

oggetto

**Relazione di Stima Particolareggiata inerente un intero stabile, costituito da undici distinte UIU, sito in Verbania (VB), Via Mazzini n. 23 angolo Via Guglielmazzi, censito al Catasto Fabbricati al foglio 47, part. 146, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.**



**Direzione Regionale del Piemonte e Vale d'Aosta - Ufficio Provinciale del Verbano-Cusio-Ossola**

Protocollo n. 1487  
del 06 giugno 2011

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

committente

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

Via Nazionale 1 - 28900 Giuggio (VB) - Tel. 0323/503831 - fax 0323/504516





prot. n. 1487 del 06/06/2011

**Relazione di Stima Particolareggiata** inerente la determinazione del valore di mercato, ai fini dell'alienazione, di un intero stabile, costituito da undici te UIU site al piano terra, primo piano e secondo piano, con relativo sottotetto, non abitabile, sito nel **Comune di Verbania (VB)**, Via Mazzini n. 23 angolo Via Guglielmazzi, individuato al **Catasto Fabbricati al foglio 47, part. 146, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.**

**INDICE**

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

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

2 Identificazione catastale..... 4

3 Proprietà dell'immobile ..... 4

PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE ..... 5

4 Descrizione urbanistica ..... 5

5 Certificazioni di conformità ..... 5

6 Altre certificazioni ..... 5

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE..... 5

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

8 Criteri e metodologie estimative..... 5

9 Analisi del mercato immobiliare..... 6

10 Metodologia estimativa adottata..... 7

10.1 Procedimento diretto sintetico-comparativo ..... 7

10.2 Procedimento indiretto a valore di trasformazione ..... 8

10.2.1 *Stima Valore di mercato per l'intero immobile trasformato  $V_m$* ..... 10

10.2.2 *Determinazione superficie catastale*..... 10

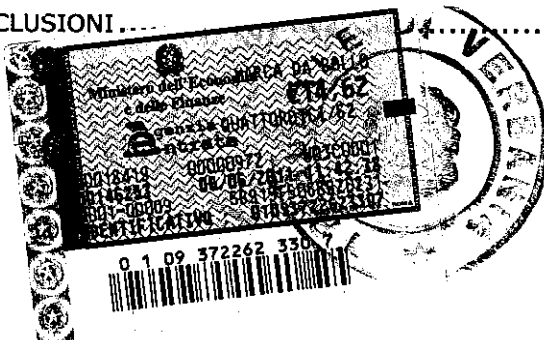
10.2.3 *Stima valore per l'immobile trasformato*..... 10

10.2.4 *Costo complessivo di trasformazione  $K$*  ..... 12

10.2.5 *Utile del promotore edilizio  $U_p$*  ..... 13

10.2.6 *Determinazione del Valore di Trasformazione  $V_t$* ..... 14

CONCLUSIONI..... 14



Direzione Regionale del Piemonte e valle d'Aosta- Ufficio Provinciale del Verbania-Cusio-Ossola

Corso Europa, 30 - 28922 Verbania Tel. 0323/5038831-501013 - fax 0323/504516 - e-mail up verbania@agenziaaterritorio.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. 20302/11 del 22/03/2011, pervenuta in data 24/03/2011 ed assunta a prot. n. 970, 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 06/04/2011, 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-Pallanza, posizionato in una zona pianeggiante-collinare sulle rive del Lago Maggiore, è un centro di interesse turistico-residenziale di particolare pregio.

La zona in cui ricade l'edificio, prima fascia di espansione, è posta in terreno leggermente acclive 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 e stradine.

L'intero stabile oggetto di valutazione (individuato al C.T. al fg. 81 part. n. 31, che corrisponde al C.F. al fg. 47 part. n. 146, vedi **AII.1**), realizzato con struttura portante in muratura e orizzontamenti in legno, copertura a falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi, della dimensione in pianta di circa mq 250,00, a cui aggiungere una piccola area scoperta di circa mq 20,00, è disposto su tre livelli, con due scale di comunicazione interna.

Le undici unità immobiliari, costituenti l'intero stabile unitamente alle pertinenze comuni, sono disposte, rispettivamente, al piano terra



(principalmente a destinazione commerciale con relative pertinenze) sub. 1, 2, 3 e 4, piano primo (a destinazione abitativa) sub. 5, 6 e 7, piano secondo (a destinazione abitativa) sub. 8, 9, 10 e 11, con sottotetto non abitabile ma accessibile tramite botola dal vano scala.

Le planimetrie attualmente agli atti catastali, risalenti al 1939, non corrispondono all'effettiva distribuzione delle unità immobiliari costituenti l'immobile.

