

21 DICEMBRE 2011

Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel 06477751 www.agenziaterritorio.it - P.I. 06455481009 - C.F. 80416110585

oggetto

Relazione di Stima Particolareggiata inerente una porzione di negozio, sito in Verbania (VB) Piazza Ranzoni n. 15, censito al Catasto Fabbricati al fg. 22, part. 232, sub 11.

Protocollo n. 1336
del 16 maggio 2011

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

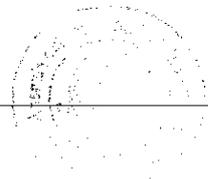
Corso Europa, 30 - 28922 Verbania Tel. 0323/503831-501013 - fax 0323504516 - e-mail up_verbania@agenziaterritorio.it



committente

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

Via Mazzini n. 117 - 28882 Omegna (VB) tel. 0324-868137 fax. 0324-868135




prot. n. 1336 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 negozio, sito nel **Comune di Verbania (VB)**, Piazza Ranzoni n. 15, individuato al **C.F. al fg. 22, part. n. 232, sub. 11.**

INDICE

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 2

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

2 Identificazione catastale..... 3

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..... 4

7 Individuazione e scopo della stima 4

8 Criteri e metodologie estimative..... 4

9 Analisi del mercato immobiliare..... 5

10 Metodologia estimativa adottata..... 6

10.1 Negozio - Indagini di mercato e costituzione del campione 7

10.2 Negozio - Test di ammissibilità..... 8

10.3 Negozio - Redazione della tabella dei dati..... 9

10.4 Negozio - Redazione della tabella dei dati prezzi marginali 9

10.5 Negozio - Redazione della tabella di valutazione..... 10

10.6 Abitazione di tipo economico - Sintesi valutativa e verifica dei risultati..... 12

10.7 Confronto dati OMI..... 13

11 particolari considerazioni sul valore dell'immobile 13

CONCLUSIONI..... 14

Direzione Regionale del Piemonte - Ufficio Provinciale del Verbanio-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. 20293/11 del 22/03/2011, pervenuta in data 24/03/2011 ed assunta a prot. n. 989, specifica richiesta di stima particolareggiata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Verbania (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 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 ricade l'edificio, nucleo di antica formazione, è posta nella prima fascia lungolago di Intra, in piano, ben esposta e dalla facile accessibilità. Nella zona sono presenti principalmente manufatti in muratura con qualche edificio in c.a. realizzato in epoca successiva. Il tessuto urbano risulta saturo, con elementi viari costituiti da piazze, strade, stradine e vicoli.

L'unità immobiliare in oggetto si trova posizionata al piano terra di un edificio di vecchia realizzazione, denominato "Le Beccherie", con struttura portante in muratura, posto al centro della Piazza Ranzoni, che risulta essere la piazza centrale e di maggior pregio, dal punto di vista commerciale, del centro urbano di Intra. L'intero edificio si presenta, esternamente, in buono stato di manutenzione e conservazione.





L'edificio risulta individuato con gli identificativi del Catasto Fabbricati al fg. 22 particella n. 232, che corrisponde al Catasto Terreni al foglio 70 particella n.144 (si allegano abbozzo mappa C.F. ed estratto di mappa del C.T. **AII. 1**)

L'unità immobiliare oggetto di stima è rappresentata catastalmente da due distinte planimetrie, presentate il 31/12/1939 con n. 15772001 e 15772002 (**AII. 2**), mentre nella realtà attuale l'unità immobiliare è meglio rappresentata con le planimetrie, in scala 1:100 fornita dalla committenza e che si allegano (**AII. 3/a** planimetria del 1958 e **AII. 3/b** planimetria del 2004), in cui quanto in oggetto è stato evidenziato.

L'unità immobiliare oggetto di stima consta in una porzione di un negozio di abbigliamento, formato da due locali aperti e comunicanti, dalla superficie complessiva netta di circa 39,00mq, completamente liberi all'interno, con pavimentazione in parquet in legno e pareti rivestite in perline di legno. Le vetrine esterne, con apertura da utilizzare eventualmente come ingresso direttamente sulla piazza, sono a telaio in legno e vetrate antisfondamento. Le aperture sulla piazza dell'immobile in argomento, anche se presente un ingresso chiuso, sono prive di numero civico.

Quanto oggetto di stima è parte di un negozio dalla maggiore consistenza, con ingresso ubicato in altro subalterno di altra proprietà e che si trova posto direttamente sulla piazza. L'intera unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

La superficie catastale dell'unità immobiliare oggetto di stime, calcolata ai sensi del DPR n.131/98, risulta essere pari a mq 44,00.

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta locata da inquilino, con un irrisorio canone di locazione annuo pari ad € 6.836,40. Del contratto di locazione, come da comunicazione dell'ASL VCO, è stata data disdetta, da parte dell'ASL VCO con nota prot. n.103328 del 29/12/2009, a far data dal 01/07/2013

L'immobile si trova ubicato nella Zona OMI B/5 (Lungolago di Intra).

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

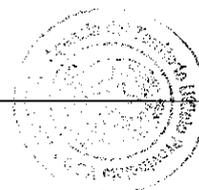
L'immobile in argomento risulta censito catastalmente come di seguito:

Al Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
22	232	11	-	C/1	12	38 mq	C 1.889,92

L'attuale intestazione catastale risulta come da visura allegata (**AII. 4**)

L'accatastamento dell'immobile risulta a seguito della dichiarazione del 31/12/1939 prot. n. 1625.





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. 4 (All. 5).

