

21 DICEMBRE 2011

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

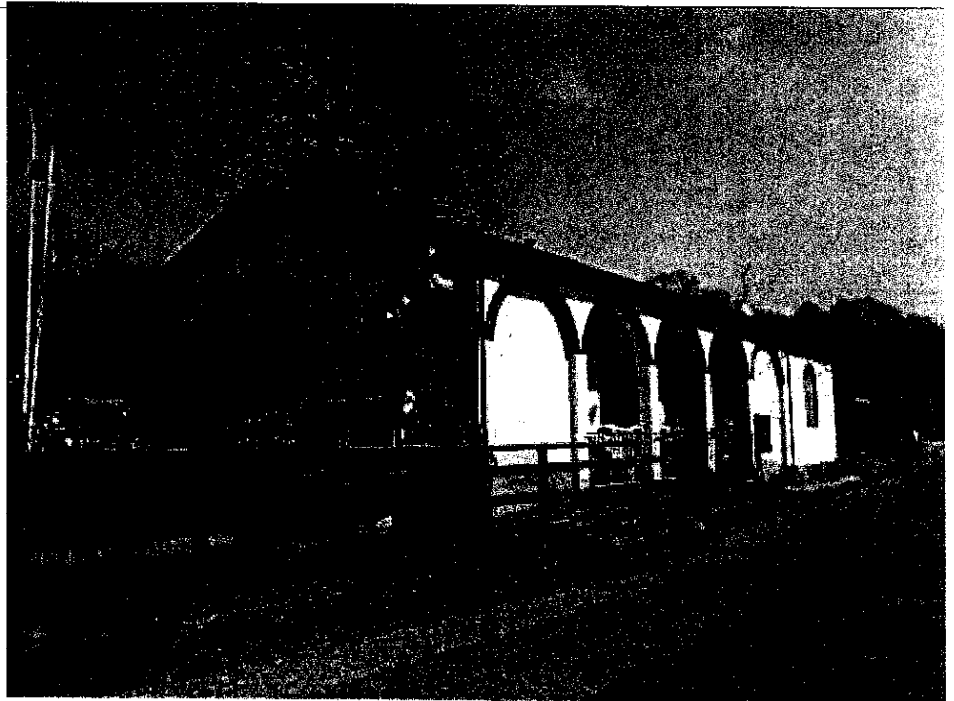
oggetto

**Relazione di Stima Particolareggiata inerente un immobile destinato a Birreria, sito in Verbania (VB) Via Alle Vigne Basse n. 2, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, part. 73, sub 3.**

Protocollo n. 1410 del 25 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 - 28887 Omegna (VB) tel 0323-868137 fax 0323-868375





prot. n. 1410 del 25/05/2011

**Relazione di Stima Particolareggiata** inerente la determinazione del valore di mercato, ai fini dell'alienazione, di un immobile costituito da un Pub/Birreria, sito nel **Comune di Verbania (VB)**, Via Alle Vigne Basse n. 2, individuato al **C.F. al fg. 26, part. n. 73, sub. 3.**

**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 Negozio - Sintesi valutativa e verifica dei risultati.....	12
10.7 Confronto dati OMI.....	12
11 particolari considerazioni sul valore dell'immobile.....	13
CONCLUSIONI.....	14

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

Corso Europa, 30 – 28922 Verbania Tel. 0323/503831-501013 – fax 0323/504516 – e-mail [verbania@agenziaterritorio.it](mailto: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. 20292/11 del 22/03/2011, pervenuta in data 24/03/2011 ed assunta a prot. n. 990, 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.

L'area in cui ricade l'immobile, prima zona di espansione, è posta in margine al Torrente S. Giovanni, nella zona dell'Ospedale "S. Rocco", in zona leggermente acclive, ben esposta, soleggiata e dalla facile accessibilità.

L'unità immobiliare oggetto di stima consta in un intero manufatto ad un solo piano, posto in piano, realizzato con struttura portante in muratura, dalle ordinarie finiture, normale stato di manutenzione e conservazione, avente destinazione di Pub/Birreria.

Quanto richiesto di stimare, da parte della committenza, è il solo manufatto, senza considerare l'area circostante, che viene utilizzata dalla birreria come pertinenza esclusiva, sistemata a terrazzo con tavolini. Tale circostanza richiesta espressamente dalla committenza (di valutazione del solo manufatto



senza un minimo di area di corte pertinenziale), influisce negativamente sul valore dell'immobile.

L'immobile risulta individuato con gli identificativi del Catasto Fabbricati al fg.26 particella n. 73, sub. 3, che corrisponde al Catasto Terreni ad una parte della particella individuata al foglio 39 particella n. 433 (si allegano estratto di mappa del C.T., abbozzo di mappa C.F. ed **AII. 1**, elaborato planimetrico C.F. **AII. 2**).

L'unità immobiliare oggetto di stima consta in un piano terra, variamente suddiviso in zona al pubblico con tavolini e zona bar (per complessivi circa mq119 lordi), cucina, servizi igienici e ripostiglio (per complessivi circa mq 45 lordi) e cantina al piano interrato (per circa mq 40 lordi).

La superficie catastale dell'unità immobiliare oggetto di stime, calcolata ai sensi del DPR n.131/98, risulta essere pari a circa mq 152,00.

L'attuale planimetria catastale in atti (**AII. 3**) non corrisponde all'effettiva distribuzione degli spazi interni esistente nella realtà, sia perché è diversa la distribuzione dei locali interni, della sala al pubblico che dei locali accessori cucina/ripostigli, inoltre manca del tutto la rappresentazione della cantina interrata.

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta locata da inquilino, con un irrisorio canone di locazione annuo pari ad € 5.976,12. Del contratto di locazione, come da comunicazione dell'ASL VCO, è stata data disdetta, da parte dell'ASL VCO con nota prot. n.62200 del 05/08/2009, a far data dal 01/01/2016.

L'immobile si trova ubicato nella Zona OMI D/2 ma a confine con la zona OMI B/1.

Essendo che nella zona D/2, praticamente con insediamenti ospedalieri e insediamenti prettamente residenziali, non sono presenti significativi immobili simili a quello da stimare (infatti nelle tabelle OMI per la zona D/2 non è riportata la voce "negozi"), visto che l'immobile in oggetto si trova al confine con la zona OMI B/1, per la redazione della stima dell'unità in argomento si considera come se la stessa fosse ubicata nella zona perimetrale della Zona OMI B/1 ed adottando i valori di quest'ultima.

## 2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in argomento risulta censito al Catasto Fabbricati come di seguito:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
26	73	3	-	C/1	4	134 mq	€ 1.979,27

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

L'accatastamento attuale dell'immobile risulta a seguito della dichiarazione di variazione del 22/06/2001 prot. n. 85597.





ziata, Immobile sito in Verbania (VB)  
le Vigne Basse n. 2 - Verbania Intra (VB)

### 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 (All. 6), per l'immobile in oggetto, attesta l'ubicazione in zona "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico".