L'intero immobile risulta dalle scadenti finiture, in pessimo stato di conservazione e manutenzione, molti locali risultano in stato di degrado ed abbandono (inutilizzabili a qualsiasi scopo abitativo), con parti di edificio dalla dubbia idoneità statica (uno dei vani scala è stato oggetto di intervento, con apposizione di struttura portante in ferro, al fine di evitare un collasso delle rampe), oltre alla carenza, in molti locali, di impianti di rete quali quello idraulico ed elettrico, oltre a mancare di un qualsiasi impianto di riscaldamento.

Fa eccezione, nello stato manutentivo, una parte dei locali disposti al piano terra ed utilizzati come esercizio commerciale (nello specifico negozio di frutta e verdura), individuato dai sub. 2 e 3, che risultano tenuti in un sufficiente stato di manutenzione.

Risultano locati i seguenti locali:

- Al piano terra sub. 2 e 3, con un basso canone di locazione pari ad €3.554,25 annui, di cui con nota n. 103313 del 29/12/2009 l'ASL VCO ha formulato disdetta a far data dal 01/01/2012;
- Al piano primo sub. 6 con l'inquilino che di fatto occupa interamente anche il sub. 7, mentre del sub. 6 occupa solo due vani, con un irrisorio canone di locazione pari ad € 921,60 annui, di cui con nota n. 103322 del 29/12/2009 l'ASL VCO ha formulato disdetta a far data dal 01/01/2012

Il resto dei locali non risulta locato.

L'intero immobile, di cui si allegano le planimetrie catastali delle unità immobiliari individuate dai subalterni n. 11 n. 11 (**Allegati dal n. 2 al n. 12**)

Le superfici catastali, calcolate ai sensi del DPR n. 138/98, risultano essere:

- sub. 1, mq 26;
- sub. 2, mq 24;
- sub. 3 mq 65;
- sub. 4 mq 53;
- sub. 5 mq 72;
- sub. 6 mq 76;



- sub. 7 mq 33;
- sub. 8 mq 46;
- sub. 9 mq 44;
- sub. 10 mq 50;
- sub. 11 mq 37

Per un totale di mq 526, a cui vanno aggiunti circa mq 20 per una porzione di disimpegno non calcolato. In tutto la superficie catastale, dell'intero immobile risulta essere pari a circa mq 546,00.

In definitiva trattasi

L'immobile si trova ubicato nella Zona OMI B/2 (Pallanza).

## 2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in argomento risultano censiti catastalmente come di seguito:

Al Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Zona catastale	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale €
47	146	1	-	C/3	4	18 mq	26,03
47	146	2	-	C/1	7	17 mq	396,85
47	146	3	-	C/1	5	42 mq	722,32
47	146	4	-	C/1	5	38 mq	635,52
47	146	5	-	A/4	2	3,0 vani	133,25
47	146	6	-	A/4	2	3,0 vani	133,25
47	146	7	-	A/4	2	2,5 vani	111,04
47	146	8	-	A/4	2	2,0 vani	88,83
47	146	9	-	A/4	2	2,0 vani	88,83
47	146	10	-	A/4	2	2,0 vani	88,83
47	146	11	-	A/4	2		

L'attuale intestazione catastale risulta come da visure allegate (**AII. 13**)

L'accatastamento dell'immobile risulta a seguito della dichiarazione del 28/12/1939.

## 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 (**AII. 14**).



## **PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE**

### **4 DESCRIZIONE URBANISTICA**

Secondo il certificato di destinazione urbanistica, fornito dalla committenza, rilasciato dal Comune di Verbania in data 30/11/2006, l'immobile in argomento ricade in "Centri storici e nuclei di antica formazione" normate dall'art. 32 della N.T.

### **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 03/08/2009, 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 s.m.i. (Al. 15)

## **PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **7 INDIVIDUAZIONE E SCOPO DELLA STIMA**

La valutazione richiesta dalla committenza è finalizzata al 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 due metodologie estimative sia di tipo diretto, sintetico/comparativa, che indiretto, a valore di trasformazione, 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.

Nei procedimenti adottati 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).

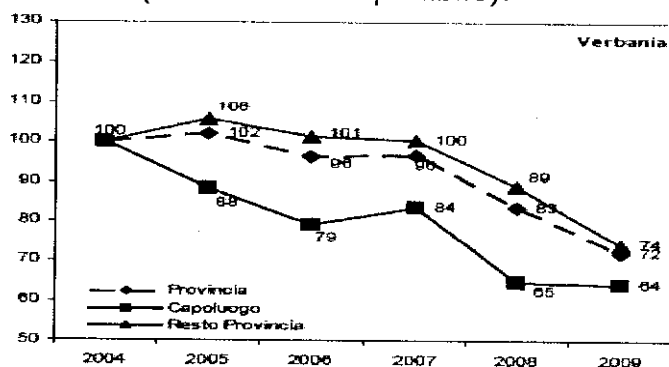


Figura 1: Residenziale - andamento percentuale del NTN (Numero di Transazioni di unità immobiliari "Normalizzate") - anni 2005-2009 - Intera provincia/solo capoluogo/resto della provincia.