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

4 DESCRIZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica, trasmesso dalla committenza, rilasciato dal comune di Verbania in data ~~30/11/2006~~ ^{30/11/2008} (All. 6), per l'immobile in oggetto, attesta l'ubicazione in zona "Centri storici e nuclei di antica formazione".



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. (All. 7).

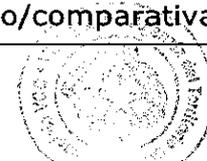
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

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





Agenzia del Territorio



ima Particolareggiata, Immobile sito in Verbania (VB)
Piazza Ranzoni n. 15 - Verbania Intra (VB)

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).

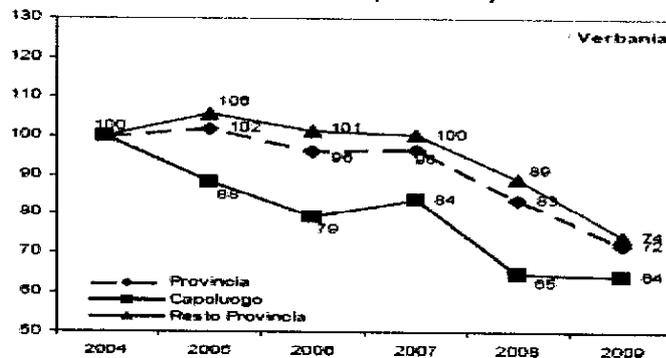


Figura 1: Residenziale - andamento percentuale del NTN (Numero di Transazioni di unità immobiliari "Normalizzate") - anni 2005-2009 - Intera provincia/solo capoluogo/resto della provincia.

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, nell'ultimo triennio, della zona O.M.I. B/5 (dove è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione).

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

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



6



Tab. 1	Comune di Verbania - Negozi Zona OMI B/5	
Semestre	Valore medio di mercato (€/mq)	Scarto %
2° 2008	2.700.00	-
1° 2009	2.625.00	-2.8%
2° 2009	2.250.00	-14.2%
1° 2010	2.250.00	0%
2° 2010	2.325.00	+3.3%

Si rileva che lo specifico mercato degli immobili in argomento, dopo una prima fase di netto calo dei prezzi (fino al 2009), ha in atto una iniziale 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 **Negozi - 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.** Negozio posto nella zona semicentrale di Intra, sito in Via Rosmini n.29, di media appetibilità commerciale e scadente distribuzione degli spazi interni, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 28/06/2010, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 110.000,00. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 8.1 immobile Ca**);
- B.** Negozio posto nella zona centrale di Intra, sito in Piazza S. Rocco, di buona appetibilità commerciale e normale distribuzione degli spazi interni, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 07/07/2009, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 240.000,00. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 8.1 immobile Cb**);
- C.** Negozio posto nella zona centrale di Intra, sito in Via Al Porto-P.zza Castello, di scarsa appetibilità commerciale e buona distribuzione degli spazi interni, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 16/12/2010, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 110.000,00. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 8.1 immobile Cc**);



- D.** Negozio posto nella zona semicentrale di Intra, sito in Via Palestro n.20, di media appetibilità commerciale e normale distribuzione degli spazi interni, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 29/07/2010, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 122.000,00. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 8.1 immobile Cd**);
- E.** Negozio posto nella zona semicentrale di Intra, sito in Piazza Cavour n.49, di scarsa appetibilità commerciale e normale distribuzione degli spazi interni, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 22/07/2010, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 156.000,00. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 8.1 immobile Ce**);
- F.** Negozio posto nella zona centrale di Intra, sito in Via La Marmora, di scarsa/anormale appetibilità commerciale e normale distribuzione degli spazi interni, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 04/09/2008, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 360.000,00. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 8.1 immobile Cf**).

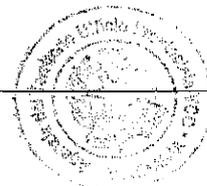
Si riepiloga nella tabella seguente la composizione dei "dati campione":

Dati campione	Tipologia	Descrizione Unità Immobiliare	Epoca	Prezzo (€)
Ca	Atto di C/v	Negozio Via Rosmini	1° 2010	110.000,00
Cb	Atto di C/v	Negozio Piazza S. Rocco	2° 2009	240.000,00
Cc	Atto di C/v	Negozio Via Al Porto-P.zza Castello	2° 2010	110.000,00
Cd	Atto di C/v	Negozio Via Palestro	2° 2010	122.000,00
Ce	Atto di C/v	Negozio Piazza Cavour	2° 2010	156.000,00
Cf	Atto di C/v	Negozio Via La Marmora	2° 2008	360.000,00

È stata redatta, quindi, una tabella di comparazione (**All. 8.1**) 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 Negozio - 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.





articolari, Immobile sito in Verbania (VB)
Piazza Ranzoni n. 15 - Verbania Intra (VB)

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

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

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.

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'allegata tabella (**All. 8.2**).

10.3 **Negozio - Redazione della tabella dei dati**

Nella tabella dei dati sono riportate (**All. 8.3**), 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 (C3 - "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.

10.4 **Negozio - Redazione della tabella dei dati prezzi marginali**

Questa tabella (**All. 8.4**) 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 (**AII. 8.4**).