### 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





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 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).

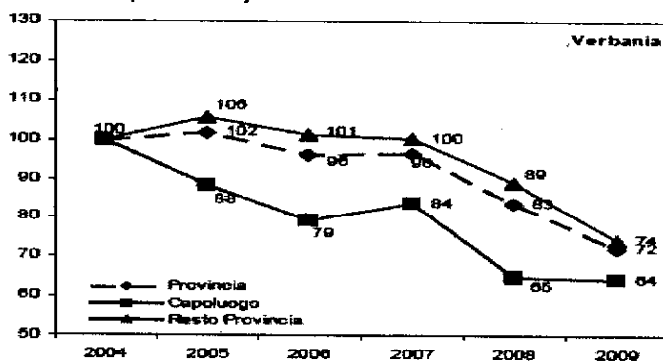


Figura 1: Residenziale - andamento percentuale del NTN (Numero di Transazioni di unità immobiliari "Normalizzate") - anni 2005-2009 - Intera provincia/solo capoluogo/resto della provincia.

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/1 (anche se l'immobile è ubicato in zona D/2, ma sul confine con la zona B/1, dato che nella zona D/2 non sono presenti dati nell'OMI per la categoria "negozi", in quanto zona priva di esercizi commerciali, si considera per l'immobile oggetto di stima come se fosse in zona B/1).

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



6



Tab. 1	Comune di Verbania - Negozi Zona OMI B/1	
Semestre	Valore medio di mercato (€/mo)	Scarto %
2° 2008	2.400,00	-
1° 2009	2.250,00	-6,2%
2° 2009	2.100,00	-6,6%
1° 2010	2.100,00	0%
2° 2010	2.025,00	-3,5%

Si rileva che lo specifico mercato, degli immobili in argomento, è in una fase di crisi con costante abbassamento dei prezzi.

### 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**);





**Agenzia del  
Territorio**



timata Particolareggiata, Immobile sito in Verbania (VB)  
Via Alle Vigne Basse n. 2 - Verbania Intra (VS)

- 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":

Dato campione	Fonte	Descrizione unità immobiliare		Epoca	Prezzo (€)
		Tipologia	Ubicazione		
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.

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

(Kepoca = Vcentrale OMI zona Ci nell'epoca stima/Vcentrale OMI zona Ci nell'epoca Ci).

Per quanto concerne l'aspetto della localizzazione si correggono i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quelle della stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori dedotti dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile da stimare e il valore centrale OMI della zona dell'immobile di confronto:

(Kzona = Vcentrale OMI zona soggetto/Vcentrale OMI zona 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 (**AII. 8.2**).

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

Nella tabella dei dati sono riportate (**AII. 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 (**AII. 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: p<sub>min</sub>. 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. 8.4**).

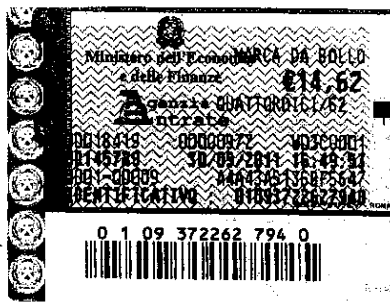
### **10.5 Negozio - Redazione della tabella di valutazione**

In questa tabella (**All. 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.





particolareggiata, Immobile sito in Verbania (VB)  
via Alle Vighe Basse n. 2 - Verbania Intra (VB)

### 10.6 **Negozi - 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 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  $Ps$ .

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 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 9%.

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 presente metodologia, il più probabile valore di mercato, dell'immobile oggetto di valutazione, pari a: € 237.471,00

in Cifta Tonda **€ 237.000,00.**

### 10.7 **Confronto dati OMI**

Il valore unitario per l'immobile stimato, avente una superficie catastale pari mq 152,00, risulta essere circa €/m 1.559,00, interno all'intervallo presente nella banca dati OMI per la zona B/1, che per i negozi, nello stato "normale", 2° sem. 2010, riporta €/mq 1.350,00-2.700,00.



## 11 PARTICOLARI CONSIDERAZIONI SUL VALORE DELL'IMMOBILE

La stima richiesta dalla committenza riguarda il solo manufatto, con esclusione della corte, di fatto utilizzata dal locale come pertinenza esclusiva, che serve sia per l'accesso al locale che come terrazza con tavolini per il servizio esterno. Del resto un minimo di corte esclusiva è indispensabile per l'immobile oggetto di stima, la mancanza di tale pertinenza di fatto deprezza l'immobile stimato. In questa sede si ritiene adeguato, per il caso in esame, un deprezzamento del 10%, che porta il valore, dell'unità immobiliare urbana in argomento, pari a:

€ 237.000,00 - 10% € 213.300,00

Per l'immobile in argomento si constata che risulta occupato ad un irrisorio canone di locazione pari ad € 5.976,12 annui. Anche se del contratto di locazione è stata data disdetta, da parte dell'ASL VCO con nota prot. n.62200 del 05/08/2009, a far data dal 01/01/2016, 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:

€ 213.300,00 - 15% = € 181.305,00;

In Cifra Tonda € **181.000,00**



## 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 Verbania (VB), Via Alle Vigne Basse n. 2, ai fini di una alienazione dello stesso.

L'immobile in oggetto si sostanzia in un manufatto destinato a Pub/Birreria, composto da un piano terra e da una cantina seminterrata, valutato, per espressa richiesta della committenza, senza l'area di corte pertinenziale, che di fatto viene utilizzata dall'unità immobiliare come accesso e terrazza con tavolini per il servizio all'esterno. L'immobile risulta ubicato in area semi-periferica, vicino all'ospedale "San Rocco".

La planimetria catastale, attualmente in atti, non rispecchia l'effettiva distribuzione degli spazi interni dell'immobile. Tale circostanza, comunque, non è risultata ostativa per la stima dell'unità immobiliare.

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 non 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:

<b>PUB/BIRRERIA SITO IN VIA ALLE VIGNE BASSE N.2, VERBANIA</b>	<b>PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA</b>
<b>FOGLIO 26, PARTICELLA 73 SUB. 3 (N.C.E.U)</b>	<b>€ 181.000,00</b> (euro centottantunomila/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, 25/05/2011

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

**IL DIRETTORE**  
Ing. Luca PATTI

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

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

Corso Europa, 30 - 28922 Verbania Tel. 0323/503831-504013 - e-mail ub\_verbania@agenziaterritorio.it - fax 0323/504116







**ALLEGATI**

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

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

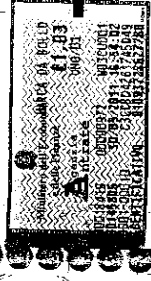
Corso Europa, 30 - 28922 Verbania Tel. 0323/503831-501013 - fax 0323504516 - e-mail up\_verbania@agenziaterritorio.it



17

All. n. 2

ESTRATTO  
C.T.

