

oggetto

**Relazione di Stima Particolareggiata inerente un appartamento al 1° piano e relativa cantina, sito in Baveno (VB) Via Garibaldi n. 44, censito al Catasto Fabbricati al fg. 6, part. 620, sub 5.**

Protocollo n. 1337  
del 16 maggio 2011

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

Corso Europa, 30 - 28922 Verbania Tel. 0323/503831-501013 - fax 0323/504516 - e-mail up\_verbania@agenziaeterritorio.it



*[Handwritten signature]*

committente

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

Via Mazzini n. 117 - 28887 Ossogna (VB) tel 0324/809137 - fax 0323/401345



prot. n. 1337 del 16/05/2011

**Relazione di Stima Particolareggiata** inerente la determinazione del valore di mercato, ai fini dell'alienazione, di un immobile costituito da un appartamento sito al 1° piano, con relativa cantina, sito nel **Comune di Baveno (VB)**, Via Garibaldi n. 44, individuato al **C.F. al fg. 6, part. n. 620, sub. 5.**

**INDICE**

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

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

2 Identificazione catastale..... 4

3 Proprietà dell'immobile ..... 4

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE ..... 4

4 Descrizione urbanistica ..... 4

5 Certificazioni di conformità ..... 4

6 Altre certificazioni ..... 4

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE ..... 5

7 Individuazione e scopo della stima ..... 5

8 Criteri e metodologie estimative..... 5

9 Analisi del mercato immobiliare..... 5

10 Metodologia estimativa adottata..... 6

10.1 Abitazione di tipo economico - Indagini di mercato e costituzione del campione .... 7

10.2 Abitazione di tipo economico - Test di ammissibilità..... 9

10.3 Abitazione di tipo economico - Redazione della tabella dei dati..... 10

10.4 Abitazione di tipo economico - Redazione della tabella dei dati prezzi marginali... 10

10.5 Abitazione di tipo economico - Redazione della tabella di valutazione..... 11

10.6 Abitazione di tipo economico - Sintesi valutativa e verifica dei risultati..... 13

10.7 Confronto dati OMI..... 13

11 particolari considerazioni sul valore dell'immobile..... 14

CONCLUSIONI..... 14

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

Corso Europa, 30 - 28922 Verbania Tel. 0323/503831 - 501013 - fax 0323504516 - e-mail up.verbania@agenziaterritorio.it





## 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. 20296/11 del 22/03/2011, pervenuta in data 24/03/2011 ed assunta a prot. n. 986, specifica richiesta di stima particolareggiata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Baveno(VB), ai fini di una alienazione dello stesso, e come successivamente individuato.

Si è proceduto con sopralluogo diretto all'immobile in oggetto, sia esterno che interno, effettuato in data 01/04/2011, sulla base della documentazione pervenuta, della documentazione d'Ufficio e per conoscenza generica del territorio, alla redazione della presente relazione estimale.

Il valore dell'immobile stimato è riferito all'attualità, ossia al mese di aprile 2011.

## PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 1 DESCRIZIONE IMMOBILE - CARATTERISTICHE ED UTILIZZO

Il territorio comunale di Baveno trovasi ubicato sulla riva occidentale del Lago Maggiore, a nord del limitrofo territorio comunale di Stresa (nota località turistica a livello nazionale ed internazionale).

Trattasi di un centro dalla spiccata vocazione turistico/residenziale.

Il comune in argomento è situato un un'area pianeggiante, ben collegata e dal facile accesso.

I collegamenti sono assicurati dalla linea ferroviaria Milano-Domodossola, con relativa stazione ferroviaria, dalla Strada Statale SS n. 33 del Sempione, che attraversa il centro urbano del comune, e dall'Autostrada A24 Genova-Gravellona Toce che nel territorio comunale presenta uno svicolo.

L'abitato di Baveno è un centro di modeste dimensioni, di vecchia formazione e che ha visto un notevole sviluppo turistico/residenziale, con molteplici attività alberghiere, che risentono positivamente della vicinanza al limitrofo Comune di Stresa, nota località turistica sia a livello nazionale che internazionale.

La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, vicino al lungo lago, risulta completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi urbani necessari, si trova nel centro urbano del comune, nelle prossimità degli alberghi Simplon e Dino, in un'area che ha visto uno sviluppo edilizio intorno agli anni '50/60.



L'immobile oggetto di stima si trova all'interno di un palazzo (individuato in mappa al C.F. al fg. 6 part. n. 620, che corrisponde al C.T. al fg. 17 part. 435 **All. 1**), adibito ad attività residenziali, realizzato agli inizi degli anni '60 con struttura portante in c.a., disposto su 4 livelli, oltre al seminterrato ed al sottotetto, privo di ascensore. Nel piazzale antistante detto edificio si trova un impianto di distribuzione carburante.

Il palazzo in argomento si presenta dalle ordinarie finiture di tipo economico/civile, in buono stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacata e per la maggior parte tinteggiate, mentre una porzione di parete risulta rivestita in mattonelle di pietra naturale. Il vano scala, privo di ascensore, risulta con le pareti tinteggiate e la pavimentazione in piastrelle di marmo.

L'intero immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

L'unità immobiliare urbana oggetto di stima, di cui si allega planimetria catastale in atti che corrisponde allo stato di fatto (**All. 2**), consta in un appartamento di tipo economico, abitato, situato al piano primo e formato da tre camere, cucina, bagno, corridoio di disimpegno (per una superficie lorda complessiva pari a mq 92,00), due balconi (aventi complessivamente una superficie lorda pari a mq 11,00) e cantina al piano seminterrato (avente una superficie lorda pari a mq 10,00). L'appartamento, di altezza interna netta pari a 3,00 mt, risulta avere ordinarie finiture di tipo economico, in normale stato di conservazione e manutenzione, con le pareti intonacate al civile e tinteggiate, mentre cucina e bagno presentano le pareti rivestite. I pavimenti risultano in parquet nelle camere da letto e piastrelle nelle restanti camere.

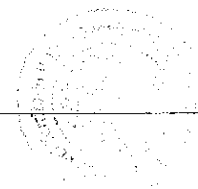
Gli infissi esterni risultano in legno, con singolo vetro, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Risulta inoltre, come pertinenza esclusiva, una cantina posta al piano seminterrato.

La superficie catastale dell'unità immobiliare, calcolata ai sensi del DPR n.131/98, risulta essere pari a mq 98,00.

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta occupata da inquilino, con un irrisorio canone di locazione annuo pari ad € 1.198,92. Del contratto di locazione è stata data disdetta, da parte dell'ASL VCO con nota prot. n. 58656 del 23/07/2009, a far data dal 01/03/2010.

L'immobile si trova ubicato nella zona OMI B/1.





## 2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in argomento risulta censito catastalmente come di seguito:

Al Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
6	620	5	-	A/2	2	5 vani	555,19

L'attuale intestazione catastale risulta come da visura allegata (**AII. 3**)

L'accatastamento dell'immobile risulta a seguito della dichiarazione di nuova costruzione del 21/05/1963 prot. n. 101.

## 3 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE

La proprietà, dell'immobile 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. 1 (**AII. 4**).

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

### 4 DESCRIZIONE URBANISTICA

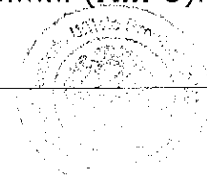
Il certificato di destinazione urbanistica trasmesso dalla committenza, rilasciato dal comune di Baveno in data 19 dicembre 2006 (**AII. 5**), per l'immobile in oggetto, attesta l'ubicazione in zona ad "USI RESIDENZIALI", soggetta a vincolo paesaggistico e ricadente in classe di idoneità geomorfologia IIIb2b.

### 5 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Per quanto riguarda le autorizzazioni edilizie e la conformità dell'immobile in oggetto, nulla è stato fornito in tal senso dalla committenza.

### 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 l'immobile in oggetto non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dall'art. 10-12 del D.lsl. 42/2004 e s.m.i. (**AII. 6**).





Stima Particolareggiata, Immobile sito in Baveno (VB)  
Via G. Garibaldi n.41 - Baveno (VB)

### 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 aprile 2011), per l'immobile in argomento, al fine di un'alienazione dello stesso da parte della proprietà.

#### 8 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Nel processo valutativo si è adottato l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del bene, adottando una metodologia estimativa di tipo diretto, sintetico/comparativa, al fine di determinare il "valore di mercato" dell'immobile oggetto di stima, inteso come il più probabile valore al quale un determinato immobile verrebbe scambiato dopo un adeguato periodo di commercializzazione.

Nel procedimento adottato si è tenuto in debito conto lo scopo per cui la stima è stata richiesta, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di valutazione, la posizione di tale immobile nel contesto territoriale e la sua specifica destinazione d'uso.

Il valore periziato esposto, con riferimento alle locali risultanze del mercato immobiliare ed all'andamento delle quotazioni nel corso dell'ultimo triennio, è riferito alla piena proprietà, nell'ipotesi che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, che rispetti tutte le norme vigenti in materia 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 riporta, di seguito, la tabella relativa all'andamento del mercato residenziale della provincia di Verbania e riferita agli anni 2005-2009; Tali dati sono stati estratti dal Rapporto Immobiliare dell'Osservatorio Mercato Immobiliare del 2010 (ultimo dato disponibile).

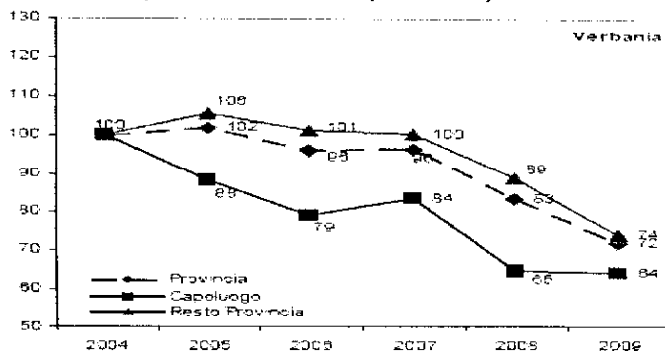


Figura 1: Residenziale - andamento percentuale del NTN (Numero di Transazioni di unità immobiliari "Normalizzate") - anni 2005-2009 - Intera provincia/solo capoluogo/resto della provincia.



