

ALL B) DEL N 293 DEL 25/6/14 COMPOSTO DI N. 06 PAGINE

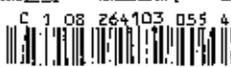


Agenzia del Territorio

Largo Leonardo, 5 - 00195 Roma - tel 06477759 - www.agenziaaterr

MASCA DA BOLLO  
€14,62

QUATTROIC/62  
0018419 0000972 0030000  
00320089 14/05/2010 11:31:16  
0001-00009 0022664-1826F31C  
IDENTIFICATIVO : 01082641039554



oggetto

Relazione di Stima Particolareggiata inerente due distinti fabbricati e relativa corte comune, siti in Verbania-Intra (VB) Via Simonetta/Via De Bonis n. 5-7, censiti al C. F. al fg. 22, part. 151, sub 1, 3, 4, 5 e 7, e fg. 22 part. 153, corrispondente al C.T. al fg. 63, part. n. 240 (parte), 246 e 247



Direzione Regionale del Piemonte - Ufficio Provinciale del Verbano-Cusio-Ossola

Protocoll n. 1445 del 05 maggio 2010

Corso Europa, 30 - 28972 Verbania Tel. 0323/503831-501013 - fax 0323/504516 - e-mail: up\_verbania@agenziaaterritorio.it

committente

A.S.L. V C O - Azienda Sanitaria Locale del Verbano Cusio Ossola (VCO)

via Mazzini 1 - 13100 Viterbo (VT) tel. 0767 3566 310





prot. n. 1445 del 05/05/2010

**Relazione di Stima Particolareggiata** inerente la determinazione del valore di mercato, ai fini dell'alienazione, di due distinti **fabbricati** e relativa area di corte comune, siti nel **Comune di Verbania (VB)**, Via Simonetta/Via De Bonis n. 5-7, censiti al Catasto Fabbricati al **fg. 22, part. 151, sub 1, 3, 4, 5 e 7**, e **fg. 22 part. 153**, corrispondente al Catasto Terreni al fg. 63, part. n. 240 (parte), 246 e 247.

**INDICE**

**PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE ..... 2**

1 Descrizione immobile – Caratteristiche ed utilizzo..... 2

2 Identificazione catastale..... 6

3 Proprietà dell'immobile ..... 7

**PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE ..... 7**

4 Descrizione urbanistica ..... 7

5 Certificazioni di conformità ..... 7

6 Altre certificazioni ..... 7

**PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE..... 8**

7 Individuazione e scopo della stima ..... 8

8 Criteri e metodologie estimative..... 8

9 Analisi del mercato immobiliare..... 8

10 Metodologia estimativa adottata.....11

10.1 Stima immobile part. n. 151 - Valore di mercato per l'immobile trasformato  $V_m$  .. 13

10.1.1 *Stima immobile part. n. 151 - Determinazione superficie catastale..... 13*

10.1.2 *Stima immobile part. n. 151 - Determinazione valore unitario medio ..... 13*

10.1.3 *Stima immobile part. n. 151 - Determinazione del valore dell'intero stabile  $V_u$  ..... 16*

10.2 Stima immobile part. n. 151- Costo complessivo di trasformazione  $K$ ..... 16

10.3 Stima immobile part. n. 151- Utile del promotore edilizio  $U_p$ ..... 17

10.4 Stima immobile part. n. 151- Determinazione del Valore di Trasformazione  $V_t$  .... 17

10.5 Stima immobile part. n. 153 - Valore di mercato per l'immobile trasformato  $V_m$  .. 18

10.5.1 *Stima immobile part. n. 153 - Determinazione superficie catastale..... 18*

10.5.2 *Stima immobile part. n. 153 - Determinazione valore unitario medio . . . . . 18*

10.5.3 *Stima immobile part. n. 153 - Determinazione del valore dell'intero stabile  $V_m$  . . . 20*

10.6 Stima immobile part. n. 153- Costo complessivo di trasformazione  $K$ ..... 21

10.7 Stima immobile part. n. 153- Utile del promotore edilizio  $U_p$ ..... 22

10.8 Stima immobile part. n. 153- Determinazione del Valore di Trasformazione  $V_t$  .... 22

10.9 Stima complessiva dell'intero immobile..... 22

**CONCLUSIONI.....23**





## PREMESSA

L'Azienda Sanitaria Locale del Verbano-Cusio-Ossola, nell'ambito della convenzione prot. n. 4018 del 15/12/2009, stipulata con l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale del Verbano Cusio Ossola, ha richiesto, con nota prot. n. 17032/10/B del 02/03/2010, pervenuta in data 19/03/2010 ed assunta a prot. n. 901, specifica richiesta di stima particolareggiata per la determinazione del valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Verbania (VB), ai fini di una alienazione degli stessi, e come successivamente individuati.

Si è proceduto con sopralluogo diretto agli immobili in oggetto, sia esterno che interno, effettuato in data 23/03/2010, sulla base della documentazione pervenuta, della documentazione d'Ufficio e per conoscenza generica del territorio, alla redazione della presente relazione estimale.

Il valore degli immobili stimati è riferito all'attualità (epoca della richiesta), ossia al mese di marzo 2010.

## PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 1 DESCRIZIONE IMMOBILE - CARATTERISTICHE ED UTILIZZO

Il territorio del Comune di Verbania trovasi ubicato sulla sponda piemontese del Lago Maggiore, in un'area geografica a carattere prevalentemente collinare-montuosa e dal facile accesso.

Il centro di Verbania-Intra, posizionato in una zona pianeggiante sulle rive del Lago Maggiore, è delimitato lateralmente dai torrenti S. Bernardino e S. Giovanni. Trattasi di un centro commerciale-turistico-residenziale di particolare pregio.

La zona in cui ricadono gli edifici in argomento, nucleo di antica formazione, è posta nella fascia del lungolago, in piano, ben esposta e dalla facile accessibilità. Nella zona sono presenti prevalentemente manufatti in muratura, con qualche edificio in c.a. realizzato in epoca successiva, inseriti in un tessuto urbano saturo, con elementi viari costituiti da stradine, vicoli e violett.

Gli immobili in argomento risultano posizionati nelle immediate vicinanze della prestigiosa "Villa Caramona", ai margini di un parcheggio pubblico ed inseriti in un tessuto urbano di antica formazione (vedi documentazione fotografica vista aerea).

L'accessibilità agli immobili in oggetto risulta difficoltosa in quanto l'unica via di accesso è costituita da un percorso pedonale, lungo circa mt 35 e largo circa mt 1,50, che collega l'ingresso della corte comune con la viabilità pubblica di Via Simonetta. Il perimetro, dell'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta sui lati Sud-Est e Ovest confinate a muro cieco con altri immobili, mentre sui lati Nord-Ovest e Nord-Est risulta perimetrato da alto muro di cinta



in muratura. L'unico accesso, all'intero lotto edificato in esame, è realizzato, tramite apertura nel muro di cinta, sul lato Est del perimetro e vi si accede, come precedentemente evidenziato, tramite stretta stradina pedonale, avente una lunghezza di circa mt 35,00 e larghezza di circa mt 1,50, posta a lato del confinante parcheggio pubblico a pagamento.

Quanto oggetto di stima consiste in due distinti fabbricati, individuati rispettivamente nella mappa dei terreni al fg 63 part. n. 240 (parte) e n. 247, corrispondente alla mappa dei fabbricati al fg. 22 part. n. 151 (parte) e n. 153, e della corte comune di pertinenza individuata nella mappa terreni al fg. 63 part. n. 246, corrispondente alla mappa dei fabbricati al fg. 22 part. n. 152 (**All. 1** estratto di mappa del C. T. ed **All. 2** estratto abbozzo di mappa del C.F.)

Trattasi di immobili non utilizzati, in completo stato di abbandono e degrado, obsoleti per quanto riguarda l'aspetto tecnologico-funzionale, in pessimo stato di conservazione e manutenzione, inadatti a qualsiasi uso se non dopo una completa opera di ristrutturazione totale di entrambi gli edifici.

Si riporta di seguito la descrizione degli immobili al solo fine di una corretta individuazione degli stessi, in quanto, visto lo stato attuale, per come descritto in precedenza, necessitano di una completa ristrutturazione con redistribuzione degli ambienti.

L'immobile insistente sulla **part. n. 151** (parte) consta in un edificio multipiano a struttura portante in muratura, ben esposto, con i piani superiori che godono di ottima visuale, avente una superficie in pianta di circa mq 107,00, disposto su 4 livelli, piano terra, primo, secondo, terzo piano e sottotetto non abitabile, con vano scala interno che, partendo dal piano terra, serve tutti i piani dell'edificio. Sui ballatoi del vano scala, tra t-1p e 1p-2p sono stati ricavati dei bagni con luce diretta dall'esterno. Il manto di copertura, realizzato in tegole-coppi su orditura in legno, risulta in buono stato di conservazione. Sono presenti canaline in lamiera e pluviali discendenti. Gli infissi esterni risultano in legno. Anche se presenti in parte, tutti gli impianti dell'edificio risultano obsoleti, insufficienti e non a norma.

- Al **piano terra** (**All. 3** planimetria catastale), di altezza interna netta di mt 3,30, è presente un ampio locale finestrato, avente destinazione di locale di deposito. Nel sottoscala è presente un piccolo vano cantinato con finestra sul retro, che dovrebbe corrispondere alla cantina riportata nella planimetria catastale dell'UIU sub. 5.

- Al **piano primo** (**All. 4** planimetria catastale), di altezza interna netta di mt 3,45, è presente un'unica abitazione composta da 4 vani più bagno cieco. In ogni locale è presente un'apertura per l'illuminazione esterna. Sul lato S-E è presente un balcone-ballatoio che serve anche per l'accesso all'abitazione in argomento. La planimetria in atti non risulta aggiornata, infatti non rappresenta correttamente quanto esistente nella realtà.





Relazione di Stima Partic.  
Via Garibaldi



- Al **piano secondo** (All. 5 planimetria catastale), di altezza interna netta di mt 3,45, è presente un'unica abitazione composta da 4 vani. In ogni locale è presente un'apertura per l'illuminazione esterna.

- Al **piano terzo** (All. 6 e 7, planimetrie catastali), di altezza interna netta di mt 3,05, anche se censito separatamente un 2 UIU di fatto è presente un'unica abitazione composta da 4 vani. In ogni locale è presente un'apertura per l'illuminazione esterna. Sul lato S-E è presente un balcone-ballatoio che serve anche per l'accesso all'abitazione in argomento. La planimetria in atti non risulta aggiornata, infatti non rappresenta il bagno realizzato nel ballatoio del vano scala.

- Al **piano sottotetto** allo stato rustico e non utilizzabile si accede, tramite scala amovibile, da apertura posta sul vano scala. Il tetto risulta essere realizzato con struttura portante in legno. Non sembra che vi siano infiltrazioni di umidità.

Per quanto riguarda le superfici dell'intero stabile in oggetto, avendo l'immobile una superficie lorda di piano pari a circa mq 107,00 (comprensiva del vano scala), risulta una superficie complessiva lorda pari a mq 428,00 (mq 107,00 di cantinati/depositi e mq 321,00 ai piani), oltre al sottotetto non abitabile.

L'**immobile** insistente sulla **part. n. 153** (All. 8 planimetria catastale) consta in un edificio a struttura portante in muratura, circondato su tre lati da edifici di maggiore altezza, quindi dalla scadente esposizione in quanto adombrato dai manufatti circostanti, avente una superficie in pianta di circa mq 57,00, disposto su due livelli, piano terra, primo piano e sottotetto non abitabile. Il manto di copertura, realizzato in tegole di cemento, risulta in buono stato di conservazione. Sono presenti canaline in lamiera e pluviali discendenti. L'accesso al primo piano avviene tramite scala esterna, posta in aderenza al muro dell'edificio ed arrivo sul lato sinistro del terrazzo.

Gli infissi esterni risultano in legno. Anche se presenti in parte, tutti gli impianti dell'edificio risultano obsoleti, insufficienti e non a norma.

Al **piano terra** risulta presente:

- una cantina, all'interno del corpo di fabbrica, correttamente riportata nell'allegata planimetria catastale (All. 8),
- un ulteriore locale cantinato, posto sotto il terrazzo del 1° piano, non riportato in nessuna planimetria catastale. Tale locale, non rappresentato graficamente, si presenta come di seguito descritto:
  - accesso tramite apertura di mt 1,40 x 2,00;
  - dimensioni in pianta di circa mq 13,65 (mt 3,50 x 3,90);



- volta a botte con altezze di mt 2,17 ai lati e mt 2,60 al centro;
- finestra sul cortile interno di mt 0,50 x 0,67;
- ulteriore finestra interna chiusa (prob. murata) di mt 0,87 x 0,99.

Per quanto riguarda la proprietà del locale cantinato sopradescritto, non si hanno a disposizione dati certi, né tantomeno la committenza ha fornito atti comprovanti la proprietà dello stesso. Si potrebbe supporre una proprietà dell'ASL VCO in quanto detta porzione di immobile insiste sulla particella in capo all'ASL e risulta accessibile esclusivamente dalla corte particella n. 152.

- Una porzione di locale, dalle ignote dimensioni, inaccessibile sia dalla part. n. 153 che dal cortile part. n. 152, che presenta a vista solo una finestra, quindi si suppone accessibile e di utilizzo da altra proprietà. Tale porzione di immobile, insistente sulla particella n. 153 e posta sotto la rimanente parte del terrazzo al 1° piano, sembrerebbe esclusa dalla disponibilità dell'ASL VCO. Per quanto riguarda la proprietà della porzione di immobile sopradescritta, non si hanno a disposizione dati certi, né tantomeno la committenza ha fornito atti comprovanti la proprietà della stessa. Sembrerebbe nella disponibilità di altro soggetto per la circostanza che non vi sono accessi diretti dagli immobili di proprietà dell'ASL VCO.

- Al **piano primo** è presente un'abitazione, di altezza interna netta di mt 3,45, composta da n. 2 locali, di cui uno con camino, ed un bagno. È presente una terrazza, di circa mq 21, che serve anche da accesso ai locali dell'abitazione.

- Il **piano sottotetto**, allo stato rustico e non utilizzabile, risulta accessibile, tramite scala amovibile, da apertura posta sul lato sud dell'immobile. Il tetto risulta essere realizzato con struttura portante in legno. Non sembra che vi siano infiltrazioni di umidità.

La planimetria in atti non risulta aggiornata, infatti non rappresenta correttamente quanto esistente nella realtà in riferimento alla distribuzione interna degli spazi ed al posizionamento della scala esterna di accesso al primo piano.

Per quanto riguarda le superfici, l'immobile presenta una superficie lorda al piano terra pari a circa mq 42,00 (di cui mq 28 per la cantina rappresentata in scheda e mq 14,00 per la cantina non rappresentata e come precedentemente descritto), al piano primo mq 44,00 più circa mq 21,00 di terrazzo.

Gli immobili si trovano ubicati nella zona OMI B/5 (Lungolago di Intra e prima fascia abitato di Intra).



## 2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in argomento risultano censiti catastalmente come di seguito:

Al Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
22	153	-	-	A/4	3	2,5 vani	129,11
22	151	1	-	C/2	5	62 mq	80,05
22	151	3	-	A/4	3	4 vani	206,58
22	151	4	-	A/4	3	2 vani	103,29
22	151	5	-	A/4	3	2,5 vani	129,11
22	151	7	-	A/4	3	4,5 vani	232,41

Di cui si allega elenco completo delle UIU censite sulla part. n. 151 (**All. 9**)

L'attuale intestazione catastale risulta come da visure allegate (**All. 10**).