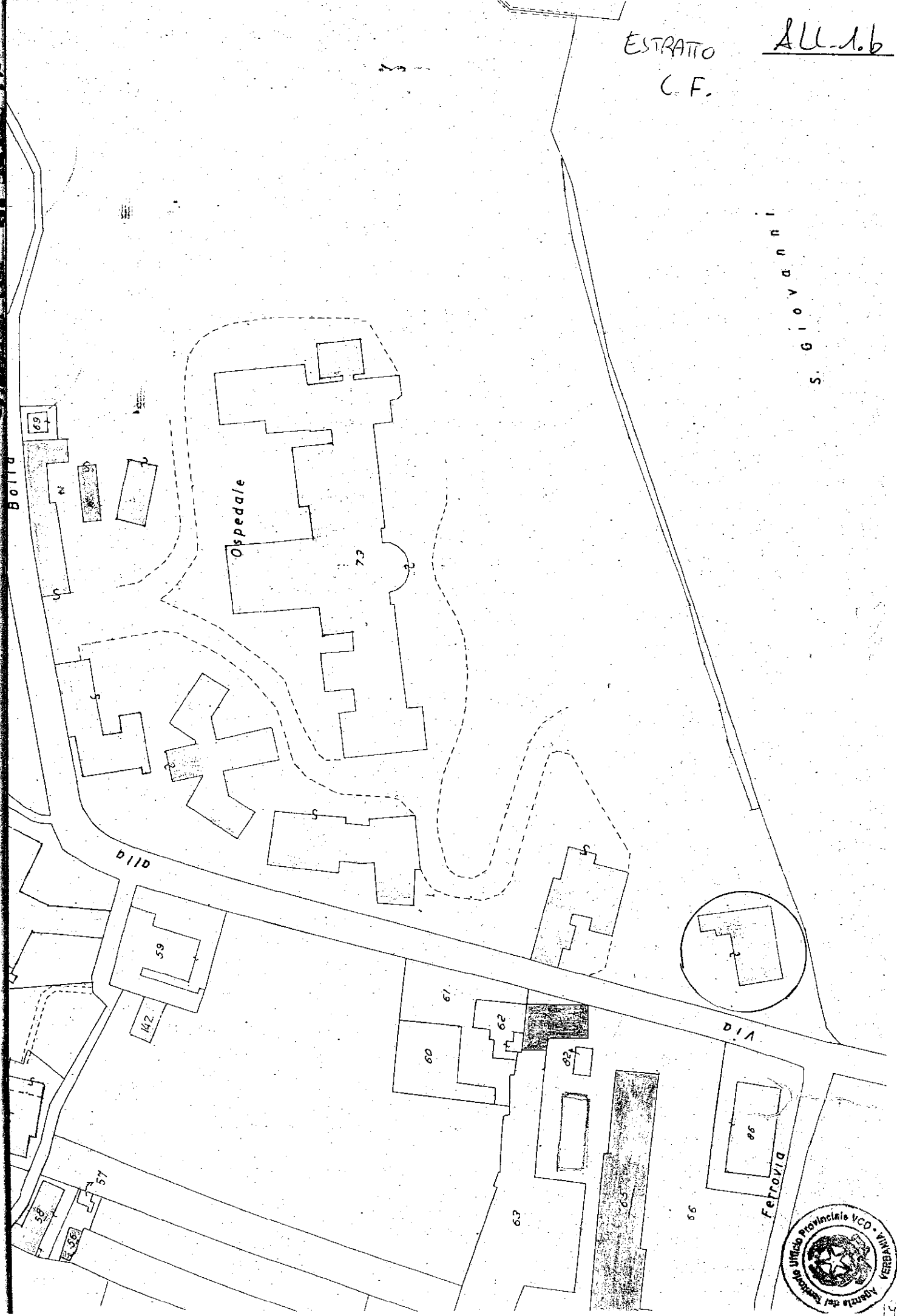
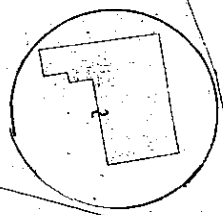


ESTRATTO  
C.F.

AL. 1.6

S. GIOVANNI

Ospedale



MODULARIO  
P. Catasto - 631

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VERBANIA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune VERBANIA