10.5 Negozio - Redazione della tabella di valutazione

In questa tabella (**AII. 8.5**) 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:





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

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

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE DA STIMARE S		
		C1		C2		C3		C4		C5		C6			C7	
ambito	N°	quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔP	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔP	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔP	quantità o punteggi S-Cd	correzione prezzo ΔP	quantità o punteggi S-Ce	correzione prezzo ΔP	quantità o punteggi S-Cf	correzione prezzo ΔP	quantità o punteggi S-Cg	correzione prezzo ΔP	
edificio	C1	1	21.312,50	0	0,00	2	38.500,00	1	24.512,06	2	62.688,89	1	54.250,00			
	C2	1,60	9.742,86	-2,50	-31.000,00	0,80	4.400,00	-3,60	-25.213,33	-0,60	-5.373,33	-4,10	-63.550,00			
	C4	-10	-18.092,03	-42	-75.986,53	-1	-1.809,20	-22	-39.802,47	-55	-99.506,17	-108	-195.393,94			
	C5	2	12.178,57	1	12.400,00	0	0,00	1	7.003,70	1	8.955,56	1	15.900,00			
	C6	25	141,90	-94	586,53	41	090,60		-33.499,14		-31.235,06		-199.193,94			
SINFESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	prezzo unitario (test di ammissibilità) P _{C1}	121.785,71	248.000,00	110.000,00	140.074,07	179.111,11	310.000,00									
	prezzo corretto P _{C1} = P _{C1} + ΣΔP _i	146.927,61	153.413,47	151.090,80	106.574,94	145.876,05	120.806,06									
	prezzo unitario corretto P _{C1} = P _{C1} / S _{C1}	3.339,26	3.486,67	3.433,88	2.422,16	3.315,36	2.745,59									
	scostamento percentuale Δ%	6,90%	11,62%	9,93%	-22,46%	6,11%	-12,11%									
	prezzo unitario corretto finale P _{C1} = P _{C1} / S _{C1}	3.339,26	3.486,67	3.433,88	2.422,16	3.315,36	2.745,59									
scostamento percentuale Δ%	-0,70%	2,11%	2,11%	-VAIORE!	-1,41%	-VAIORE!										
																medio
																PS
																PS
																PS



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_{medio} ;
3. Calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei prezzi unitari corretti p'Ci dal valore medio unitario P_{medio} ;
4. Eliminazione degli immobili di confronto, (nel caso in esame Cd e Cf), 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_{medio} 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_{medio} non sia superiore al 10%;
6. Determinazione del valore unitario dell'immobile da stimare P_s pari al valore medio unitario di cui al punto precedente;
7. Calcolo del valore complessivo P_s .

In particolare, dopo aver eliminato gli immobili di confronto che presentano uno scostamento percentuale $\Delta\%$ maggiore del $\pm 10\%$ (nel caso in esame il Cd e Cf), 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 6%.

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: € 147.965,00

in Cifta Tonda € **148.000,00.**





10.7 Confronto dati OMI

Il valore unitario per l'immobile stimato, avente una superficie catastale pari mq 44,00, risulta essere circa €/m 3.363,00, leggermente superiore al massimo dell'intervallo presente nella banca dati OMI, che per i negozi, nello stato "normale", 2° sem. 2010, riporta €/mq 1.550,00-3.100,00.

Il valore unitario, determinato con la presente relazione, risulta attendibile in quanto l'immobile stimato si trova nella piazza centrale di Verbania-Intra, Piazza Ranzoni appunto, il luogo maggiormente ricercato dal locale mercato immobiliare commerciale. In pratica è la zona, dal punto di vista commerciale, più appetibile di Verbania. Risulta normale, pertanto, che nella particolare zona gli immobili, che si affacciano direttamente sulla piazza, abbiano valori unitari superiori a quelli presenti mediamente nella stessa zona OMI B/5.

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 € 6.836,40 annui. Anche se del contratto di locazione è stata data disdetta, da parte dell'ASL VCO con nota prot. n.103328 del 29/12/2009, a far data dal 01/07/2013, l'immobile non risulta allo stato attuale libero.

Tale circostanza, di immobile non libero e comunque locato ad un canone fuori mercato, in quanto eccessivamente basso, rende meno appetibile l'immobile 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 disporre immediatamente in quanto occupato dall'inquilino. L'unico acquirente che potrebbe giovare vantaggio da tale situazione risulta essere, esclusivamente, l'attuale locatario.

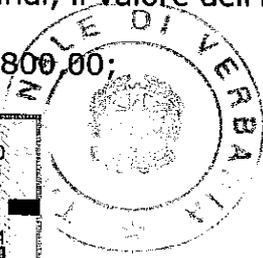
Dovendo comunque stabilire un valore di mercato, per l'alienazione dell'immobile in oggetto da parte dell'attuale proprietà, le precitate circostanze, che si ripercuotono negativamente sul valore globale dell'immobile oggetto di stima, portano ad una diminuzione del valore dell'immobile che, nell'attuale 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:

€ 148.000,00 - 15% = € 125.800,00;

In Cifra Tonda € 126.000,00

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

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



COMMITTENTE:

usio-Ossola (VB)
- fax 0323-868375

pagina. 13 di 16



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 Verbania (VB), Piazza Ranzoni n. 15, ai fini di una alienazione dello stesso.

L'immobile in oggetto si sostanzia in una porzione di negozio, utilizzabile, eventualmente, anche autonomamente, posto al piano terra di un edificio in muratura, ubicato nel centro della principale piazza commerciale di Verbania Intra.