L'accatastamento degli immobili risulta a seguito della seguenti dichiarazioni:

- per l'UIU fg. 22, part. 153:
  - denuncia prot. n. 1297 del 31/12/1939, con scheda n. 3761757;
- per l'UIU fg. 22, part. 151, sub. 1:
  - denuncia prot. n. 1302 del 31/12/1939, con scheda n. 3761751;
- per l'UIU fg. 22, part. 151, sub. 3:
  - denuncia prot. n. 1293 del 31/12/1939, con scheda n. 3761761;
- per l'UIU fg. 22, part. 151, sub. 4:
  - denuncia prot. n. 1299 del 31/12/1939, con scheda n. 3761754;
- per l'UIU fg. 22, part. 151, sub. 5:
  - denuncia prot. n. 1300 del 31/12/1939, con scheda n. 3761753;
- per l'UIU fg. 22, part. 151, sub. 7:
  - denuncia prot. n. 757 del 24/07/1979; tale denuncia varia la precedente unità individuata come fg. 22, part. 202-151 sub. 2 e dichiarata con denuncia prot. n. 1292 del 31/12/1939 scheda n. 3761762.

Mentre al Catasto Terreni risulta:

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduzioni	Reddito Euro	
							domenicale	agrario
63	240	-	Ente Urbano	-	170	-	-	-
63	246	-	Ente Urbano	-	69	-	-	-
63	247	-	Ente Urbano	-	57	-	-	-

La corte comune è individuata dalla particella n. 246.





### 3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE

La proprietà, degli immobili oggetto della presente, risulta dell'Azienda Sanitaria Locale del Verbano-Cusio-Ossola, come da Decreto n. 133 del 22/12/2008 della Regione Piemonte "Beni immobili, mobili e mobili registrati esistenti al 31/12/2007 facenti parte del patrimonio, con vincolo di destinazione sanitaria, dell'ex Azienda Sanitaria Locale n. 14 di Omegna (VB). Trasferimento alla nuova Azienda Sanitaria Locale "VCO" con sede in Omegna (VB), a far data dal 1 gennaio 2008", che riporta i beni in argomento nell'allegato A alla pag. 4, n.ri dal 103 al 108 (All. 11).

Si precisa, in questa sede, che quanto riportato nell'allegato sopraccitato contiene una inesattezza inerente l'UIU individuata con il sub. 7. Infatti nell'elenco citato detta UIU viene riportata erroneamente nella part. n. 153, mentre correttamente deve essere riportata nella particella n. 151. Tale errore è stato evidenziato e riportato nel modo giusto a penna rossa.

## PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

### 4 DESCRIZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Verbania in data 26 marzo 2009 (All. 12), per gli immobili in oggetto, riporta:

"I terreni siti nel comune di Verbania descritti al Catasto Terreni (CT) come: fg. 63 mappali 240-247 Risultano classificati nel Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 13-2018 del 23/01/2006, a zona: Centri storici e nuclei di antica formazione (NAF) - art. 32 con i parametri di edificabilità risultanti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Presa visione del vigente strumento urbanistico comunale si allega estratto del PRG e delle NTA art. 32 (All. 13).

### 5 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

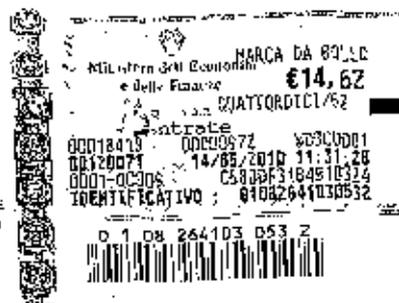
Per quanto riguarda le autorizzazioni edilizie e la conformità per gli immobili in oggetto, si allega dichiarazione di conformità edilizia rilasciata dal Comune di Verbania in data 10 aprile 2009 (All. 14).

Non risultano, e non sono stati forniti dalla proprietà, certificazioni di conformità relative agli impianti.

### 6 ALTRE CERTIFICAZIONI

Risulta agli atti, fornito dalla committenza, dichiarazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, datata 07/08/2008, che gli immobili in oggetto non rivestono l'interesse di cui agli art. 10-12 del D.l. 42/2004 e s.m.i. (All. 15).





### PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 7 INDIVIDUAZIONE E SCOPO DELLA STIMA

La valutazione richiesta dalla committenza è finalizzata alla determinazione del valore di mercato, riferito all'attualità (quindi marzo 2010), per gli immobili in argomento, ai fini di un'alienazione degli stessi da parte dell'attuale proprietà.

#### 8 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Nel processo valutativo, accertata la mancanza di sufficienti informazioni inerenti immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione (immobile in pessimo stato che necessita di una completa opera di ristrutturazione), constatato che gli immobili in argomento sono suscettibili di trasformazione, si è adottato un approccio di tipo indiretto. Quindi il giudizio di stima, inteso come la ricerca del "valore di mercato" (il più probabile valore al quale un determinato immobile verrebbe scambiato dopo un adeguato periodo di commercializzazione) degli immobili in oggetto, in assenza di mercato diretto di riferimento, è stato determinato tramite il "Valore di Trasformazione".

Nel procedimento adottato si è tenuto in debito conto lo scopo per cui la stima è stata richiesta, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati oggetto di valutazione, la posizione di tali immobili nel contesto territoriale e la loro specifica destinazione d'uso.

I valori periziati esposti, con riferimento alle locali risultanze del mercato immobiliare ed all'andamento delle quotazioni nel corso dell'ultimo triennio, sono riferiti alla piena proprietà, nell'ipotesi che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, che rispettino tutte le norme vigenti in materie urbanistica ed ambientale, e che dal sopralluogo effettuato non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

#### 9 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di rappresentare l'andamento del mercato immobiliare nella Provincia del VCO si riportano, di seguito, le tabelle sinottiche relative all'andamento del mercato residenziale della provincia di Verbania e riferite agli anni 2005-2008; tali dati sono stati estratti dalle "Note Territoriali" pubblicate dall'Agenzia del Territorio nel 2009 (ultimo dato disponibile).

Direzione Regionale del Piemonte - Ufficio Provinciale del Verbano-Cusio-Ossola

Cor. Ju. Europei, 30 - 28022 Verbania (VC) - Tel. 0323/803031-501013 - Fax 0323/524515 - e-mail: vp.verbania@agenziaterritorio.it



Nella Tabella 1 sono riportati i dati NTN ed IMI<sup>1</sup> relativi alla Provincia di Verbania, sia in termini assoluti e sia in termini di variazioni percentuali.

Tabella 1: Residenziale - confronto NTN ed IMI relativo alla provincia del VCO.

provincia	NTN 2008	var. % NTN 2008/07	IMI 2008	differenza IMI 2008/07
VCO	2.225	-13,4%	1,72%	-0,29%

Tabella 2: Residenziale - confronto NTN ed IMI relativo al solo comune di Verbania.

provincia	NTN 2008	var. % NTN 2008/07	IMI 2008	differenza IMI 2008/07
VCO	380	-22,6%	2,05%	-0,62%

Tabella 3: Residenziale - confronto NTN ed IMI relativo al resto della Provincia del VCO.

provincia	NTN 2008	var. % NTN 2008/07	IMI 2008	differenza IMI 2008/07
VCO	1.845	-11,2%	1,66%	-0,24%

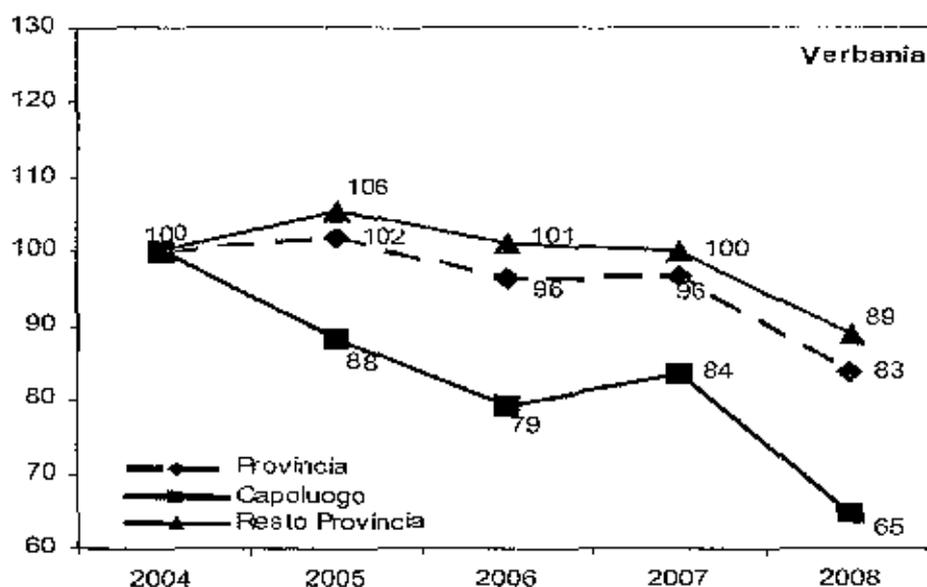


Figura 1: Residenziale - andamento percentuale del NTN - anni 2005-2008 - Intera provincia/solo capoluogo/resto della provincia.

<sup>1</sup> - NTN: Numero di Transazioni di unità immobiliari "Normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che, se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni. Il NTN è da intendersi al netto del numero di transazioni dovute alla cartolarizzazione degli immobili dello Stato, tramite la società Scip.

- IMI: Indicatore dell'Intensità del Mercato Immobiliare. Rapporto fra il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo (stock).



Negli ultimi tempi il mercato immobiliare in generale, sia nel comune in argomento che nella zona in oggetto ove trovasi ubicato l'immobile in esame, risente di un periodo di crisi, con conseguente stagnazione delle attività, dopo una fase di continua crescita.

Nella sottostante tabella viene riportato l'andamento semestrale medio della zona O.M.I. B/5 (dove è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione). Nello specifico viene indicato il "Valore di Mercato Medio Unitario", sia della tipologia di "abitazioni di tipo economico" che di "abitazioni civili", considerando lo stato manutentivo "normale".

Tab. 1	Andamento semestrale medio - Comune di Verbania - Zona OMI B5			
	Abitazioni di tipo economico nella Zona OMI B5		Abitazioni di tipo civile nella Zona OMI B5	
	Valore medio di mercato (€/mq)	Scarto %	Valore medio di mercato (€/mq)	Scarto %
1° 2007	1.200,00	-	1.850,00	-
2° 2007	1.375,00	+ 14,58 %	2.025,00	+ 9,45 %
1° 2008	1.500,00	+ 9,09 %	2.125,00	+ 5,00 %
2° 2008	1.500,00	-	2.250,00	+ 5,88 %
1° 2009	1.550,00	+ 3,30 %	2.125,00	- 5,55 %
2° 2009	1.550,00	-	2.000,00	- 5,88 %

Si rileva che lo specifico mercato degli immobili in argomento (abitazioni di tipo economico), è risultato in continua crescita. Solo nell'ultimo anno si è avuta una inversione di tendenza con conseguente stagnazione/riduzione dei valori unitari. Si presuppone, per il corrente anno 2010, un periodo di invarianza dei prezzi. Mentre il mercato della abitazioni civili, dopo un costante periodo di crescita dei prezzi (fino al 2008), attualmente risulta una costante netta riduzione dei prezzi.





## 10 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, constatata la mancanza di un mercato diretto di riferimento, considerato che i beni oggetto di stima sono suscettibili di una trasformazione (in quanto inutilizzabili allo stato attuale, per l'accentuato stato di degrado, e quindi necessitano di una totale ristrutturazione), avente come prodotto finale delle unità immobiliari ordinariamente destinabili a funzioni abitative, il valore di mercato degli immobili, oggetto della presente relazione estimale, è stato determinato tramite il "**Valore di Trasformazione**".

Tutti i dati necessari all'analisi estimativa (valori unitari, prezzi, costi, profitti, ecc.) vengono dedotti dal mercato Immobiliare e nel principio dell'ordinarietà, inteso concettualmente come ordinarietà della trasformazione (quello che un ordinario imprenditore potrebbe realizzare).

Altro principio applicato è quello della permanenza delle condizioni, ovvero si ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima. Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi tempi diversi da quello attuale, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato attuali, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

La stima del valore di trasformazione, intesa come stima del valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato, viene espressa con la seguente formula:

$$V_t = V_m - C_t$$

Dove:

$V_t$  è il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato attuale e suscettibile di trasformazione;

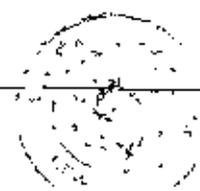
$V_m$  è l'ipotetico valore di mercato dell'immobile nell'ipotesi di trasformazione avvenuta;

$C_t$  è la totalità dei costi necessari per la trasformazione.

Poiché il processo di trasformazione è diacronico, ossia che tutti i fattori monetari che intervengono sono differiti nel tempo, durante l'intero arco temporale della trasformazione, tali fattori per essere sommati algebricamente devono essere resi monetariamente equivalenti, ossia devono essere scontati all'attualità (epoca della stima).

Si applica, pertanto, la seguente formula semplificata:

$$V_t = (V_m/q^n) - (K+U_p)/q^n$$





Dove:

**q**=  $(1+r)$  fattore di sconto ed **r**= tasso di attualizzazione;

**n** tempo in cui si realizza la trasformazione;

**K** costo complessivo della trasformazione;

**U<sub>p</sub>** utile lordo normalmente spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

U<sub>p</sub> è il profitto che remunera l'attività organizzativa del promotore ed il rischio imprenditoriale a cui si espone. Diversa è la figura dell'appaltatore (o esecutore delle opere), colui che realizza materialmente le opere edili, a cui spetta un compenso C<sub>cc</sub>, cioè il costo tecnico di costruzione che remunera il lavoro manuale (manodopera), intellettuale (impiegati e funzionari d'impresa), l'approvvigionamento delle materie prime, i mezzi ed i macchinari per l'esecuzione delle opere, le spese generali d'impresa e l'utile di impresa (ossia il profitto dell'appaltatore).

Per quanto oggetto della presente relazione estimale, si ipotizza la trasformazione dell'immobile in uno stabile a destinazione residenziale. Tale ipotesi risulta, allo stato attuale, la più praticabile essendo che l'immobile in argomento ha già una destinazione d'uso di tipo abitativo.

Il procedimento in esame si articola nelle seguenti fasi:

- Determinazione del Valore di mercato, attualizzato, per l'immobile trasformato (V<sub>m</sub>). Tale valore può essere determinato direttamente, in quanto esistono sufficienti dati del locale mercato immobiliare per le abitazioni di tipo economico/civile;
- Analisi dei costi di trasformazione diretti ed indiretti. Determinazione del costo totale di trasformazione, attualizzato, per l'immobile in argomento (K);
- Determinazione dell'utile del promotore, attualizzato, (U<sub>p</sub>).