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/2 (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 B/2	
Semestre	Valore medio di mercato (€/mq)	Scarto %
1° 2008	1.500.00	-
2° 2008	1.475.00	-1.67%
1° 2009	1.375.00	-6.8%
2° 2009	1.250.00	-9.1%
1° 2010	1.250.00	0
2° 2010	1.300.00	+4.0%

Si rileva che lo specifico mercato degli immobili in argomento, dopo una costante flessione dei prezzi si ha, nell'ultimo anno, una leggera ripresa.



## 10 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Considerando che l'intero stabile, oltre ad avere una poco funzionale distribuzione degli spazi interni, risulta dotato di scadenti finiture di tipo economico e si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, oltre ad avere degli elementi strutturali dalla dubbia idoneità statica. Tali caratteristiche rendono poco appetibile singolarmente i vari alloggi.

Visto quanto comunicato dalla committenza in riferimento a "dal sopralluogo effettuato dai tecnici dell'ASL VCO, è emerso che tutte le solette sono in legno e la disposizione dei locali ha un carattere di discontinuità; per queste motivazioni si condivide l'ipotesi di far eseguire la stima dell'edificio nel suo complesso, anche al fine di rendere lo stesso più appetibile per il mercato immobiliare".

Tanto premesso si ritiene opportuno eseguire il compito estimativo valutando l'intero stabile nel suo complesso, piuttosto che valutare singolarmente le varie unità, considerando che risulta necessario, per un eventuale acquirente, procedere ad una completa ristrutturazione dell'intero manufatto.

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 di due procedimenti, uno diretto sintetico-comparativo ed uno indiretto a valore di trasformazione. Tali metodologie sono in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi.

### 10.1 Procedimento diretto sintetico-comparativo

Al fine di stabilire il valore dell'immobile in argomento, costituito dall'intero manufatto, si è andati alla ricerca di immobili aventi medesime caratteristiche e di cui si conosce il prezzo di mercato. Data la particolarità di quanto oggetto di stima (un intero stabile da ristrutturare completamente), non esistono sul mercato, in modo diffuso, immobili aventi similari caratteristiche, per tale motivo si è riusciti a reperire un solo immobile a paragone.

Nello specifico un intero stabile (individuato al C.F. al fg. 22, part. 197) posto in altra zona OMI (zona B/5), aventi medesime caratteristiche di struttura, distribuzione degli ambienti, stato manutentivo e di conservazione dell'immobile (in pratica che necessita di una completa e totale opera di ristrutturazione dell'intero stabile), è stato compravenduto di recente con atto del 29/03/2011, per un importo complessivo pari ad € 1.100.000,00.

Considerando che quanto compravenduto risulta avere una superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR n. 138/98, pari a circa mq 1.416,00, si ottiene un prezzo unitario corrisposto pari a:

$$€ 1.100.000 / mq 1.416 = €/mq 776,83; \quad \text{In C.T. } € 777,00.$$





L'immobile preso a paragone si trova posto in una zona di maggior pregio (zona B/5) rispetto all'immobile da stimare (zona B/2), inserito in un conteso di tessuto edilizio saturo in nucleo di antica formazione ed in una zona a traffico limitato.

Al fine di rapportare il prezzo unitario precedentemente determinato, per l'immobile a paragone posto in zona B/5, con l'immobile oggetto di stima posto in zona B/2, si determina il coefficiente di conversione mediante il rapporto dei valori unitari medi, per la tipologia di "abitazioni di tipo economico", ricavabili dalle tabelle OMI, tra la zona B/5 e la zona B/2.

- Valore medio OMI zona B/5 abitazioni di tipo economico: €/mq 1.775,00;

- Valore medio OMI zona B/2 abitazioni di tipo economico: €/mq 1.300,00;

coefficiente di conversione: €/mq 1.775,00 / €/mq 1.300,00 = 1,36.

Il valore unitario medio, per l'immobile da stimare, risulta essere pari a:

$$\text{€/mq } 777,00 / 1,36 = \text{€/mq } 571,32$$

Tanto premesso, considerato che l'immobile oggetto di stima presenta, nel suo insieme, una superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR n. 138/98, pari a circa mq 546,00, il valore complessivo dell'intero stabile viene quantificato, con la presente metodologia, in:

$$\text{mq } 546,00 \times \text{€/mq } 571,32 = \text{€ } 311.940,72; \quad \text{in Cifra Tonda } \mathbf{\text{€ } 312.000,00}$$

### 10.2 Procedimento indiretto a valore di trasformazione

Vista la necessità di stimare l'intero stabile, che necessita di una completa e totale opera di ristrutturazione, avente come prodotto finale delle unità immobiliari ordinariamente destinabili a funzioni abitative, il valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente relazione estimale, viene determinato tramite il "Valore di Trasformazione".