Via/piazza ALLE VIGNE

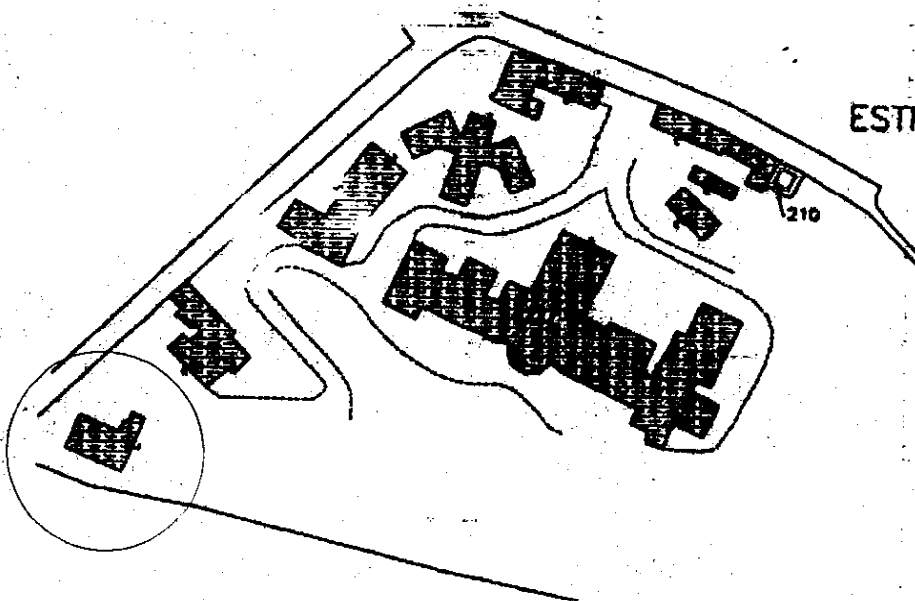
C.T. Sez. Fol. 32 Mapp. 227

C.E.U. Sez. Fol. 26 Mapp. 73

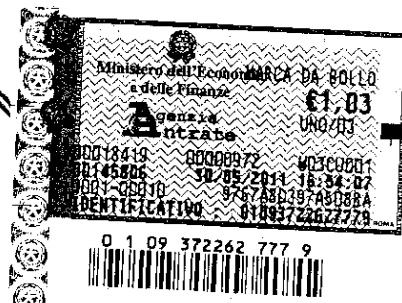
ESTRATTO DI MAPPA

scale 1: 2000

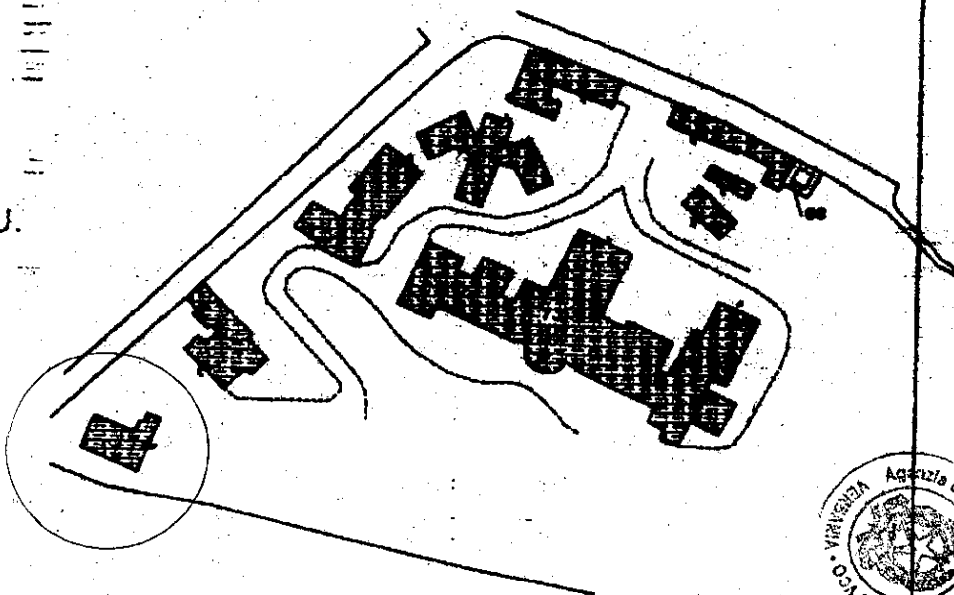
Tipo mappa n. 79127 del 11/06/01



ESTRATTO MAPPA N.C.T.



ESTRATTO MAPPA N.C.E.U.



Ritornato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

Sostituito il presente mod. EP/1 prot.

Annulato e sostituito dal mod. EP/1 prot.

sentazione: 22/06/2001 - Data: 25/05/2011 n. VB0088605 - Richiedente REP SERV. TECNICI

di 4 - Formato di acq.: A4(206x295) - Pat. di scala: 1:1



Ufficio Tecnico Erariale di **VERBANIA**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

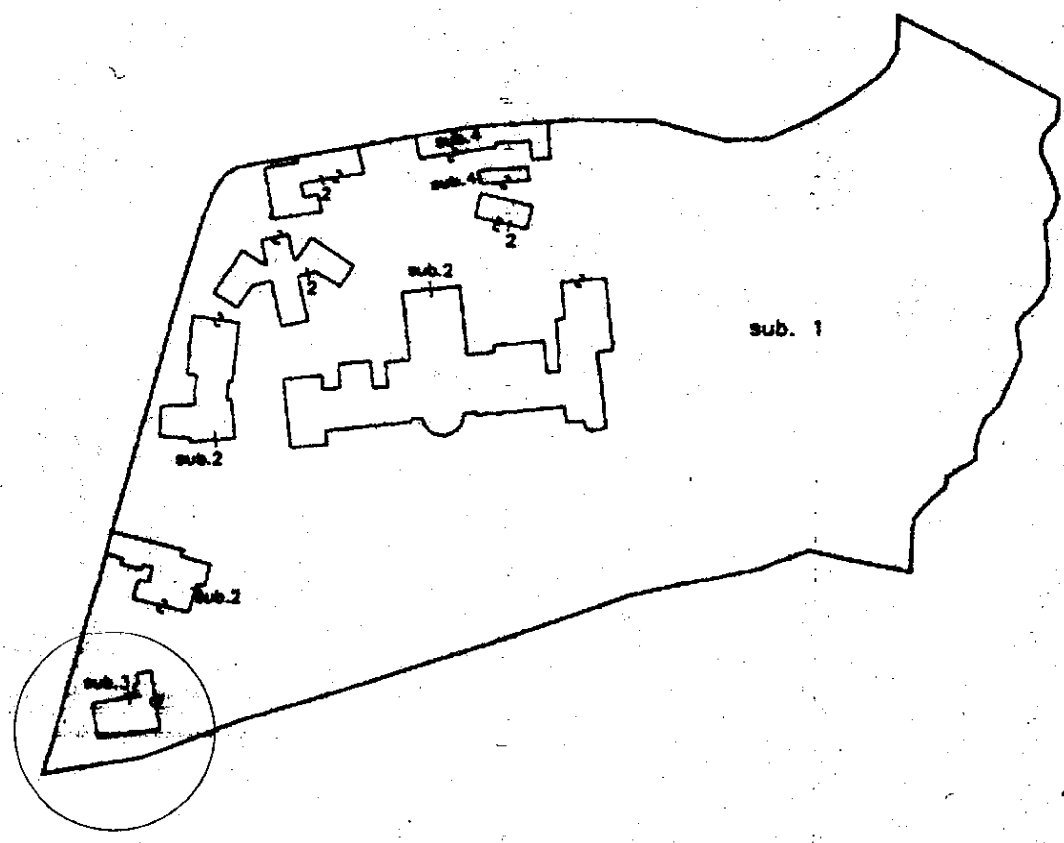
Pag. n. **1** di **2**

Comune <b>VERBANIA</b>	Sazione	Foglio <b>26</b>	Numero <b>73</b>	Tipo mappa n. <b>79127</b>	del <b>11/06/01</b>
---------------------------	---------	---------------------	---------------------	-------------------------------	------------------------

**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Scala: **1:2000**

**PIANO TERRENO**



Reservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

Ulteriori informazioni presso Mod. EP/2 prot.

Annulato e sostituito dal mod. EP/2 prot. n. VB0088605 - Richiedente REP SERV. TECNICI

Scheda 2 di 4 - Formato di acq.: A4(206x295) - Fatt. di scala: 1:1

Operatore

IL TECNICO

**18 GIU 2001**

*[Handwritten signature]*

Situazione al 23/05/2011 - Comune di VERBANIA (L.746) - < Foglio: 26 Particella: 73 - Elaborato planimetrico > - Sub: 73

Ri:  
Pr:  
So:  
es:  
An:  
4 d



Ufficio Tecnico Erariale di VERBANIA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune <b>VERBANIA</b>	Sezione	Foglio <b>26</b>	Numero <b>73</b>	Tipo mappa n. <b>79127</b>	del <b>11/06/01</b>
---------------------------	---------	---------------------	---------------------	-------------------------------	------------------------