Dato che i due manufatti in oggetto possiedono diverse caratteristiche, e quindi vengono apprezzati diversamente dal mercato immobiliare, si procede a due distinte stime. Vengono, pertanto, di seguito determinati separatamente i valori inerenti il fabbricato insistente sulla part. n. 151 ed il fabbricato insistente sulla part. n. 153. Nei valori ricavati è compresa la quota di proprietà della corte comune individuata dalla part. n. 152





### **10.1 Stima immobile part. n. 151 - Valore di mercato per l'immobile trasformato $V_m$**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, a trasformazione avvenuta, si procede secondo quanto di seguito descritto:

**A-** Si calcola la superficie catastale (secondo il DPR 138/98) dell'intero immobile a trasformazione avvenuta;

**B-** Si ricava, dal locale mercato immobiliare, il valore unitario medio per un alloggio allo stato nuovo, avente le ordinarie caratteristiche della zona, ed ubicato in un piano intermedio dello stabile oggetto di valutazione, a trasformazione avvenuta;

**C-** Si determina, quindi, il valore attualizzato dell'intero immobile in oggetto a trasformazione avvenuta.

#### **10.1.1 Stima immobile part. n. 151 - Determinazione superficie catastale**

Per il manufatto in argomento, già descritto in precedenza, si ipotizza la trasformazione in uno stabile ad uso residenziale, costituito da un piano terra, tre piani soprastanti, un piano sottotetto non abitabile ed un vano scala, dotato di ascensore, che collega tutti i livelli.

Le future superfici di piano, a destinazione residenziale, si possono ragionevolmente supporre pari a quelle attualmente esistenti. Pertanto per ogni piano si ha una superficie catastale, calcolata secondo il DPR 138/98, pari a mq 84,00, ed in totale, per tutto l'edificio:  $\text{mq } 84,00 \times 4 = \text{mq } 336,00$ .

A tale superficie deve essere sommata la superficie ragguagliata del due balconi, aventi una estensione di mq 8,00 ciascuno (mq 16,00 in totale), che equivale ad una superficie catastale di mq 2,40.

In totale la superficie catastale dell'ipotetico intero immobile residenziale trasformato, insistente sulla part. n. 151 (parte), risulta essere pari a:

$$S_{c \text{ p } 151} = \text{mq } 336,00 + \text{mq } 2,40 = \text{mq } 338,4: \text{ ovvero } \underline{\underline{\text{mq } 338,00}}$$

#### **10.1.2 Stima immobile part. n. 151 - Determinazione valore unitario medio**

Il valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato a cui potrà essere venduto l'immobile a seguito della trasformazione. Tale valore, in teoria, dovrebbe essere futuro, in realtà viene stimato all'attualità sulla base del principio della permanenza delle condizioni.



Al fine di determinare, all'attualità, il valore unitario medio dell'intero edificio si applica una tipologia estimativa diretta, nello specifico di tipo sintetico-comparativo, adottando un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA). In tal modo si ricava, dal locale mercato Immobiliare, il valore unitario medio per un alloggio allo stato nuovo, avente le ordinarie caratteristiche della zona, dall'accesso difficoltoso (in quanto lo stabile è accessibile dalla viabilità pubblica esclusivamente tramite percorso pedonale), ubicato in un piano intermedio dello stabile oggetto di valutazione e dalla buona esposizione, a trasformazione avvenuta ed avente una superficie catastale pari a mq 84,00.

Da analisi del locale mercato immobiliare si è ricavato un campione di immobili (pari a 6 unità immobiliari urbane) appartenenti tutti allo stesso segmento immobiliare ed alla medesima zona OMI dell'immobile da stimare, compravenduti negli ultimi 5 mesi, di cui si conoscono i dati salienti tecnico/economici quali: localizzazione di dettaglio, tipologia architettonica e stato manutentivo dell'edificio, consistenza catastale, livello di piano, orientamento, qualità dell'affaccio, stato manutentivo dell'unità immobiliare, prezzo corrisposto e dichiarato nell'atto di compravendita.

Si riporta di seguito la tabella del campione rilevato:

Dato campione	Fonte	Descrizione unità immobiliare		Epoca	Prezzo (€)
		Tipologia	Ubicazione		
Ca	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Vicolo Tre Corti	1° 2010	90.000,00
Cb	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Via Roma	1° 2010	85.000,00
Cc	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	P.zza Cinque Vie	2° 2009	80.000,00
Cd	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Via Baiettini	1° 2010	52.000,00
Ce	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Vicolo Iachini	2° 2009	178.000,00
Cf	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	P.zza San Rocco	1° 2010	130.000,00

Effettuate successivamente le operazioni di:

- Test di ammissibilità: si effettua un'indagine sulla possibilità di utilizzare dati, desunti dalle fonti sopra indicate; a seguito di tale test è stato eliminato l'immobile in comparazione cf;
- Redazione della tabella dei dati: si traducono in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche degli immobili in comparazione ammissibili e dell'immobile da stimare;





- Redazione della tabella dei prezzi marginali: si determinano per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica;
- Redazione della tabella di valutazione: si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare;
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati: a valle della compilazione della tabella di valutazione, si effettua la somma algebrica, per ciascun immobile di confronto, del prezzo iniziale e della correzione di prezzo, ricavando, quindi, il cosiddetto "prezzo corretto". Verificato che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima (15%), ossia previsione del prezzo medio dell'immobile ristrutturato (che potrebbe configurarsi come un'alea di stima sommaria essendo una previsione del valore). Si determina il più probabile valore unitario, dell'immobile oggetto di valutazione, attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto.

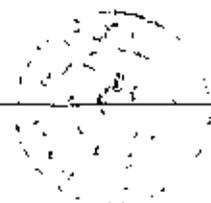
Si riporta in allegato (**All. 16**) la tabella di valutazione per un alloggio medio (al secondo piano), della superficie catastale di mq 84,00, posto all'interno dell'edificio in argomento, allo stato di nuovo (a ristrutturazione avvenuta).

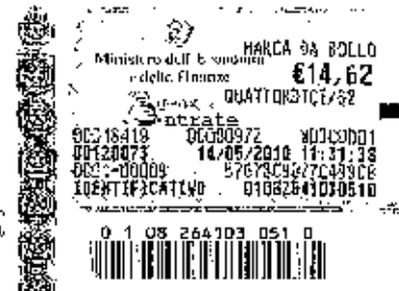
Si ricava, per l'immobile oggetto di stima, un valore unitario medio pari a:

$$V_{um, p. 151} = \text{€/mq } 2.194,60; \text{ ossia in C.T. } \underline{\underline{\text{€/mq } 2.200,00}}$$

Il valore unitario precedentemente determinato tiene conto delle particolari caratteristiche negative dell'immobile oggetto di stima quali: immobile con difficoltà di accesso (vi si accede esclusivamente tramite percorso pedonale largo circa mt 1,50 e lungo circa mt 35); dalla normale esposizione; privo della possibilità di avere autorimessa a diretto servizio; e dalla caratteristica positiva di avere, per i piani secondo e terzo, una buona esposizione e ampie vedute. Tali caratteristiche hanno influito sul valore finale dell'immobile al nuovo (a ristrutturazione ultimata).

Si rappresenta che le tabelle OMI del 2° semestre 2009, nella Zona B5, per la tipologia di "Abitazioni di tipo economico" e per lo stato "Normale", riportano in intervallo di valori unitari pari a €/mq 1.250,00-1.850,00. Generalmente per il "nuovo" i valori unitari di compravendita sono mediamente superiori del 20% al valore massimo dell'OMI. Pertanto il valore unitario di €/mq 2.20,00, per l'immobile oggetto di stima ed allo stato "Nuovo", si ritiene valido.





Relazione di stima Particolare  
via Simone/11/b

**10.1.3 Stima immobile part. n. 151 - Determinazione del valore dell'intero stabile  $V_m$**

Il più probabile valore di mercato, dell'intero stabile a ristrutturazione avvenuta (quindi nello stato di "nuovo"), risulta essere pari a:

$$V_{m p 151} = V_{um} \times S_c = \text{€}/\text{mq } 2.200,00 \times \text{mq } 338,00 = 743.600,00$$

In C.T. **€ 745.000,00;**

**10.2 Stima immobile part. n. 151- Costo complessivo di trasformazione K**

Il costo complessivo di trasformazione identifica l'insieme degli importi, che devono essere sostenuti, nel processo edilizio di trasformazione in argomento e che devono essere detratti dal valore finale del bene.

Al fine di determinare il costo complessivo di trasformazione si fa riferimento ad uno studio del 2008, effettuato dal Comune di Verbania, che per la zona in cui ricade l'immobile da stimare (MZ1) riporta i seguenti valori (escluso l'utile di impresa che viene quantificato a parte):

Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: residenziale (stabile e temporanea)	
Zona MZ1	€/mq
2°. Costi di demolizione	50,00
2b. Costi di costruzione	700,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	70,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	40,93
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	35,00
2f. Oneri finanziari 5% di 2b	35,00
2g. Quota imprevisti costo di costruzione 3% di 2b	21,00
<b>TOTALE</b>	<b>951,93</b>

Tale importo, per il caso specifico in esame, deve maggiorato delle seguenti voci:

- maggiorazione del 25% sui costi di demolizione e ricostruzione, in quanto per l'immobile in oggetto, accessibile tramite accesso esclusivamente pedonale (in quanto largo circa mt 1,50) si ha un notevole disagio nel realizzare le relative opere;





- maggiorazione del 15% sui costi di demolizione e ricostruzione, per l'utile di impresa;

Si ottiene, quindi, un costo totale di trasformazione, unitario, pari a:

$$K_u = € 951,93 + € 237,98 + € 142,79 = € 1.332,70; \text{ In C.T. } \underline{€ 1.350,00}$$

Per l'intero edificio, avente una superficie catastale di mq 338,00, si ha un costo di trasformazione pari a:

$$K_{p151} = \text{mq } 338,00 \times €/\text{mq } 1.350,00 = € 456.300,00; \text{ In C.T. } \underline{€ 456.000,00}$$

### 10.3 Stima immobile part. n. 151- Utile del promotore edilizio $U_p$

Il profitto del promotore remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.

A questo punto è necessario determinare, quindi, l'utile lordo normalmente spettante al promotore edilizio, per remunerare l'investimento effettuato, che può essere espresso in percentuale sui costi o sui ricavi (evidentemente con differenti percentuali).

In questa sede si ritiene utile adottare la prima ipotesi, ossia la percentuale sui costi sostenuti per ottenere il prodotto trasformato.

L'utile del promotore ( $U_p$ ) è pari alla somma della percentuale sul rendimento atteso del capitale investito e dalla percentuale dovuta al rischio imprenditoriale del promotore. Da letteratura in materia tale percentuale complessiva risulta essere, attualmente, pari al 20%.

$$U_{p151} = V_m \times p = € 456.000,00 \times 0,20 = € 91.200,00; \text{ In C.T. } \underline{€ 91.000,00}$$

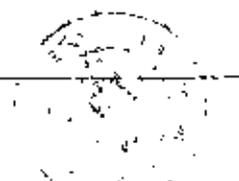
### 10.4 Stima immobile part. n. 151- Determinazione del Valore di Trasformazione $V_t$

A questo punto ipotizzando un periodo di tempo, necessario per l'intero intervento edilizio di trasformazione (dall'acquisto del bene alla vendita degli alloggi ricavati), pari a 4 anni, ed adottando un tasso di attualizzazione pari al 4%, si ha:

$$V_{t \text{ part. } 151} = (V_m/q^n) - (K+U_p)/q^n =$$

$$= ((745.000/(1+0,04)^4) - ((456.000+91.000)/(1+0,04)^4) = € 169.251,23$$

In C.T. **€ 170.000,00**





### **10.5 Stima immobile part. n. 153 - Valore di mercato per l'immobile trasformato $V_m$**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, a trasformazione avvenuta, si procede secondo quanto di seguito descritto:

**A-** Si calcola la superficie catastale (secondo il DPR 138/98) dell'intero immobile a trasformazione avvenuta;

**B-** Si ricava, dal locale mercato immobiliare, il valore unitario medio per un alloggio allo stato nuovo, avente le ordinarie caratteristiche della zona, unica unità nell'edificio oggetto di valutazione, a trasformazione avvenuta;

**C-** Si determina, quindi, il valore attualizzato dell'intero immobile in oggetto a trasformazione avvenuta.

#### **10.5.1 Stima immobile part. n. 153 - Determinazione superficie catastale**

Per il manufatto in argomento, già descritto in precedenza, si ipotizza la trasformazione in uno stabile ad uso residenziale, costituito da un piano terra ad uso cantina/deposito di circa mq 42,00, comprensivo della porzione di mq 14,00 non riportata nella planimetria dell'unità, da un piano soprastante a destinazione abitativa di mq 44,00 con relativo terrazzo di mq 21,00, oltre ad un piano sottotetto soprastante e non abitabile.

Le future superfici di piano, a destinazione residenziale, si possono ragionevolmente supporre pari a quelle attualmente esistenti. Pertanto si ha una superficie catastale, calcolata secondo il DPR 138/98, pari a:

$$SC_{p153} = mq\ 44,00 + mq\ 21 + mq\ 6,30 = mq\ 71,30: \text{ovvero } \underline{mq\ 71,00}$$

#### **10.5.2 Stima immobile part. n. 153 - Determinazione valore unitario medio**

Il valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato a cui potrà essere venduto l'immobile a seguito della trasformazione. Tale valore, in teoria, dovrebbe essere futuro, in realtà viene stimato all'attualità sulla base del principio della permanenza delle condizioni.

Al fine di determinare, all'attualità, il valore unitario medio dell'intero edificio si applica una tipologia estimativa diretta, nello specifico di tipo sintetico-comparativo, adottando un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA). In tal modo si ricava, dal locale mercato immobiliare, il valore unitario per un alloggio allo stato nuovo, avente le ordinarie caratteristiche della zona, dall'accesso difficoltoso (in quanto si accede dalla viabilità pubblica esclusivamente tramite percorso pedonale), unica unità immobiliare nel manufatto, dalla seguente esposizione





(in quanto adombrato da edifici circostanti e con muro cieco su due lati), dalla distribuzione come precedentemente descritta e con una superficie catastale pari a mq 71,00.

Da analisi del locale mercato immobiliare si è ricavato un campione di immobili (pari a 6 unità immobiliari urbane) appartenenti tutti allo stesso segmento immobiliare ed alla medesima zona OMI dell'immobile da stimare, compravenduti negli ultimi 5 mesi, di cui si conoscono i dati salienti tecnico/economici quali: localizzazione di dettaglio, tipologia architettonica e stato manutentivo dell'edificio, consistenza catastale, livello di piano, orientamento, qualità dell'affaccio, stato manutentivo dell'unità immobiliare, prezzo corrisposto e dichiarato nell'atto di compravendita.

Si riporta di seguito la tabella del campione rilevato:

Dato campione	Fonte	Descrizione unità immobiliare		Epoca	Prezzo (€)
		Tipologia	Ubicazione		
Ca	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Vicolo Tre Corti	1° 2010	90.000,00
Cb	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Via Roma	1° 2010	85.000,00
Cc	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	P.zza Cinque Vie	2° 2009	80.000,00
Cd	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Via Baiettini	1° 2010	52.000,00
Ce	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Vicolo Iachini	2° 2009	178.000,00
Cf	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	P.zza San Rocco	1° 2010	130.000,00

Effettuati successivamente le operazioni di:

- Test di ammissibilità: si effettua un'indagine sulla possibilità di utilizzare dati, desunti dalle fonti sopra indicate; a seguito di tale test è stato eliminato l'immobile in comparazione cf;
- Redazione della tabella dei dati: si traducono in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche degli immobili in comparazione ammissibili e dell'immobile da stimare;
- Redazione della tabella dei prezzi marginali: si determinano per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica;
- Redazione della tabella di valutazione: si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare;
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati: a valle della compilazione della tabella di valutazione, si effettua la somma algebrica, per ciascun immobile di



**Agenzia del  
Territorio**



MARCA DA BOLLO  
 Ministero di Economia  
 e delle Finanze  
 €14,52  
 QUATTORDICI/62  
 00018419 00000972 W030001  
 00120074 14/05/2010 19:31:43  
 0001-00009 45035510540439 TE  
 IDENTIFICATIVO : 01082641034989  
 0 1 05 264103 050 9

Relazione di Stima part.  
Via Simon

confronto, del prezzo iniziale e della correzione di prezzo, ricavando, quindi, il cosiddetto "prezzo corretto". Verificato che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima (15%) (nel caso in esame si sono verificati scarti inferiori all'8%), si determina il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto.