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

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



Particolareggiata, Immobile sito in Verbania (VB) - abitazioni n. 23 angolo Via Guglielmazzi - Verbania Intra (VB)

La stima del valore di trasformazione, intesa come stima del valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato, viene espressa con la seguente formula:  $V_t = V_m - C_t$

Dove:

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

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

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

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

Si applica la seguente formula semplificata:  $V_t = (V_m/q^n) - (K+U_p)/q^n$

Dove:

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

$n$  tempo in cui si realizza la trasformazione;

$K$  costo complessivo della trasformazione;

$U_p$  utile lordo normalmente spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

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

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

Il procedimento in esame si articola nelle seguenti fasi:

- Determinazione del Valore di mercato, attualizzato, per l'immobile trasformato ( $V_m$ ). Tale valore può essere determinato direttamente, in quanto esistono sufficienti dati del locale mercato immobiliare per le abitazioni di tipo economico/civile;





- Analisi dei costi di trasformazione diretti ed indiretti. Determinazione del costo totale di trasformazione, attualizzato, per l'immobile in argomento (K);
- Determinazione dell'utile del promotore, attualizzato, ( $U_p$ ).

### 10.2.1 Stima Valore di mercato per l'intero immobile trasformato $V_m$

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

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

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

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

### 10.2.2 Determinazione superficie catastale

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

Le future superfici, a destinazione residenziale, si possono ragionevolmente supporre pari a quelle attualmente esistenti, ovvero circa mq 546,00

In totale la superficie catastale, dell'ipotetico intero immobile residenziale trasformato, risulta essere pari a:

$$S_{c p} = \underline{mq\ 546,00}$$

### 10.2.3 Stima valore per l'immobile trasformato

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

Al fine di determinare, all'attualità, il valore unitario medio dell'intero edificio si applica una tipologia estimativa diretta, nello specifico di tipo sintetico-comparativo, adottando un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA). In tal modo si ricava, dal locale mercato immobiliare, il valore unitario medio per un alloggio allo stato nuovo, avente le ordinarie caratteristiche della zona, ubicato in un piano intermedio (primo piano) dello stabile oggetto di valutazione, a trasformazione



avvenuta ed avente una superficie catastale pari a mq 120,00 (corrispondente ad un appartamento di medie dimensioni).

Da analisi del locale mercato immobiliare si è ricavato un campione di immobili (pari a 4 unità immobiliari urbane) appartenenti tutti allo stesso segmento immobiliare ed alla medesima zona OMI dell'immobile da stimare, compravenduti nell'ultimo anno, di cui si conoscono i dati salienti tecnico/economici quali: localizzazione di dettaglio, tipologia architettonica e stato manutentivo dell'edificio, consistenza catastale, livello di piano, orientamento, qualità dell'affaccio, stato manutentivo dell'unità immobiliare, prezzo corrisposto e dichiarato nell'atto di compravendita.

Si riporta di seguito la tabella del campione rilevato:

Data campione	Fonte	Descrizione unità immobiliare		Epoca	Prezzo (€)
		Tipologia	Ubicazione		
Ca	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Via Madonna di Campagna n. 17	1° 2011	128.000,00
Cb	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Via Crocetta n. 12	1° 2011	140.000,00
Cc	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Via Manzoni n. 20	1° 2011	110.000,00
Cd	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Via Crocetta n. 44	2° 2010	185.000,00

Effettuate successivamente le operazioni di:

- Test di ammissibilità: si effettua un'indagine sulla possibilità di utilizzare dati, desunti dalle fonti sopra indicate;
- 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%) (nel caso specifico è stato eliminato il Cd che presentava uno scostamento superiore al 10%), ossia previsione del prezzo





medio dell'immobile ristrutturato. Si determina il più probabile valore unitario, dell'immobile oggetto di valutazione, attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto.

Si riporta in allegato (**AII. 16**) la tabella di valutazione per un alloggio medio (al primo piano), della superficie catastale di mq 120,00, posto all'interno dell'edificio in argomento, allo stato di nuovo (a ristrutturazione avvenuta).

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

$$V_{um} = \text{€/mq } 2.174,92; \quad \text{ossia in C.T. } \underline{\underline{\text{€/mq } 2.175,00}}$$

Il valore complessivo, a nuovo, dell'intero stabile ristrutturato, risulta essere pari a:

$$V_m = \text{mq } 546,00 \times \text{€/mq } 2.175,00 = \text{€ } 1.187.550,00; \quad \text{In C.T. } \underline{\underline{\text{€ } 1.188.000,00}}$$

Le tabelle OMI del 2° semestre 2010, nella Zona B5, per la tipologia di "Abitazioni di tipo civile" (in quanto l'immobile ristrutturato presenterebbe delle ordinarie finiture di tipo civile) e per lo stato "Normale", riportano in intervallo di valori unitari pari a €/mq 1.350-2.000. Generalmente per il "nuovo" i valori unitari sono mediamente superiori del 20% al valore massimo dell'OMI, che viene ricavato in base a condizioni "normali". Pertanto il valore unitario di €/mq 2.175,00, per l'immobile oggetto di stima ed allo stato "Nuovo", si ritiene valido.