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 buono stato di conservazione e manutenzione, e che lo stesso è ubicato in un'area (all'interno della zona OMI B/5) molto 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:

NEGOZIO SITO IN STABILE UBICATO IN P.ZZA RANZONI N. 15, VERBANIA	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA
FOGLIO 22, PARTICELLA 232 SUB. 11 (N.C.E.U)	€ 126.000,00 (euro centoventiseimila/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

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@agenziaterritorio.it

Alla presente si allegano n. 9 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.



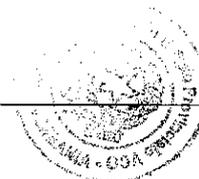


ALLEGATI

- | | |
|----------------------|---|
| Allegato n. 1 | Estratto abbozzo di mappa del Catasto Fabbricati e Catasto Terreni |
| Allegato n. 2 | Planimetria catastale |
| Allegato n. 3 | Planimetria attuale |
| Allegato n. 4 | Visura catastale |
| Allegato n. 5 | Estratto Decreto n. 133 del 22/12/2008 |
| Allegato n. 6 | Certificato di destinazione urbanistica |
| Allegato n. 7 | Dichiarazione Ministero per i Beni e le attività Culturali |
| Allegato n. 8 | Tabelle calcolo metodo MCA |
| Allegato n. 9 | Documentazione fotografica |

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

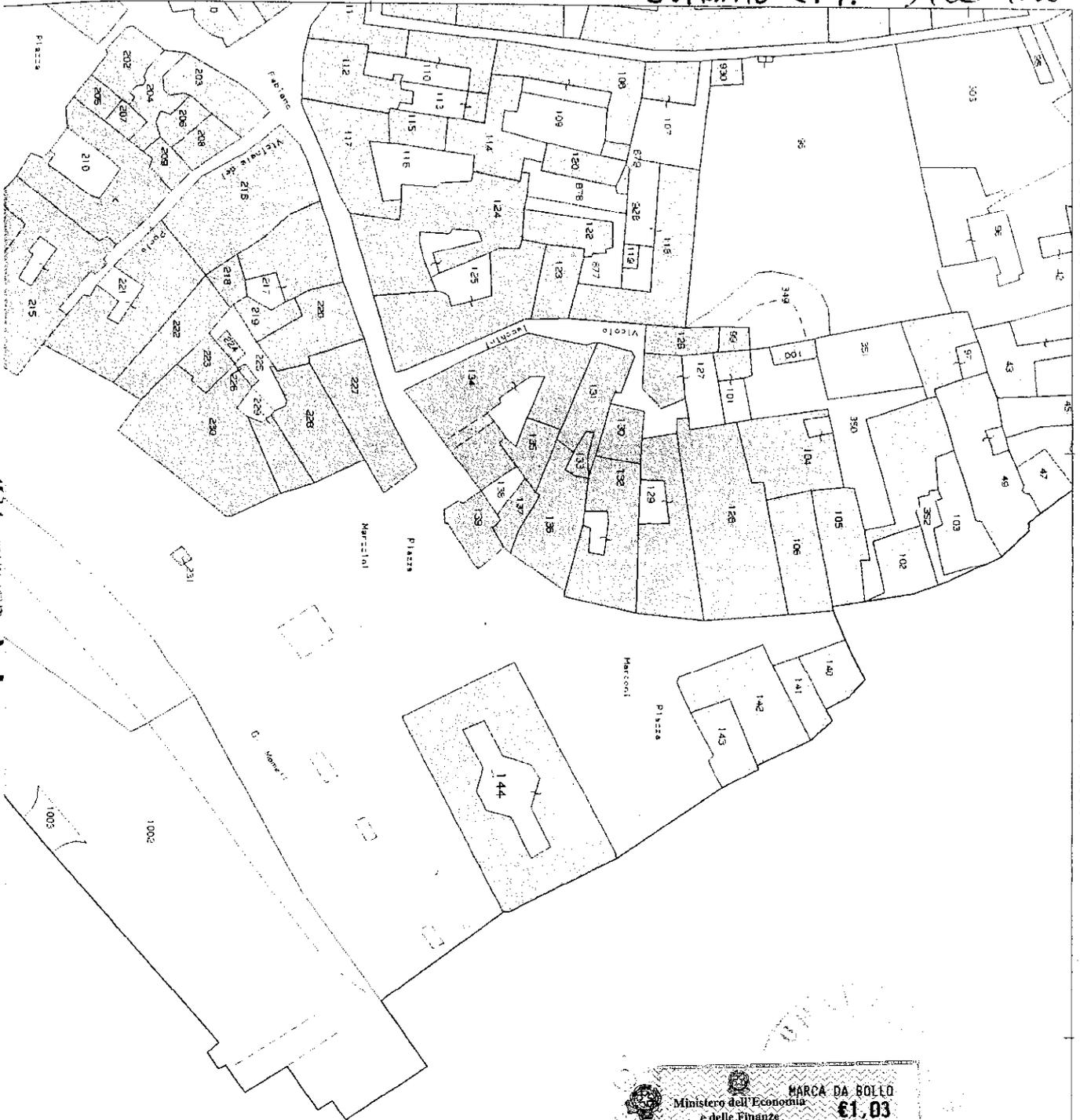
Corso Europa, 30 - 28922 Verbania Tel. 0323/503831-501013 - fax 0323504516 - e-mail up_verbania@agenziaterritorio.it



N=54000

ESTRATTO C.T. All. 1.a

Ufficio Provinciale di VERBANO-CUSIO-OSSOLA - Direttore ING. LILCA PATTI



MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 €1,03
 UNG/03
 00018415 00000972 W03CUD01
 00144924 17/05/2011 11:52:24
 0001-00010 B7EC44CF77F87DC0
 IDENTIFICATIVO 01H92595758595
 0 1 09 259575 059 5