Si riporta in allegato (**AII. 17**) la tabella di valutazione per l'alloggio in argomento, della superficie catastale di mq 71,00, allo stato di nuovo (a ristrutturazione avvenuta).

Si ricava, per l'immobile oggetto di stima, un valore unitario medio pari a:

$$V_{um,p153} = \text{€/mq } 2.042,22$$

Il valore unitario precedentemente determinato tiene conto delle particolari caratteristiche negative dell'immobile oggetto di stima quali: immobile con difficoltà di accesso (vi si accede esclusivamente tramite percorso pedonale largo circa mt 1,50 e lungo circa mt 35); adombrato (da edifici limitrofi aventi altezze maggiori) e quindi dalla scadente esposizione; chiuso su due lati a muro cieco; privo della possibilità di avere autorimessa a diretto servizio; e dalla caratteristica positiva di essere unica unità immobiliare nell'edificio con ampia terrazza esclusiva. Tali caratteristiche hanno influito principalmente in maniera negativa sul valore finale dell'immobile al nuovo (a ristrutturazione ultimata).

Si rappresenta che le tabelle OMI del 2° semestre 2009, nella Zona B5, per la tipologia di "Abitazioni di tipo economico" e per lo stato "Normale", riportano in intervallo di valori unitari pari a €/mq 1.250,00-1.850,00. Generalmente per il nuovo i valori unitari di compravendita sono superiori mediamente del 20% al valore massimo dell'OMI. Pertanto il valore unitario di €/mq 2.042,00, per l'immobile oggetto di stima ed allo stato "Nuovo", si ritiene valido.

### **10.5.3 Stima immobile part. n. 153 - Determinazione del valore dell'intero stabile $V_m$**

Il più probabile valore di mercato, dell'intero stabile a ristrutturazione avvenuta (quindi nello stato di "nuovo"), risulta essere pari a:

$$V_{m,p153} = V_{um} \times S_c = \text{€/mq } 2.042,22 \times \text{mq } 71,00 = \text{€ } 144.998,00;$$

In C.T. **€ 145.000,00**

Direzione Regionale del Piemonte - Ufficio Provinciale del Verbano-Cusio-Ossola

Consorzio Europa, 30 - 28022 Verbania - Tel. 0323/503831-5010113 - fax 0323/501856 - e-mail: uf\_p.verbania@agenzia-territorio.it





### 10.6 Stima immobile part. n. 153 - Costo complessivo di trasformazione K

Il costo complessivo di trasformazione identifica l'insieme degli importi, che devono essere sostenuti nel processo edilizio di trasformazione in argomento, e che devono essere detratti dal valore finale del bene.

Al fine di determinare il costo complessivo di trasformazione si fa riferimento ad uno studio del 2008, effettuato dal Comune di Verbania, che per la zona in cui ricade l'immobile da stimare (MZ1) riporta i seguenti valori (escluso l'utile di impresa che viene quantificato a parte):

Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: residenziale (stabile e temporanea)	
Zona MZ1	€/mq
2 <sup>a</sup> . Costi di demolizione	50,00
2b. Costi di costruzione	700,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	70,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	40,93
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	35,00
2f. Oneri finanziari 5% di 2b	35,00
2g. Quota imprevisti costo di costruzione	21,00
<b>TOTALE</b>	<b>951,93</b>

Tale importo, per il caso specifico in esame, deve maggiorato delle seguenti voci:

- maggiorazione del 25% sui costi di demolizione e ricostruzione, in quanto per l'immobile in oggetto, accessibile tramite accesso esclusivamente pedonale (come descritto in precedenza largho circa mt 1,50) si ha un notevole disaggio nel realizzare le relative opere;

- maggiorazione del 15% sui costi di demolizione e ricostruzione, per l'utile di impresa;

Si ottiene, quindi, un costo totale di trasformazione, unitario, pari a:

$$K_u = € 951,93 + € 237,98 + € 142,79 = € 1.332,70; \text{ In C.T. } \underline{\underline{€ 1.350,00}}$$

Per l'intero edificio, avente una superficie catastale lorda di mq 71,00, si ha un costo di trasformazione pari a:

$$K = \text{mq } 71,00 \times \text{€/mq } 1.350,00 = € 95.850,00; \text{ In C.T. } \underline{\underline{€ 96.000,00}}$$



### **10.7 Stima immobile part. n. 153 - Utile del promotore edilizio $U_p$**

Il profitto del promotore remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.

A questo punto è necessario determinare, quindi, l'utile lordo normalmente spettante al promotore edilizio, per remunerare l'investimento effettuato, che può essere espresso in percentuale sui costi o sui ricavi (evidentemente con differenti percentuali).

In questa sede si ritiene utile adottare la prima ipotesi, ossia la percentuale sui costi sostenuti per ottenere il prodotto trasformato.

L'utile del promotore ( $U_p$ ) è pari alla somma della percentuale sul rendimento atteso del capitale investito e dalla percentuale dovuta al rischio imprenditoriale del promotore. Da letteratura in materia tale percentuale risulta essere, attualmente, pari al 20%.

$$U_p = V_m \times p = € 96.000,00 \times 0,20 = € 19.200; \text{ In C.T. } \mathbf{€ 19.000,00};$$

### **10.8 Stima immobile part. n. 153- Determinazione del Valore di Trasformazione $V_t$**

A questo punto ipotizzando un periodo di tempo, necessario per l'intero intervento edilizio di trasformazione, pari a 4 anni ed adottando un tasso di attualizzazione pari al 4%, si ha:

$$V_{tp153} = (V_m/q^n) - (K+U_p)/q^n = \\ = ((145.000/(1+0,04)^4) - ((96.000+19.000)/(1+0,04)^4) = € 25.644,13$$

In C.T. **€ 26.000,00**

### **10.9 Stima complessiva dell'intero immobile**

Il valore complessivo dell'intero immobile, individuato catastalmente dalle Unità Immobiliari Urbane censite al Catasto Fabbricati al fg. 22, part. 151, sub. 1, 3, 4, 5, 7 (corrispondente al Catasto Terreni a parte della part. n. 240 del fg. 63) e fg. 22, part. 153 (corrispondente al Catasto Terreni alla part. n. 247 del fg. 63), compresa anche l'area di corte individuata al fg. 22, part. n. 152 (corrispondente al Catasto Terreni a parte della part. n. 246 del fg. 63), stimato con la presente metodologia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risulta essere pari a:

- Immobile fg. 22, part. 151: **€ 170.000,00**
- Immobile fg. 22, part. 153: **€ 26.000,00**

**In Totale € 196.000,00**

Con un valore unitario medio, per l'esistente, pari a:

$$€ 196.000,00 : mq (338,00 + 71,00) = €/mq 479,22$$





## CONCLUSIONI

La presente valutazione, mediante stima particolareggiata, è stata effettuata su richiesta dell'ASL del Verbano-Cusio-Ossola, nell'ambito della convenzione prot. n. 4018 del 15/12/2009, stipulata con l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale del Verbano Cusio Ossola, per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Verbania (VB), Via Simonetta/Via De Bonis 5-7, ai fini di una alienazione degli stessi da parte del committente.

Quanto oggetto di stima consiste in due distinti fabbricati, individuati rispettivamente nella mappa dei terreni al fg 63 part. n. 240 (parte) e n. 247, corrispondente alla mappa dei fabbricati al fg. 22 part. n. 151 (parte) e n. 153, e della corte comune di pertinenza Individuata nella mappa terreni al fg. 63 part. n. 246 corrispondente alla mappa dei fabbricati al fg. 22 part. n. 152

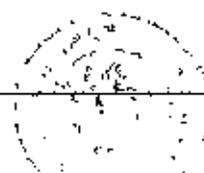
Trattasi di immobili non utilizzati, in completo stato di abbandono e degrado, obsoleti per quanto riguarda l'aspetto tecnologico-funzionale, in pessimo stato di conservazione e manutenzione, inadatti a qualsiasi uso se non dopo una completa e totale opera di ristrutturazione di entrambi gli edifici.

In base alle informazioni e agli elementi in possesso si è proceduto a redigere la presente relazione estimativa, applicando il criterio del più probabile valore di mercato per gli immobili in oggetto, attraverso l'adozione del procedimento di stima indiretto a **"Valore di Trasformazione"**.

Il procedimento in esame si è articolato nelle seguenti fasi:

- Indagini di mercato per la stima del valore del bene trasformato (tramite il procedimento comparativo pluriparametrico MCA);
- Analisi dei costi necessari alla trasformazione del bene;
- Determinazione dell'utile del promotore finanziario;
- Attualizzazione dei valori monetari che si sviluppano in un arco temporale presunto di 4 anni.

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte; Considerato che gli immobili non risultano locati, nel presupposto che gli stessi siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che dal sopralluogo esterno/interno effettuato, in data 23/03/2010, non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto; Considerato che gli immobili presentano un pessimo stato di conservazione e manutenzione e che necessitano di una completa ristrutturazione edilizia; Visto che gli immobili sono ubicati in un'area (all'interno della zona OMI B5) sufficientemente ricercata dal locale mercato immobiliare;





Tanto premesso, si stima che il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità (marzo 2010) degli immobili in esame risulta essere pari a:

Per l'edificio insistente sulla part. n. 151

INTERO STABILE (COMPRESIVO DELLA PARTE DI CORTE COMUNE), UBICATO IN VIA SIMONETTA/VIA DE BONIS N. 5-7	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA
<p>(N.C.E.U) FOGLIO 22, PARTICELLA 151, SUB. 1, 3, 4, 5 E 7</p> <p>CORRISPONDENTE AL</p> <p>(N.C.T.) FOGLIO 63, PARTICELLA 240 (PARTE)</p> <p>E</p> <p>QUOTA PARTE DELLA CORTE COMUNE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG. 22, PART. N. 152</p> <p>CORRISPONDENTE AL</p> <p>CATASTO TERRENI AL FG. 63 PART. N. 246</p>	<p style="text-align: center;"><b>€ 170.000,00</b></p>

Per l'edificio insistente sulla part. n. 153

INTERO STABILE (COMPRESIVO DELLA PARTE DI CORTE COMUNE), UBICATO IN VIA SIMONETTA/VIA DE BONIS N. 5-7	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA
<p>(N.C.E.U) FOGLIO 22, PARTICELLA 153</p> <p>CORRISPONDENTE AL</p> <p>(N.C.T.) FOGLIO 63, PARTICELLA 247</p> <p>E</p> <p>QUOTA PARTE DELLA CORTE COMUNE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG. 22, PART. N. 152</p> <p>CORRISPONDENTE AL</p> <p>CATASTO TERRENI AL FG. 63 PART. N. 246</p>	<p style="text-align: center;"><b>€ 26.000,00</b></p>

In totale per l'intero complesso edilizio, e la relativa area di corte, il più probabile valore di mercato, stimato con la presente metodologia, risulta essere pari a:

**€ 196.000,00**

Trattandosi di una perizia di stima particolareggiata, ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile, per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una tale metodologia, un'alea estimativa di circa il  $\pm 10\%$ , si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato dell'immobile stimato.



La presente valutazione è fornita per finalità connesse all'alienazione degli immobili in oggetto, da parte dell'ASL VCO, e per nessun altro tipo di utilizzazione.

Verbania, 05/05/2010

**IL Responsabile del  
Reparto Servizi Tecnici**  
Ing. Massimo RIZZUTI

**IL DIRETTORE**  
Ing. Luca PATTI

**Visto IL REFERENTE REGIONALE**  
Ing. Luciano FEDERICO

**TORINO 12 MAG. 2010**



**Direzione Regionale del Piemonte - Ufficio Provinciale del Verbano-Cusio-Ossola**

Corso Europa, 36 - 28922 Verbania Tel. 0323/506831 - 501611 - fax 0323/504516 - e-mail up\_verbania@agenziaterritorio.it

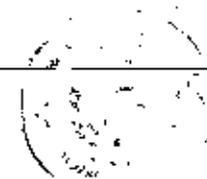
Alla presente si allegano n. 18 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

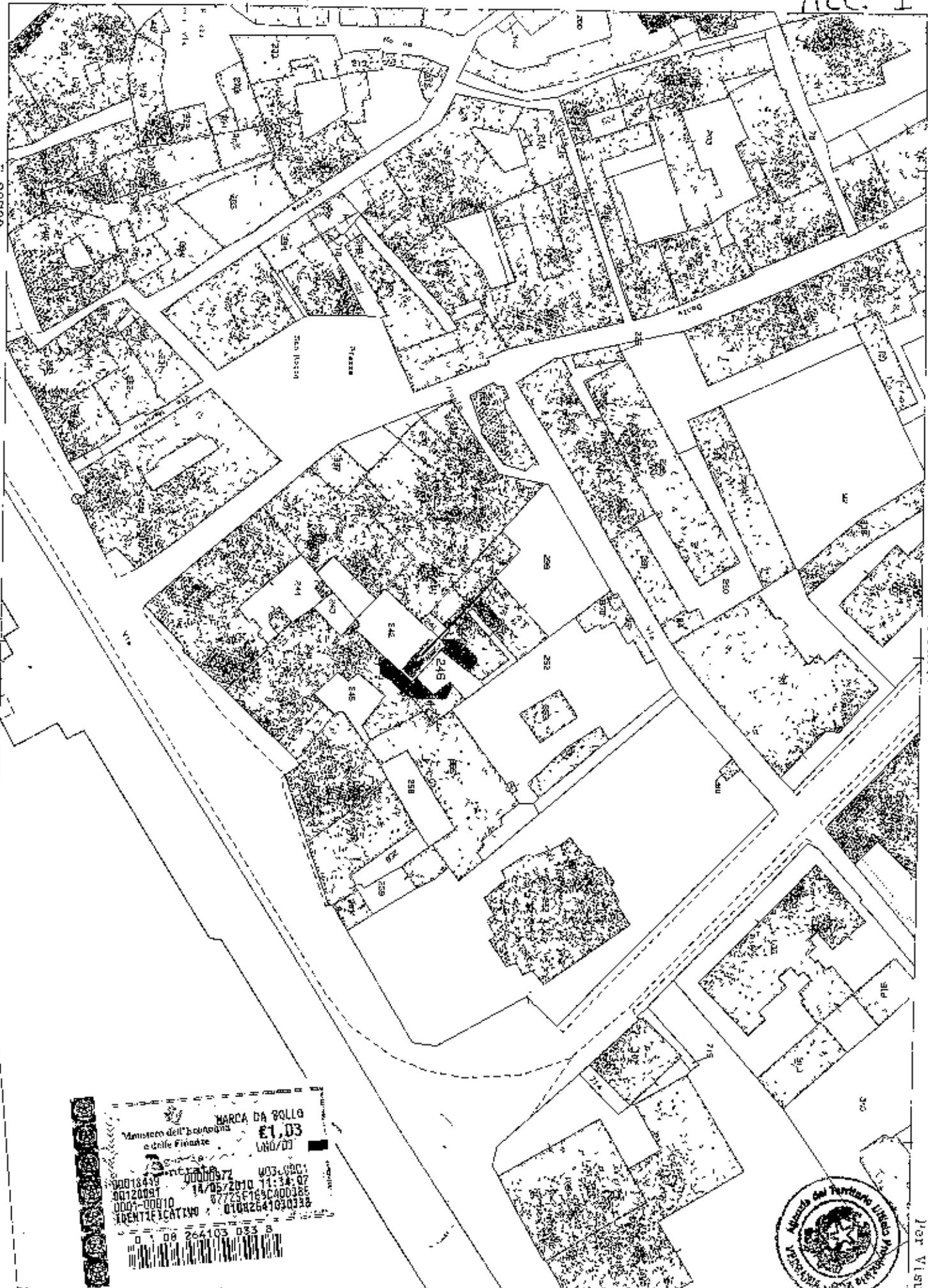




## **ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Estratto di mappa del Catasto Terreni**
- Allegato n. 2 Estratto abbozzo di mappa del Catasto Fabbricati**
- Allegato n. 3 Planimetria catastale part. 151 s.1**
- Allegato n. 4 Planimetria catastale part. 151 s. 7**
- Allegato n. 5 Planimetria catastale part. 151 s. 3**
- Allegato n. 6 Planimetria catastale part. 151 s. 4**
- Allegato n. 7 Planimetria catastale part. 151 s. 5**
- Allegato n. 8 Planimetria catastale part. 153**
- Allegato n. 9 Elenco UIU censite sulla part. n. 151**
- Allegato n. 10 Visure catastali**
- Allegato n. 11 Estratto Decreto n. 133 del 22/12/2008 della regione Piemonte**
- Allegato n. 12 Certificato di destinazione urbanistica**
- Allegato n. 13 Estratto PRG e NTA**
- Allegato n. 14 Dichiarazione di conformità edilizia**
- Allegato n. 15 Dichiarazione Ministero per i Beni e le attività Culturali**
- Allegato n. 16 Immobile part. 151- Tabella calcolo metodo MCA**
- Allegato n. 17 Immobile part. 153- Tabella calcolo metodo MCA**
- Allegato n. 18 Documentazione fotografica**





MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Interno  
 e delle Finanze  
 €1,03  
 UNO/01

00018439  
 00120091  
 0005-00010  
 IDENTIFICATIVO

00000972  
 14/05/2010 11:34:07  
 07725F169C40038E  
 01042641030338

0 08 264103 033 8



per Visura

















**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2010

Data: 22/03/2010 - Ora: 09:34.10  
 Visura n.: VB0035054 Pag: 1

Segue

**Dati della richiesta**  
 Comune di VERBANIA ( Codice: L746)  
 Provincia di VERBANIA  
 Foglio: 22 Particella: 151

**Catasto Fabbricati**  
 Dati relativi all'immobile selezionato

**INTESTATO**  
 1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA 00634880033 (1) Proprietà per

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	22	151	1	Cens.	Zona	C/2	5	62 mq	Euro 80,05 L. 155,000	VARIAZIONI del 01/01/1992 VARIAZIONI DEL QUADRO TADRERA RIO	
Indirizzo				VIA ARISTIDE DE BONIS n. 4 piano: T.				Partita		1685	Mod 58	
Notifica												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

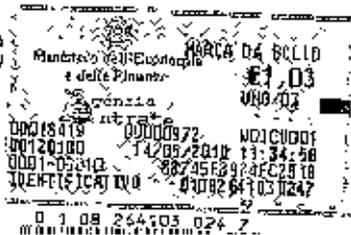
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	22	151	1	Cens.	Zona	C/2	5	62 mq	L. 899	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo				VIA ARISTIDE DE BONIS n. 4 piano: T.				Partita		1685	Mod 58	
Notifica												

Situazione degli intestati dal 22/12/2008

**DATI ANAGRAFICI**  
 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA  
 VERBANIA

**DATI FISCALI**  
 CODICE FISCALE 00634880033

**DATI DERIVANTI DA**  
 DECRETI (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/2008 Tassa n. 1129, 1720019 in atti dal 09/02/2009 Repertorio n. : 133 Regione: REGIONE PIEMONTE Sede: VERBANIA DECRETO DI TRASFERIMENTO A SEGUITO DI VARIAZIONE DELLA DENOMINAZIONE



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2010

Data: 22/03/2010 - Ora 09.34.10  
Visura n.: VB0035054 Page 2

Print

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. \_\_\_\_\_ DATI ANAGRAFICI \_\_\_\_\_  
I. AMMINISTRAZIONE OSPEDALI RIUNITI DI VERBANIA. \_\_\_\_\_  
DATA DI RIVANTIDA \_\_\_\_\_ Impianto meccanografico del 30/06/1987

CODICE FISCALE \_\_\_\_\_

DIRETTORE \_\_\_\_\_

011 Pregevole Per 10000/10000 Fica al 22/12/2008

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di VERBANIA Richiedente: REPARO SERVIZI TECNICI

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2010

Data: 22/03/2010 - Ora: 09.34.45      Segue  
 Visura n.: VB0035055 Pag.: 1

**Dati della richiesta**      Comune di **VERBANIA** (Codice: 1746)  
 Provincia di **VERBANIA**  
 Foglio: 22 Particella: 151

**Catasto Fabbricati**      Dati relativi all'immobile selezionato

**INTESTATO**

1      **AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA**      00634880033      (1) Proprietà per U

**Unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miloro	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	22	151	3	Caus. Zona		A/4	3	4 vani	Euro 246,58 L. 409/100      VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo				VIA ARISTIDE DE BONIS n. 4 piano 2.				Particella		1685	Mod. 58
Notifica								Particella		1685	

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miloro	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	22	151	3	Caus. Zona		A/4	3	4 vani	L. 1.016      Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo				VIA ARISTIDE DE BONIS n. 4 piano 2.				Particella		1685	Mod. 58
Notifica								Particella		1685	

**Situazione degli intestati dal 22/12/2008**

N.      **AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA**      **DATI ANAGRAFICI**      **CODICE FISCALE**      **DIRITTI E ONERI REALI**  
**DATI DERIVANTI DA**      **DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA') del 22/12/2008**      **TRASCRIZIONE n. 1129 del 11/2009**      **in atti dal 09/02/2009**      **Reperitorio n. 133**      **Rogante: REGIONE PIEMONTE**      **Sece: VERBANIA**      **DECRETO DI TRASFERIMENTO A SEGUITO DI VARIAZIONE DEL LA DENOMINAZIONE**



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2010

Data: 22/03/2010 - Ora: 09:34:45  
 Visura n.: VB0035055 Page: 2

Fine

### Situazione degli intestati dal 10/06/2002

N	ANF	IQ DI OMEGNA	com sede in OMEGNA	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANF	IQ DI OMEGNA	com sede in OMEGNA	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	IX0534880033	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 22/12/2008
							(1) Proprietà per 175 Regante: REGIONE PIEMONTE Sede: TORINO DE-TERMINA Reintegro della base n 1036312002

### Situazione degli intestati dal 22/07/1998

N	ANF	IQ DI OMEGNA	com sede in OMEGNA	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANF	IQ DI OMEGNA	com sede in OMEGNA	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	008344880033	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 10/06/2002
							(1) Proprietà per 211 Regante: REGIONE PIEMONTE Sede: IUDRINO D'ISTERNA

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/12/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	ANF	IQ DI OMEGNA	com sede in VERBANIA	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANF	IQ DI OMEGNA	com sede in VERBANIA	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	00182910034	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 22/07/1998
							(1) Proprietà per 618/1981 in atti del 06/05/1988 Registrazione: UR del 31/12/1980 Volunta n

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	ANF	IQ DI OMEGNA	com sede in VERBANIA	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANF	IQ DI OMEGNA	com sede in VERBANIA	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI		
							(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 31/12/1980

Rilasciata dal Ufficio Provinciale di VERBANIA Richiedente: **REPARTO SERVIZI TECNICI**

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2010

Data: 22/03/2010 - Ora: 09.35.30

Segue

Visura n.: VE00035058 Pag: 1

**Dati della richiesta** Comune di VERBANIA (Codice: E746)

Provincia di VERBANIA

Foglio: 22 Particella: 151

**Calcolo Fabbricati** Dati relativi all'immobile selezionato

**INTERSTATO**

1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA

00634480033

(1) Proprietà per l/1

**Unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micrto		Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbanas	22	151	4	C n°	Zona	M/4	3	2 vani	Euro 103,29 L. 200/009	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO CATASTARIO
Indirizzo: VIA ARISTIDE DE BONIS n. 4 piano 1.											
Notifica Partita 1685 Mod.58											

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	S h	Zona	Micrto		Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbanas	22	151	4	C n°	Zona	M/4	3	2 vani	L. 508	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA ARISTIDE DE BONIS n. 4 piano 1.											
Notifica Partita 1685 Mod.58											

**Situazione degli intestati dal 22/12/2008**

1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA **DATI ANAGRAFICI** **CODICE FISCALE** 006344880033 **DIRITTI E ONERI REALI**  
 DAFLUDERIVANTI DA **DECRETO (DISPOSIZIONI) DEL 29/12/2008** Trascrizione n. 1129 1/2009 in atti del 09/02/2009 **Referendo n. 133 Regione PIEMONTE** Sede:  
 VERBANIA **DECRETO DI TRASFERIMENTO A SEGUITO DI VARIAZIONE DELLA IPONOMIAZIONE**



Agenzia del Territorio

Visura storica per immobile

Data: 22/03/2010 - Ora: 09:35:30  
Visura n.: VR0035058 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2010

Situazione degli intestati dal 10/06/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AS L. 14 DI OMBRONA con sede in OMBRONA	00064880033	(1) Esponenti per 1000/1000 fino al 22/03/2002
	DATI DERIVANTI DA DICRETTO (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA') del 10/06/2002. Trascrizione n. 8466. 122002 in atti del 21/10/2002 Repertorio n. 175 Regione: REGIONE PIEMONTE Sede: TORINO DEPTERMINA Redditi in cause prese. n. 10263/2002		

Situazione degli intestati dal 22/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AS L. 14 con sede in OMBRONA	00634880033	(1) Esponenti per 1000/1000 fino al 10/06/2002
	DATI DERIVANTI DA DICRETTO (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA') del 22/07/1998. Trascrizione n. 4327. 222005 in atti del 19/04/2005 Repertorio n. 211 Regione: REGIONE PIEMONTE Sede: TORINO DEPTERMINA		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/12/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VERBANIA CON SEDE IN VERBANIA	00182014924	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 22/07/1998
	DATI DERIVANTI DA Del. 31/12/1980. Vol. n. 638/1981 in atti del 06/08/1988. Registrato UR		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE OSPEDALI RIUNITI DI VERBANIA		fino al 31/12/1980
	DATI DERIVANTI DA Impresio meccanografico del 30/06/1987		

Riscossa da: Ufficio Provinciale di VERBANIA Richiedente: REPARTO SERVIZI TECNICI

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2010

Data: 22/03/2010 - Ora: 09:36:03  
 Visura n.: VB0035059 Pag: 1  
 Segue

**Dati della richiesta** Comune di VERBANIA (Codice: L746)  
 Provincia di VERBANIA  
 Foglio: 22 Particella: 151  
**Catasto Fabbricati** Dati relativi all'immobile selezionato

**INTERSTATO**  
 1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA 00634890053 (1) Proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	22	151	5			A/4	3	2,5 vani	€uro 129,11	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARI FARIO
Indirizzo: VIA ARISTIDE DE BONIS n. 4 piano 1;											
Note: Partita 11685 Mod.58											

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	22	151	5			A/4	3	2,5 vani	L. 635	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA ARISTIDE DE BONIS n. 4 piano 1;											
Note: Partita 1685 Mod.58											

**Situazione degli intestati dal 22/12/2008**

N. 1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA CODICE FISCALE 01634890053 DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1  
 DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/2008 Trasmissione n. 1129 J/2009 in atti dal 09/02/2009 Repertorio n. 133 Regione: PIEMONTE Sede: VERBANIA DECRETO DI TRASFERIMENTO A SEGUITO DI VARIAZIONE DELLA DENOMINAZIONE

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2010

Data: 22/03/2010 - Ora: 09:36:05  
 Visura n.: VR00055059 Page: 2

Situazione degli intestati dal 10/06/2002

N \_\_\_\_\_ DATI ANAGRAFICI \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE \_\_\_\_\_ DIRITTI E ONERI REALI \_\_\_\_\_  
 A.S.L. 14 DI ORMONA con sede in ORMONA \_\_\_\_\_ 07614880033 \_\_\_\_\_ (1) Proprietà per l'intero fino al 22/03/2008  
 DATI DERIVANTI DA \_\_\_\_\_ DECRETO DISPOSIZIONI DALLE AUTORITÀ del 10/06/2002 Tribunale n. 8366 /2002 in s. l dal 21/11/2002 Repertorio n. 113 Regione: REGIONE PIEMONTE Sede  
 TORINO DETERMINA \_\_\_\_\_ Registro della casa n. 40363/2002 \_\_\_\_\_

Situazione degli intestati dal 22/07/1998

N \_\_\_\_\_ DATI ANAGRAFICI \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE \_\_\_\_\_ DIRITTI E ONERI REALI \_\_\_\_\_  
 A.S.L. 14 sede in ORMONA \_\_\_\_\_ 00632881034 \_\_\_\_\_ (1) Proprietà per l'intero fino al 22/07/1998  
 DATI DERIVANTI DA \_\_\_\_\_ DECRETO (DISPOSIZIONI DELLA AUTORITÀ) del 22/07/1998 Tribunale n. 3527 /2005 in atti del 19/04/2005 Repertorio n. 211 Regione: REGIONE PIEMONTE Sede  
 TORINO DETERMINA \_\_\_\_\_

Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/12/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N \_\_\_\_\_ DATI ANAGRAFICI \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE \_\_\_\_\_ DIRITTI E ONERI REALI \_\_\_\_\_  
 COMUNICAZIONE VERBANDA CON SEDE IN VERBANIA \_\_\_\_\_ 00182918054 \_\_\_\_\_ (1) Proprietà per l'intero fino al 22/07/1995  
 DATI DERIVANTI DA \_\_\_\_\_ del 31/12/1980 Voluntas n. 6382/1981 in sito del 06/08/1988 Registrazione: UR \_\_\_\_\_

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N \_\_\_\_\_ DATI ANAGRAFICI \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE \_\_\_\_\_ DIRITTI E ONERI REALI \_\_\_\_\_  
 AMMINISTRAZIONE OSPEDALI RIUNITI DI VERBANIA \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_  
 DATI DERIVANTI DA \_\_\_\_\_ Impianto Esocinetografico del 30/06/1987 \_\_\_\_\_

Nascita da: Ufficio Provinciale di VERBANIA Richiedente: REPARTO SERVIZI TECNICI

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2010

Data: 22/03/2010 - Ora: 09:36:57      Segue  
 Visura n.: VB00035063 Pag: 1

**Dati della richiesta**      Comune di **VERBANIA** (Codice: L746)  
 Provincia di **VERBANIA**  
 Foglio: **22** Particella: **151**

**Catasto Fabbricati**      **Dati relativi all'immobile selezionato**

**INTESTATO**

1      AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA      00634880038      (1) Proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona		Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		22	151	7			A/4	3	4,5 vani	Euro 232,41 L. 450.000	VARIAZIONE del 11/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO PARIFERICO
Indirizzo      VIA ARISTIDE DE BONIS piano											
Notifica      Partita      1685      Mod.S8											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 24/07/1979**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Libana	22	151	7			A/4	3	4,5 vani	L. 1.143	VARIAZIONE del 24/07/1979 n. 757 21/979 in atti dal 30/11/1998 CLS
Indirizzo      VIA ARISTIDE DE BONIS piano											
Notifica      Partita      1685      Mod.S8											