#### 10.2.4 Costo complessivo di trasformazione K

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

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

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



zione di Stima Particolareggiata, Immobile sito in Verbania (VB)  
Via Mazzioni n. 23 angolo Via Guglielmazzi - Verbania Intra (VB)

2g. Quota imprevisti costo di costruzione 3% di 2b	21,00
<b>TOTALE</b>	<b>951,93</b>

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

- maggiorazione del 15% sui costi di demolizione e ricostruzione, in quanto l'immobile in oggetto si trova inserito in un tessuto edilizio saturo per cui si ha un notevole disagio nel realizzare le relative opere;
- maggiorazione del 15% sui costi di demolizione e ricostruzione, per l'utile di impresa;

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

$$K_u = € 951,93 + € 142,79 + € 142,79 = €/\text{mq } 1.237,51$$

Questo dato è stato ricavato in riferimento all'anno 2008, per rapportarlo al 2011, epoca della stima, considerando che il mercato immobiliare, nel periodo 2008-2011, ha avuto un calo dei prezzi ma il costo delle opere di ristrutturazione è aumentato, anche se di poco, si rivaluta il precedente valore unitario del coefficiente Istat dei prezzi al consumo, che per l'intervallo 2008-inizio 2011 porta ad un incremento dei valori pari a circa il 3%.

Si ottiene, in tal modo, un valore unitario pari a:

$$€ 1.237,51 + 3\% = € 1.274,63; \text{ In C.T. } € 1.275,00$$

Per l'intero edificio, avente una superficie catastale di mq 546,00, si ha un costo di trasformazione pari a:

$$K = \text{mq } 546,00 \times €/\text{mq } 1.275,00 = € 696.150; \text{ In C.T. } € 696.000,00$$

### 10.2.5 Utile del promotore edilizio Up

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

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

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

L'utile del promotore (Up) è pari alla somma della percentuale sul rendimento atteso del capitale investito e dalla percentuale dovuta al rischio imprenditoriale del promotore. Da letteratura in materia tale percentuale complessiva risulta essere, attualmente, pari al 15%.

$$U_{p151} = V_m \times p = € 696.000,00 \times 0,15 = € 104.400; \text{ in C.T. } € 104.000,00$$





### **10.2.6 Determinazione del Valore di Trasformazione $V_t$**

A questo punto ipotizzando un periodo di tempo, necessario per l'intero intervento edilizio di trasformazione (dall'acquisto del bene alla vendita degli alloggi ricavati), pari a 3 anni, ed adottando un tasso di attualizzazione pari al 4%, si ha:

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

$$= ((1.188.000/(1+0,04)^3) - ((696.000+104.000)/(1+0,04)^3) = € 344.930,59$$

In C.T. **€ 345.000,00**

### **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 Roma n.17, ai fini di una alienazione dello stesso.

L'immobile in oggetto si sostanzia in uno intero stabile ubicato nel centro urbano di Verbania Intra, composto da tre distinte unità immobiliari, le cui scadenti finiture, unitamente ad un cattivo stato di conservazione e manutenzione, ne suggeriscono una totale e completa opera di ristrutturazione edilizia.

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 dei due distinti procedimenti di stima, uno diretto sintetico-comparativo ed uno indiretto a valore di trasformazione

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte;

Considerando che l'intero stabile, oltre ad avere una poco funzionale distribuzione degli spazi interni, risulta dotato di scadenti finiture di tipo economico e si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione. Tali caratteristiche rendono poco appetibile singolarmente i vari alloggi;

Visto quanto comunicato dalla committenza in riferimento a "dal sopralluogo effettuato dai tecnici dell'ASL VCO, è emerso che tutte le solette sono in legno e la disposizione dei locali ha un carattere di discontinuità; per queste motivazioni si condivide l'ipotesi di far eseguire la stima dell'edificio nel suo complesso, anche al fine di rendere lo stesso più appetibile per il mercato immobiliare";

Considerato che solo il negozio al piano terra ed un appartamento al primo piano risultano locati;



Nel presupposto che l'immobile 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 06/04/2011, non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto;

Considerato che l'immobile è ubicato in un'area (all'interno della zona OMI B2) non molto ricercata dal locale mercato immobiliare;

Visto che con due distinte metodologie estimative il valore complessivo dell'intero stabile è stato determinato, rispettivamente in € 312.000,00 ed €345.000,00, avente come media € 328.500,00; In C.T. € 330.000,00