Negli ultimi tempi il mercato immobiliare in generale, risente di un periodo di crisi con conseguente stagnazione delle attività.

Nella sottostante tabella viene riportato l'andamento semestrale medio, delle zona O.M.I. B/1 (dove è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione)

Nella fattispecie, viene indicato il "Valore di Mercato Medio unitario" della tipologia "Abitazioni di tipo economico", considerando lo stato manutentivo "normale".

Tab. 1	Comune di Baveno - Abitazioni economiche Zona OMI B1	
Semestre	Valore medio di mercato (€/mq)	Scarto %
1° 2008	1.500,00	-
2° 2008	1.525,00	+ 1,7 %
1° 2009	1.425,00	- 6,5 %
2° 2009	1.375,00	- 3,5 %
1° 2010	1.500,00	+ 9,0 %
2° 2010	1.675,00	+ 11,6 %

Si rileva che lo specifico mercato degli immobili in argomento, dopo una prima fase di ascesa dei prezzi (fino al 2008), ha subito un calo dei valori (fino al 2009), mentre nell'ultimo periodo sembra che il locale mercato immobiliare gode di una certa ripresa.

## **10 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA**

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, si svolge il compito estimativo richiesto applicando il criterio del più probabile valore di mercato, per l'immobile in argomento, attraverso l'adozione del procedimento sintetico-comparativo. In particolare si adotta un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

Tale metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di "dati campione", cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. Sostanzialmente, il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il procedimento in esame si articola nelle seguenti fasi:

- Indagini di mercato e costituzione del campione: si svolgono le ricerche utilizzando la banca dati dell'OMI e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di questo Ufficio (dati storici desunti da transazioni riferite ad immobili aventi



caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile oggetto di stima), le riviste di settore e i siti internet dedicati (offerte di vendita);

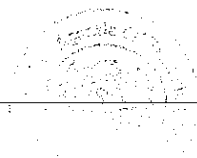
- Test di ammissibilità: si effettua un'indagine sulla possibilità di utilizzare dati, desunti dalle fonti sopra indicate, di prezzo non prossimo all'epoca della stima e/o riferito a diversa zona di mercato.
- Redazione della tabella dei dati: si traducono in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche 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 (10%), si determina il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto.

#### **10.1 Abitazione di tipo economico - Indagini di mercato e costituzione del campione**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione estimale, si procede ad individuare, attraverso un'indagine di mercato, gli immobili da prendere a riferimento per effettuare le necessarie comparazioni.

A tal riguardo si elencano, di seguito, gli immobili che sono stati presi a paragone e di cui si conoscono i dati salienti tecnico/economici. Si precisa che le superfici catastali sono state calcolate ai sensi del DPR n. 138/98.

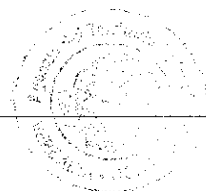
- A.** Abitazione di tipo economico, posta nella zona semi-centrale di Baveno, sita in Largo Locatelli n. 3, di aspetto e finiture di tipo economico, buona esposizione, abitazione in condominio con ascensore, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 22/03/2011, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 100.000,00. Per i dati tecnico/economici dell'UIU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.1** immobile **Ca**);







- B.** Abitazione di tipo economico, posta nel centro storico di Baveno, sita in Via XXV Aprile n. 4, di aspetto e finiture di tipo economico, normale esposizione, abitazione in manufatto a due piani senza ascensore, in scadente stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 26/01/2010, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 90.000,00. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.1 immobile Cb**);
- C.** Abitazione di tipo economico, posta in zona semicentrale dell'abitato di Baveno, sita in Via Roma n. 5, di aspetto e finiture di tipo economico/civile, normale esposizione, abitazione in manufatto a tre piani senza ascensore, in ottimo stato di manutenzione. L'UIU in argomento, unitamente all'autorimessa, è stata compravenduta, con rogito del 27/04/2010, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 129.000,00, di cui circa € 115.000,00 per l'abitazione. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.1 immobile Cc**);
- D.** Abitazione di tipo economico, posta in zona semicentrale dell'abitato di Baveno, sita in Via Stazione n. 2, di aspetto e finiture di tipo economico, buona esposizione, abitazione in manufatto a due piani senza ascensore, in buono stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 29/06/2010, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 75.000,00. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.1 immobile Cd**);
- E.** Abitazione di tipo economico, posta in zona periferica dell'abitato di Baveno, sita in Via Donne della Resistenza n. 20, di aspetto e finiture di tipo economico/civile, buona esposizione, abitazione in manufatto a tre piani senza ascensore, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento, unitamente alla quota di 1/2 dell'autorimessa in seminterrato, è stata compravenduta, con rogito del 03/11/2009, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 170.000,00, di cui circa € 160.000,00 per l'abitazione. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.1 immobile Ce**);
- F.** Abitazione di tipo economico, posta in zona periferica dell'abitato di Baveno, sita in Via Carlo Segù n. 7, di aspetto e finiture di tipo economico, mediocre esposizione, abitazione in manufatto a tre piani senza ascensore, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento, unitamente al posto auto in seminterrato, è stata compravenduta, con rogito del 12/11/2009, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 86.000,00, di cui circa € 76.000,00 per l'abitazione. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.1 immobile Cf**);





Il Strada Particolareggiata, Immobile sito in Baveno (VB)  
Via G. Garibaldi n.44 - Baveno (VB)

Si riepiloga nella tabella seguente la composizione dei "dati campione":

Dato campione	Fonte	Descrizione unità immobiliare		Epoca	Prezzo (€)
		Tipologia	Ubicazione		
Ca	Atto di C/v	Ab. Tipo economico	L.go Locatelli, 3	1° 2011	100.000,00
Cb	Atto di C/v	Ab. Tipo economico	Via XXV Aprile, 4	1° 2010	90.000,00
Cc	Atto di C/v	Ab. Tipo economico	Via Roma, 5	1° 2010	115.000,00
Cd	Atto di C/v	Ab. Tipo economico	Via Strazione, 2	1° 2010	75.000,00
Ce	Atto di C/v	Ab. Tipo economico	Via Donne della Resist. 20	2° 2009	156.000,00
Cf	Atto di C/v	Ab. Tipo economico	Via Segù, 7	2° 2001	76.000,00

È stata redatta, quindi, una tabella di comparazione (**All. 7.1**) nella quale sono stati riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i "dati campione" (immobili in comparazione).

### 10.2 Abitazione di tipo economico - Test di ammissibilità

Le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di assemblare un campione di immobili per i quali sussistono disomogeneità sia riguardo ai prezzi, risalenti a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima, ma nella stessa Zona OMI in cui è situato l'immobile da stimare.

Si procede, pertanto, ad una omogeneizzazione del campione scelto sia rispetto all'epoca di riferimento che alla localizzazione generale, al fine di ricondursi alla situazione tipo, per il campione in esame, necessaria per una corretta applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA), che necessita di prezzi ed epoche pressochè coincidenti, nella stessa zona omogenea.

Per quanto concerne l'aspetto delle epoche diverse si riallineano cronologicamente i prezzi, mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile di confronto, nell'epoca della stima, e il valore centrale OMI della zona dell'immobile di confronto nell'epoca dell'immobile di confronto

( $K_{epoca} = V_{centrale} \text{ OMI zona Ci nell'epoca stima} / V_{centrale} \text{ OMI zona Ci nell'epoca Ci}$ ).

Calcolati i prezzi unitari omogeneizzati di tutti gli immobili presi a paragone (dati campione), si verifica che essi ricadano nell'intervallo di ammissibilità costituito dall'intervallo dei valori OMI, della zona dell'immobile da stimare, incrementato/diminuito di € 300,00, pari ai costi di ristrutturazione necessari per passare, per le unità abitative di tipo economico, dallo stato scadente allo stato normale e dallo stato normale allo stato ottimo per la realtà edilizia del comune in argomento.

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.2**).



### 10.3 **Abitazione di tipo economico - Redazione della tabella dei dati**

Nella tabella dei dati sono riportate (**All. 7.3**), sia per gli immobili in comparazione e sia per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che, più di altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo, che presentino variazioni negli ammontari tra gli immobili in confronto e l'immobile da stimare.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche si precisa quanto segue:

Nel caso delle caratteristiche quantitative, si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura (C4 - "consistenza ragguagliata": si tratta dei mq delle superfici ragguagliate elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal DPR 138/98.);

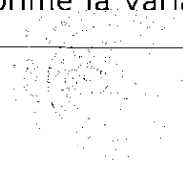
Nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

Si riportano, di seguito, per le caratteristiche qualitative, i punteggi desunti sulla base degli apprezzamenti del mercato locale da utilizzare per compilare la tabella dei dati:

- C1 - "Localizzazione di dettaglio": a ciascuno dei nomenclatori si può associare il seguente punteggio: 0, 1, 2;
- C2 - "tipologia architettonica": a ciascuno dei nomenclatori si può associare il seguente punteggio: 0, 1, 2;
- C3 - "stato manutentivo immobile": a ciascuno dei nomenclatori si può associare il seguente punteggio: 0, 1, 2;
- C5 - "livello di piano": a ciascuno dei nomenclatori si associa un punteggio a seconda se l'edificio è dotato o meno di ascensore.
- C6 - "orientamento prevalente": a ciascuno dei nomenclatori si può associare il seguente punteggio: 0, 1, 2, 3, 4;
- C7 - "Qualità dell'affaccio prevalente": a ciascuno dei nomenclatori si può associare il seguente punteggio: 0, 1, 2;
- C8 - "stato manutentivo dell'unità immobiliare": a ciascuno dei nomenclatori si può associare il seguente punteggio: 0, 1, 2.