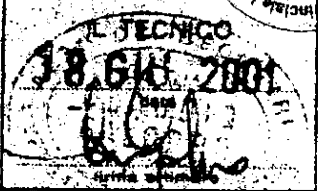
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	Int.	DESCRIZIONE
73	1	VIA ALLE VIGNE		T		BENE COMUNE N.C.
73	2	VIA ALLE VIGNE		9-T 4-23		OSPEDALE
73	3	VIA ALLE VIGNE		T		BAR - BIRRERIA
73	4	VIA ALLE VIGNE		4-4 2		UNITA COLLABENTE

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo  
Planimetria in atti

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. n. VB0088605 - Richiedente REP SERV. TECNICI  
Annulato e sostituito dal mod. EP/3 prot. n. VB0088605 - Richiedente REP SERV. TECNICI  
4 di 4 - Formato di acq. A4 (200x295) - Patt. di scala: 1:1



MODULARIO  
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CE

Ufficio Tecnico Erariale di VERBANIA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 2 di 2

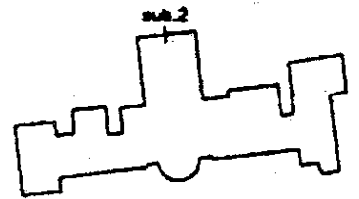
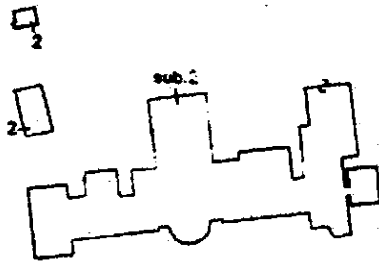
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Type mappa n.	del
<b>VERBANIA</b>		<b>26</b>	<b>73</b>	<b>79127</b>	<b>11/06/01</b>

**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

scala: 1: 2000

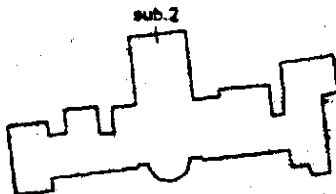
PIANO SEMINTERRATO

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

PIANO TERZO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

18 GIU. 2011

Protocollo

Ultima Planimetria in atti  
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 22/06/2001 - Data: 23/05/2011 - n. VB0088605 - Richiedente REP SERV. TECNICI

Scheda 3 di 4 - Formato di acq.: A4(206x295) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2011 - Comune di VERBANIA(L746) - Foglio: 26 Particella: 73 - Elaborato planimetrico > - Sub:

CEU

MODULARO  
P. rip. cond. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. DM (CEI)

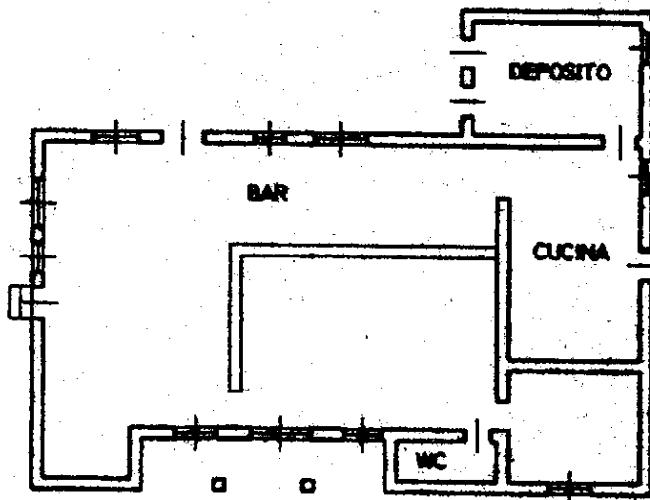
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **YERBANIA** via **ALLE VIGNE** civ.....

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
Entrate  
L. 30/05/2011 16:54:13  
IDENTIFICATIVO: 81093722627768

0 1 09 372262 776 8

PIANO TERRENO H= 300 CM



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazioni

Completata dal **GEOMETRA GALOPPO CLAUDIO**

Planimetria in atti  
Identificativi catastali

Inscritto all'elenco dei **GEOMETRI**

Presentazione: 22/06/2001 - Data: 23/05/2011 - n. VB0088604 - Richiedente REP SERV. TECNICI

Redatto e firmato da: A4(2008)06

23 GIU 2001

RISERVATO ALL'UFFICIO



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2011

**Dati della richiesta**  
 Comune di VERBANIA ( Codice: L746)  
 Provincia di VERBANIA  
 Foglio: 26 Particella: 73

**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	26	73	3			C/1	4	134 m <sup>2</sup>	Euro 1.979,27

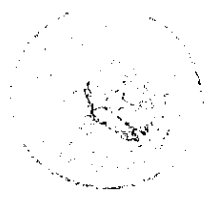
**Indirizzo**  
 VIA ALLE VIGNE piano: T.  
**Annotazioni**  
 classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

**INTESTATO**

N. 1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA  
 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.

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

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



ALL 4



REGIONE  
PIEMONTE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO  
€1,03  
UNO/03

00018419 00000972 WD3CDD01  
00145810 30/05/2011 16:54:29  
0001-00010 C615622576E38086  
IDENTIFICATIVO: 01093722627734



Decreto N° 133

10/01/2008

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 Sanitaria Locale "VCO" con sede in Omegna (VB), a far data dal 1 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; li 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 e



iali  
al  
ita  
nsi  
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.”;

22  
ma  
rie  
sa,  
dal  
tenuto conto che nella ricognizione di cui trattasi sono altresì compresi i 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;

re  
re  
le;  
lla  
i e  
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 delibera di liberazione del Direttore Generale dell'Azienda, n. 845 del 18/11/2008, e costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Decreto;

li” conformità con gli indirizzi ed i criteri previsti in materia dalla normativa ed ente,

decreta

re  
da  
ta  
ria  
le  
e,  
re  
in  
o:  
n.  
li  
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, e 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;

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

23

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.



nti que testo Decreto numero 133

del 22 DIC. 2008

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

lla  
ati  
na)  
ale  
e

ASSESSORE  
[Signature]  
onora Artesio

to  
oni  
er  
od

DIRETTORE REGIONALE  
[Signature]  
torio Demicheli  
Responsabile di settore  
[Signature]  
ro Angelo Pais

al

Estensore  
[Signature]  
odoro Parrotta

rino, li 22 DIC. 2008

sa  
il  
lla  
t.  
te  
isi  
lla  
re  
ri  
e

Mercedes Bresso

Registrazione Verbale add. 30 GEN. 2009 LIQUIDAZIONE

000415 Serie II Atti p. 107 e 108 Registro..... €.....

..... €.....

esente Imp. speciali €.....

TOTALE..... €.....