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>INTERO STABILE, UBICATO IN VIA MAZZINI N. 23 ANGOLO VIA GUGLIELMAZZI, VERBANIA</b>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA</b>
<b>(N.C.E.U) FOGLIO 47, PARTICELLA 146 SUB. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 E 11</b>	<b>€ 330.000,00</b> (euro Trecentotrentamila/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 ± 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, 06/06/2011

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

**IL DIRETTORE**  
Ing. Luca PATTI

Alla presente si allegano n. 17 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

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

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

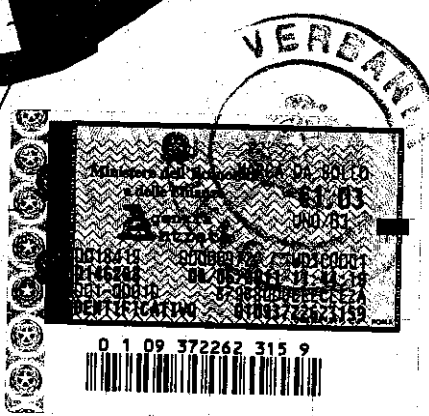






**ALLEGATI**

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Allegato n. 1</b>  | <b>Estratto Catasto Terreni e abbozzo di mappa del Catasto Fabbricati</b> |
| <b>Allegato n. 2</b>  | <b>Planimetria catastale UIU fg. 47, part. 146, sub. 1</b>                |
| <b>Allegato n. 3</b>  | <b>Planimetria catastale UIU fg. 47, part. 146, sub. 2</b>                |
| <b>Allegato n. 4</b>  | <b>Planimetria catastale UIU fg. 47, part. 146, sub. 3</b>                |
| <b>Allegato n. 5</b>  | <b>Planimetria catastale UIU fg. 47, part. 146, sub. 4</b>                |
| <b>Allegato n. 6</b>  | <b>Planimetria catastale UIU fg. 47, part. 146, sub. 5</b>                |
| <b>Allegato n. 7</b>  | <b>Planimetria catastale UIU fg. 47, part. 146, sub. 6</b>                |
| <b>Allegato n. 8</b>  | <b>Planimetria catastale UIU fg. 47, part. 146, sub. 7</b>                |
| <b>Allegato n. 9</b>  | <b>Planimetria catastale UIU fg. 47, part. 146, sub. 8</b>                |
| <b>Allegato n. 10</b> | <b>Planimetria catastale UIU fg. 47, part. 146, sub. 9</b>                |
| <b>Allegato n. 11</b> | <b>Planimetria catastale UIU fg. 47, part. 146, sub. 10</b>               |
| <b>Allegato n. 12</b> | <b>Planimetria catastale UIU fg. 47, part. 146, sub. 11</b>               |
| <b>Allegato n. 13</b> | <b>Visure catastali</b>   |
| <b>Allegato n. 14</b> | <b>Estratto Decreto n. 133 del 22/12/2008</b>                             |
| <b>Allegato n. 15</b> | <b>Dichiarazione Ministero per i Beni e le attività Culturali</b>         |
| <b>Allegato n. 16</b> | <b>Tabella calcolo MCA UIU Primo Piano ristrutturato</b>                  |
| <b>Allegato n. 17</b> | <b>Documentazione fotografica</b>   |