### 10.4 **Abitazione di tipo economico - Redazione della tabella dei dati prezzi marginali**

Questa tabella (**All. 7.4**) è compilata prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella del test di ammissibilità, determinando per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè quel dato che esprime la variazione del





prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica. Non sono valorizzati nella tabella, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

I prezzi marginali sono così quantificati:

1. nel caso delle caratteristiche qualitative, applicando l'incidenza elementare (coefficiente KCi) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione;
2. nel caso della caratteristica quantitativa "superficie ragguagliata", considerando i prezzi unitari e quelli unitari omogeneizzati degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo dei prezzi unitari e dei prezzi unitari omogeneizzati individuati: pmin. Tale assunzione è legata alla circostanza che, se il prezzo totale di un immobile cresce al crescere della superficie ma in modo meno che proporzionale, le curve del prezzo medio e del prezzo marginale (variazione del prezzo totale al variare della caratteristica) sono decrescenti, con la curva del prezzo medio soprastante quella del prezzo marginale. Pertanto, si assume come prezzo marginale, in prima approssimazione, il minore dei prezzi medi (cfr. M. Simonotti - Metodi di stima immobiliare - Dario Flaccovio Editore s.r.l. - Edizione 2006).

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'Allegata tabella (All. 7.4).

### **10.5 Abitazione di tipo economico - Redazione della tabella di valutazione**

In questa tabella (**All. 7.5**) si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili in comparazione e l'immobile da valutare.

La tabella è composta da tre parti:

- nella prima parte sono indicate le caratteristiche in esame;
- nella seconda parte sono riportati sia gli immobili in comparazione che l'immobile da stimare. Per ogni immobile in comparazione e per ogni sua caratteristica sono indicate sia le differenze di quantità/punteggio, rispetto all'immobile da valutare, sia le conseguenti correzioni del prezzo iniziale (prodotto tra le suddette differenze di quantità/punteggio ed il corrispondente prezzo marginale riportato nella tabella del paragrafo precedente); ciascuna delle correzioni di prezzo rappresenta la variazione di prezzo che subisce l'immobile in confronto nel rendere la caratteristica esaminata uguale, in quantità o punteggio, a quella dell'immobile oggetto di stima;
- nella terza parte, per ciascun immobile di confronto, si calcola la somma algebrica delle correzioni di prezzo, si riporta il prezzo iniziale, e si effettua la somma algebrica tra questi due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto e, quindi, anche il prezzo unitario corretto.



Si riporta di seguito la Tabella di valutazione:

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE DA STIMARE
ambito	N° denominazione	Ca		Co		Cc		Ci		Ce		Cf		S
		quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔP	quantità o punteggi S-Co	correzione prezzo ΔP	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔP	quantità o punteggi S-Ci	correzione prezzo ΔP	quantità o punteggi S-Ce	correzione prezzo ΔP	quantità o punteggi S-Cf	correzione prezzo ΔP	
edificio	C1 localizzazione di dettaglio	0	0,00	-1	-9.750,00	0	0,00	0	0,00	1	18.909,09	1	8.581,81	
	C2 tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	-1	-12.459,33	0	0,00	-1	-18.309,09	0	0,00	
	C3 stato manutenzione immobile	0	0,00	1	9.750,00	-1	-12.459,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
unità immobiliare	C4 consistenza ragguagliata	34	39.939,75	15	17.629,48	39	45.813,25	50	58.734,94	1	1.174,70	40	46.987,95	
	C5 livello di piano	-1	-3.000,00	0	0,00	1	3.737,50	0	0,00	0	0,00	1	2.594,55	
	C6 orientamento prevalente	-1	-2.000,00	-2	-3.900,00	1	2.491,67	-2	-3.200,00	-3	-11.245,45	-2	-3.052,73	
	C7 qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	1	7.312,50	0	0,00	0	0,00	-1	-24.484,02	1	6.736,36	
	C8 stato manutenzione unità immobiliare	0	0,00	1	9.750,00	-1	-12.459,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	C9 orientamento a valle	34	39.939,75	30	30.792,99	3	3.684,03	55	494,94	-24	-24.352,57	61	60.739,95	
ΣΔP:		100.000,00		57.500,00		124.583,33		81.250,00		189.050,91		55.818,18		
prezzo medio (test di ammissibilità) P0		134.939,75		129.292,99		134.207,42		130.734,94		164.739,34		151.626,13		
prezzo corretto P0=P0+ΣΔP;		1.376,94		1.376,94		1.376,94		1.376,94		1.376,94		1.376,94		
prezzo unitario P0=P0/S;		-4,81%		-9,51%		-5,29%		-3,95%		16,21%		6,95%		
percentuale Δ%		1.376,94		1.309,01		1.376,94		1.305,25		1.547,21		1.547,21		
prezzo finale P0=P0/S;		-1,53%		-6,46%		-2,12%		-0,32%		4 VALORE		10,52%		
costamento percentuale Δ%														
ΣΔP:														
VALUTATIVA E VERIFICA DEI RESULTATI														
prezzo medio													1.446,58	
prezzo finale P0=P0/S;													1.399,70	
costamento percentuale Δ%													P5	
prezzo medio													137.170	



Particolareggiata, Immobile sito in Baveno (VB)  
Via G. Garibaldi n. 34 - Baveno (VB)

### 10.6 Abitazione di tipo economico - Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Nelle ultime righe della tabella di valutazione si effettua, quindi, la sintesi valutativa comprendente le seguenti operazioni:

1. Calcolo dei prezzi unitari corretti p'Ci di ciascun immobile di confronto;
2. Calcolo del valore medio unitario **p<sub>medio</sub>**;
3. Calcolo dello scostamento percentuale  $\Delta\%$  dei prezzi unitari corretti p'Ci dal valore medio unitario **p<sub>medio</sub>**;
4. Eliminazione degli immobili di confronto, (nel caso in esame Ce), che presentano uno scostamento percentuale  $\Delta\%$  maggiore di quella che si reputa essere l'alea estimativa; trattandosi di una stima particolareggiata, si ritiene appropriata un'alea estimativa del 10%;
5. Ricalcolo del valore medio unitario **p<sub>medio</sub>** dell'immobile da stimare sulla base dei rimanenti immobili in comparazione, con verifica che lo scostamento percentuale  $\Delta\%$  dei prezzi unitari corretti p'Ci dal valore medio unitario **p<sub>medio</sub>** non sia superiore al 10%;
6. Determinazione del valore unitario dell'immobile da stimare **p<sub>s</sub>** pari al valore medio unitario di cui al punto precedente;
7. Calcolo del valore complessivo **Ps**.

In particolare, dopo aver eliminato gli immobili di confronto che presentano uno scostamento percentuale  $\Delta\%$  maggiore del  $\pm 10\%$  (nel caso in esame il solo Ce), i prezzi unitari corretti degli immobili in comparazione superstiti presentano uno scostamento percentuale  $\Delta\%$ , rispetto al valore unitario medio da essi determinato, inferiore in valore assoluto al 10%.

Trattandosi di una stima particolareggiata e ritenendo, come sopra indicato, appropriata un'alea estimativa di circa il 10%; tenuto conto che i prezzi corretti possono rappresentare altrettanti valori probabili dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile da valutare sia dato dalla media dei valori unitari corretti degli immobili di confronto.

In definitiva si determina, con la pesente metodologia, il più probabile valore di mercato, dell'immobile oggetto di valutazione, pari a: € 137.170,00

in Cifta Tonda **€ 137.000,00.**

### 10.7 Confronto dati OMI

Il valore unitario per l'immobile stimato, avente una superficie catastale di mq98,00, risulta essere circa €/m 1.398,00, interno all'intervallo presente nella banca dati OMI per le abitazioni di tipo economico, 2° sem. 2010, pari ad €/mq 1.300,00-1.950,00.



## 11 PARTICOLARI CONSIDERAZIONI SUL VALORE DELL'IMMOBILE

Per l'immobile in agromento si constata che risulta occupato ad un irrisorio canone di locazione pari ad € 1.198,92 annui. Anche se del contratto di locazione è stata data disdetta, da parte dell'ASL VCO con nota prot. n. 58656 del 23/07/2009, a far data dal 01/03/2010, l'immobile comunque non risulta allo stato attuale libero.

Tale circostanza, di immobile non libero subito e comunque locato ad un canone fuori mercato, in quanto eccessivamente basso, rende meno appetibile l'unità immobiliare in argomento sul locale mercato immobiliare. In pratica un eventuale acquirente si troverebbe nella circostanza di acquistare un immobile che da subito non è redditizio, anche se locato, e comunque non potrebbe disporne immediatamente in quanto occupato dall'inquilino. L'unico acquirente che potrebbe giovare vantaggio da tale situazione risulta essere, esclusivamente, l'attuale locatario.

Dovendo comunque stabilire un valore di mercato, per l'alienazione dell'immobile in oggetto da parte dell'attuale proprietà, le precitate circostanze, che si ripercuotono negativamente sul valore globale dell'immobile oggetto di stima, portano ad una diminuzione del valore dell'immobile che, nell'attuale situazione ed in base alle risultanze ricavate nel locale mercato immobiliare, vengono quantificate in circa il 15% del valore dell'immobile. Si determina, quindi, il valore dell'immobile in argomento, pari a:

€ 137.000,00 - 15% = € 116.450,00;

In Cifra Tonda € **116.000,00**

## 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 dell'immobile sito nel Comune di Baveno (VB), Via G. Garibaldi n. 44, ai fini di una alienazione dello stesso.

L'immobile in oggetto si sostanzia in un appartamento, posto al primo piano di un edificio a 4 piani senza ascensore, ubicato nel centro urbano di Baveno.

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 l'immobile in oggetto, attraverso l'adozione del procedimento di stima sintetico-comparativo. In particolare, si è adottato un **procedimento comparativo pluriparametrico** derivato dal **Market Comparison Approach** (MCA). Sostanzialmente, il MCA è una procedura sistematica di



comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte; considerato che l'immobile risulta locato, nel presupposto che lo stesso sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, ad eccezione di quelli indicati nella presente valutazione, e che dal sopralluogo esterno/interno effettuato, in data 01/04/2011, non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto; considerato che l'immobile presenta uno stato di conservazione e manutenzione normale, e che lo stesso è ubicato in un'area (all'interno della zona OMI B1) sufficientemente ricercata dal locale mercato immobiliare;

Tanto premesso, si stima che il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità (aprile 2011) dell'immobile in esame risulta essere pari a:

<b>APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO IN CONDOMNIO, UBICATO IN VIA G. GARIBALDI N. 44, BAVENO (VB)</b>	<b>PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA</b>
<b>FOGLIO 6, PARTICELLA 620 SUB. 5 (N.C.E.U)</b>	<b>€ 116.000,00</b> (euro centosedicimila/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 dell'immobile in oggetto, da parte dell'ASL VCO, e per nessun altro tipo di utilizzazione.