[Signature]

[Signature]

~~DE 05~~



N°	INDIVIDUAZIONE IMMOBILE				IDENTIFICATIVI CATASTALI					VALORE COMMERCIALE		USO ATTUALE	Class. 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. SUR.	CAT. QU.	RENDITA o REDD.DOM. euro	EX IDENTIFICATIVO CATASTALE (foglio-particella-sub.)	DA PERIZIA (p) O INDICATIVO (i) euro				p/i anno	
88	28921	Verbania	P.zza Don Minzoni 37 Loc. Intra	S-6°	CF	18	93	A3	€ 307,29	F. 18 n. 93 sub. 29	€ 83.924,10	p.04		alloggio e cantina	D	
89	28922	Verbania	Via Guglielmazzi 19 Loc. Pallanza	T				C3	€ 26,03	F. 47 n. 146 sub. 1				cantina	D	
90	28922	Verbania	Via Guglielmazzi 19 Loc. Pallanza	T				C1	€ 396,85	F. 47 n. 146 sub. 2				negozio	D	
91	28922	Verbania	Via Guglielmazzi 19 Loc. Pallanza	T				C1	€ 722,32	F. 47 n. 146 sub. 3				negozio	D	
92	28922	Verbania	Via Guglielmazzi 19 Loc. Pallanza	T				C1	€ 653,52	F. 47 n. 146 sub. 4				negozio sfitto	D	
93	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	1°				A4	€ 133,25	F. 47 n. 146 sub. 5				alloggio sfitto	D	
94	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	1°				A4	€ 133,25	F. 47 n. 146 sub. 6				alloggio	D	
95	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	1°				A4	€ 111,04	F. 47 n. 146 sub. 7				alloggio sfitto	D	
96	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	2°				A4	€ 88,83	F. 47 n. 146 sub. 8				alloggio sfitto	D	
97	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	2°				A4	€ 88,83	F. 47 n. 146 sub. 9				alloggio sfitto	D	
98	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	2°				A4	€ 88,83	F. 47 n. 146 sub. 10				alloggio	D	
99	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	2°				A4	€ 111,04	F. 47 n. 146 sub. 11				alloggio sfitto	D	
100	28921	Verbania	Via Roma 17 Loc. Intra	T				A3	€ 278,89					lab. odort. e vani accessori	D	
101	28921	Verbania	Via Roma 17 Loc. Intra	T-1°	CF	17	150	A3	€ 411,87	F. 17 n. 150 subb. 3-4	€ 77.313,34	p.04		alloggio e ripostiglio	D	
102	28921	Verbania	Via Roma 17 Loc. Intra	T-2°				A3	€ 524,20		€ 80.567,50	p.04		alloggio e ripostiglio	D	
103	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	T				C2	€ 80,05					cantina sfitto	D	
104	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	2°				A4	€ 206,58					alloggio sfitto	D	
105	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	3°	CF	22	151	A4	€ 103,29	F. 22 n. 151 subb. 3-4-5	€ 201.416,80	p.04		alloggio sfitto	D	
106	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	3°				A4	€ 129,11					alloggio sfitto	D	
107	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	1°	CF	22	153	A4	€ 232,41					alloggio sfitto	D	
108	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	T-1°				A4	€ 129,11	F. 22 n. 153				alloggio sfitto	D	
109	28921	Verbania	P.zza Ranzoni 15 Loc. Intra	T	CF	22	232	C1	€ 1.889,92	F. 22 n. 232 sub. 11	€ 136.654,56	p.04		alloggio sfitto	D	
110	28922	Verbania	Via Fiume 21 ang. Via Zara Loc. Pallanza	T				b.c.n. 6						area pertinenza enti soccorso	D	
111	28922	Verbania	Via Fiume 21 ang. Via Zara Loc. Pallanza	1°	CF	43	36	C.						enti di soccorso	D	
112	28922	Verbania	Via Fiume 21 ang. Via Zara Loc. Pallanza	T-1°-2°				A3	€ 309,87	F. 43 n. 36 sub. 2	€ 25.822,84	1.07		bar	D	
113	28921	Verbania	Via alle Vigne 2 Loc. Intra	L-R	CF	26	73	B4	€ 12.272,65					ruderi	D	
114	28921	Verbania	Via alle Vigne 2 Loc. Intra	T-1°				C1	€ 1.979,27	CT: F. 39 N. 251	€ 197.544,42	p.04		area pertinenza RSA hospice e ruderi	I	
115	28921	Verbania	Via Bolla 2 Loc. Intra	T	CF	26	73	b.c.n. e		F. 26 nn. 71-72-73-75, n. 70, CT: F. 39 nn. 209, 229, 230; 241, 250, 252	€ 15.284.156,00	1.07		RSA e Hospice	I	
116	28921	Verbania	Via Bolla 2 Loc. Intra	S-T-1°-2°-3°	CF	39	433	B2	€ 56.336,83					servizi amm. e sanitari	I	
117	28922	Verbania	Viale S. Anna 83 Loc. Pallanza	T-1°-2°-3°	CF	41	98	B4	€ 17.881,32	CT: F. 77 nn. 33, 56, 216	€ 3.429.800,00	1.07		parco giochi	D	
118	28922	Verbania	Viale S. Anna Loc. Pallanza		CT	77	79	P.	€ 29,95	F. 77 n. 79	€ 4.792,72	1.07		parco giochi	D	
119	28922	Verbania	Viale S. Anna Loc. Pallanza		CT	77	153	P.	€ 0,77	F. 77 n. 153	€ 123,95	1.07		parco giochi	D	





Allo 6

COMUNE DI VERBANIA  
DIRITTI DI SEGRETERIA

35 € 5,15



# COMUNE DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

DIPARTIMENTO SERVIZI TERRITORIALI

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il dirigente

su richiesta della A.S.L. n. 14 - Regione Piemonte

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;

certifica

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

Fg. 78 mappale 38

Fg. 77 mappale 430

Fg. 39 mappale 433

Fg. 70 mappale 144

X Fg. 63 mappali 240 - 247

Fg. 81 mappale 31

Fg. 62 mappale 238

Fg. 62 mappale 270 corrispondente nel Catasto Fabbricati (CF) al fg. 18 mapp. 93

Risultano classificati:

- nel Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.13-2018 del 23/01/2006; a zona:

Fg. 78 mappale 38: Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - art. 16

Fg. 77 mappale 430: Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - art. 16

Fg. 39 mappale 433: Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - art. 16

X Fg. 70 mappale 144: Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - art. 16; il mappale inoltre è ricompreso nel perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Intra approvato con deliberazione di C.C. n. 178 del 29/07/96. Usi compatibili: medie strutture di vendita e esercizi di vicinato - art. 15

X Fg. 63 mappali 240 - 247: Centri storici e nuclei di antica formazione (N.A.F.) - art. 32; i mappali inoltre sono ricompresi nel perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Intra approvato con deliberazione di C.C. n. 178 del 29/07/96 Usi compatibili: medie strutture di vendita e esercizi di vicinato - art. 15.

Fg. 81 mappale 31: Centri storici e nuclei di antica formazione (N.A.F.) - art. 32. Usi compatibili: esercizi di vicinato - art. 15.