**Situazione degli intestati dal 22/12/2008**

**DATI ANAGRAFICI**      AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA      CODICE FISCALE      00634880038

**DATI DERIVANTI DA**      DIRITTI E ONERI REALI      (1) Proprietà per 1/1

**DATI FISCALI**      D.P.C.R. N. 1120/2008 (Disposizioni delle Autorità) del 22/12/2008      Trascrizione n. 1120 J/2009 in atti dal 09/09/2009      Repertorio n. 133 Rogore e REGIONE PIEMONTE Sede:  
 VERBANIA DECRETO DI TRASFERIMENTO A SEGUITO DI VARIAZIONE DELLA DENOMINAZIONE



**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2010

Data: 22/03/2010 - Ora: 09:36:57  
Visura n.: VB0035063 Page: 2

Fine

Situazione degli intestati dal 24/07/1979

AMMINISTRAZIONE OSPEDALI RIUNITI DI VERBANIA  
 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONI del 24/07/1979 n. 757/1/1979 in atti dal 30/07/1998 CLS  
 Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/07/1979

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Milano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Ubbersa	22	151	7					
Indirizzo				VIA DE BONIS piano 2					
Note/In				da verificare scheda 757779		Partita		1685	Mod.58
Annullazioni									

Situazione degli intestati dal 24/07/1979

AMMINISTRAZIONE OSPEDALI RIUNITI DI VERBANIA  
 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONI del 24/07/1979 n. 757/1/1979 in atti dal 02/07/1992 TRAZ  
 CODICE FISCALE  
 DIRITTI E ONERI REALI  
 fino al 24/07/1979

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di VERBANIA Richiedente: REPARTO SERVIZI TECNICI

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2010

Data: 22/03/2010 - Ora: 09.38.14  
Visura n.: VB0035067 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Comune di VERBANIA (Codice: L746)

Provincia di VERBANIA

Foglio: 22 Particella: 153

Catasto Fabbricati

Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA

00634880033

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misura	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	22	153		Cata.	Zona	M/A	3	2,5 vani	Euro 129,11	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA ARISTIDE DE BONIS n. 4 piano 1°											
Notifica: Partita: 1685   Mod. 58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misura	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	22	153		Cata.	Zona	M/A	3	2,5 vani	L. 635	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA ARISTIDE DE BONIS n. 4 piano 1°											
Notifica: Partita: 1685   Mod. 58											

Situazione degli intestati dal 22/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misura	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO										
Indirizzo: VIA ARISTIDE DE BONIS n. 4 piano 1° Partita: 1685   Mod. 58											

DATI ANAGRAFICI

AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 22/12/2008 Tesorazione n. 1129 1/2009 in atti dal 09/02/2009 Reparto n. 133 Regione PIEMONTE Sede VERBANIA DECRETO DI TRASFERIMENTO A SEGUITO DI VARIAZIONE DELLA DENOMINAZIONE

CODICE FISCALE

40634880033

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1





Agenzia del  
Territorio

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2010

Data: 22/03/2010 - Ora: 09:38:14 Page: 2  
Visura n.: VB0035067

### Situazione degli intestati dal 10/06/2002

N. AN.L. 14 DI OMEGNA con sede in OMEGNA  
DATI DERIVANTI DA DICRETTO (DISPOSIZIONI DEL LEALITARY) del 10/06/2002 Transcrizione n. 8366 J/2002 in atti dal 21/10/2002 Repertorio n. 175 Regione REGIONE PIEMONTE Sede TORINO DETERMINA Rel. Fcmt dalla tras. n. 10363/2102

### Situazione degli intestati dal 22/07/1998

N. A.S.L. 14 non sede in OMEGNA  
DATI DERIVANTI DA DICRETTO (DISPOSIZIONI DEL LEALITARY) del 22/07/1998 Transcrizione n. 1327 72205 in atti dal 10/07/2003 Repertorio n. 211 Regione REGIONE PIEMONTE Sede TORINO DETERMINA

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/12/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N. COMUNE DI VERBANIA CON SEDE IN VERBANIA  
DATI DERIVANTI DA DE. 31/12/1980 Verb. n. n. 638/1981 in atti dal 06/08/1988 Registrazione LR

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. AMMINISTRAZIONE OSPEDALI RIUNITI DI VERBANIA  
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Classificata da: Ufficio Provinciale di VERBANIA Richiedente: REPARTO SERVIZI TECNICI



N°	INDIVIDUAZIONE IMMOBILE				CLASSI (inter. - lit.)	IDENTIFICATIVI CATASTALI					VALORE COMMERCIALE		USO ATTUALE	CLASS. Art. 18 L.R. 1/95 1/11	NOTE		
	CAP	COMUNE	UBICAZIONE (via, corso, viale, largo, frazione, località n° civico)	PLANO (inter. - lit.)		CT	CF	PARTIC. SUB.	CAT. QU.	RENDITA o REDD. DOM. euro	EX IDENTIFICATIVO CATASTALE (foglio-particella-sub.)	DA PERIZIA (n) O INDICATIVO (B) euro				m <sup>2</sup> anno	
88	28921	Verbania	P.zza Don Minzoni 17 Loc. Intra	S-4°	CF	18	95	29	A3	€ 307,29	F. 18 n. 93 sub. 29	€ 83.934,10	p.04		alloggio e cantina	D	
89	28922	Verbania	Via Guglielmuzzi 19 Loc. Pallanza	T				1	C3	€ 26,03	E. 41 n. 146 sub. 1				cantina	D	
90	28922	Verbania	Via Guglielmuzzi 19 Loc. Pallanza	T				2	C1	€ 206,85	F. 47 n. 146 sub. 2				negozio	D	
91	28922	Verbania	Via Guglielmuzzi 19 Loc. Pallanza	T				3	C1	€ 722,32	F. 47 n. 146 sub. 3	€ 119.300,72	p.04		negozio	D	
92	28922	Verbania	Via Guglielmuzzi 19 Loc. Pallanza	T				4	C1	€ 633,52	F. 47 n. 146 sub. 4				negozio ufficio	D	
93	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	1°	CF	47	146	5	A4	€ 131,25	F. 47 n. 146 sub. 5				alloggio ufficio	D	
94	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	1°				6	A4	€ 133,25	F. 47 n. 146 sub. 6	€ 09.157,20	p.04		alloggio	D	
95	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	1°				7	A4	€ 111,04	F. 47 n. 146 sub. 7				alloggio ufficio	D	
96	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	2°				8	A4	€ 86,03	F. 47 n. 146 sub. 8				alloggio ufficio	D	
97	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	2°				9	A4	€ 88,83	F. 47 n. 146 sub. 9				alloggio	D	
98	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	2°				10	A4	€ 88,83	F. 47 n. 146 sub. 10	€ 71.270,10	p.04		alloggio ufficio	D	
99	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	2°				11	A4	€ 111,04	F. 47 n. 146 sub. 11				alloggio ufficio	D	
100	28921	Verbania	Via Roma 17 Loc. Intra	T				2	A3	€ 278,89		€ 77.010,34	p.04		lab. odori, e viali accessori	D	
101	28921	Verbania	Via Roma 17 Loc. Intra	T-1°	CF	17	150	3	A3	€ 411,87	F. 17 n. 150 subb. 3-4	€ 75.851,00	p.04		alloggio e ripostiglio	D	
102	28921	Verbania	Via Roma 17 Loc. Intra	T-2°				4	A3	€ 324,20		€ 90.567,50	p.04		alloggio e ripostiglio	D	
103	28921	Verbania	Via De Donis 57 Loc. Intra	T				1	C2	€ 80,05					cantina ufficio	D	
104	28921	Verbania	Via De Donis 57 Loc. Intra	2°				3	A4	€ 206,58					alloggio ufficio	D	
105	28921	Verbania	Via De Donis 57 Loc. Intra	2°	CF	22	151	4	A4	€ 103,29	F. 22 n. 151 subb. 3-4-5	€ 201.416,80	p.04		alloggio ufficio	D	
106	28921	Verbania	Via De Donis 57 Loc. Intra	3°				5	A4	€ 129,11					alloggio ufficio	D	
107	28921	Verbania	Via De Donis 57 Loc. Intra	1°	CF	22	152	7	A4	€ 232,41					alloggio ufficio	D	
108	28921	Verbania	Via De Donis 57 Loc. Intra	T-1°				8	A4	€ 129,11	F. 22 n. 151				alloggio ufficio	D	
109	28921	Verbania	P.zza Manzoni 15 Loc. Intra	T	CF	22	212	11	C1	€ 1.889,92	F. 22 n. 232 sub. 11	€ 136.634,56	p.04		negozio	D	
110	28922	Verbania	Via Filare 21 ang. Via Zera Loc. Pallanza	T	CF	43	36	3	b.c.n. B		F. 43 n. 36 sub. 2	€ 25.822,84	1.07		area per licenze enti soccorsi	D	
111	28922	Verbania	Via Filare 21 ang. Via Zera Loc. Pallanza	1°				4	A3	€ 309,87							
112	28922	Verbania	Via Filare 21 ang. Via Zera Loc. Pallanza	T-1°-2°				5	B4	€ 12.272,05							
113	28921	Verbania	Via alle Vigne 2 Loc. Intra	1°	CF	26	73	3	C1	€ 1.919,27	C.T. 39 n. 231	€ 197.544,42	p.04		bar	D	
114	28921	Verbania	Via alle Vigne 2 Loc. Intra	T-1°				4	C1	€					bar	D	
115	28921	Verbania	Via Buña 2 Loc. Intra	T	CF	26	73	1	b.c.n. C	€	F. 26 nn. 71-72 73-75, n. 70, C.T. F. 39 nn. 209, 239, 230, 241, 250, 252	€ 13.204.156,00	1.07		area per licenze RSA hospice e nudist	T	
116	28921	Verbania	Via Dacia 2 Loc. Intra	S-T-1°-2°-3°	CF	39	431	8	B2	€ 56.336,83					RSA e Hospice	T	
117	28922	Verbania	Viale S. Anna 83 Loc. Pallanza	T-T-1° 2°-3°	CF	41	96	1	B4	€ 17.881,32	C.T. 77 n. 33, 56, 214	€ 3.429.800,00	1.07		servizi amministrativi	T	
118	28921	Verbania	Viale S. Anna Loc. Pallanza		CT	77	79	2	P	€ 29,95	F. 77 n. 79	€ 4.292,72	1.07		parco giochi	D	
119	28921	Verbania	Viale S. Anna Loc. Pallanza		CT	77	153	3	P	€ 0,77	F. 77 n. 153	€ 121,55	1.07		parco giochi	D	



ALLEGATO "A"





## Art. 32 - CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

1. Il P.R.G. individua quali centri storici e NAF (ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977) le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva. I centri storici di Intra e Pallanza e i N.A.F. di Cavandone, Biganzolo e Torchiedo sono provvisti di S.U.E.
2. Destinazione d'uso non ammesse:
  - industrie
  - attività artigianali e produttive causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano
  - attività zootecniche non compatibili con l'igiene ambientale
  - commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici
3. Tipi di intervento:

Il P.R.G. contiene una specifica planimetria con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi, con l'avvertenza che l'intervento di ristrutturazione edilizia RE non contempla le possibilità di incremento volumetrico, risultando specificatamente indicati i tipi di intervento A ed S, salvo che per la formazione di collegamenti verticali e/o di servizi igienici come più avanti specificato. Nel caso di edifici esistenti non classificati sulle cartografie di P.R.G., si applicano i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (REB).
4. Parametri:
  - 1) • Sul/H/Sc = coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella planimetria dei tipi di intervento con A e S e salvo interventi di tipo REB + A.

E' consentita la deroga al parametro Sul nei casi di edifici aventi altezze interne tali da consentire la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente.
  - 2) Nel caso di interventi tramite Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, potranno prevedersi incrementi della Sul esistente nell'area di intervento fino al 10% nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie di P.R.G. in merito alle altezze, alla superficie coperta ed ai tipi di intervento.
  - 3) Nel caso di interventi tramite Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, le relative prescrizioni prevalgono rispetto alle indicazioni riportate nella planimetria PR4.
  - 4) La localizzazione delle aree soggette a P.di R. sarà effettuata attraverso le procedure della legge 457/78.



5) Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).

5. Disposizioni particolari:

1) Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi originari caratterizzanti ( andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali, logge, archi, volte, pitture murali); analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, quali pozzi, muri o recinzioni di tipo tradizionale; le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

2) In assenza di S.U.E., gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti *ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici*
- i manti di copertura potranno essere in pietra (ove richiesto dall'Amministrazione Comunale per edifici soggetti a RC2 e *obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a RC1*) oppure in coppi; in casi particolari o di rifacimenti parziali, su parere della C.E., potrà essere autorizzato l'impiego di materiali diversi
- gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:
  - a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
  - b) con sagomature o con modiglioni porta-gronda in pietra o intonacati negli edifici di tipo urbano;
- le coperture di norma avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di abbaini di foggia e materiali tradizionali e di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto;
- le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro di colore scuro; è consentita la posa di serramenti in vetro all'interno di muri e colonne dei loggiati; è sempre ammessa la modificazione delle aperture di finestre e porte per consentire l'adeguamento degli edifici a norme e regolamenti di carattere igienico-sanitario;



- le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale; per gli edifici soggetti a REB + A, è consentita la formazione di scale chiuse e/o di volumi aggiuntivi per i servizi igienici ove si dimostri l'impossibilità a realizzarli all'interno del volume esistente fino ad un incremento di esso del 10%; i volumi corrispondenti dovranno avere morfologie ed impiegare materiali compatibili con il contesto;
  - gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
  - i balconi potranno essere in lastre e mensole di pietra a vista di semplice fattura, a bacchette verticali parallele con semplice piattina manocorrente; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio;
  - non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature pienamente presenti originariamente e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi;
  - per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere con rappezzi, nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario;
  - le tinteggiature vanno realizzate a calce tradizionale o con tinte a base di silicati, secondo le indicazioni del Piano di coordinamento cromatico.
- 3) Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.
  - 4) Sono da escludersi rivestimenti e contrasti di colori vistosi, tapparelle, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso.
  - 5) La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato e cubetti.
  - 6) Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica.
  - 7) Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrato in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante le aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate



degli edifici, avendo come obiettivo il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

- 8) Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva.
- 9) Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti realizzate con materiale di tipo precario e temporaneo.
- 10) Per gli interventi anche parziali, consentiti ai commi precedenti, dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento, per ottenere l'autorizzazione o la concessione all'esecuzione delle inerenti opere.
- 11) La C.E. potrà esprimere propri orientamenti nella interpretazione ed applicazione del presente articolo, dove ne risulti discrezionale il contenuto.
- 12) In caso di strutture e manufatti da realizzare in applicazione della legge 13/1989 sono ammesse deroghe motivate alle prescrizioni sopra riportate.
- 13) Sono consentite opere di demolizione di manufatti e scavo di aree finalizzate a miglioramenti igienico-sanitari e ambientali, con obbligo di ripristino secondo le specifiche prescrizioni dell'elaborato PR4 e del presente articolo delle N.A.