Per Visura

VERBANIA
70
ente: rep serv. tecnici

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

16-Mag-2011 9 35
Prot. n. VB0086218/2011



158
157
156
155
154
153
152
151
150
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

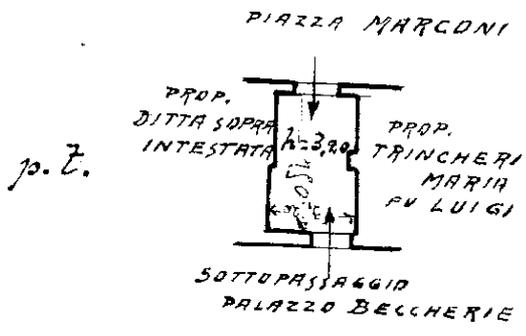
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 15772002
 Comune VERBANIA Ditta ALLESINA MADDALENA
PIAZZA MARCONI 1 FU CARLO IN POGGIO
 in Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

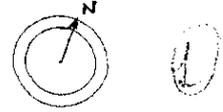
COMUNE
 di Verbania

Talloncino di riscontro
 DELLA
SCHEDA NUMERO
15772002 X

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato e cura del dichiarante sulla planimetria (ritrodacente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da DENUNCIANTE
PERITO SCALABRINO ANTONIO
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
 della Provincia di _____

Data 15 APRILE 1940 Firma Antonio Scalabrino

Situazione al 12/05/2011 - Comune di VERBANIA (I.7.46) - c. Foglio: 22 Particella: 232 - Subalterno 11



Al. 20

ACERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

denuncia degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 15.772.001

Comune VERBANIA

Ditta "ALLESINA MADDALENA"

Via MARCONI 1

EU CARLO IN POGGIO

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di Verbania

Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

15772001

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria riprodotta della unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

PIAZZA MARCONI

70.2.

PROP. ASILO DI CARITA' PER L'INFANZIA D'INTRA



PROP. DELLA DITTA INTESTATA

PROP. DELLA DITTA INTESTATA

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:2.000

Compilata da DENUNCIANTE

PERLTO. SCALABRINO ANTONIO

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo della Provincia di

Data 15 APRILE 1940 Firma Antonio Scalabrino

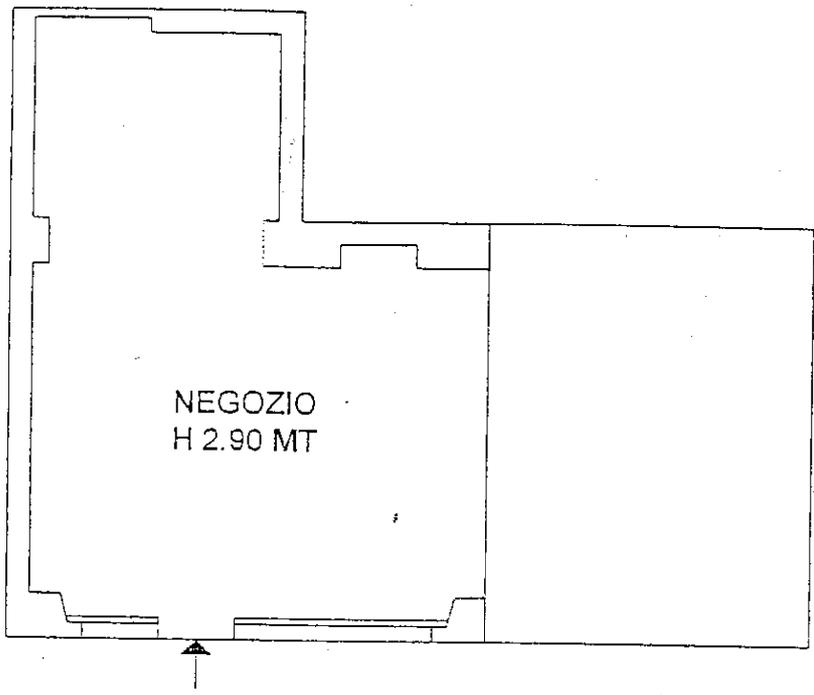
Stanzione al 12/05/2011 - Comune di VERBANIA (I.746) - Foglio: 22 Particella: 232 - Subaltimo 11

11.2.5

PIANO TERRA
scala 1:100

All. 3a

ALBUNA



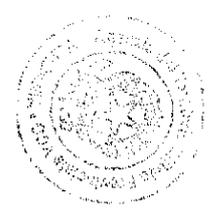
Ministero dell'Economia e delle Finanze
ARCA DA BOLLO
€1,03
UNO/03

Genzia Entrate

000018419 00000972 W03C0001
0144925 17/05/2011 11:52:34
0001-00010 783A833E7DEA8CFA
IDENTIFICATIVO : 81892595750573

0 1 09 259575 057 3

Piazza Ranzoni



PROPRIETA' OSPEDALI RIUNITI DI VERBANIA - Piazza Guglielmo MARCONI, 2 - INTRA -

TIPO ALLEGATO ALLA PERIZIA ESTIMATIVA 25-febbraio 1958

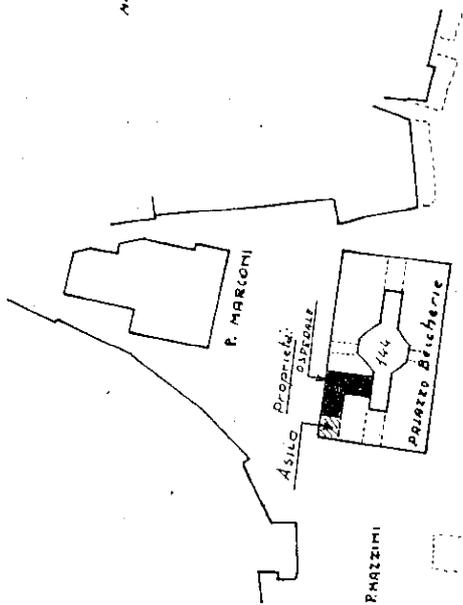
IL PERITO

[Handwritten signature]

