



oggetto

Relazione di Stima Particolareggiata inerente un appartamento al 5° piano e relativa cantina, sito in Verbania (VB) Piazza Don Minzioni n. 37, censito al Catasto Fabbricati al fg. 18, part. 93, sub 29.

Protocollo n. 1338
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).

V. Minzioni, 111 - 28887 Omegna (VC) - Tel. 0323/504516



prot. n. 1338 del 16/05/2011

Relazione di Stima Particolareggiata inerente la determinazione del valore di mercato, ai fini dell'alienazione, di un immobile costituito da un appartamento sito al 5° piano, con relativa cantina, sito nel **Comune di Verbania (VB)**, Piazza Don Minzioni n. 37, individuato al **C.F. al fg. 18, part. n. 93, sub. 29.**

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

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

10.3 Abitazione di tipo economico - Redazione della tabella dei dati..... 9

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

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

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

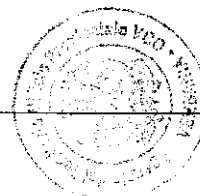
10.7 Confronto dati OMI..... 13

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

CONCLUSIONI.....14

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

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





PREMESSA

L'Azienda Sanitaria Locale del Verbano-Cusio-Ossola, nell'ambito della convenzione prot. n. 4018 del 15/12/2009, stipulata con l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale del Verbano Cusio Ossola, ha richiesto, con nota prot. n. 20294/11 del 22/03/2011, pervenuta in data 22/03/2011 ed assunta a prot. n. 988, 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 oggetto di stima 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 seconda fascia dietro il lungolago di Intra, in piano, ben esposta e dalla facile accessibilità. Nella zona sono presenti sia manufatti in muratura che edifici in c.a. realizzati in epoca successiva, inseriti in un tessuto urbano saturo, con elementi viari costituiti da piazze, strade, stradine e vicoli.

L'unità immobiliare in oggetto si trova posizionata al quinto piano di un edificio, realizzato agli inizi degli anni '60 con struttura portante in c.a. e dotato di ascensore, avente un piano seminterrato (in cui sono ubicate le cantine e la centrale termica), un piano terra (in cui sono situati negozi) e cinque piani superiori (destinati ad abitazioni). In posizione retrostante si trova piccola area di corte di pertinenza dello stabile. Immediatamente di fronte all'edificio si trova Piazza Don Minzioni, spazio aperto destinato prevalentemente a parcheggi. L'intero stabile risulta avere sul lato sud (di



maggior pregio) l'intera visuale libera assicurata dall'antistante piazza. L'edificio risulta individuato con gli identificativi del Catasto Fabbricati al fg. 18 particella n. 93, che corrisponde al Catasto Terreni al foglio 62 particella n. 270 (si allegano abbozzo mappa C.F. ed estratto di mappa del C.T. **AII. 1**)

L'edificio si presenta in buone condizioni, dalle ordinarie finiture di tipo economico/civile, in normale stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di stima, di cui si allega planimetria catastale in atti che corrisponde allo stato di fatto (**AII. 2**), posta al quinto piano con totale esposizione a sud ed affaccio sulla piazza, consta in un appartamento di tipo economico/civile, abitato, formato da due camere, piccola cucina abitabile, bagno, corridoio di disimpegno (per una superficie lorda complessiva pari a circa mq 68,00), un balcone (avente una superficie pari a mq 5,00) e cantina al piano seminterrato (avente una superficie lorda pari a mq 5,00). L'appartamento, di altezza interna netta pari a 3,00 mt, risulta avere ordinarie finiture di tipo economico/civile, in normale stato di conservazione e manutenzione, con le pareti intonacate al civile e tinteggiate, mentre cucina e bagno presentano le pareti rivestite. I pavimenti risultano in parquet nella camera da letto e piastrelle nelle restanti camere.

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

La superficie catastale dell'unità immobiliare, calcolata ai sensi del DPR n.131/98, risulta essere pari a mq 71,00.

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta occupata da inquilino, con un irrisorio canone di locazione annuo pari ad € 1.439,52. Del contratto di locazione, come da comunicazione dell'ASL VCO, è stata data disdetta, da parte dell'ASL VCO con nota prot. n.103309 del 29/12/2009, a far data dal 01/08/2010

L'immobile si trova ubicato nella Zona OMI B/1 (abitato di Intra) a confine con la più pregiata Zona B/5 (lungolago di Intra e prima fascia).

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 |
|--------|------------|------|----------------|-----------|--------|-------------|-------------------|
| 18 | 93 | 29 | - | A/3 | 3 | 3,5 vani | 307,29 |

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

L'accatastamento dell'immobile risulta a seguito della dichiarazione di nuova costruzione del 27/01/1968 prot. n. 729.



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. 4**).

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. 5**), per l'immobile in oggetto, attesta l'ubicazione in zona "Aree edificate".

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.l. 42/2004 e s.m.i. (**All. 6**).

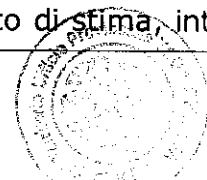
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

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





na Particolareggiata, Immobile sito in Verbania (VB)
Piazza Don Minzioni n. 37 - Verbania Intra (VB)

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).

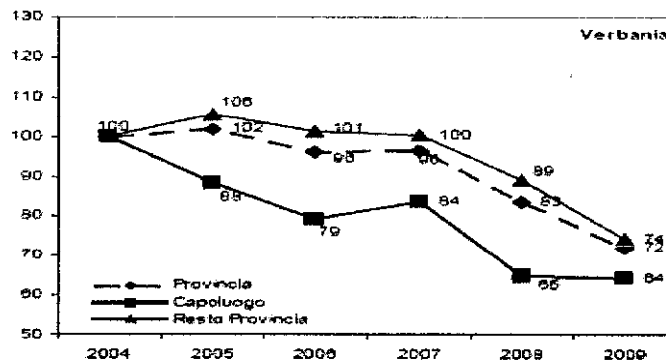
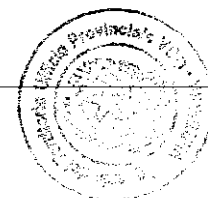


Figura 1: Residenziale - andamento percentuale del NTN (Numero di Transazioni di unità immobiliari "Normalizzate") - anni 2005-2009 - Intera provincia/solo capoluogo/resto della provincia.