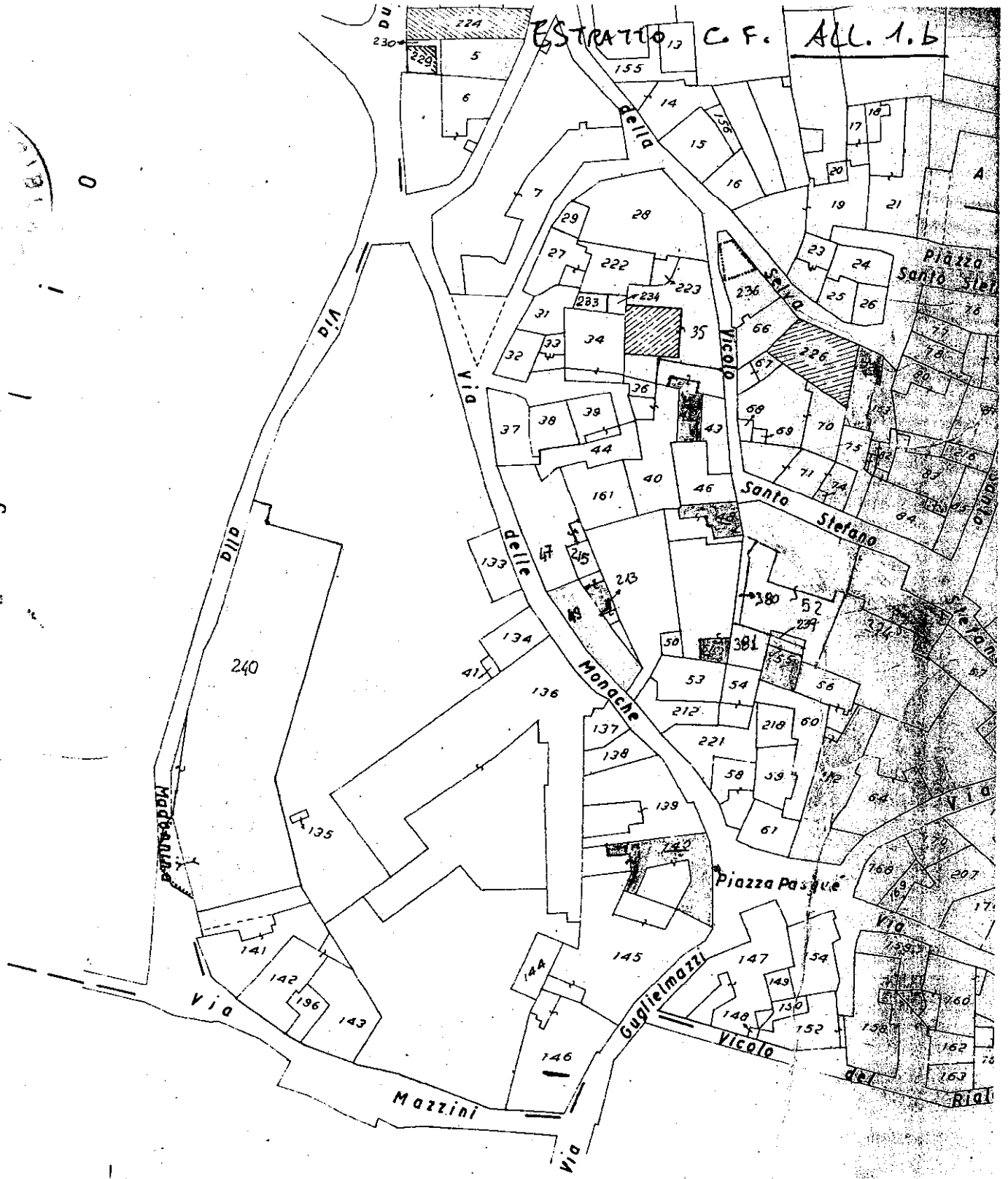


Per Visura

Comune: VERBANIA  
Foglio: 81

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

31-Mag-2011 13:47  
Prot. n. VB0091466/2011



F O G I O



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

## ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARI URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII 11652)

15

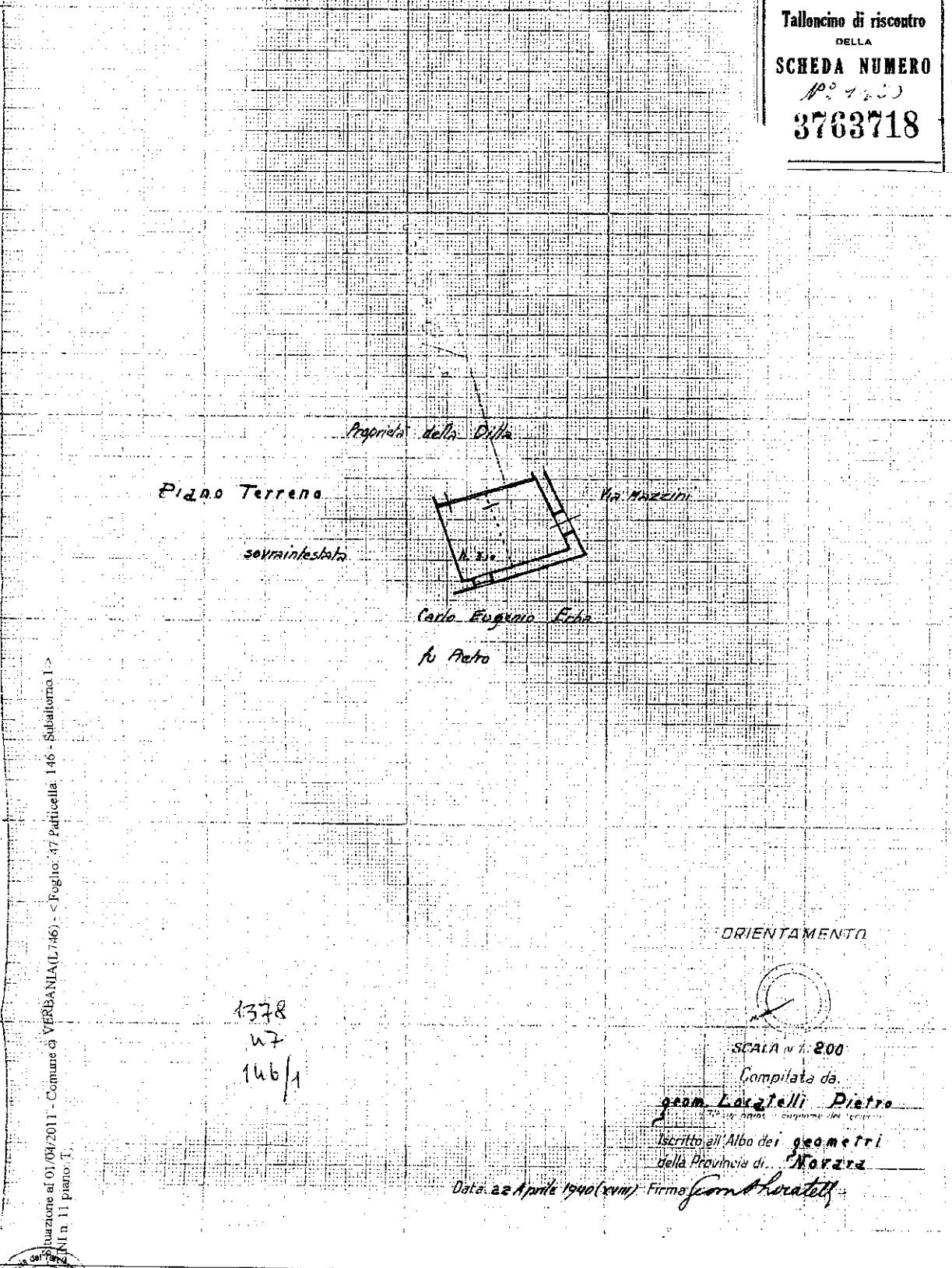
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3763718  
 Comune Verbania Pallanza Ditta " Avv. Nicola Castelli fo Felice  
 Via Mazzini N. 16