Verbania, 16/05/2011

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

**IL DIRETTORE**  
Ing. Luca PATTI

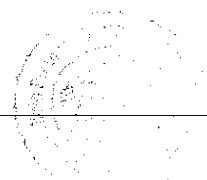
Alla presente si allegano n. 8 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.





## **ALLEGATI**

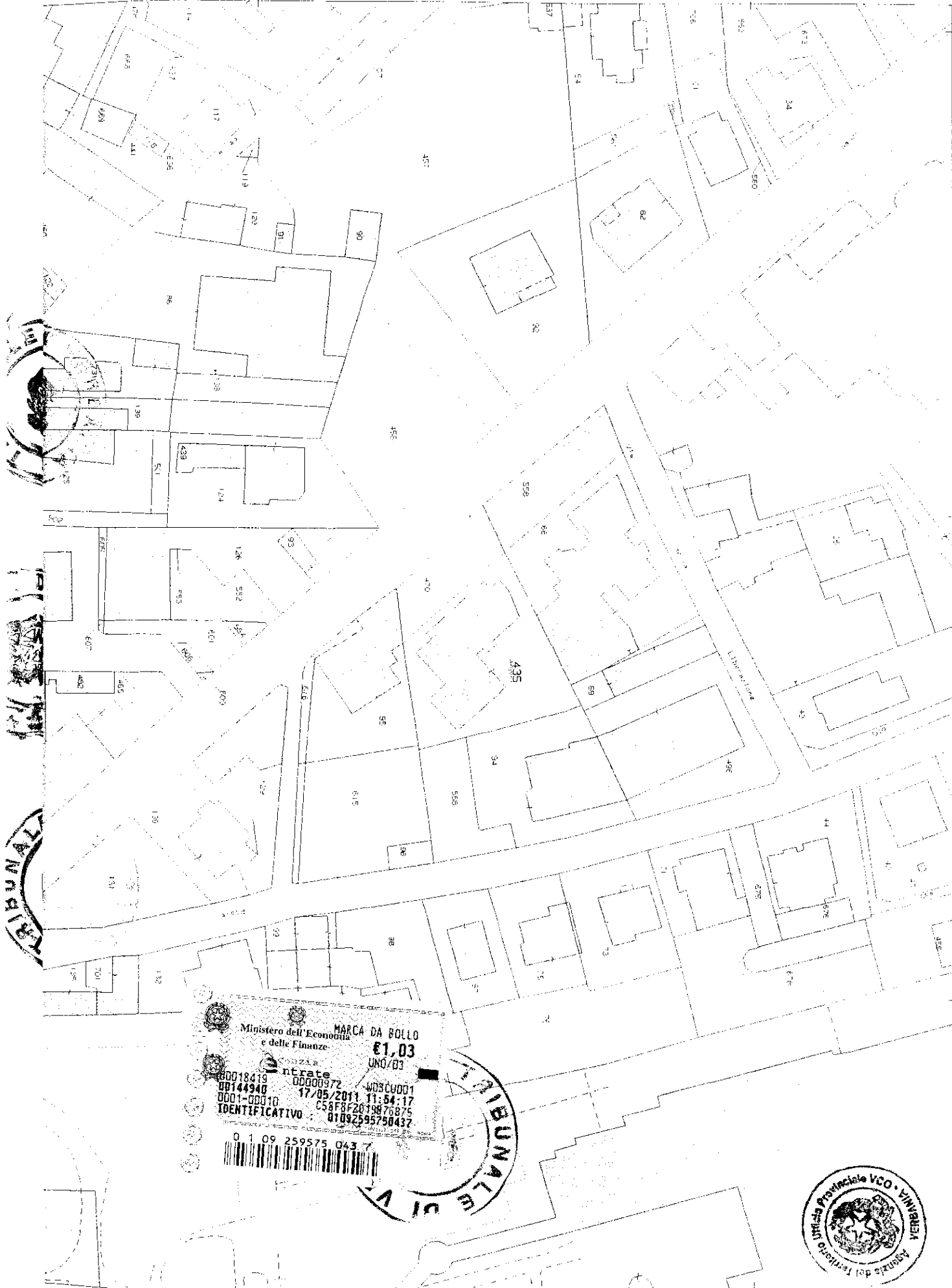
- Allegato n. 1 Estratto abbozzo di mappa del Catasto Fabbricati e Catasto Terreni**
- Allegato n. 2 Planimetria catastale**
- Allegato n. 3 Visura catastale**
- Allegato n. 4 Estratto Decreto n. 133 del 22/12/2008**
- Allegato n. 5 Certificato di destinazione urbanistica**
- Allegato n. 6 Dichiarazione Ministero per i Beni e le attività Culturali**
- Allegato n. 7 Tabelle calcolo metodo MCA**
- Allegato n. 8 Documentazione fotografica**



ALL 1 a

N 51200

Ufficio Provinciale di VERBANO CUSIO-OSOLA - Direttore ING. LICIA PATTI

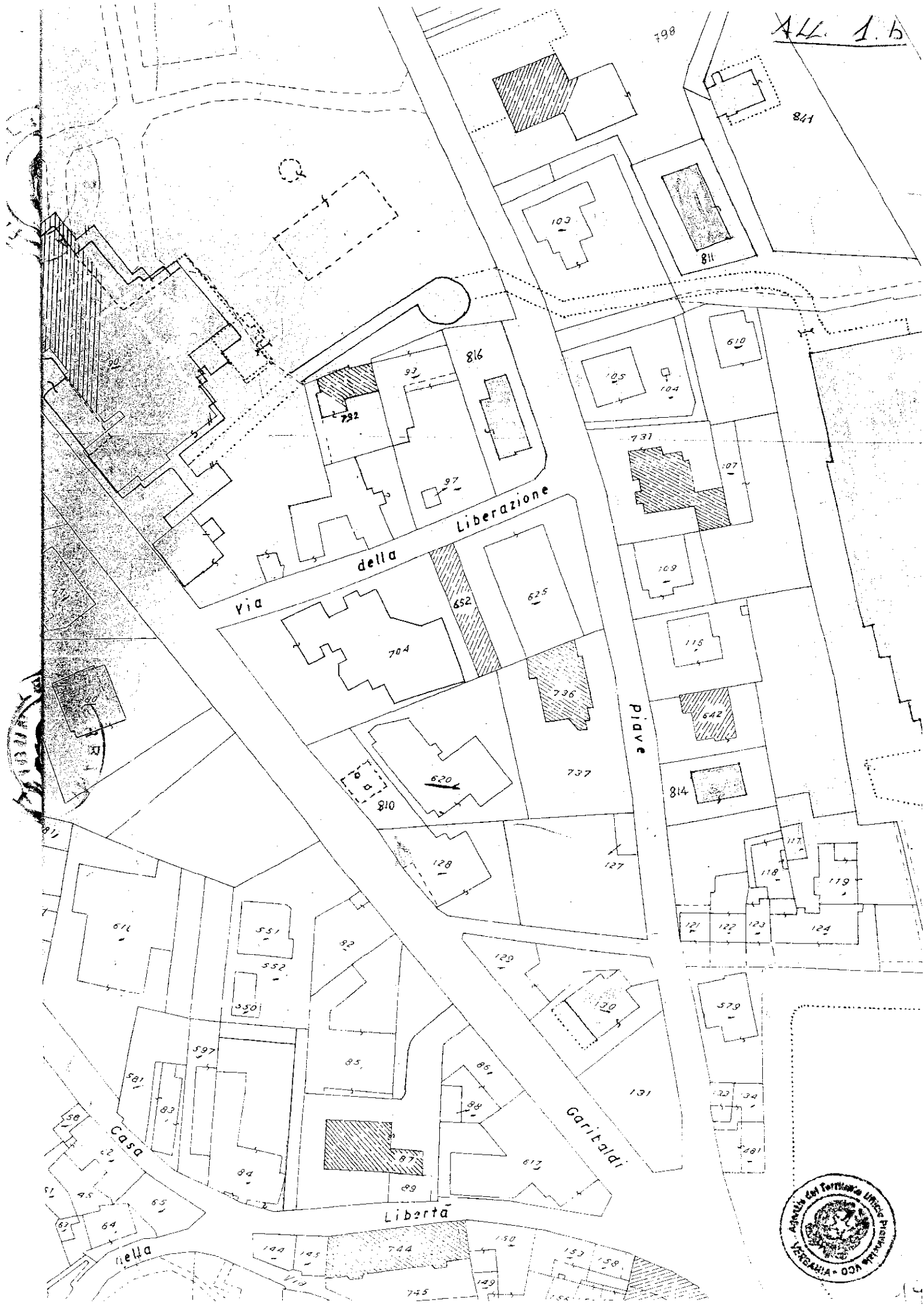


Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**MARCA DA BOLLO**  
**€1,03**  
 UNO/03  
 Entrate  
 00000972  
 403CVD01  
 17/05/2011 11:54:17  
 C58F8F2019876875  
 IDENTIFICATIVO: 01092595750437  
 0 1 09 259575 043 7



Per l'isura

ALL. 1. b





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 625)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BAVENO Via Garibaldi