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/1 (dove è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione)

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





| Tab. 1 | Comune di Verbania – Abitazioni economiche Zona OMI | |
|----------|---|----------|
| Semestre | Valore medio di mercato (€/mq) | Scarto % |
| 2° 2008 | 1.500.00 | - |
| 1° 2009 | 1.500.00 | 0% |
| 2° 2009 | 1.375.00 | -8.33% |
| 1° 2010 | 1.500.00 | +9.09% |
| 2° 2010 | 1.500.00 | 0% |

Si rileva che lo specifico mercato degli immobili in argomento, dopo una prima fase di calo dei prezzi (fino al 2009), ha subito 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 Abitazione di tipo economico - Indagini di mercato e costituzione del campione

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

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

- A.** Abitazione di tipo economico/civile, posta nella zona semi-centrale di Intra, sita in P.zza Cavour n. 16, di aspetto e finiture di tipo economico/civile, normale esposizione, abitazione in condominio con ascensore, in buono stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 19/01/2011, per un prezzo dichiarato in atto pari ad €98.000,00. Per i dati tecnico/economici dell'UIU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.1 immobile Ca**);
- B.** Abitazione di tipo economico/civile, posta in zona semi-centrale di Intra, sita in Viale San Giuseppe n. 5, di aspetto e finiture di tipo economico/civile, normale esposizione, abitazione in condominio con ascensore, in ottimo stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 10/02/2011, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 130.000,00. Per i dati tecnico/economici dell'UIU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.1 immobile Cb**);
- C.** Abitazione di tipo economico, posta in zona centrale dell'abitato di Intra, sita in Via Roma Angolo P.zza Franzosini n. 18, di aspetto e finiture di tipo economico, normale esposizione, abitazione in condominio con ascensore, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 08/04/2010, per un prezzo dichiarato in



atto pari ad € 92.000,00,. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.1 immobile Cc**);

D. Abitazione di tipo economico, posta in zona semicentrale dell'abitato di Intra, sita in Via A. Rosa n. 14, di aspetto e finiture di tipo economico/civile, buona esposizione, abitazione in manufatto a tre piani senza ascensore, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento è stata compravenduta, con rogito del 11/04/2011, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 130.000,00. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.1 immobile Cd**);

E. Abitazione di tipo economico, posta in zona semiperiferica dell'abitato di Intra, sita in Via Alpi Giulie n. 2, di aspetto e finiture di tipo economico, normale esposizione, abitazione in manufatto a due piani senza ascensore, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento, unitamente all'autorimessa in seminterrato, è stata compravenduta, con rogito del 30/01/2011, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 90.000,00, di cui circa € 82.000,00 per l'abitazione. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.1 immobile Ce**);

F. Abitazione di tipo economico, posta in zona semicentrale dell'abitato di Intra, sita in Via A. Rosa n. 14, di aspetto e finiture di tipo economico, mediocre esposizione, abitazione in condominio con ascensore, in normale stato di manutenzione. L'UIU in argomento, unitamente al box auto in seminterrato, è stata compravenduta, con rogito del 14/04/2011, per un prezzo dichiarato in atto pari ad € 120.000,00, di cui circa € 110.000,00 per l'abitazione. Per i dati tecnico/economici dell'IU in argomento si rimanda all'allegata tabella (**All. 7.1 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 | Ab. Tipo economico | P.zza Cavour n. 16 | 1° 2011 | 98.000,00 |
| Cb | Atto di C/v | Ab. Tipo economico | Viale San Giuseppe n. 5 | 1° 2011 | 130.000,00 |
| Cc | Atto di C/v | Ab. Tipo economico | Via Roma Angolo P.zza Franzosini n. 18 | 1° 2010 | 92.000,00 |
| Cd | Atto di C/v | Ab. Tipo economico | Via A. Rosa n. 14 | 1° 2011 | 130.000,00 |
| Ce | Atto di C/v | Ab. Tipo economico | Via Alpi Giulie n. 2 | 1° 2011 | 82.000,00 |
| Cf | Atto di C/v | Ab. Tipo economico | Via A. Rosa n. 14 | 1° 2011 | 180.000,00 |

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



licoloreggiata, Immobile sito in Verbania (VB)
Piazza Don Minzioni n. 37 - Verbania Intra (VB)

10.2 Abitazione di tipo economico - Test di ammissibilità

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

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

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

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

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, della zona dell'immobile da stimare, incrementato/diminuito di € 300,00, pari ai costi di ristrutturazione necessari per passare, per le unità abitative di tipo economico, dallo stato scadente allo stato normale e dallo stato normale allo stato ottimo per la realtà edilizia del comune in argomento.

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

10.3 Abitazione di tipo economico - Redazione della tabella dei dati

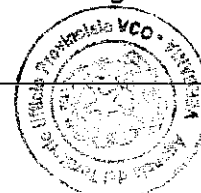
Nella tabella dei dati sono riportate (**AII. 7.3**), sia per gli immobili in comparazione e sia per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che, più di altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo, che presentino variazioni negli ammontari tra gli immobili in confronto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

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

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

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





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

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

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

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

Questa tabella (**All. 7.4**) è compilata prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella del test di ammissibilità, determinando per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica. Non sono valorizzati nella tabella, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

I prezzi marginali sono così quantificati:

1. nel caso delle caratteristiche qualitative, applicando l'incidenza elementare (coefficiente K_{ci}) 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_{min}. Tale assunzione è legata alla circostanza che, se il prezzo totale di un immobile cresce al crescere della superficie ma in modo meno che proporzionale, le curve del prezzo medio e





del prezzo marginale (variazione del prezzo totale al variare della caratteristica) sono decrescenti, con la curva del prezzo medio soprastante quella del prezzo marginale. Pertanto, si assume come prezzo marginale, in prima approssimazione, il minore dei prezzi medi (cfr. M. Simonotti - Metodi di stima immobiliare - Dario Flaccovio Editore s.r.l. - Edizione 2006).

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

10.5 Abitazione di tipo economico - Redazione della tabella di valutazione

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

La tabella è composta da tre parti:

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

Si riporta di seguito la Tabella di valutazione:





ma Particolareggiata, Immobile sito in Verbania (VB)
Piazza Don Minzioni n. 37 - Verbania Intra (VB)

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

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

1. Calcolo dei prezzi unitari corretti p'Ci di ciascun immobile di confronto;
2. Calcolo del valore medio unitario **p_{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 Cc e Cd), 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 Cc e Cd), 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 5%.