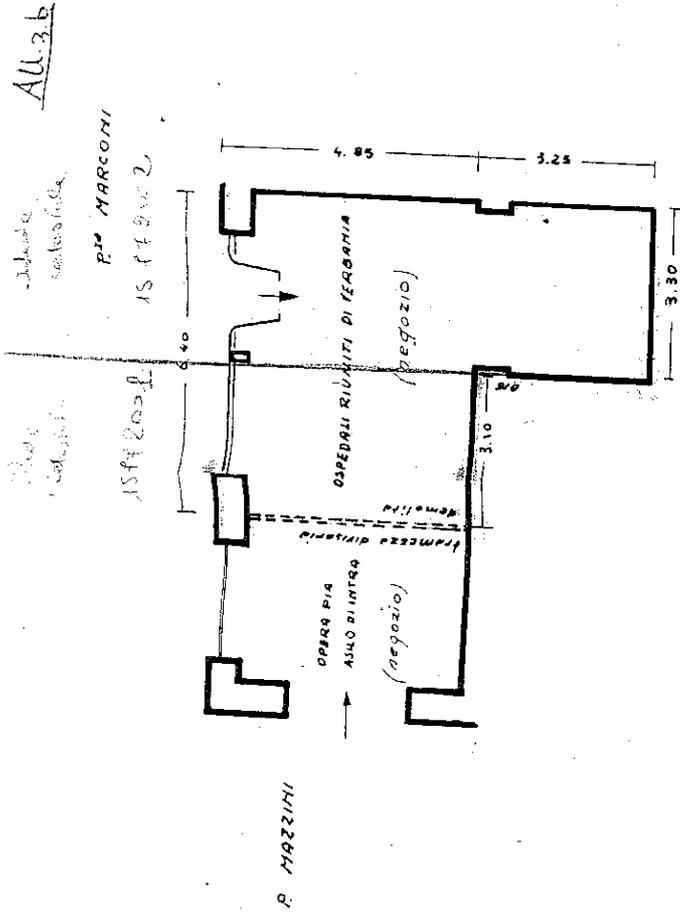
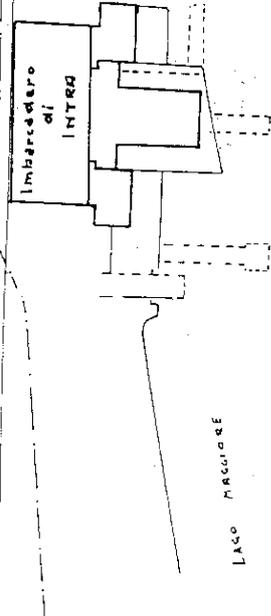
VERBANIA 25.2.1958

UBICAZIONE

MAPPA DI VERBANIA - Foglio N.° 10
Scala 1:1.000



CORSO MAMELI



PIANTA Scala 1:100



27 FEB. 1958

IL CANCELLIERE DIRIG.
(Dott. Mario Bertolo)

[Handwritten signature]



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2011

Dati della richiesta
 Comune di **VERBANIA (Codice: L746)**
 Provincia di **VERBANIA**
 Foglio: **22 Particella: 232**

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	22	232	II	Cens.	II	C/1	12	38 m ²	Euro 1.889,92 L. 3.659.400	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo **VIA MARCONI piano: T;**

INTESTATO

N. **I** AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA
 DECRETI (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA') del 22/12/2008 Trascrizione n. 1129.1/2009 in atti dal 09/02/2009 Repertorio n. : 133 Rogante: REGIONE PIEMONTE Sede:
 VERBANIA DECRETO DI TRASFERIMENTO A SEGUITO DI VARIAZIONE DELLA DENOMINAZIONE

DATI ANAGRAFICI
 CODICE FISCALE **00634880033**
 DIRITTI E ONERI REALI
 (1) Proprieta' per 1/1

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 d' destinazione sanitaria, dell'ex Azienda Sanitaria Loca di Omegna (VB). Trasferimento alla nuova Azienda Sc Locale "VCO" con sede in Omegna (VB), a far data di 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 stabilisce, 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



registrati, 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, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Decreto;

in 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;

di 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.