Ditta ZAVATIER Maria nata a Padova il 11-2-1902

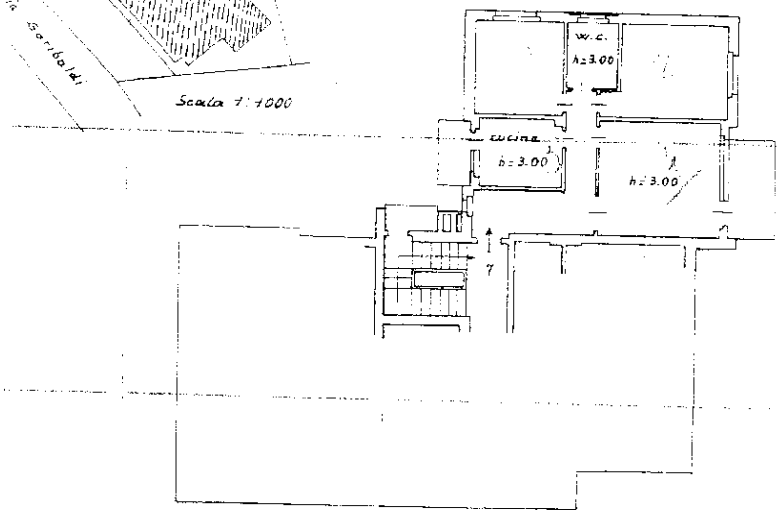
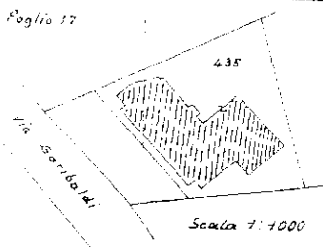
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA

MACRA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€ 1,03  
UNIV/03

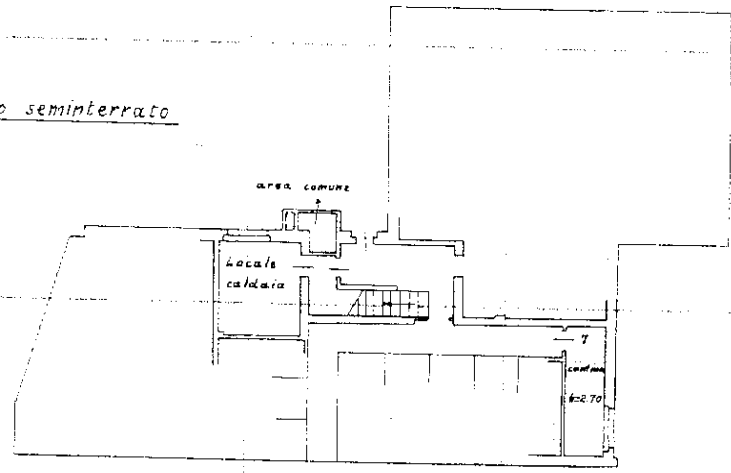
Stampa  
00018413 05/03/77 42200001  
00146941 17/05/2011 13:54:22  
0001-00010 0002856FF3C3857E  
IDENTIFICATIVO : 01092595750425

5 1 09 259575 042 5

Foglio 17



Piano seminterrato



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21/05/1963  
 PROT. N° 12/15/70  
 1 - Subdivisione al 12/05/70  
 CARTELLI DI N. 44

Compilata da geom. Stefano FOTI  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di NOVARA  
 DATA 20 maggio 1963  
 Firma: Geom. Foti

ALL 2

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2011

**Dati della richiesta**  
 Comune di **BAVENO** ( Codice: A725)  
 Provincia di **VERBANIA**  
 Foglio: **6 Particella: 620**

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	6	620	5			A/2	2	5 vani	Euro <b>555,19</b> L. <b>1.075.000</b>

Indirizzo  
 Annotazioni  
**INTESTATO**  
 N. **CORSO GIUSEPPE GARIBOLDI n. 44;**  
 passaggi intermedi da esaminare

DATI ANAGRAFICI  
 N. **00634880033**  
**DIRITTI F. ONERI REALI**  
 (1) Proprietà: per 1/1

DATI DERIVANTI DA  
 N. **00018418**  
**DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/2008** (trascrizione n. 1129 / 2009 in atti dal 09/02/2009) Repertorio n. : 133 Rogante: REGIONE PIEMONTE Sede:  
**VERBANIA** DECRETO DI TRASFERIMENTO A SEGUITO DI VARIAZIONE DELLA DENOMINAZIONE

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di VERBANIA** Richiedente: **REP.SERV. TECNICI**



Decreto N° 133

in data 22 DIC. 2008

Oggetto: 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 Locale "VCO" con sede in Omegna (VB), a far data gennaio 2008.

La Presidente della Giunta Regionale

- visto l'art. 5 del D.Lgs. 30/12/1992, n. 502 e successive modificazioni, così come sostituito dall'art. 5 del D.Lgs. 19/06/1999, n.229, che, al comma 1, quanto segue: "Nel rispetto della normativa regionale vigente, il patrimonio delle unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere è costituito da tutti i beni mobili e immobili ad esse appartenenti, ivi compresi quelli da trasferire o trasferiti loro dallo Stato o da altri enti pubblici, in virtù di leggi o di provvedimenti amministrativi, nonché da tutti i beni comunque acquisiti nell'esercizio della propria attività o a seguito di atti di liberalità";

- vista la legge regionale 18 gennaio 1995, n. 8 "Finanziamento, gestione patrimoniale ed economico finanziaria delle Unità Sanitarie Locali e delle aziende ospedaliere";

- vista la legge regionale 6 agosto 2007, n. 18 "Norme per la programmazione socio-sanitaria e il riassetto del servizio sanitario regionale" che all'art. 24 (Disposizioni transitorie) ai seguenti commi così recita:

1. Le aziende sanitarie regionali di nuova costituzione succedono alle aziende estinte in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi di qualunque genere già di titolarità delle aziende preesistenti relativi alle funzioni ed attività ad esse conferite, assumendone i relativi diritti e obblighi";



"4. Con decreto del Presidente della Giunta regionale, i beni patrimoniali mobili ed immobili, previa ricognizione dei medesimi, sono ricondotti al patrimonio dell'azienda di destinazione. Il provvedimento della Giunta regionale costituisce titolo per la trascrizione nei pubblici registri ai sensi dell'articolo 5, comma 3, del d.lgs. 502/1992";

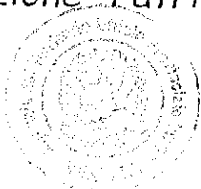
- vista la deliberazione del Consiglio regionale n. 136 - 39452 del 22 ottobre 2007, avente per oggetto "Individuazione delle aziende del sistema sanitario regionale", che ha stabilito l'articolazione delle aziende sanitarie regionali nei termini definiti dagli allegati A), B) e C) della stessa, disponendo che il nuovo assetto istituzionale ed organizzativo decorra dal 1° gennaio 2008;

- vista la deliberazione del Consiglio regionale n. 137 - 40212 del 24 ottobre 2007 avente per oggetto " Piano socio-sanitario regionale 2007 - 2010";

- vista la deliberazione della Giunta regionale, n. 65 - 7819 del 17 dicembre 2007, avente per oggetto "Assetto del Servizio sanitario regionale; adempimenti conseguenti alla l.r. 6 agosto 2007 n. 18, in attuazione della D.C.R. n. 136 - 39452 del 22 ottobre 2007. Nomine dei direttori generali e prime indicazioni per l'operatività degli altri organi ed organismi aziendali" che ha disposto le ulteriori indicazioni di dettaglio istituzionale ed organizzativo, con particolare riguardo alle specifiche situazioni di transitorietà originate dalla trasformazione del sistema aziendale.

- visto il Decreto Presidente Giunta Regionale n. 90 in data 17 dicembre 2007 avente per oggetto: "Variazione della denominazione dell'Azienda Sanitaria Locale n. 14 di Omegna" con il quale l'Azienda citata, a far data dal 1° gennaio 2008, assume la nuova denominazione di Azienda Sanitaria Locale "VCO" con sede in Omegna (VB);

- vista la deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria Locale "VCO" n. 845 del 18/11/2008, pervenuta alla Regione Piemonte, Assessorato alla Tutela della Salute e Sanità, Direzione Sanità, Settore Osservatorio Prezzi e Monitoraggio del Patrimonio Aziendale Sanitario in data 15/12/2008 prot. n. 39720/DA2010, avente per oggetto: "Approvazione, ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 6 agosto 2007, n. 18, della Ricognizione Patrimoniale dei beni immobili, mobili e mobili



gistrati, esistenti alla data del 31 dicembre 2007, facenti parte del patrimonio dell'ex Azienda Sanitaria Locale n. 14 di Omegna, con vincolo di destinazione sanitaria.”;

tenuto conto che nella ricognizione di cui trattasi sono altresì compresi beni spettanti alla ex Azienda di provenienza, la cui titolarità è stata accertata da quest'ultima successivamente alle proprie ricognizioni patrimoniali dalle quali sono scaturiti i corrispondenti provvedimenti regionali di trasferimento;

rilevato che a seguito della Ricognizione Patrimoniale approvata dall'Azienda Sanitaria Locale "VCO", i beni immobili, mobili, mobili registrati, facenti parte del patrimonio con vincolo di destinazione sanitaria della ex Azienda Sanitaria Locale n. 14 di Omegna (VB), da trasferire al patrimonio dell'Azienda Sanitaria Locale "VCO", sono quelli indicati negli allegati "A" e "B", conformi alla ricognizione di cui alla sopra citata deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda, n. 845 del 18/11/2008, e costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Decreto;

conformità con gli indirizzi ed i criteri previsti in materia dalla normativa vigente,

**decreta**

sono trasferiti a far data dal 1° gennaio 2008 alla nuova Azienda Sanitaria Locale "VCO" con sede in Omegna (VB), ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 6 agosto 2007, n. 18, i beni immobili, esistenti al 31/12/2007, indicati nell'allegato "A" composto da n. 6 (sei) pagine, conforme all'allegato "A" della Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda, n. 845 del 18/11/2008, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente decreto;

li dare atto che nella ricognizione di cui trattasi sono altresì compresi beni spettanti alla ex Azienda di provenienza, la cui titolarità è stata accertata da quest'ultima successivamente alle proprie ricognizioni





patrimoniali dalle quali sono scaturiti i corrispondenti provvedimenti regionali di trasferimento;