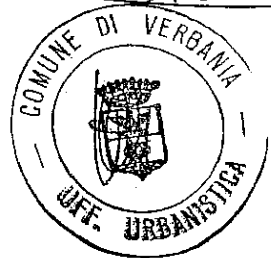


Fig. 62 mappale 238: Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale – art. 18. Usi compatibili: medie, grandi strutture di vendita e esercizi di vicinato – art. 15

Fig. 62 mappale 270 corrispondente nel Catasto Fabbricati (CF) al fg. 18 mapp. 93: Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale – art. 18. Usi compatibili: medie, grandi strutture di vendita e esercizi di vicinato – art. 15

con i parametri di edificabilità risultanti dalle Norme Tecniche di Attuazione

Vincoli: I mappali n. 430 del fg. 77 e 433/parte del fg. 39 sono sottoposti al vincolo di tutela ambientale di cui al D.Leg. 42/04.

-----

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 30/11/06

DE/af



IL FUNZIONARIO  
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata  
Geom. *[Signature]*



ALL 7

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  
Paesaggio del Piemonte

Piazza San Giovanni n. 2 - TORINO



prot.n. *Maz308*

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

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

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

- Stresa (VB) - Immobile - Via Molinari - n. 16 (NCEU 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 S	
			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			<b>110.000</b>	<b>240.000</b>	<b>110.000</b>	<b>122.000</b>	<b>156.000</b>	<b>360.000</b>	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	Via Rosmini	P.zza San Rocco	Via Al Porto- P.zza Castello	Via Palestro	P.zza Cavour	C.so Mameli- Via La Marmora	Via Alle Vigne Basse
		n° civico	29		22	20	49	25/A	2
	catastali	foglio	18	22	22	17	21	17	26
		particella	3	131	204	56	146	141	73
	subalterno	2	13	2	1	1	92	3	
epoca dato	semestre								
	anno	<b>1° 2010</b>	<b>2° 2009</b>	<b>2° 2010</b>	<b>2° 2010</b>	<b>2° 2010</b>	<b>2° 2008</b>	<b>1° 2011</b>	
zona OMI	denominazione		<b>B/1</b>	<b>B/5</b>	<b>B/5</b>	<b>B/1</b>	<b>B/1</b>	<b>B/5</b>	<b>D/2-B/1 compar.</b>
	negozi	valore max €/mq	2800	3000	3100	2700	2700	3600	2700
		valore min €/mq	1400	1500	1550	1350	1350	1800	1350
caratteristiche	appetibilità commerciale	scarsa			x		x	x	x
		media	x			x			
		elevata		x					
	ingressi e vetrine	ml	2,80	6,90	3,60	8,00	5,00	8,50	3,00
		superfici (mq)	locali principali						
	accessori diretti								45
	Accessori indiretti								40
	area parcheggio esclusiva								
	area esclusiva								
	distribuzione spazi interni	sup. ragguagliate	<b>54</b>	<b>86</b>	<b>45</b>	<b>66</b>	<b>99</b>	<b>152</b>	<b>152</b>
scadente		x							
normale			x		x	x	x	x	
	ottima			x					

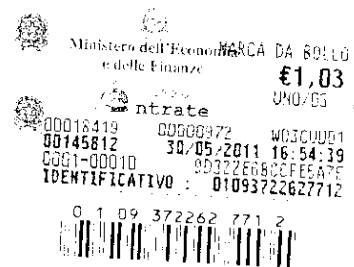


TABELLE DI CALCOLO Tabella di comparazione	
ALLEGATO N. 8.1	UIU Verbania fg26 part.73 sub.3
	data Aprile 2011

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							
		Ca	Cb	Cc	Ca	Ca	C		
zona OMI		B/1	B/5	B/5	B/1	B/1	B/5	D/2-B/1 compar.	
prezzo rilevato (€)		110.000	240.000	110.000	122.000	156.000	360.000	VOMI min	2700
								VOMI max	1350
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	2025
	coefficiente di epoca KEi VOMI epoca stima/VOMI 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 VOMI zona subject/VOMI zona comparabile	1,00	0,87	0,87	1,00	1,00	0,87		
consistenza ragguagliata STCi (mq)		54	86	45	66	99	152	152	
prezzo unitario pci = Pci/STCi (€/mq)		2.037,04	2.790,70	2.444,44	1.848,48	1.575,76	2.368,42	VOMI min prezzo min ammissibile	1350
prezzo unitario omogeneizzato p'ci = pci x KEi x KLi (€/mq)		1.964,29	2.511,63	2.129,03	1.848,48	1.575,76	1.776,32	VOMI max prezzo max ammissibile	2700
prezzo omogeneizzato Pci = p'ci x STCi (€)		106.071,43	216.000,00	95.806,45	122.000,00	156.000,00	270.000,00		
dato ammissibile (SI/NO)		SI'	SI'	SI	SI	SI'	SI'		

TABELLE DI CALCOLO Tabella del test di ammissibilità	
ALLEGATO N. 8.2	UIU Verbania fg26 part.73 sub.3 data Aprile 2011



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

TABELLE DI CALCOLO

Tabella dei dati

ALLEGATO  
N. 8.3

UIU Verbania fg26 part.73 sub.3

data

Aprile 2011



CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI								
no	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff KCi	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
C1	appetibilità commerciale	KC1xPci	€	0,175	18.562,50	37.800,00	16.766,13	21.350,00	27.300,00	47.250,00
C2	ingressi e vetrine	KC2xPci	€	0,01	1.060,71	2.160,00	958,06	1.220,00	1.560,00	2.700,00
C3	consistenza ragguagliata	KC4xpmin	€/mq	1,00	1.575,76	1.575,76	1.575,76	1.575,76	1.575,76	1.575,76
C4	distribuzione spazi interni	KC5xPci	€	0,05	5.303,57	10.800,00	4.790,32	6.100,00	7.800,00	13.500,00



TABELLE DI CALCOLO Tabella dei prezzi marginali	
<b>ALLEGATO N. 8.4</b>	UIU Verbania fg26 part.73 sub.3
	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	appetibilità commerciale	-1	-18.562,50	-2	-75.600,00	0	0,00	-1	-21.350,00	0	0,00	-1	-47.250,00	
	C2	ingressi e vetrine	0,20	212,14	-3,90	-8.424,00	-0,60	-574,84	-5,00	-6.100,00	-2,00	-3.120,00	-5,50	-14.850,00	
	C4	consistenza raggugliata	98	154.424,24	66	104.000,00	107	168.606,06	86	135.515,15	53	83.515,15	0	0,00	
	C5	distribuzione spazi interni	1	5.303,57	0	0,00	-1	-4.790,32	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
			sommatoria delle correzioni di prezzo ΣΔPj	141.377,46		19.976,00		163.240,90		108.065,15		80.395,15		-62.100,00	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		prezzo iniziale (test di ammissibilità)	106.071,43		216.000,00		95.806,45		122.000,00		156.000,00		270.000,00		
		PCI													
		prezzo corretto P'Ci = Pci + ΣΔPj	247.448,89		235.976,00		259.047,35		230.065,15		236.395,15		207900,00		
		prezzo unitario corretto p'Ci = P'Ci / Sj	1.627,95		1.552,47		1.704,26		1.513,59		1.555,23		1.367,76	1.553,54	
		scostamento percentuale Δ%	4,79%		-0,07%		9,70%		-2,57%		0,11%		-11,96%		
		prezzo unitario corretto finale p'C = P'Ci / Sj	1.627,95		1.552,47		1.704,26		1.513,59		1.555,23			ps = pmedio	1.562,31
		scostamento percentuale Δ%	4,20%		-0,63%		9,09%		-3,12%		-0,45%		#VALORE!	PS	237.471