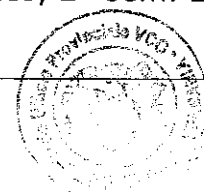
Trattandosi di una stima particolareggiata e ritenendo, come sopra indicato, appropriata un'alea estimativa di circa il 10%; tenuto conto che i prezzi corretti possono rappresentare altrettanti valori probabili dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato 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: € 124.904,00

in Cifta Tonda € **125.000,00**.

10.7 Confronto dati OMI

Il valore unitario per l'immobile stimato, avente una superficie catastale pari mq 71,00, risulta essere circa €/m 1.760,00, interno all'intervallo presente nella banca dati OMI per le abitazioni di tipo economico, 2° sem. 2010, pari ad €/mq 1.200,00-1.800,00.





11 PARTICOLARI CONSIDERAZIONI SUL VALORE DELL'IMMOBILE

Per l'immobile in agromento si constata che risulta occupato ad un irrisorio canone di locazione pari ad € 1.439,52 annui. Anche se del contratto di locazione è stata data disdetta, da parte dell'ASL VCO con nota prot. n.103309 del 29/12/2009, a far data dal 01/08/2010, 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:

€ 125.000,00 - 15% = € 106.250,00;

In Cifra Tonda € **106.000,00**

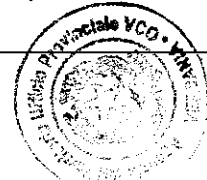
CONCLUSIONI

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), Piazza Don Minzioni n. 37, ai fini di una alienazione dello stesso.

L'immobile in oggetto si sostanzia in un appartamento, posto al quinto piano di un edificio con ascensore, ubicato nel centro urbano 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

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





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 B1) sufficientemente ricercata dal locale mercato immobiliare;

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

| | |
|--|---|
| APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO IN CONDOMNIO, UBICATO IN P.ZZA DON MINZONI N. 37, VERBANIA | PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA |
| FOGLIO 18, PARTICELLA 93 SUB. 29 (N.C.E.U) | € 106.000,00 (euro centoseimila/00) |

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

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

Verbania, 16/05/2011

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

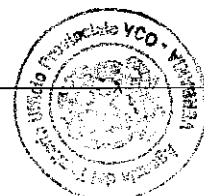
IL DIRETTORE
Ing. Luca PATTI

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



ALLEGATI

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



N=53900

ESTRATTO P.T. ALL. 1.a

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

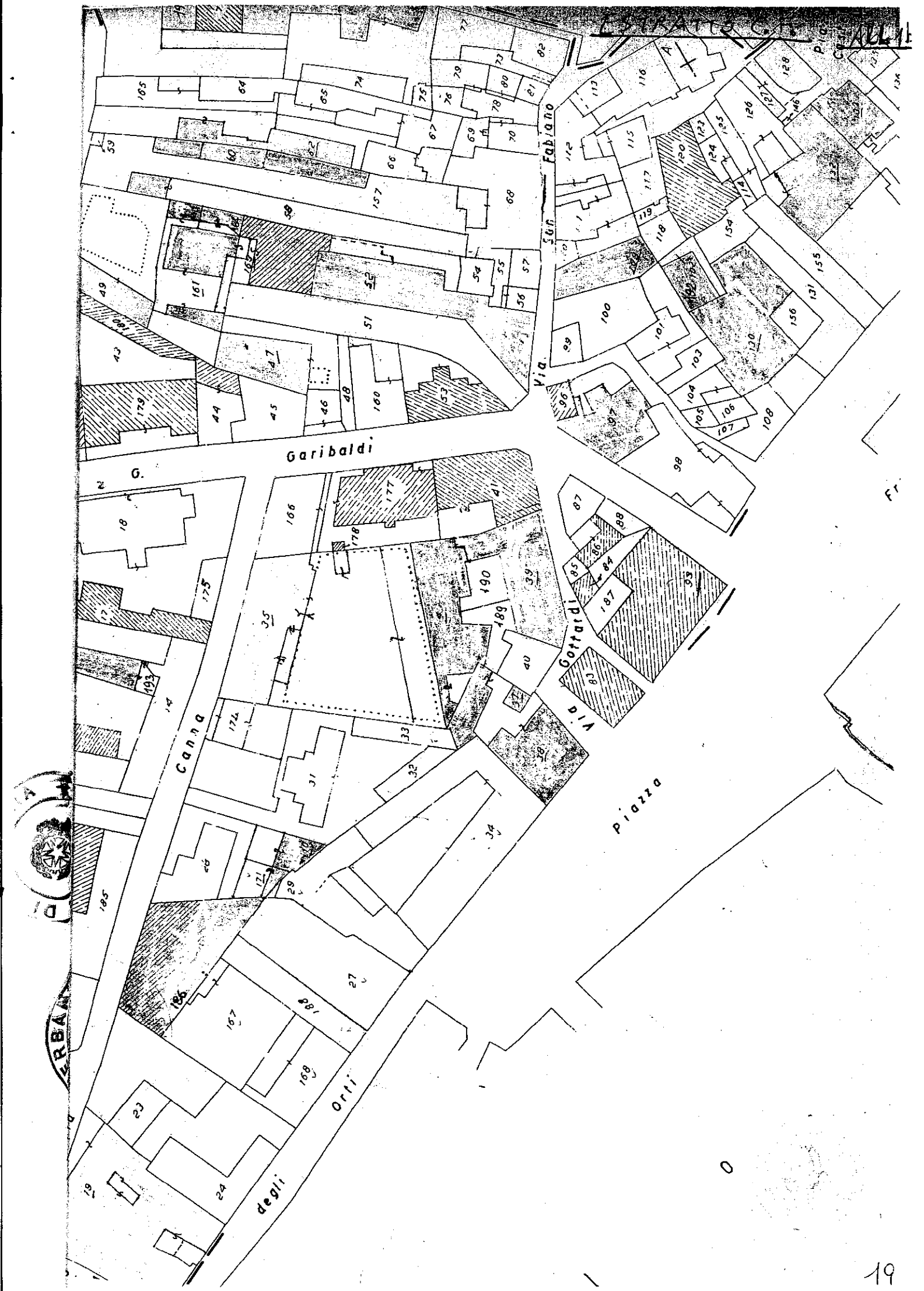


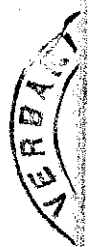
VERBANIA

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 MARCA DA BOLLO €1,03
 UNO/03
 00018479
 00144901
 0001-00010
 IDENTIFICATIVO
 00000972
 17/05/2011 11:49:46
 BCCBF9791877FC91
 01092395798824
 0 1 09 259575 082 4