- sono trasferiti a far data dal 1° gennaio 2008 alla nuova Azienda Sanitaria Locale "VCO" con sede in Omegna (VB), ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 6 agosto 2007, n. 18, i beni mobili e mobili registrati esistenti al 31/12/2007, indicati nell'allegato "B" composto da n. 1 (una) pagina, conforme all'allegato "B" della Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda, n. 845 del 18/11/2008, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente decreto;

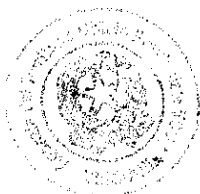
- di dare atto che l'Azienda Sanitaria Locale "VCO" riadotterà, nel rispetto delle procedure e della normativa vigente, le eventuali deliberazioni adottate dalla stessa in data anteriore al presente decreto, aventi per oggetto beni patrimoniali, i cui dati identificativi sono stati rettificati od integrati con quest'ultimo;

- si dà atto che dai beni elencati risultano esclusi quelli appartenenti al Servizio Socio Assistenziale;

- è fatto obbligo all'Azienda Sanitaria Locale "VCO" di procedere alla presa in carico ed inserimento nel proprio inventario, dei beni trasferiti con il presente decreto;

- è fatto obbligo all'Azienda Sanitaria Locale "VCO", di procedere alla classificazione dei beni trasferiti con il presente decreto, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 18/01/1995, n. 8 e s.m.i.;

- è fatto obbligo all'Azienda Sanitaria Locale "VCO", in quanto il presente decreto costituisce titolo per la trascrizione nei pubblici registri ai sensi dell'articolo 5, comma 3, del d. lgs. 502/1992, di procedere alla predisposizione di tutta la documentazione necessaria per la trascrizione dei beni di cui trattasi presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari ai fini dell'acquisizione dell'effettiva titolarità degli stessi e alle relative volture catastali con i necessari aggiornamenti.



Il presente decreto sarà pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto regionale e dell'art. 13 del D.P.G.R. n. 8/R del 29.07.2002.

la  
ti  
a)  
le  
e

ASSESSORE  
[Signature]  
Leonora Artesio

DIRETTORE REGIONALE  
[Signature]  
Storico Demicheli

Responsabile di settore  
[Signature]  
Angelo Pais

Estensore  
[Signature]  
Teodoro Parrotta

Orino, li 22 DIC. 2008

Mercedes Bresso

a  
il  
a  
t.  
e  
si  
a  
e  
ri  
e

Registrazione Verbale add. 30 GEN. 2009 LIQUIDAZIONE

000415 Serie II Atti privati - Tribunale di Registro.....€.....

.....€.....

esente Imposta speciale €.....

.....€..... TOTALE.....€.....

[Signature]



[Signature]

~~10~~



10

10

10

N°	INDIVIDUAZIONE IMMOBILE				IDENTIFICATIVI CATASTALI							VALORE COMMERCIALE		USO ATTUALE	CIRCS. Art.8 L.R. 8/95 D/I	NOTE
	CAP	COMUNE	UBICAZIONE (via-corso-viale-largo-frazione-località-n° civico)	PIANI (interr. - ft.)	CT CF	F.	PARTIC. SUB.	CAT. QU.	RENDITA o REDD.DOM. euro	EX IDENTIFICATIVO CATASTALE (foglio-particella-sub.)	DA PERIZIA (P) O INDICATIVO (I)	p/I anno				
1	28010	Ameno	Strada Com. Mesma		CT	10	261	p.a.	€ 8,57	F. 10 n. 261	€	3.000,61	I,07	inculto	D	
2	28010	Ameno	Strada Com. Mesma		CT	10	332	FR	€	F. 10 n. 332	€	10.000,00	I,07	inculto	D	
3	28861	Baceno	Via Roma 2	S-T-1°	CF	3	170	B4	€ 2.121,61	F. 3 n. 170 sub. 10	€	662.860,00	I,07	servizi amm. e sanitari	I	
4	28861	Baceno	Via Roma 2	T												
5	28861	Baceno	Località Crino 50	S-T-1°-2°-3°	CF	61	536	D4	€ 84,96	F. 3 n. 170 sub. 11	€	39.900,00	I,07	autorimessa	I	
6	28831	Baveno	Via Garibaldi 44	S-1°	CF	6	620	A2	€ 555,19	F. 6 n. 620 sub. 5	€	3.886.856,77	I,07	RSA	I	
7	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T	CF	14	149	A.U.	€	F. 14 n. 1 sub. 1, n. 2 sub. 1, n. 4 sub. 1, n. 5	€	260.000,00	I,07	alloggio e cantina	D	
8	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
9	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
10	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
11	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
12	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
13	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
14	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
15	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T	CF	14	151	C6	€ 52,78	F. 14 n. 2 subb. 2-3, n. 4 subb. 2-3-4-5	€	129.800,00	I,07	autorimessa	I	
16	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
17	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
18	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
19	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
20	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
21	28845	Domodossola	Via Roggione dei Borghesi 1	T				C6	€ 52,78					autorimessa	I	
22	28845	Domodossola	Piazza Caduti Lager Nazi Fascisti 1	S-T-1°-2°-3°-4°	CF	13	15	B2	€ 79.117,03	F. 13 n. 7, n. 10 sub. 1, n. 10-14 sub. 2, n. 11, n. 15, n. 15 sub. 1, CT: F. 19 nn. 211, 276	€	57.445.985,00	I,07	ospedale	I	
23	28845	Domodossola	Piazza Caduti Lager Nazi Fascisti 1	S-T-1°-2°-3°-4°	CF	14	12	B2	€ 66.147,25	F. 14 n. 12 sub. 1	€			ospedale	I	
24	28845	Domodossola	Piazza Caduti Lager Nazi Fascisti 1	S-T-1°-2°	CF	14	14	B2	€ 18.014,52	F. 14 n. 14 sub. 3	€			ospedale	I	
25	28845	Domodossola	Piazza Caduti Lager Nazi Fascisti 1		CF	14	150	A.U.	€		€			ospedale	I	
26	28845	Domodossola	Piazza Orsi Mose 1	T-1°	CF	21	61	B5	€ 2.448,21	F. 21 n. 61 sub. 2	€	490.634,05	I,07	centro disabili	I	
27	28845	Domodossola	Via G. Spezia 5 ang. Via Pietra	S-T	CF	23	23	B2	€ 3.470,59	F. 23 n. 23	€	806.000,00	I,07	dip. psichiatria	I	
28	28845	Domodossola	Via P. Nenni 5/7	T				C6	€ 83,41					abitazione	D	
29	28845	Domodossola	Via P. Nenni 5/7	S-T-1°-2°	CF	13	48	A8	€ 2.098,11		€	666.175,15	p.07	sfitata	D	
30	28845	Domodossola	Via P. Nenni 5/7		CT	19	234	p.i.	€ 1,62					giardino	D	
31	28845	Domodossola	Via P. Nenni 5/7		CT	19	394	p.i.	€ 0,13					giardino	D	
32	28845	Domodossola	Via P. Nenni 5/7	T	CF	13	70	C6	€ 201,93		€	36.000,00	p.07	autorimessa	D	



Arch. Teodoro PARROTTA

ALLEGATO "A"



# CITTÀ DI BAVENO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Ufficio Tecnico

Prot. n. *7248* /UT

ASL 14 V.C.O.  
0000511/07  
03/01/2007  
Comp.:25

Baveno, 19 dicembre 2006



Spett.le  
ASL 14 – Regione Piemonte  
Via Mazzini 117  
28887 OMEGNA (VB)

Oggetto: Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.

In riferimento alla richiesta in oggetto in data 22/11/06 prot. 84652.25.TP.MM.av pervenuta al prot. Comunale 16256/UT del 28/11/06, relativa all'immobile di proprietà di codesto Ente, censito al N.C.E.U. foglio 6 mappale 620, nel rammentare che il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, ex art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è previsto soltanto per i terreni, si fornisce di seguito la classificazione dell'immobile rispetto agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati:

- nel vigente "Piano Particolareggiato di tutela ed uso delle sponde lacuali e fluviali" e contestuale variante specifica al P.R.G.I. approvati con D.G.R. n. 8-24874 del 22/07/1998:

"USI RESIDENZIALI – Aree edificate ad uso della residenza e relativi accessori – parametri e norme di cui all'articolo 8 delle N.d.A.

- nel progetto definitivo di P.R.G.C. riadottato con deliberazione di C.C. n. 40 del 20/12/2005:

"USI RESIDENZIALI – Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) – parametri e norme di cui all'articolo 21 delle N.d.A.

Vincoli:

- paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. imposto con D.M. 2/04/1949 ex l. 1497/39.

Classe di idoneità geomorfologia all'utilizzazione urbanistica:

- IIIb2b – pericolosità moderata con utilizzazione urbanistica condizionata al rispetto delle N.T.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Geom. Davide CERLINI)

*Handwritten signature of Davide Cerlini*





RACCOMANDATA

Torino, 7 AGO. 2008

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. 30

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



prot.n. *Maz308*

OGGETTO: **D.D. 6 febbraio 2004. Verifica dell'interesse culturale di 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 Bonis/Via Simonetta – n. 5/7 (NCEU F. 22 n. 151 sub.3,4,5; n. 153)
- Verbania – Alloggi (fabbricato) – Località Intra –Via 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.



- ♦ 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 le cardinalità concesse.