ASL  
0033  
21/04  
Conti



**Città di Verbania**  
**Dipartimento Servizi Territoriali**  
**- Sportello Unico Edilizia Privata -**

Verbania, 10 aprile 2009

ALL 14

Comune di Verbania  
 Protocollo Generale  
 n. 0014916 del 10/04/2009  
 Perianze  
 Classificazione: 10-09-52  
 \* 1 0 9 0 1 4 9 1 6 \*

**Oggetto: Conformità edilizia**

ASL VCO  
 0033111/09  
 21/04/2009  
 Comp.:25

**Spett.le AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO**  
**S.C. TECNICO PATRIMONIALE**  
**S.S. PATRIMONIALE**  
**Via Mazzini n. 117**  
**28887 OMEGNA (VB)**



In riferimento alla Vs. prot. 24751/MM/II del 25/03/09, si comunica, che in data 09/03/09 è stato effettuato sopralluogo ispettivo presso gli edifici individuati al N.C.E.U. foglio n. 22 mappale n. 232 sub. 11 e foglio n. 22 mappali n. 151 sub. 1-3-4-5-7 e mappale n. 153, si dichiara che, gli immobili sopraccitati risultano essere coerenti alle planimetrie trasmesse; si rilevano lievi modifiche interne (formazione servizio igienico al piano primo), rispetto alle planimetrie catastali allegate risalenti all'anno 1940.

Ai fini della compravendita dell'immobile, dette opere, in considerazione dei materiali impiegati e dello stato di conservazione delle stesse, si presume che la loro realizzazione sia antecedente l'anno 1967 e pertanto alienabile.

Cordiali saluti.

Il Funzionario  
 Dipartimento Servizi Territoriali  
 Geom. Elia Vianello







Ministero per i Beni e le  
Attività  
Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI  
CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL  
PIEMONTE



ASL VCO  
0066032/08  
12/08/2008  
Comp. 25

30

prot. *M/13/08*

OGGETTO: **D.D. 6 febbraio 2004. Verifica dell'interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico.**  
Esame n. 1 elenco di 12 beni pervenuto dall'A.S.L. 14 VCO -Regione Piemonte - Omegna (VB) in data 13/06/2008

Questa Direzione ha proceduto alla verifica dell'interesse culturale di beni proprietà di codesto Ente e precisamente di n. 1 elenco di 1 bene pervenuto in data 13/06/2008 esaminando congiuntamente con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte la scheda trasmessa, con gli esiti sottoriportati:

• n. 1 elenco di 12 beni pervenuto dall'A.S.L. 14 VCO -Regione Piemonte - Omegna (VB) in data 13/06/2008

**Stresa (VB) – Immobile– Via Molinari - n. 16 (NCEU F. 15 N. 98 SUB. 4,5)**

**Omegna (VB) – Immobile– Località Cireggio – Via Varallo- n. 15 (NCEU F. 20 N. 343 SUB. 2,3,4)**

**Omegna (VB) – Complesso case popolari – Via Frua – n. 10 (NCEU F. 10 n. 79 sub. 7)**

**Omegna (VB) – Fabbricato – zona Pietra - Via Carcallo n. 5 (NCEU F. 8 n. 375 sub. 4,5; n. 528 sub. 1)**

**Omegna (VB) – Fabbricato – Fraz. Agrano- Via Andrea Costa - n. 7 (NCEU F. 28 n. 67)**

**Verbania – Bar birreria “Dollaro” – Località Intra -Via Vigne Basse - n. 2 (NCEU F. 26 n. 73 sub. 3)**

**Verbania – Alloggio (fabbricato) – Località Intra – Via De Bona/Via Simonetta – n. 5/7 (NCEU F. 22 n. 151 sub.3,4,5; n. 153)**

**Verbania – Alloggi (fabbricato) – Località Intra –Vis Roma – n. 17 (NCEU F. 17 n. 150 sub. 3,4)**

si dichiara che gli immobili sopraccitati non rivestono l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. Le motivazioni dei provvedimenti e le schede descrittive degli immobili sono disponibili sul sistema informatico.

**Baveno (VB) – Condominio “Belvedere” - Via Gabildi – n. 44 (NCEU F. 6 n. 620 sub. 5)**

si dichiara che non si ravvisano elementi di interesse di cui agli artt. 10-12 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.; si rileva inoltre che l'immobile non risulta possedere il requisito dell'edificazione di oltre 50 anni. Le motivazioni del provvedimento e la scheda descrittiva dell'immobile sono disponibili sul sistema informatico.

ALL-19  
Torino, 12/08/2008  
All'Azienda Sanitaria Locale 14 V.C.O.

→ Via Mazzini, 117  
28887 OMEGNA (VB)

Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il  
p.c. Paesaggio del Piemonte

Piazza San Giovanni n. 2 - TORINO



Verbania – Negozio “Le Beccherie” – Località Intra – Piazza Ranzoni -15 (NCEU F. 22 n. 232 sub. 11)

Verbania – unità immobiliare, Condominio “Don Minzoni” – Località Intra – Piazza Don Minzoni n. 17 (NCEU F. 18 n. 93 sub. 29)

si dichiara che le unità immobiliari sopraccitate in sé non rivestono l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. Le motivazioni del provvedimento e la scheda descrittiva dell'immobile sono disponibili sul sistema informatico.

Verbania – Villa Olimpia – Località Pallanza – Via Mazzini – n. 23 e Via Guglielmazzi – n. 19 e 23

si è valutata la documentazione pervenuta non sufficiente per consentire il perfezionamento del procedimento di verifica; si ritiene pertanto di sospendere i tempi di esame della scheda e si richiede di completare le descrizioni morfologiche e storiche con sufficienti elementi, di inviare un più ricco corredo di riprese fotografiche di interni ed esterni con l'indicazione in planimetria dei punti di presa e di trasmettere le planimetrie e i certificati catastali aggiornati.

La scheda verrà riesaminata non appena trasmesso quanto richiesto, compatibilmente con la cardinalità concessa.

Si ricorda infine all'Ente di rispettare le cardinalità concordate con la Direzione per l'invio delle schede, di produrre per ognuna di esse una documentazione il più possibile completa, comprensiva delle riprese fotografiche di interni, carenti in tutte le schede esaminate nel corso dell'ultima Commissione e di specificare correttamente la natura del bene oggetto della verifica.

Si ringrazia.

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Liliana Pittarello

*Luisa Rapotti*







CARATTERISTICHE													CONFINI													IMMOBILE DA STIMARE S. fig. 22 part. 151	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI																											
edificio													unità immobiliare														
ambito	N°	denominazione	quantità o punteggio	correzione prezzo API	ps = medio	PS																					
	C1	realizzazione di d taglio	0	0,00	0	0,00	-1	-8.000,00	1	5.200,00	0	0,00															
	C2	area architettonica	1	9.000,00	1	8.500,00	1	8.000,00	1	5.200,00	1	17.800,00															
	C3	stato manufatto	1	9.000,00	1	8.500,00	1	8.000,00	1	5.200,00	1	17.800,00															
	C4	area	31	47.568,97	41	13.9	43	65.982,76	52	79.793,10	-32	-49.103,45															
	C5	terreno piano	3	8.100,00	1	2.550,00	2	4.800,00	3	4.680,00	1	5.340,00															
	C6	prevalenza	1	1.800,00	1	1.700,00	1	1.600,00	1	1.040,00	-1	-3.560,00															
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	1	6.750,00	1	75,00	1	6.000,00	2	7.800,00	2	26.700,00															
	C8	stato manufatto unità immobiliare	1	9.000,00	1	40,00	1	8.000,00	2	10.400,00	1	17.800,00															
		correzioni di prezzo ΣAPI	91	218,97	99	038,79	94	382,76	119	313,10	32	776,55															
		prezzo iniziale (test di ammissibilità) PCI	90	000,00	85	000,00	80	000,00	52	000,00	178	000,00															
		Prezzo corretto P <sub>CG</sub> =P <sub>CG</sub> +ΣAPI	181	218,97	184	038,79	174	382,76	171	313,10	210	776,55															
		Prezzo unitario corretto P <sub>CG</sub> /S <sub>S</sub>	2	157,37	2	190,94	2	075,99	2	039,44	2	509,24															
		scostamento percentuale Δ%		-1,70%		-0,17%		-5,40%		-7,07%		14,34%															
		Prezzo unitario corretto finale P <sub>CG</sub> =P <sub>CG</sub> /S <sub>S</sub>	2	157,37	2	190,94	2	075,99	2	039,44	2	509,24															
		scostamento percentuale Δ%		-1,70%		-0,17%		-5,40%		-7,07%		14,34%															
		ps = medio																									
		PS																									

Tabella di valutazione

0 1 08 264103 017 8

IDENTIFICATION  
0001-00910  
900228340300178  
00120117  
14/08/2018 11:36:24  
00000007  
00000001

Ministerio del Poder  
Judicial  
EJ. 03  
UNO/03  
MESA DE AYUDA

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
edificio	№	denominazione	quantità	correzione prezzo	quantità	correzione prezzo	quantità	correzione prezzo	quantità	correzione prezzo	quantità	correzione prezzo		
			q	AP	q	AP	q	AP	q	AP	q	AP		
	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	-1	-8.000,00	1	5.200,00	0	0,00		
	C2	tipologia architettonica	1	9.000,00	1	8.500,00	1	8.000,00	1	5.200,00	1	17.800,00		
	C3	stato manutentivo immobile	1	9.000,00	1	8.500,00	1	8.000,00	1	5.200,00	1	17.800,00		
	C4	consistenza ragguagliata	18	27.620,69	28	42.965,52	30	46.034,48	39	59.844,83	-45	-69.051,72		
	C5	livello di piano	2	5.400,00	0	0,00	1	2.400,00	2	3.120,00	0	0,00		
	C6	orientamento prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-2	-7.120,00		
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	-1	-6.750,00	-1	-6.375,00	-1	-6.000,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	1	9.000,00	1	8.500,00	1	8.000,00	2	10.400,00	1	17.800,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			sommaria delle correzioni di prezzo $\Sigma AP_j$		53.270,69		62.090,52		58.434,18		88.964,83		-22.771,72	
prezzo iniziale (best di ammissibilità) $P_{Ci}$			90.000,00		85.000,00		80.000,00		52.000,00		178.000,00			
prezzo corretto $P^*_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma AP_j$			143.270,69		147.090,52		138.434,48		140.964,83		155.228,28			
prezzo unitario corretto $P^*_{Ci} = P^*_{Ci} / S_i$			2.017,90		2.071,70		1.949,78		1.985,42		2.186,31		medio	
scostamento percentuale $\Delta\%$			-1,19%		1,44%		-4,53%		-2,78%		7,06%			
prezzo unitario corretto finale $P^*_{Ci} = P^*_{Ci} / S_i$			2.017,90		2.071,70		1.949,78		1.985,42		2.186,31		ps = medio	
scostamento percentuale $\Delta\%$			-1,19%		1,44%		-4,53%		-2,78%		7,06%		PS	
			-1,19%		1,44%		-4,53%		-2,78%		7,06%		144.998	

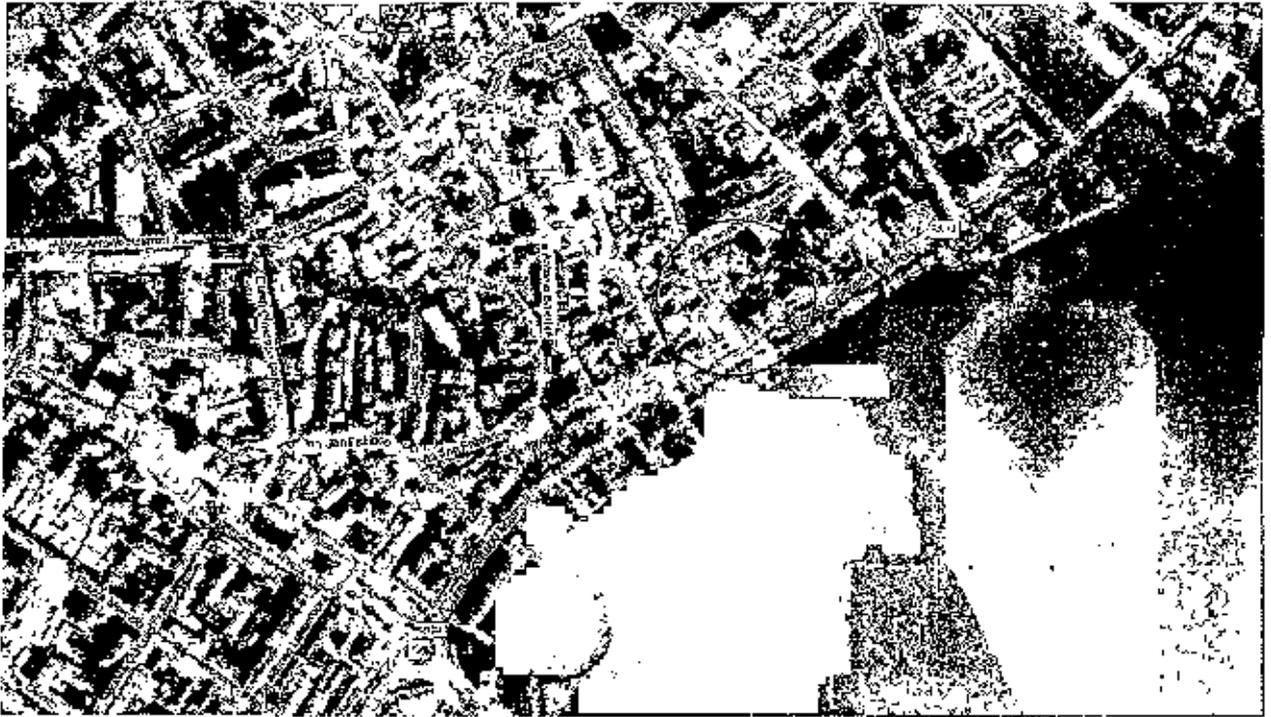
Tabella di valutazione

IMMOBILE DA STIMARE S  
fg. 22, part. 153

TABELLE DI CALCOLO  
TABELLA DI VALUTAZIONE

ALL. N. 17  
Verbale - UIU fg. 22 p. 163  
data: Aprile 2010





Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze  
 Direzione Generale  
 Direzione Centrale  
 Imposte di Registro e di Bollo

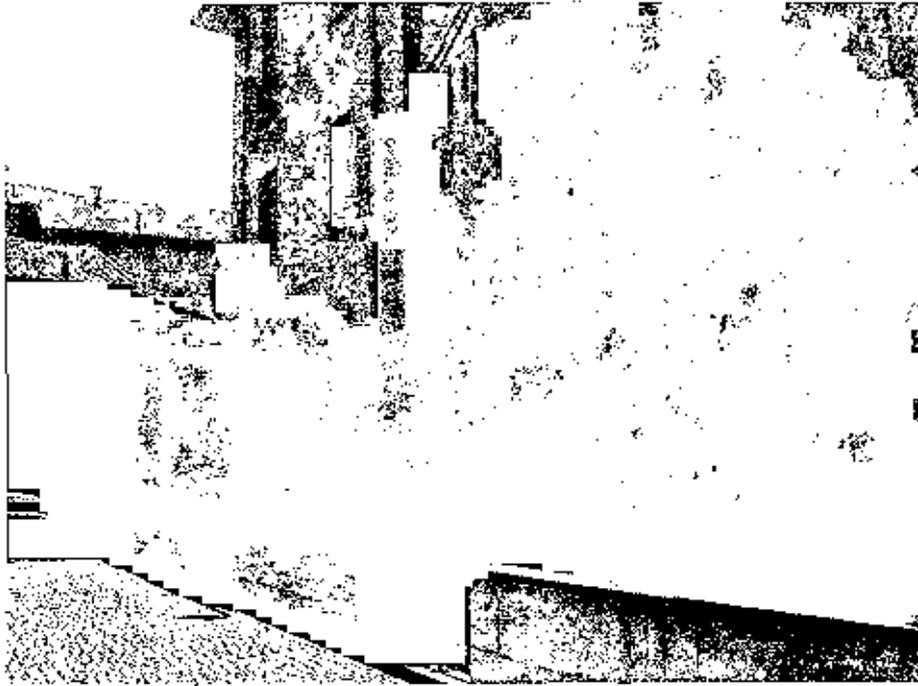
**MARCA DA BOLLO**  
**€10,40**  
**PIE61740**