Tabella di valutazione

TABELLE DI CALCOLO	
Tabella di valutazione	
ALLEGATO	UIU Verbania fg26 part.73 sub.3
N. 8.5	data
	Aprile 2011



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 DA BOLLO  
 € 0,26  
 ZERO/26  
 ntrate  
 00018419 00000972 W03C0001  
 00145848 30/05/2011 16:59:03  
 0001-00029 2802E3339D1E5465  
 IDENTIFICATIVO : 01093722627357  
 0 1 09 372262 735 7

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 DA BOLLO  
 € 0,26  
 ZERO/26  
 ntrate  
 00018419 00000972 W03C0001  
 00145855 30/05/2011 16:59:39  
 0001-00029 9131038FOA19EC8  
 IDENTIFICATIVO : 01093722627288  
 0 1 09 372262 728 8



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 DA BOLLO  
 € 0,26  
 ZERO/26  
 ntrate  
 00018419 00000972 W03C0001  
 00145854 30/05/2011 16:59:33  
 0001-00029 2802E3339D1E5465  
 IDENTIFICATIVO : 01093722627290  
 0 1 09 372262 729 0

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 DA BOLLO  
 € 0,26  
 ZERO/26  
 ntrate  
 00018419 00000972 W03C0001  
 00145853 30/05/2011 16:59:28  
 0001-00029 90C040E53A706307  
 IDENTIFICATIVO : 01093722627302  
 0 1 09 372262 730 2

Documentazione fotografica	
Allegato N. 9-a	Verbania UIU fg. 26, part. 73, sub. 3 Vista esterna immobile Data: 01/04/2011



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €0,26  
 ZER0/26

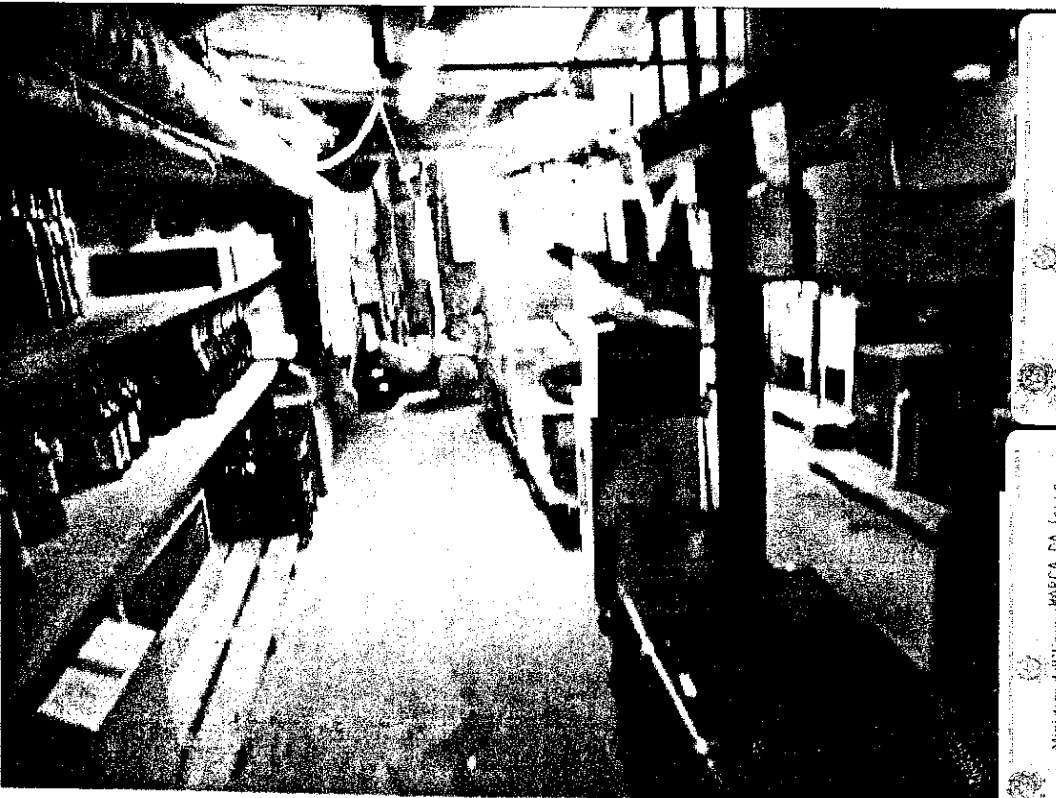
00018419 00000972 403C0001  
 00145851 30/05/2011 16:59:18  
 001-00029 1664253AA90FF431  
 IDENTIFICATIVO : 01093722627324

0 1 09 372262 732 4

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €0,26  
 ZER0/26

00018419 00000972 403C0001  
 00145851 30/05/2011 16:59:23  
 001-00029 1664253AA90FF431  
 IDENTIFICATIVO : 01093722627313

0 1 09 372262 731 3



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €0,26  
 ZER0/26

00018419 00000972 403C0001  
 00145849 30/05/2011 16:59:08  
 001-00029 9E900F96530A0082  
 IDENTIFICATIVO : 01093722627346

0 1 09 372262 734 6

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €0,26  
 ZER0/26

00018419 00000972 403C0001  
 00145850 30/05/2011 16:59:13  
 001-00029 45E5125E4C82A39  
 IDENTIFICATIVO : 01093722627335

0 1 09 372262 733 5

Documentazione fotografica	
Allegato N. 9-b	Verbania UIU fg. 26, part. 73, sub. 3 Vista interna e locale cantina Data: 01/04/2011

TRIBUNALE DI VERBANIA  
CANCELLERIA CIVILE

Mod. 17 n. 1375

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

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

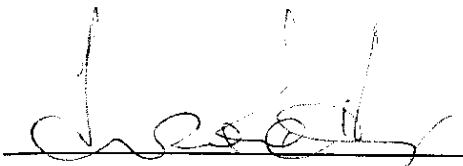
L'anno 2011 il giorno 06 del mese di <sup>Giugno</sup> ~~maggio~~ nel Tribunale di Verbania.

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 comparso 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 FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
LORENA DI MARTINO



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