Per Vismra





Data: 29/03/2011 - Ora: 11.41.36
Visura n.: VB0069578 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2011

Dati della richiesta
Comune di VERBANIA (Codice: L746)
Provincia di VERBANIA
Foglio: 18 Particella: 93

Catasto Fabbricati
Dati relativi all'immobile selezionato

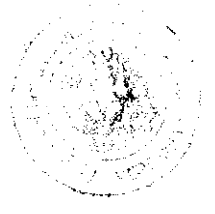
Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|----------|-------------------|---------------------------|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | Urbana | 18 | 93 | 29 | | A/3 | 3 | 3,5 vani | | Euro 307,29 L. 595.000 |
| Indirizzo: PIAZZA DON GIOVANNI MINZONI piano: 6; | | | | | | | | | | |

INTESTATO

N. 1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA
 DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1
 CODICE FISCALE 00634880033
 DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE 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

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



Decreto N° 133

in data 22 DIC. 2008



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; 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,

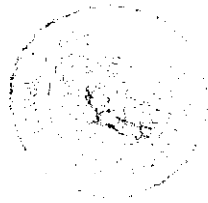
decreta

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

Eleanora Artesio

IL DIRETTORE REGIONALE

Vittorio Demicheli

IL Responsabile di settore

Piero Angelo Pais

L'Estensore

Teodoro Parrotta

Torino, li 22 DIC. 2008

Mercedes Bresso

Registrazione a Verbania addi 30 GEN. 2009 LIQUIDAZIONE

Il n. 010415 Serie III Atti civili e Tribunale Registro..... €.....

..... €.....

..... *esente* Tributi speciali €.....

..... TOCALE..... €.....



R
26

~~DE PA~~



VERBANIA



| 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. - fr.) | CT CF | F. | PARTIC. SUB. | 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 | € 119.300,72 | p.04 | 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° | CF | 47 | 146 | 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 | € 89.157,20 | p.04 | 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 | € 71.270,10 | p.04 | 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 | | € 77.313,34 | p.04 | lab. odont. 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 | € 73.853,00 | 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 57 Loc. Intra | T | | | | C2 | € 80,05 | | | | cantina sfitto | D | |
| 104 | 28921 | Verbania | Via De Bonis 57 Loc. Intra | 2° | | | | A4 | € 206,58 | | | | alloggio sfitto | D | |
| 105 | 28921 | Verbania | Via De Bonis 57 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 57 Loc. Intra | 3° | | | | A4 | € 129,11 | | | | alloggio sfitto | D | |
| 107 | 28921 | Verbania | Via De Bonis 57 Loc. Intra | 1° | CF | 22 | 153 | A4 | € 232,41 | | | | alloggio sfitto | D | |
| 108 | 28921 | Verbania | Via De Bonis 57 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. c. | € | | | | area pertinenza enti soccorso | D | |
| 111 | 28922 | Verbania | Via Fiume 21 ang. Via Zara Loc. Pallanza | 1° | CF | 43 | 36 | A3 | € 309,87 | F. 43 n. 36 sub. 2 | € 25.822,84 | 1,07 | enti di soccorso | D | |
| 112 | 28922 | Verbania | Via Fiume 21 ang. Via Zara Loc. Pallanza | T-1°-2° | | | | B4 | € 12.272,65 | | | | bar | D | |
| 113 | 28921 | Verbania | Via alle Vigne 2 Loc. Intra | I-R | CF | 26 | 73 | C1 | € 1.979,27 | CT: F. 39 N. 251 | € 197.544,42 | p.04 | ruderi | D | |
| 114 | 28921 | Verbania | Via alle Vigne 2 Loc. Intra | T-1° | | | | 4 U.C. | € | | | | ruderi | D | |
| 115 | 28921 | Verbania | Via Bolla 2 Loc. Intra | T | CF | 26 | 73 | b.c.n. c. | € | 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 | area pertinenza RSA hospice e ruderi | I | |
| 116 | 28921 | Verbania | Via Bolla 2 Loc. Intra | S-T-1°-2°-3° | CF | 39 | 433 | B2 | € 56.336,83 | | | | RSA e Hospice | I | |
| 117 | 28922 | Verbania | Viale S. Anna 83 Loc. Pallanza | I-T-1°-2°-3° | CF | 41 | 98 | B4 | € 17.881,32 | CT: F. 77 nn. 33, 56, 216 | € 3.429.800,00 | 1,07 | servizi amm. e sanitari | I | |
| 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 | |



COMUNE DI VERBANIA
DIRITTI DI SEGRETARIA

N. 35 € 5,16



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

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

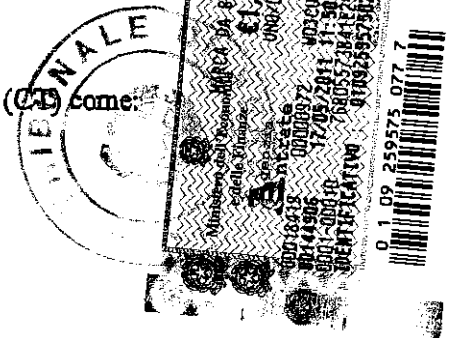
Fg. 77 mappale 430: Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - art. 16

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

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

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.



Fg. 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

Fg. 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

Vincelli 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

DR/df



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





RACCOMANDATA

Torino, 7 AGO. 2008

Ministero per i Beni e le
Attività
Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI
CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL
PIEMONTE

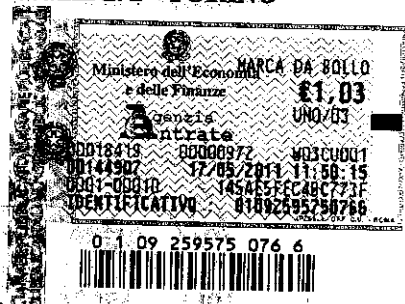


ASL VCO
0066032/08
12/08/2008
Comp.