00018419 00000972 W33CUD01  
 00120108 14/05/2010 11:36:12  
 0001-00010 4408A80926E93025  
 XEFFICATIVO : 01842643030157

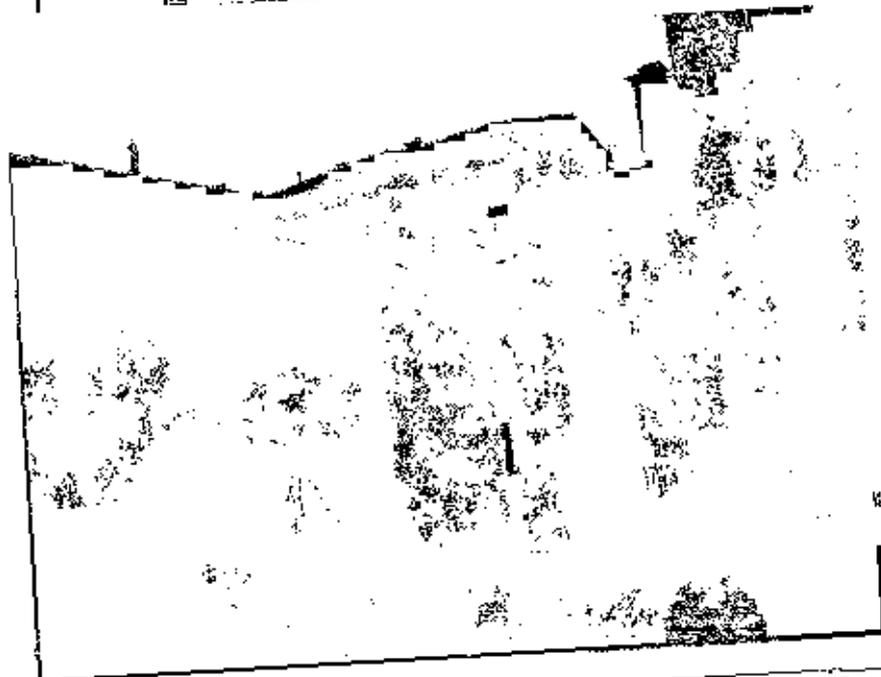
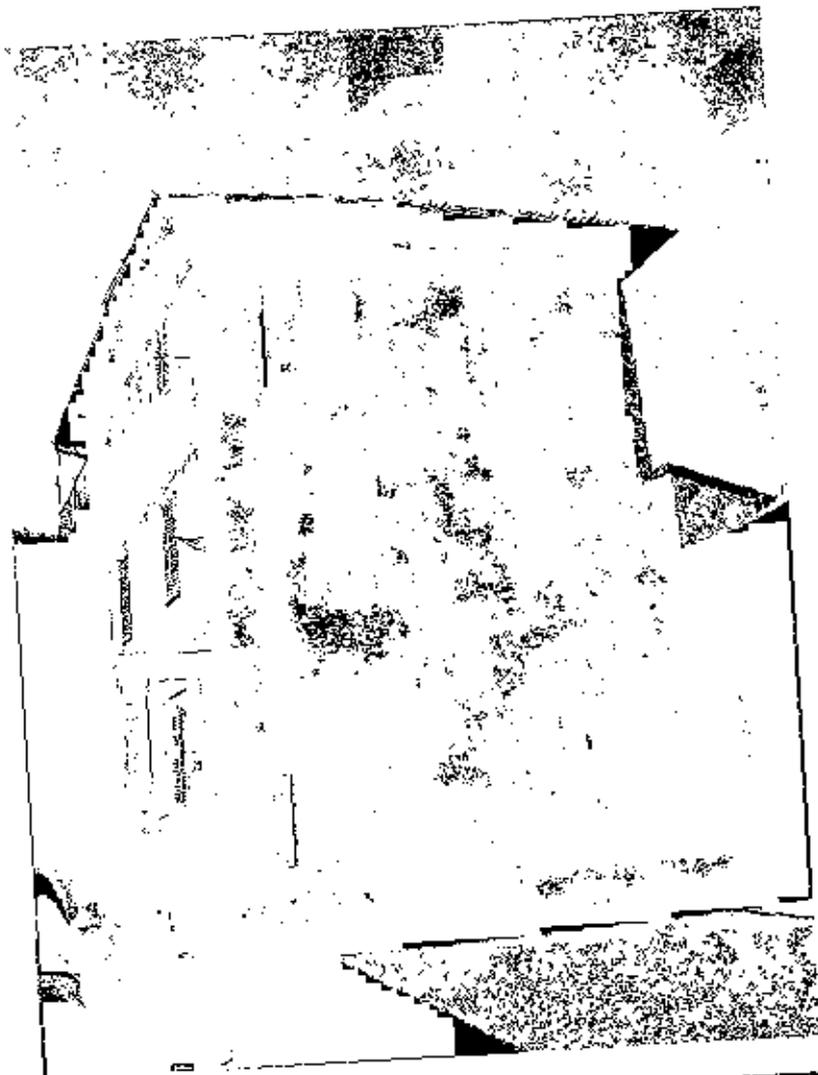
0 1 08 264103 016 7

Verbania - Immobili ASL VCO	
Documentazione Fotografica	
Allegato N. 18.a	Vista aerea
Data: Aprile 2010	





Verbania – Immobili ASL VCO	
Documentazione Fotografica	
Allegato N. 18.b	Accesso pedonale al lotto edificato
	Data: Aprile 2010



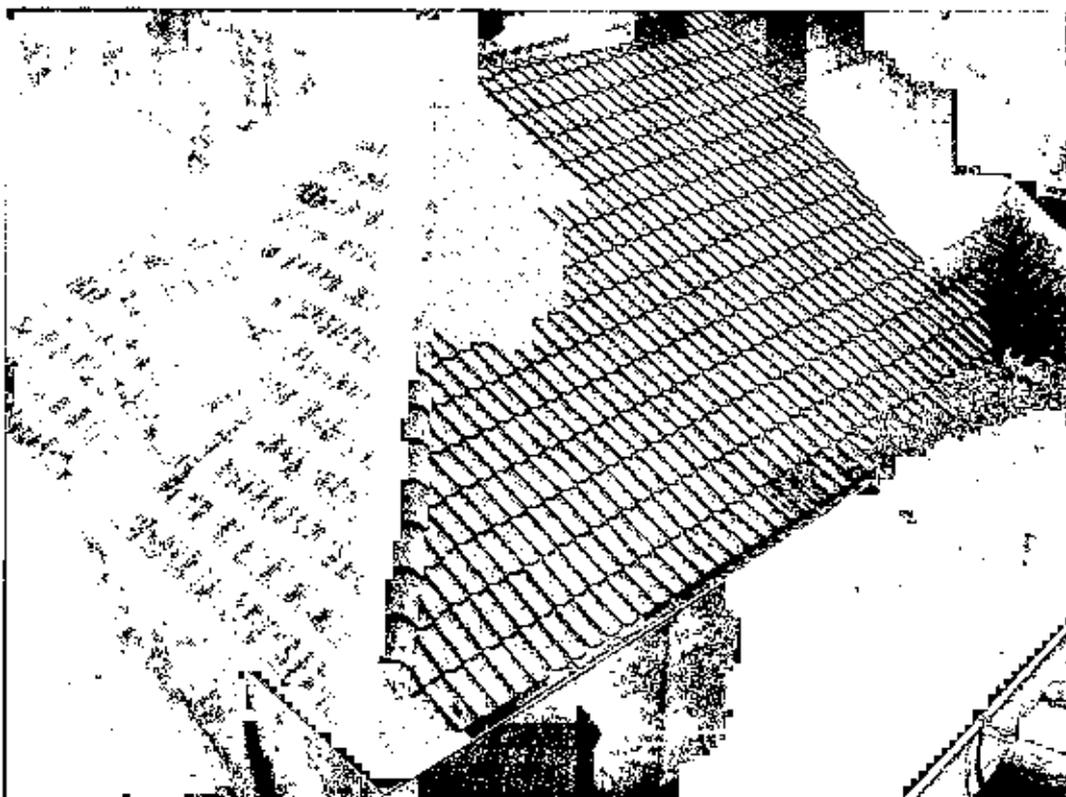
Verbania - Immobili ASL VCO	
Documentazione Fotografica	
Allegato	Vista esterna immobili
N. 18.c	particelle 151 e 153
	Data: Aprile 2010





Verbania – Immobili ASL VCO Documentazione Fotografica	
Allegato N. 18.d	Visita esterna immobile particella n. 153
	Data: Aprile 2010





Verbania – Immobili ASL VCO	
Documentazione Fotografica	
Allegato N. 18.e	Vista esterna immobile particella n. 153
	Data: Aprile 2010

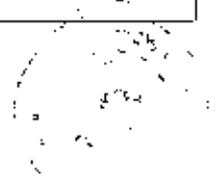


Verbania – Immobili ASI VCO Documentazione Fotografica	
Allegato N. 18.f	Vista esterna ingresso lotto e area di corte particella n. 152
	Data: Aprile 2010





Verbania – Immobili ASL VCO	
Documentazione Fotografica	
Allegato N. 18.g	Vista esterna edificio particella n. 151 (parte) Data: Aprile 2010



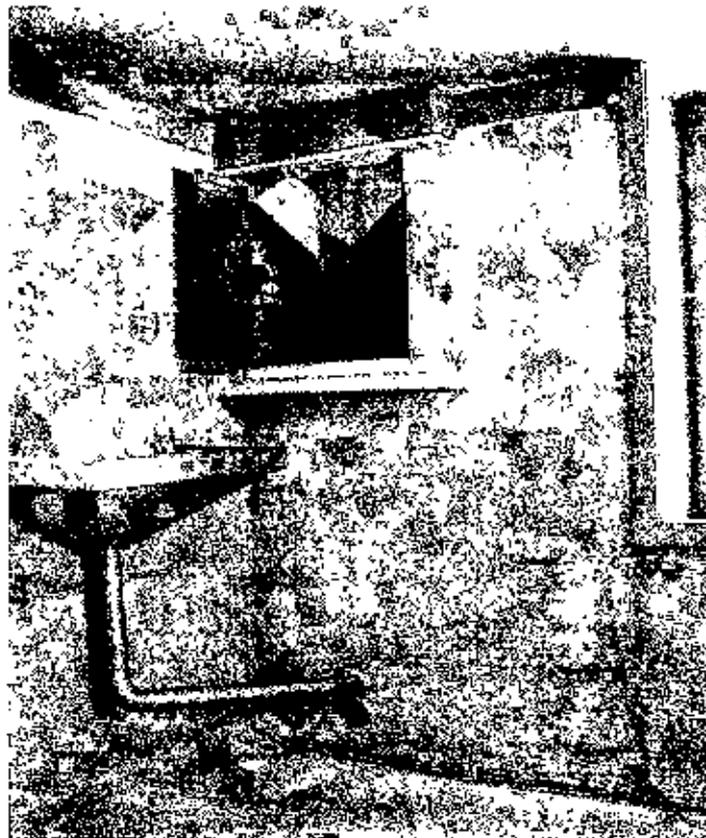


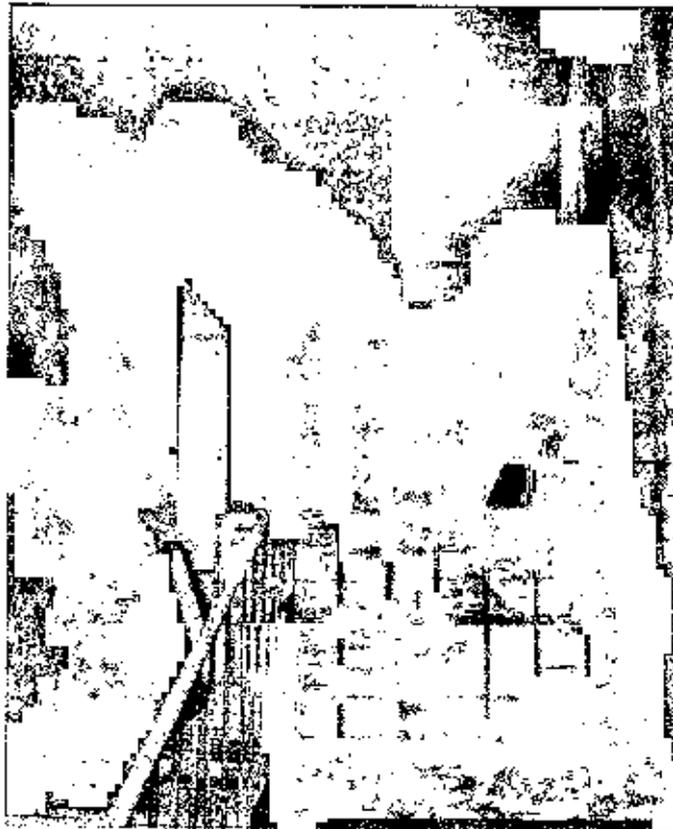
Verbania – Immobili ASL VCO Documentazione Fotografica	
Allegato N. 18.h	Edificio particella n. 151 Piano Terra
	Data: Aprile 2010





Verbania - Immobili ASL VCO	
Documentazione Fotografica	
Allegato N. 184	Ultimo particella n. 151 Interno ai piani
Data: Aprile 2010	





Verbania – Immobili ASL VCO Documentazione Fotografica	
Allegato N. 18.1	Edificio particella n. 151 Vano scala e sottotetto Data: Aprile 2010



Mod 12  
n° 1532/2010

**TRIBUNALE DI VERBANIA**

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE CON GIURAMENTO**

(art. 5 R.D. 09.10.1922, n. 1366)

L'anno duemiladici addì 14..... del mese di Maggio in Verbania e nella Cancelleria di questo Tribunale.

Davanti al ..... **IL CANCELLIERE C1** .....  
*Dr.ssa Giuseppina Gentile*

Si presenta il Signor LUCA PATTI, in qualità di Direttore dell'Ufficio provinciale del VCO dell' Agenzia del Territorio dell'Ufficio, il quale chiede di asseverare con giuramento la relazione di perizia eseguita per conto dell'ASI. VCO relativa ad immobili siti in Verbania e censiti mediante i seguenti identificativi catastali:

**Verbania - Catasto Fabbricati fg. 22, part. 151, sub 1, 3, 4, 5 e 7, e fg. 22 part. 153**

Ammonito ai sensi di legge ed invitato a prestare giuramento, il perito ripete la formula di rito:

- "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'."

Sulle generalità dichiara:

" SONO E MI CHIAMO LUCA PATTI NATO AD AGRIGENTO (AG) IL 11/01/1971 E RESIDENTE A VERBANIA (VB) IN VIA S. VITTORE N. 74".

(Pat. n. AG2184663K rilasciata dal Prefetto di Agrigento il 03/02/1993).

Verbania, 14 maggio 2010

**IL PERITO**  
Luca Patti

**IL CANCELLIERE C1**  
*Dr.ssa Giuseppina Gentile*