L'ASSESSORE

[Signature]
Eleonora Artesio

IL DIRETTORE REGIONALE

[Signature]
Vittorio Demicheli

Il Responsabile di settore

[Signature]
Piero Angelo Pais

L'Estensore

[Signature]
Teodoro Parrotta

Torino, li 22 DIC. 2008

[Signature]
Mercedes Bresso

Registrazione Verbania add: 30 GEN. 2009

n. 010415

Serie III Atti privati e pubblica

LIQUIDAZIONE

Registro..... €

..... €

Imposti speciali €

TOTALE..... €

[Signature]
esente



[Signature]
29

~~SECRET~~



SECRET

ALL. 6

929 5/9



CITTA' DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

IV DIPARTIMENTO - SERVIZI TERRITORIALI

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

MARCA DA BULLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
QUATTRODIET/52
€14,62
00013737 00006AZF W0NRADD1
00012071 24/03/2009 10:49:41
0001-00009 IDENTIFICATIVO : 010815375985
0 1 08 153757 598 5



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

su richiesta dell' A.S.L. VCO

- Visti gli atti relativi agli strumenti urbanistici;
- vista la L.R. n° 56 del 5/12/1977 e successive modifiche e integrazioni;
 - visto il D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 - art. 30;

MARCA DA BULLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
QUATTRODIET/52
€14,62
00013737 00006AZF W0NRADD1
00012071 24/03/2009 10:49:41
0001-00009 IDENTIFICATIVO : 010815375985
0 1 08 153757 598 5

TRIBU

CERTIFICA

che i terreni siti nel comune di Verbania descritti nel Catasto Terreni (CT) come:

- Fg. 70 mappali 144/parte
- 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

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 ed ha validità di anni uno a partire dalla data del rilascio fatte salve eventuali modificazioni dello strumento urbanistico.

Si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge

Verbania il 26/03/2009



IL FUNZIONARIO
Settore Urbanistica / Edilizia Privata
Geom. Elio Maneri



VG/vg

ACU 7



RACCOMANDATA

Torino, 7 AGO. 2008

Ministero per i Beni e le
Attività
Culturali

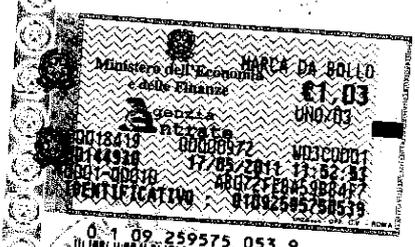
All'Azienda Sanitaria Locale 14 V.C.O.
Via Mazzini, 117
28887 OMEGNA (Vb)

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI
CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL
PIEMONTE

Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il
p.c. Paesaggio del Piemonte
Piazza San Giovanni n. 2 - TORINO



ASL VCO
0066032/08
12/08/2008
Comp. [redacted]



prot.n. *Mazbor*

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

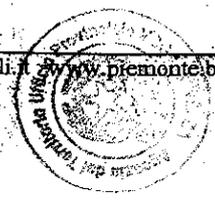
Questa Direzione ha proceduto alla verifica dell'interesse culturale di beni proprietà di questo Ente e precisamente di n. 1 elenco di 12 beni pervenuto in data 13/06/2008 esaminando congiuntamente con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte la scheda trasmessa, con gli 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 E. 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
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
fonte			Atto C/V 28/06/2010 Rep. 123465 Notaio Errico Alfani	Atto C/V 07/07/2009 Rep. 83888 Notaio Valeria Poggia	Atto C/V 16/12/2010 Rep. 783 Notaio Monica Gramatica	Atto C/V 29/07/2010 Rep. 200801 Notaio Domenico Polito	Atto C/V 22/07/2010 Rep. 11717 Notaio Cristina Bertoncelli	Atto C/V 22/07/2010 Rep. 11717 Notaio Cristina Bertoncelli	
prezzo o valore			110.000	240.000	110.000	122.000	156.000	360.000	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	Via Rosmini	P.zza San Rocco	Via Al Porto- P.zza Castello	Via Palestro	P.zza Cavour	C.so Marneti- Via La Marmora	P.zza Ranzoni
		n° civico	29		22	20	49	25/A	15
	catastali	foglio	18	22	22	17	21	17	22
		particella	3	131	204	56	146	141	232
		subalterno	2	13	2	1	1	92	11
epoca dato	semestre								
	anno	1° 2010	2° 2009	2° 2010	2° 2010	2° 2010	2° 2008	2° 2008	1° 2011
zona OMI	denominazione		B/1	B/5	B/5	B/1	B/1	B/5	B/5
	negozi	valore max €/mq	2800	3000	3100	2700	2700	3600	3100
		valore min €/mq	1400	1500	1550	1350	1350	1800	1550
caratteristiche	appetibilità commerciale	scarsa			x		x	x	
		media	x			x			
		elevata		x					x
	ingressi e vetrine	ml	2,80	6,90	3,60	8,00	5,00	8,50	4,40
									44
	superfici (mq)	locali principali							
		accessori diretti							
		area parcheggio esclusiva							
		area esclusiva							
		sup. ragguagliate	54	86	45	66	99	152	44
distribuzione spazi interni	scadente	x							
	normale		x		x	x	x		
	ottima			x				x	

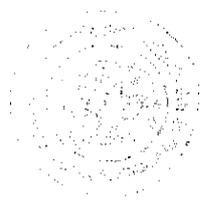
Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€1,03
UNQ/03

00018419 entrate
00144911 00000972 WD3CUD01
0007-00010 17/05/2011 11:52:58
IDENTIFICATIVO : 800D58217ED9EEC1
01092595750528

0 1 09 259575 052 8

TABELLE DI CALCOLO Tabella di comparazione	
ALLEGATO N. 8.1	UIU Verbania fg22 part.232 sub.11
	data Aprile 2011



DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE DA STIMARE	
		C _a	C _b	C _c	C _d	C _e	C _f	S	
zona OMI		B/1	B/5	B/5	B/1	B/1	B/5	B/5	
prezzo rilevato (€)		110.000	240.000	110.000	122.000	156.000	360.000	V _{OMI min}	3100
								V _{OMI max}	1550
epoca del dato	semestre OMI	1° 2010	2° 2009	2° 2010	2° 2010	2° 2010	2° 2008	epoca stima	1° 2011
	valore centrale OMI negozi ed epoca comparabile (€) zona	2100	2250	2325	2025	2025	2700	valore centrale OMI negozi zona ed epoca subject	2325
	coefficiente di epoca KEi V _{OMI} epoca stima/V _{OMI} epoca comparabile	0,96	1,03	1,00	1,00	1,00	0,86		
localizzazione generale	valore centrale OMI negozi comparabile ed epoca stima (€) zona	2025	2325	2325	2025	2025	2325		
	coefficiente di zona KLi V _{OMI} zona subject/V _{OMI} zona comparabile	1,15	1,00	1,00	1,15	1,15	1,00		
consistenza ragguagliata STCi (mq)		54	86	45	66	99	152	44	
prezzo unitario pci = Pci/STCi (€/mq)		2.037,04	2.790,70	2.444,44	1.848,48	1.575,76	2.368,42	V _{OMI min} prezzo min ammissibile	1550
prezzo unitario omogeneizzato p'ci = pci x KEi x KLi (€/mq)		2.255,29	2.883,72	2.444,44	2.122,33	1.809,20	2.039,47	V _{OMI max} prezzo max ammissibile	3100
prezzo omogeneizzato Pci = p'ci x STCi (€)		121.785,71	248.000,00	110.000,00	140.074,07	179.111,11	310.000,00		
dato ammissibile (SI/NO)		SI'	SI'	SI	SI	SI'	SI'		

TABELLE DI CALCOLO	
Tabella del test di ammissibilità	
ALLEGATO	UIU Verbania fg22 part.232 sub.11
N. 8.2	data Aprile 2011

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE S
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
C1	appetibilità commerciale	scarsa	0	1	2	0	1	0	1	2
		media	1							
		elevata	2							
C2	ingressi e vetrine		ml	2,80	6,90	3,60	8,00	5,00	8,50	4,40
C3	consistenza ragguagliata		mq	54	86	45	66	99	152	44
C4	distribuzione spazi interni	scadente	0	0	1	2	1	1	1	2
		normale	1							
		ottima	2							

TABELLE DI CALCOLO Tabella dei dati	
ALLEGATO N. 8.3	UIU Verbania fg22 part.232 sub.11
	data Aprile 2011

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI								
N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. K _{ci}	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
C1	appetibilità commerciale	KC1xPCi	€	0,175	21.312,50	43.400,00	19.250,00	24.512,96	31.344,44	54.250,00
C2	ingressi e vetrine	KC2xPCi	€	0,05	6.089,29	12.400,00	5.500,00	7.003,70	8.955,56	15.500,00
C3	consistenza ragguagliata	KC4xPmin	€/mq	1,00	1.809,20	1.809,20	1.809,20	1.809,20	1.809,20	1.809,20
C4	distribuzione spazi interni	KC5xPCi	€	0,05	6.089,29	12.400,00	5.500,00	7.003,70	8.955,56	15.500,00

TABELLE DI CALCOLO
Tabella dei prezzi marginali

ALLEGATO
N. 8.4

UIU Verbania fg22 part.232 sub.11

data
Aprile 2011



MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 €0,26
 ZERO/26
 n. fiscale 00000972
 W03CUD01
 00018419 17/05/2011 11:53:18
 00144932 FCAZ4FDC953A9FFC
 0001-00029 IDENTIFICATIVO : 01092595750516
 0 1 09 259575 051 6

MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 €0,26
 ZERO/26
 n. fiscale 00000972
 W03CUD01
 00018419 17/05/2011 11:53:23
 00144933 866151780988FC5F
 0001-00029 IDENTIFICATIVO : 01092595750505
 0 1 09 259575 050 5



MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 €0,26
 ZERO/26
 n. fiscale 00000972
 W03CUD01
 00018419 17/05/2011 11:53:28
 00144934 BAEFB14AE1020AZ
 0001-00029 IDENTIFICATIVO : 01092595750493
 0 1 09 259575 049 3



MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 €0,26
 ZERO/26
 n. fiscale 00000972
 W03CUD01
 00018419 17/05/2011 11:53:32
 00144935 870FAEFDE22C9A5F
 0001-00029 IDENTIFICATIVO : 01092595750482

0 1 09 259575 048 2

Documentazione fotografica	
Allegato N. 9	Verbania UIU fg. 22, part. 232, sub. 11 Esterno ed interno negozio
	Data: 01/04/2011

TRIBUNALE DI VERBANIA
CANCELLERIA CIVILE

Mod. 17 n. 2312

Verbania, _____

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

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

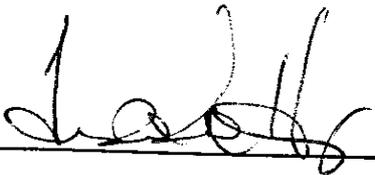
Avanti al sottoscritto cancelliere, è personalmente comparso il sig. Patti Luca nato ad Agrigento il 11 gennaio 1971, residente in Verbania Via San Vittore n. 74, identificato con documento Patente n. AG2184663K rilasciata dal Prefetto di Agrigento il 03/02/1993, il quale chiede di asseverare la perizia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

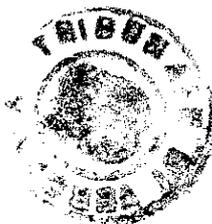
Avvertito il comparente dell'obbligo di dire la verità, accertatane l'identità, questi dichiara:

"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 Giannuzzi



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