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
p.c. Piazza San Giovanni n. 2 - TORINO



prot.n. *Maz/08*

OGGETTO: **D.D. 6 febbraio 2004. Verifica dell'interesse culturale 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 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 F. 15 N. 98 SUB. 4,5)
- Omegna (VB) - Immobile - Località Cireggio - Via Varallo - n. 15 (NCEU F. 20 N. 343 SUB. 2,3,4)
- Omegna (VB) - Complesso case popolari - Via Frua - n. 10 (NCEU F. 10 n. 79 sub. 7)
- Omegna (VB) - Fabbricato - zona Pietra - Via Carcallo n. 5 (NCEU F. 8 n. 375 sub. 4,5; n. 528 sub. 1)
- Omegna (VB) - Fabbricato - Fraz. Agrano - Via Andrea Costa - n. 7 (NCEU F. 28 n. 67)
- Verbania - Bar birreria "Dollaro" - Località Intra - Via Vigne Basse - n. 2 (NCEU F. 26 n. 73 sub. 3)
- Verbania - Alloggio (fabbricato) - Località Intra - Via De Bonis/Via Simonetta - n. 5/7 (NCEU F. 22 n. 151 sub. 3,4,5; n. 153)
- Verbania - Alloggi (fabbricato) - Località Intra - Via Roma - n. 17 (NCEU F. 17 n. 150 sub. 3,4)

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

• **Baveno (VB) - Condominio "Belvedere" - Via Gabildi - n. 44 (NCEU F. 6 n. 620 sub. 5)**

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

- 7 **Verbania – Negozio “Le Beccherie” – Località Intra – Piazza Ranzoni -15 (NCEU F. 22 n. 232 sub. 11)**
- 8 **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 19/01/2011, rep. 48445 Notaio Fabio Pala | Atto C/V 10/02/2011, rep. 40290 Notaio Luigi Lanteri | Atto C/V 08/04/2010, rep. 18476 Notaio Gaetano Petrelli | Atto C/V 11/04/2011, rep. 5506 Notaio Ursula Spini | Atto C/V 31/01/2011, rep. 20848 Notaio Maria Cervia | Atto C/V 14/04/2011, rep. 33259 Notaio Lucio Longo | | |
| prezzo o valore | | | 98.000 | 130.000 | 92.000 | 130.000 | 82.000 | 108.000 | | |
| dati identificativi | indirizzo | toponimo | P.zza Cavour | Viale San Giuseppe | Via Roma Angolo P.zza Franzolini | Via A. Rosa | Via Alpi Gulie | Via A. Rosa | Piazza Don Minzoni | |
| | | n° civico | 16 | 5 | 18 | 14 | 2 | 14 | 37 | |
| | catastali | foglio | 21 | 14 | 17 | 15 | 15 | 15 | 18 | |
| | | particella | 107 | 32 | 216 | 16 | 144 | 279 | 93 | |
| | | subalterno | 16 | 10 | 16 | 12 | 4 | 15 | 29 | |
| epoca dato | semestre | | | | | | | | | |
| | anno | 1° 2011 | 1° 2011 | 1° 2010 | 1° 2011 | 1° 2011 | 1° 2011 | 1° 2011 | | |
| zona OMI | denominazione | | B/1 | B/1 | B/1 | B/1 | B/1 | B/1 | B/1 | |
| | abitazioni | valore max €/mq | 1800 | 1800 | 1800 | 1800 | 1800 | 1800 | 1800 | |
| | | valore min €/mq | 1200 | 1200 | 1200 | 1200 | 1200 | 1200 | 1200 | |
| edificio | localizzazione di dettaglio | periferica | | | | | | | | |
| | | normale | x | x | | x | x | x | | |
| | | di pregio | | | x | | | | | x |
| | tipologia architettonica | economica | | | | | x | | | |
| | | civile | x | | x | x | | x | x | |
| | | signorile | | x | | | | | | |
| | stato manutentivo immobile | scadente | | | | | | | | |
| normale | | | | x | x | x | x | x | x | |
| ottimo | | x | x | | | | | | | |
| unità immobiliare | superfici (mq) | sup. coperte | 48 | 66 | 67 | 72 | 70 | 73 | 68 | |
| | | balconi e terrazzi | 7 | 18 | 88 | 45 | 4 | 14 | 5 | |
| | | giardini | | | | | | | | |
| | | cantine e soffitte comunicanti | | | | | | | | |
| | | cantine e soffitte non comunicanti | 7 | 2 | 3 | 3 | 9 | 7 | 5 | |
| | | sup. ragguagliate | 52 | 72 | 82 | 82 | 73 | 79 | 71 | |
| | livello di piano | con ascensore | x | x | x | | | x | x | |
| | | senza ascensore | | | | x | x | | | |
| | | N° piano | 4 | 3 | 4 | 1 | 1 | 2 | 5 | |
| | | ultimo | | | | | | | x | |
| | orientamento prevalente | N | | | | | x | | | |
| | | NE-NO | x | x | x | | | x | | |
| | | E-O | | | | | | | | |
| | | SE-SO | | | | x | | | | |
| | | S | | | | | | | x | |
| | qualità dell'affaccio prevalente | scadente | | | x | | | | | |
| | | normale | x | x | | x | x | x | | |
| | | di pregio | | | | | | | x | |
| | stato manutentivo unità immobiliare | scadente | | | | | | | | |
| | | normale | | | x | x | x | x | x | |
| | ottimo | x | x | | | | | | | |