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

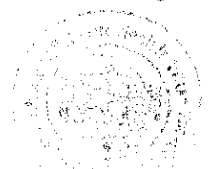
*Luisa Papotti*



DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE S
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
fonte			Atto C/V 22/03/11, rep. 529 Notaio Maria Soldani	Atto C/V 26/01/10, rep. 199497 Notaio Domenico Polito	Atto C/V 27/04/10, rep. 32190 Notaio Lucio Longo	Atto C/V 29/06/10, rep. 32190 Notaio Lucio Longo	Atto C/V 03/11/09, rep. 5702 Notaio Ursula Spini	Atto C/V 12/11/09, rep. 123583 Notaio Ciro de Vincenzo	
prezzo o valore			<b>100.000</b>	<b>90.000</b>	<b>115.000</b>	<b>75.000</b>	<b>160.000</b>	<b>76.000</b>	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	L.go Locatelli	Via XXV Aprile	Via Roma	Via Strazione	Via Donne della Resist.	Via Segù	Via Garibaldi
		n° civico	3	4	5	2	20	7	44
	catastali	foglio	6	6	6	6	5	6	6
		particella	618	237	768	221	312	785	620
	subalterno	6	7	7	10	4	19	5	
epoca dato	semestre								
	anno	<b>1° 2011</b>	<b>1° 2010</b>	<b>1° 2010</b>	<b>1° 2010</b>	<b>2° 2009</b>	<b>2° 2009</b>	<b>1° 2011</b>	
zona OMI	denominazione		<b>B/1</b>	<b>B/1</b>	<b>B/1</b>	<b>B/1</b>	<b>B/1</b>	<b>B/1</b>	<b>B/1</b>
	abitazioni	valore max €/mq	1950	1800	1800	1800	1650	1650	1950
		valore min €/mq	1300	1200	1200	1200	1100	1100	1300
edificio	localizzazione di dettaglio	periferica					X	X	
		normale	X		X	X			X
		di pregio		X					
	tipologia architetonica	economica	X	X		X		X	X
		civile			X		X		
		signorile							
stato manutentivo immobile	scadente		X						
	normale	X			X	X	X	X	
	ottimo			X					
unità immobiliare	superfici (mq)	sup. coperte							92
		balconi e terrazzi							11
		giardini							
		cantine e soffitte comunicanti							
		cantine e soffitte non comunicanti							11
		sup. ragguagliate	<b>64</b>	<b>83</b>	<b>59</b>	<b>48</b>	<b>97</b>	<b>58</b>	<b>98</b>
	livello di piano	con ascensore	X						
		senza ascensore		X	X	X	X	X	X
		N° piano	1	1	2	1	1	3	1
		ultimo							
		attico							
	orientamento prevalente	N							
		NE-NO							X
		E-O	X		X				
		SE-SO		X		X		X	
		S					X		
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente		X				X	
		normale	X		X	X			X
di pregio									
stato manutentivo unità immobiliare	scadente		X						
	normale	X			X	X	X	X	
	ottimo			X					



TABELLE DI CALCOLO Tabella di comparazione	
<b>ALLEGATO N. 7.1</b>	UIU Baveno
	data Aprile 2011





DATI					IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	S	
zona OMI		B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	
prezzo rilevato (€)		100.000	90.000	115.000	75.000	160.000	76.000	B/1	
								VOMI min	1300
								VOMI max	1950
								C'(€/mq) costo unitario da scadente a normale	325
								C''(€/mq) costo unitario da normale a ottimo	325
epoca del dato	semestre OMI	1° 2011	1° 2010	1° 2010	1° 2010	2° 2009	2° 2009	epoca stima	1° 2011
	valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile (€)	1625	1500	1500	1500	1375	1375	valore centrale OMI residenziale zona ed epoca subject	1625
	coefficiente di epoca KEi VOMI epoca stima/VOMI epoca comparabile	1,00	1,08	1,08	1,08	1,18	1,18		
localizzazione generale	valore centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca stima (€)	1625	1625	1625	1625	1625	1625		
	coefficiente di zona KLi VOMI zona subject/VOMI zona comparabile	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
consistenza ragguagliata STCI (mq)		64	83	59	48	97	58	98	
prezzo unitario pci = PCI/STCI (€/mq)		1.562,50	1.084,34	1.949,15	1.562,50	1.649,48	1.310,34	(VOMI min-C') prezzo min ammissibile	975
prezzo unitario omogeneizzato p'ci = pci x KEi x KLi (€/mq)		1.562,50	1.174,70	2.111,58	1.692,71	1.949,39	1.548,59	(VOMI max+C'') prezzo max ammissibile	2275
prezzo omogeneizzato PCI = p'ci x STCI (€)		100.000,00	97.500,00	124.583,33	81.250,00	189.090,91	89.818,18		
dato ammissibile (SI/NO)		SI	SI	SI	SI	SI	SI		

TABELLE DI CALCOLO Tabella del test di	
ALLEGATO N. 7.2	UIU Baveno data Aprile 2011

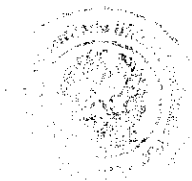
CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE S	
ambito	N°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	quantità o numero	
					quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	periferica	0	1	2	1	1	0	0	1	
			normale	1								
			di pregio	2								
	C2	tipologia architettonica	economica	0	0	0	1	0	1	0	0	
			civile	1								
			signorile	2								
	C3	stato manutentivo immobile	scadente	0	1	0	2	1	1	1	1	
			normale	1								
			ottimo	2								
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata		mq	<b>64</b>	<b>83</b>	<b>59</b>	<b>48</b>	<b>97</b>	<b>58</b>	<b>98</b>	
	C5	livello di piano	ascensore	si	no	6	5	4	5	5	4	5
			seminterrato	0	0							
			terra	3	3							
			rialzato	5	4							
			primo	6	5							
			secondo	7	4							
			intermedio (n=n°piano)	8	7-n							
	ultimo (n=n°piano)	9	8-n									
	attico (n=n°piano)	13	12-n									
	C6	orientamento prevalente	N	0		2	3	2	3	4	3	1
			NE-NO	1								
			E-O	2								
			SE-SO	3								
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	S	4								
scadente			0		1	0	1	1	2	0	1	
normale			1									
di pregio	2											
C8	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0		1	0	2	1	1	1	1	
		normale	1									
		ottimo	2									

TABELLE DI CALCOLO Tabella dei dati	
<b>ALLEGATO N. 7.3</b>	UIU Baveno
	data Aprile 2011

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI								
ambito	N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	KC1xPCi	€	0,10	10.000,00	9.750,00	12.458,33	8.125,00	18.909,09	8.981,82
	C2	tipologia architettonica	KC2xPCi	€	0,10	10.000,00	9.750,00	12.458,33	8.125,00	18.909,09	8.981,82
	C3	stato manutentivo immobile	KC3xPCi	€	0,10	10.000,00	9.750,00	12.458,33	8.125,00	18.909,09	8.981,82
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	KC4xpmin	€/mq	1	1.174,70	1.174,70	1.174,70	1.174,70	1.174,70	1.174,70
	C5	livello di piano	KC5xPCi	€	0,03	3.000,00	2.925,00	3.737,50	2.437,50	5.672,73	2.694,55
	C6	orientamento prevalente	KC6xPCi	€	0,02	2.000,00	1.950,00	2.491,67	1.625,00	3.781,82	1.796,36
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	KC7xPCi	€	0,075	7.500,00	7.312,50	9.343,75	6.093,75	14.181,82	6.736,36
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	KC8xSTS	€	0,10	10.000,00	9.750,00	12.458,33	8.125,00	18.909,09	8.981,82



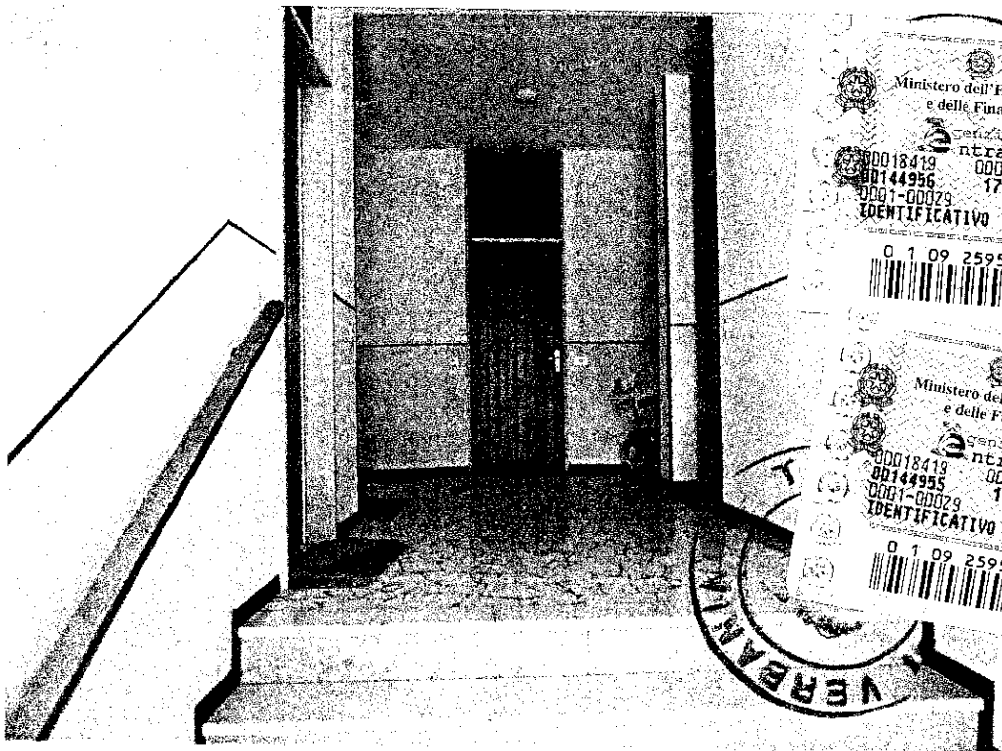
TABELLE DI CALCOLO Tabella dei prezzi marginali	
<b>ALLEGATO N. 7.4</b>	UIU Baveno
	data Aprile 2011



CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE																IMMOBILE DA STIMARE
ambito	N°	denominazione	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		S			
			quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cd	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Ce	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cf	correzione prezzo ΔPj				
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	-1	-9.750,00	0	0,00	0	0,00	1	18.909,09	1	8.981,82				
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	-1	-12.458,33	0	0,00	-1	-18.909,09	0	0,00				
	C3	stato manutentivo immobile	0	0,00	1	9.750,00	-1	-12.458,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
unità immobiliare	C4	consistenza raggugliata	34	39.939,76	15	17.620,48	39	45.813,25	50	58.734,94	1	1.174,70	40	46.987,95				
	C5	livello di piano	-1	-3.000,00	0	0,00	1	3.737,50	0	0,00	0	0,00	1	2.694,55				
	C6	orientamento prevalente	-1	-2.000,00	-2	-3.900,00	-1	-2.491,67	-2	-3.250,00	-3	-11.345,45	-2	-3.592,73				
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	1	7.312,50	0	0,00	0	0,00	-1	-14.181,82	1	6.736,36				
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	1	9.750,00	-1	-12.458,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo ΣΔPj	34.939,76		30.782,98		9.684,09		55.484,94		-24.352,57		61.807,95					
		prezzo iniziale (test di ammissibilità) P <sub>ci</sub>	100.000,00		97.500,00		124.583,33		81.250,00		189.090,91		89.818,18					
		prezzo corretto P' <sub>ci</sub> =P <sub>ci</sub> +ΣΔP <sub>j</sub>	134.939,76		128.282,98		134.267,42		136.734,94		164.738,34		151.626,13					
		prezzo unitario corretto P' <sub>ci</sub> =P' <sub>ci</sub> /S <sub>s</sub>	1.376,94		1.309,01		1.370,08		1.395,25		1.681,00		1.547,21	pmedio				
		scostamento percentuale Δ%	-4,81%		-9,51%		-5,29%		-3,55%		16,21%		6,96%					
		prezzo unitario corretto finale P' <sub>c</sub> =P' <sub>ci</sub> /S <sub>s</sub>	1.376,94		1.309,01		1.370,08		1.395,25				1.547,21	ps = pmedio				
		scostamento percentuale Δ%	-1,63%		-6,48%		-2,12%		-0,32%		# VALOREI		10,54%	PS				

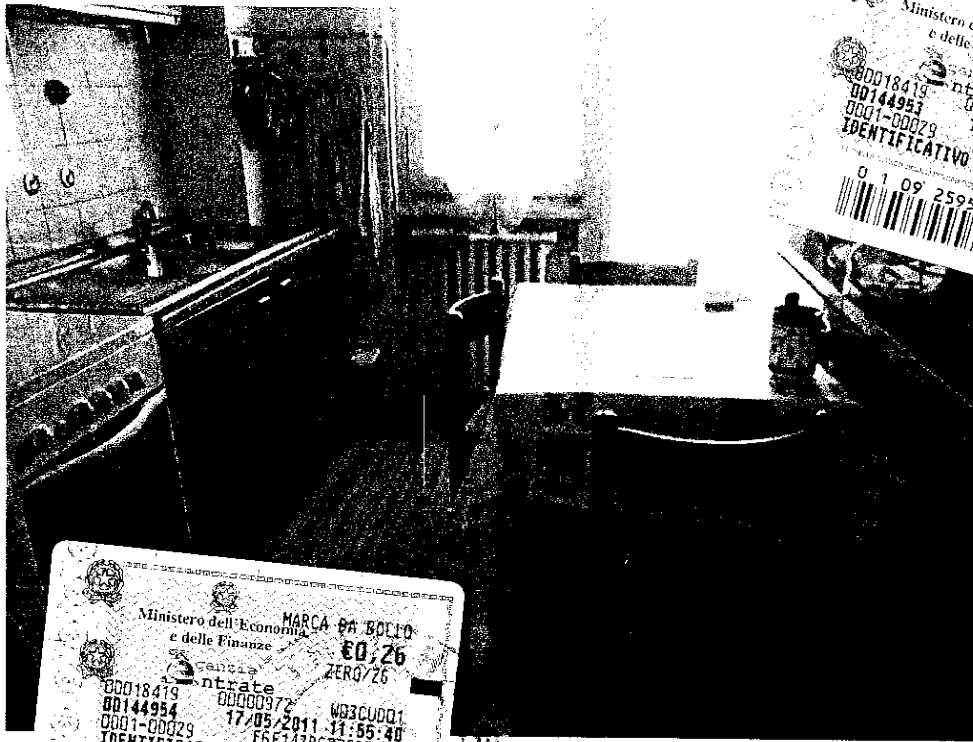
Tabella di valutazione

TABELLE DI CALCOLO Tabella di valutazione	
ALLEGATO N. 7.5	UIU Baveno data Aprile 2011



Documentazione fotografica	
Allegato N. 8-a	Baveno UIU fg. 6, part. 620, sub, 5 Edificio ed ingresso vano scala
	Data: 01/04/2011





Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €0,26  
 ZERO/26  
 Agenzia Entrate  
 00018419 00000972 WD3CU001  
 00144953 17/05/2011 11:55:36  
 0001-00029 146CD55C8580F91A  
 IDENTIFICATIVO : 01092595750301  
 0 1 09 259575 030 1

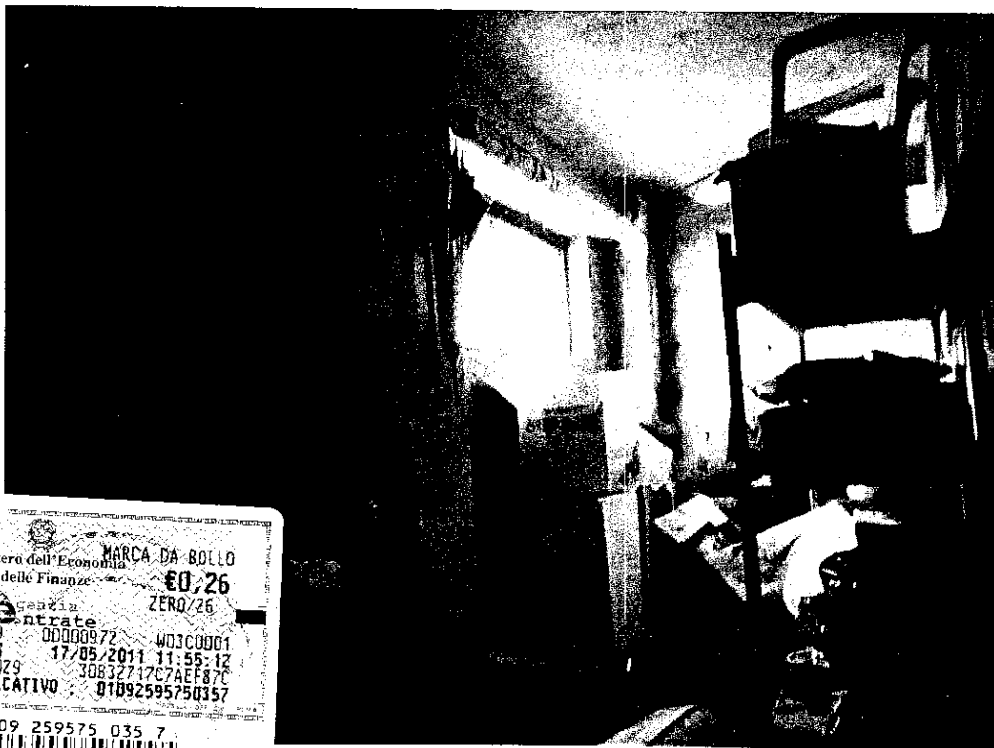
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €0,26  
 ZERO/26  
 Agenzia Entrate  
 00018419 00000972 WD3CU001  
 00144954 17/05/2011 11:55:40  
 0001-00029 E6E143B637383148  
 IDENTIFICATIVO : 01092595750299  
 0 1 09 259575 029 9



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €0,26  
 ZERO/26  
 Agenzia Entrate  
 00018419 00000972 WD3CU001  
 00144951 17/05/2011 11:55:26  
 0001-00029 0AE24631EABC7BF7  
 IDENTIFICATIVO : 01092595750323  
 0 1 09 259575 032 3

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €0,26  
 ZERO/26  
 Agenzia Entrate  
 00018419 00000972 WD3CU001  
 00144952 17/05/2011 11:55:31  
 0001-00029 8D5DC3F163D1696E  
 IDENTIFICATIVO : 01092595750312  
 0 1 09 259575 031 2

<b>Documentazione fotografica</b>	
Allegato N. 8-b	Baveno UIU fg. 6, part. 620, sub, 5 interni
	Data: 01/04/2011



Documentazione fotografica	
Allegato N. 8-c	Baveno UIU fg. 6, part. 620, sub. 5 Interno appartamento e vista cantina
	Data: 01/04/2011

TRIBUNALE DI VERBANIA  
CANCELLERIA CIVILE

Mod. 17 n. 2344

Verbania, \_\_\_\_\_

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno 2011 il giorno 19 del mese di maggio nel Tribunale di Verbania.

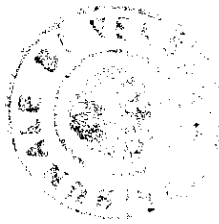
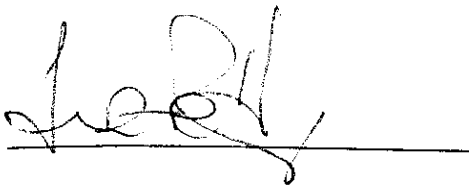
Avanti al sottoscritto cancelliere, è personalmente comparso il sig. Patti Luca nato ad Agrigento il 11 gennaio 1971, residente in Verbania Via San Vittore n. 74, identificato con documento Patente n. AG2184663K rilasciata dal Prefetto di Agrigento il 03/02/1993, il quale chiede di asseverare la perizia che precede.

Avvertito il comparente dell'obbligo di dire la verità, accertatane l'identità, questi dichiara:

"Consapevole delle responsabilità giuridiche che ho assunto nello svolgimento dell'incarico, dichiaro di aver adempiuto alle operazioni affidatemi senza altro scopo che quello di far conoscere la verità".

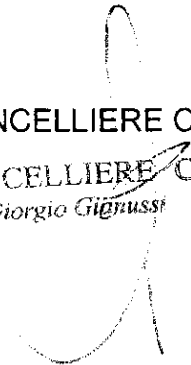
Letto, confermato e sottoscritto

IL DICHIARANTE



IL CANCELLIERE C1

IL CANCELLIERE C1  
*Pier Giorgio Gignussi*



N.B. L'UFFICIO NON ASSUME ALCUNA RESPONSABILITA' PER QUANTO RIGUARDA IL CONTENUTO DELLA PERIZIA ASSEVERATA CON IL GIURAMENTO DI CUI SOPRA.