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO

€1,03

UNQ/03

00018419 00000972 WD3CU001
00144902 17/05/2011 11:49:51
0001-00010 00EC84EC046388D0
IDENTIFICATIVO : 01092595750813

0 1 09 259575 081 3

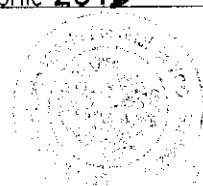


TABELLE DI CALCOLO
Tabella di comparazione

ALLEGATO
N. 7.1

UIU Verbania

data
Aprile 2011

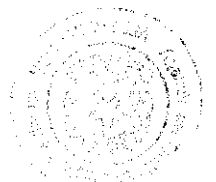


| DATI | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | IMMOBILE DA STIMARE | |
|---|---|--------------------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|--|------------|
| | | Ca | Cb | Cc | Cr | Ce | Cf | S | |
| zona OMI | | B/1 | B/1 | B/1 | B/1 | B/1 | B/1 | B/1 | |
| prezzo rilevato (€) | | 98.000 | 130.000 | 92.000 | 130.000 | 82.000 | 108.000 | VOMI min | 1200 |
| | | | | | | | | VOMI max | 1800 |
| | | | | | | | | C'(€/mq) costo unitario da scadente a normale | 325 |
| | | | | | | | | C''(€/mq) costo unitario da normale a ottimo | 325 |
| epoca del dato | semestre OMI | 1° 2011 | 1° 2011 | 1° 2010 | 1° 2011 | 1° 2011 | 1° 2011 | epoca stima | 1° 2011 |
| | valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile (€) | 1500 | 1500 | 1500 | 1500 | 1500 | 1500 | valore centrale OMI residenziale zona ed epoca subject | 1500 |
| | coefficiente di epoca KEI VOMI epoca stima/VOMI epoca comparabile | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| localizzazione generale | valore centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca stima (€) | 1500 | 1500 | 1500 | 1500 | 1500 | 1500 | | |
| | coefficiente di zona KLI VOMI zona subject/VOMI zona comparabile | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| consistenza ragguagliata STCi (mq) | | 52 | 72 | 82 | 82 | 73 | 79 | 71 | |
| prezzo unitario pci = Pci/STCi (€/mq) | | 1.884,62 | 1.805,56 | 1.121,95 | 1.585,37 | 1.123,29 | 1.367,09 | (VOMI min-C') prezzo min ammissibile | 875 |
| prezzo unitario omogeneizzato p'ci = pci x KEI x KLI (€/mq) | | 1.884,62 | 1.805,56 | 1.121,95 | 1.585,37 | 1.123,29 | 1.367,09 | (VOMI max+C'') prezzo max ammissibile | 2125 |
| prezzo omogeneizzato Pci = p'ci x STCi (€) | | 98.000,00 | 130.000,00 | 92.000,00 | 130.000,00 | 82.000,00 | 108.000,00 | | |
| dato ammissibile (SI/NO) | | SI | SI | SI | SI | SI | SI | | |

| TABELLE DI CALCOLO | |
|---------------------|---------------------|
| Tabella del test di | |
| ALLEGATO N. 7.2 | UIU Verbania |
| | data Aprile 2011 |

| CARATTERISTICHE | | | | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | IMMOBILE DA STIMARE S | |
|-------------------|--|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| ambito | N° | denominazione | dettaglio o nomenclatore | unità di misura o punteggio | Ca | Cb | Cc | Cd | Ge | Cf | | quantità o numero |
| | | | | | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | | |
| edificio | C1 | localizzazione di dettaglio | periferica | 0 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | |
| | | | normale | 1 | | | | | | | | |
| | | | di pregio | 2 | | | | | | | | |
| | C2 | tipologia architettonica | economica | 0 | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | |
| | | | civile | 1 | | | | | | | | |
| | | | signorile | 2 | | | | | | | | |
| | C3 | stato manutentivo immobile | scadente | 0 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | | normale | 1 | | | | | | | | |
| | | | ottimo | 2 | | | | | | | | |
| unità immobiliare | C4 | consistenza ragguagliata | | mq | 52 | 72 | 82 | 82 | 73 | 79 | 71 | |
| | C5 | livello di piano | ascensore | si | no | 8 | 8 | 8 | 5 | 5 | 7 | 9 |
| | | | seminterrato | 0 | 0 | | | | | | | |
| | | | terra | 3 | 3 | | | | | | | |
| | | | rialzato | 5 | 4 | | | | | | | |
| | | | primo | 6 | 5 | | | | | | | |
| | | | secondo | 7 | 4 | | | | | | | |
| | | | intermedio (n=n°piano) | 8 | 7-n | | | | | | | |
| | | | ultimo (n=n°piano) | 9 | 8-n | | | | | | | |
| | attico (n=n°piano) | 13 | 12-n | | | | | | | | | |
| | C6 | orientamento prevalente | N | 0 | | 1 | 1 | 1 | 3 | 0 | 1 | 4 |
| | | | NE-NO | 1 | | | | | | | | |
| | | | E-O | 2 | | | | | | | | |
| | | | SE-SO | 3 | | | | | | | | |
| | | | S | 4 | | | | | | | | |
| C7 | qualità dell'affaccio prevalente | scadente | 0 | | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | |
| | | normale | 1 | | | | | | | | | |
| | | di pregio | 2 | | | | | | | | | |
| C8 | stato manutentivo unità immobiliare | scadente | 0 | | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | normale | 1 | | | | | | | | | |
| | | ottimo | 2 | | | | | | | | | |

| | |
|--|---------------------|
| TABELLE DI CALCOLO Tabella dei dati | |
| ALLEGATO N. 7.3 | UIU Verbania |
| | data Aprile 2011 |



| CARATTERISTICHE | | | PREZZI MARGINALI | | | | | | | | |
|-------------------|----|-------------------------------------|------------------|-----------------|------------------------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
| ambito | N° | denominazione | SIMBOLOGIA | unità di misura | coeff. K _{CI} | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf |
| edificio | C1 | localizzazione di dettaglio | KC1xPCi | € | 0,10 | 9.800,00 | 13.000,00 | 9.200,00 | 13.000,00 | 8.200,00 | 10.800,00 |
| | C2 | tipologia architettonica | KC2xPCi | € | 0,10 | 9.800,00 | 13.000,00 | 9.200,00 | 13.000,00 | 8.200,00 | 10.800,00 |
| | C3 | stato manutentivo immobile | KC3xPCi | € | 0,10 | 9.800,00 | 13.000,00 | 9.200,00 | 13.000,00 | 8.200,00 | 10.800,00 |
| unità immobiliare | C4 | consistenza ragguagliata | KC4xpmin | €/mq | 1 | 1.123,29 | 1.123,29 | 1.123,29 | 1.123,29 | 1.123,29 | 1.123,29 |
| | C5 | livello di piano | KC5xPCi | € | 0,03 | 2.940,00 | 3.900,00 | 2.760,00 | 3.900,00 | 2.460,00 | 3.240,00 |
| | C6 | orientamento prevalente | KC6xPCi | € | 0,02 | 1.960,00 | 2.600,00 | 1.840,00 | 2.600,00 | 1.640,00 | 2.160,00 |
| | C7 | qualità dell'affaccio prevalente | KC7xPCi | € | 0,075 | 7.350,00 | 9.750,00 | 6.900,00 | 9.750,00 | 6.150,00 | 8.100,00 |
| | C8 | stato manutentivo unità immobiliare | KC8xSTs | € | 0,10 | 9.800,00 | 13.000,00 | 9.200,00 | 13.000,00 | 8.200,00 | 10.800,00 |

| | |
|--|---------------------|
| TABELLE DI CALCOLO Tabella dei prezzi marginali | |
| ALLEGATO N. 7.4 | UIU Verbania |
| | data Aprile 2011 |

| CARATTERISTICHE | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | | | | | IMMOBILE DA STIMARE S |
|--|----|---|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| ambito | N° | denominazione | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | Cf | | quantità o punteggi S-Cf | correzione prezzo ΔPj | ps = pmedio | Ps |
| | | | 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 | | | | | | |
| edificio | C1 | localizzazione di dettaglio | 1 | 9.800,00 | 1 | 13.000,00 | 0 | 0,00 | 1 | 13.000,00 | 1 | 8.200,00 | 1 | 10.800,00 | 1 | 10.800,00 | | |
| | C2 | tipologia architettonica | 0 | 0,00 | -1 | -13.000,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 1 | 8.200,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | | |
| | C3 | stato manutentivo immobile | -1 | -9.800,00 | -1 | -13.000,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | | |
| | C4 | consistenza ragguagliata | 19 | 21.342,47 | -1 | -1.123,29 | -11 | -12.356,16 | -11 | -12.356,16 | -2 | -2.246,58 | -8 | -8.986,30 | | | | |
| | C5 | livello di piano | 1 | 2.940,00 | 1 | 3.900,00 | 1 | 2.760,00 | 4 | 15.600,00 | 4 | 9.840,00 | 2 | 6.480,00 | | | | |
| | C6 | orientamento prevalente | 3 | 5.880,00 | 3 | 7.800,00 | 3 | 5.520,00 | 1 | 2.600,00 | 4 | 6.560,00 | 3 | 6.480,00 | | | | |
| | C7 | qualità dell'affaccio prevalente | 1 | 7.350,00 | 1 | 9.750,00 | 2 | 13.800,00 | 1 | 9.750,00 | 1 | 6.150,00 | 1 | 8.100,00 | | | | |
| | C8 | stato manutentivo unità immobiliare | -1 | -9.800,00 | -1 | -13.000,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | | | | |
| SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI | | sommatoria delle correzioni di prezzo ΣΔPj | 27.712,47 | | -5.673,29 | | 9.723,84 | | 28.593,84 | | 36.703,42 | | 22.873,70 | | | | | |
| | | prezzo iniziale (test di ammissibilità) P _{ci} | 98.000,00 | | 130.000,00 | | 92.000,00 | | 130.000,00 | | 82.000,00 | | 108.000,00 | | | | | |
| | | prezzo corretto P'Ci = P _{ci} + ΣΔP _j | 125.712,47 | | 124.326,71 | | 101.723,84 | | 158.593,84 | | 118.703,42 | | 130.873,70 | | | | | |
| | | prezzo unitario corretto p'Ci = P'Ci / S _s | 1.770,60 | | 1.751,08 | | 1.432,73 | | 2.233,72 | | 1.671,88 | | 1.843,29 | | | | | |
| | | scostamento percentuale Δ% | -0,74% | | -1,84% | | -19,68% | | 25,22% | | -6,28% | | 3,33% | | | | | |
| | | prezzo unitario corretto finale p'C = P'Ci / S _s | 1.770,60 | | 1.751,08 | | | | | | 1.671,88 | | 1.843,29 | | | | | |
| | | scostamento percentuale Δ% | 0,65% | | -0,46% | | #VALORE! | | #VALORE! | | -4,96% | | 4,78% | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabella di valutazione

| | |
|---|--------------|
| TABELLE DI CALCOLO Tabella dei valutazione | |
| ALLEGATO | UIU Verbania |
| N. 7.5 | data |
| | Aprile 2011 |

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

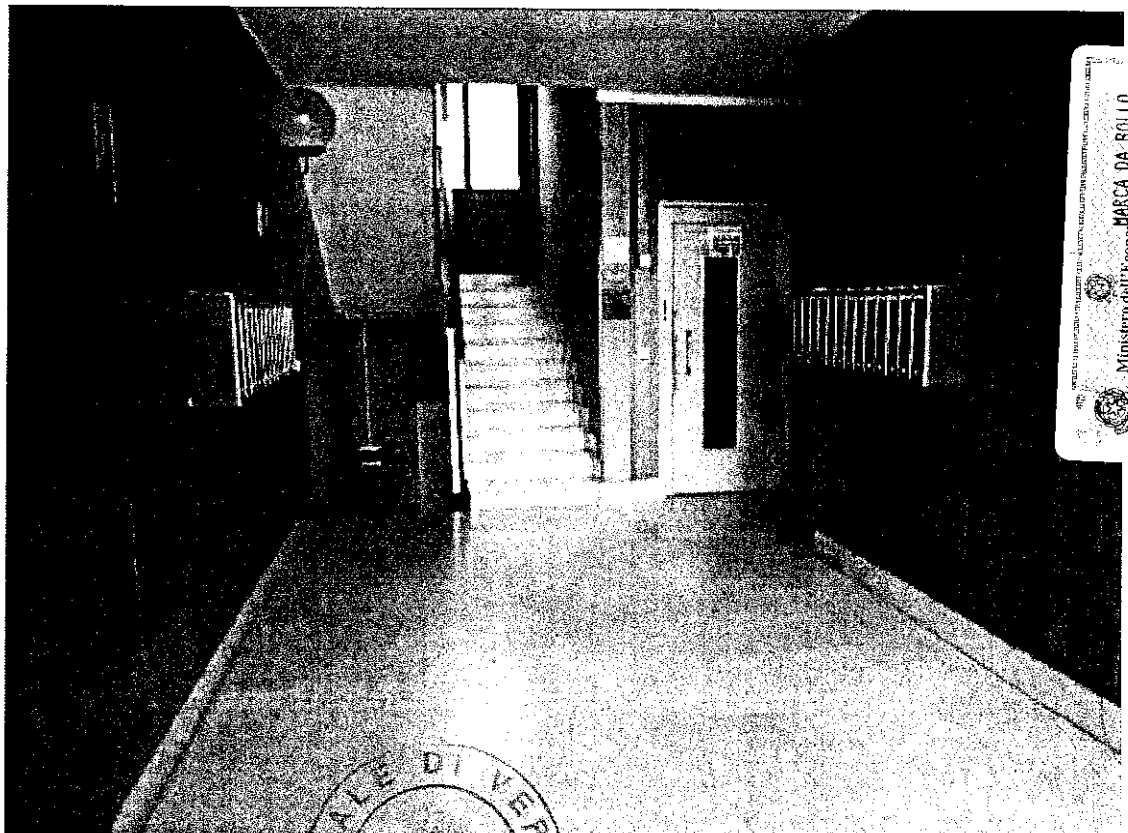
Entrate
 00018419 00000972 W03CUD01
 00144909 17/05/2011 11:50:50
 0001-00029 0A32319AF18BF73D
 IDENTIFICATIVO : 01092595750744

0 1 09 259575 074 4

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

Entrate
 00018419 00000972 W03CUD01
 00144908 17/05/2011 11:50:45
 0001-00029 586E4C526499758F
 IDENTIFICATIVO : 01092595750755

0 1 09 259575 075 5



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

Entrate
 00018419 00000972 W03CUD01
 00144911 17/05/2011 11:51:00
 0001-00029 368B18370A07E2
 IDENTIFICATIVO : 01092595750722

0 1 09 259575 072 2

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

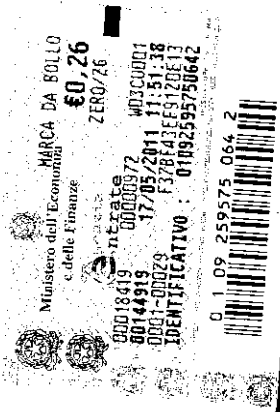
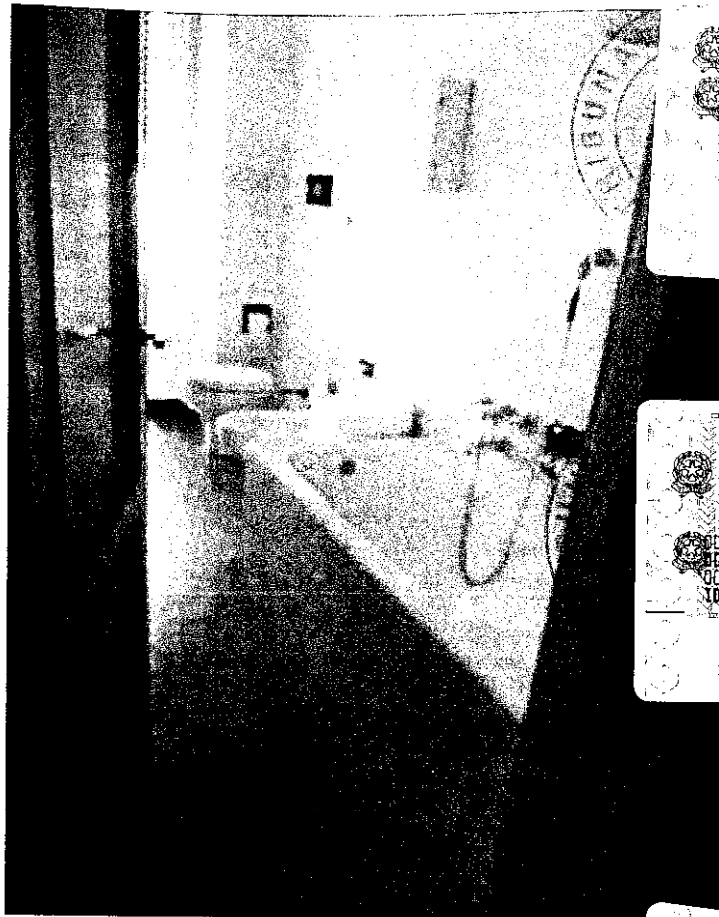
Entrate
 00018419 00000972 W03CUD01
 00144910 17/05/2011 11:50:55
 0001-00029 CCD6677C859F3089
 IDENTIFICATIVO : 01092595750733

0 1 09 259575 073 3

| Documentazione fotografica | |
|----------------------------|---|
| Allegato N. 8-a | Verbania UIU fg. 18, part. 93, sub. 29 Edificio ed ingresso vano scala |
| | Data: 01/04/2011 |



| Documentazione fotografica | |
|----------------------------|--|
| Allegato N. 8-b | Verbania UIU fg. 18, part. 93, sub. 29 Interni cucina e soggiorno |
| | Data: 01/04/2011 |



| Documentazione fotografica | |
|----------------------------|--|
| Allegato N. 8-c | Verbania UIU fg. 18, part. 93, sub. 29 Interni: bagno; Esterno: vista balcone Data: 01/04/2011 |

TRIBUNALE DI VERBANIA
CANCELLERIA CIVILE

Mod. 17 n. 230

Verbania, _____

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

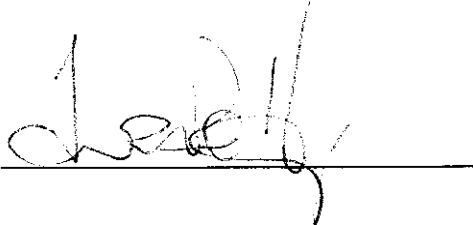
L'anno 2011 il giorno 14 del mese di maggio nel Tribunale di Verbania.

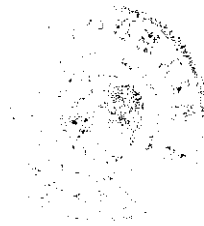
Avanti al sottoscritto cancelliere, è personalmente comparso il sig. Patti Luca nato ad Agrigento il 11 gennaio 1971, residente in Verbania Via San Vittore n. 74, identificato con documento Patente n. AG2184663K rilasciata dal Prefetto di Agrigento il 03/02/1993, il quale chiede di asseverare la perizia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

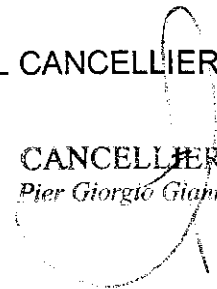
IL DICHIARANTE





IL CANCELLIERE C1

IL CANCELLIERE C1
Pier Giorgio Gianuss



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