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

COMUNE  
 di Verbania

Talloncino di riscontro  
 DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
 N° 3763718

Ministero delle Economie  
 e delle Finanze  
 Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali  
 Roma  
 11/03/40  
 0018419  
 0014259  
 0014258  
 0014257  
 0014256  
 0014255  
 0014254  
 0014253  
 0014252  
 0014251  
 0014250  
 0014249  
 0014248  
 0014247  
 0014246  
 0014245  
 0014244  
 0014243  
 0014242  
 0014241  
 0014240



1378  
 u7  
 1u6/1

Direzione al 01/04/2011 - Comune di VERBANIA (L.746) - < Foglio: 47 Particella: 146 - Subaltorno I ->  
 Urbanistica n. 11 piano T.



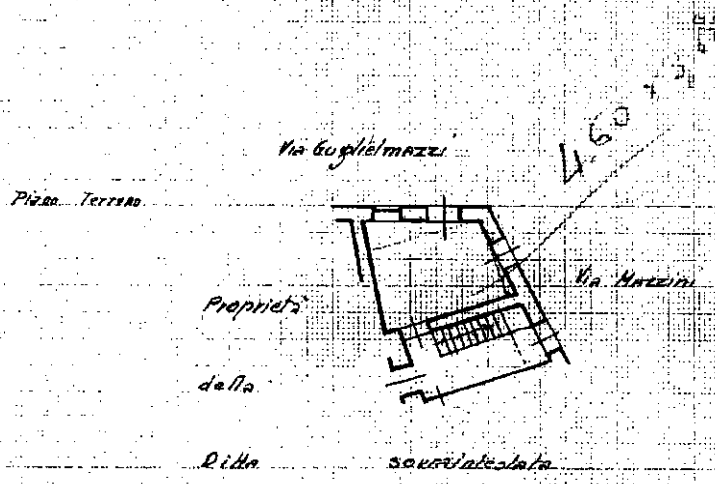
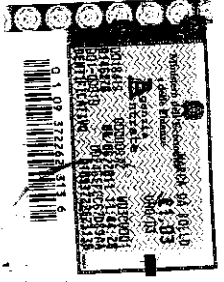
MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 2262212  
 Comune Verbania Pallanza Ditto Ass. Alide Castelli - In. Polio  
 Via Guglielmuzzi N. 72  
1° Segnere cognome, nome, patetibilità del solo prima intestatario

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

COMUNE  
 di Verbania

Talloncino di riscontro  
 DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
1900 2262212  
**3763717**



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

geom. Lucatelli - Polio  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di Verbania

Data 20 Aprile 1990 (ann) Firma geom. Lucatelli

Situazione al 01/04/2011 - Comune di VERBANIA (L.746) - < Foglio: 47, Particella: 146 - Subaltiero 2 >  
 MAZZI n. 7 n. A piano: 1.

47  
146/2



ALL. 3



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3763716

Comune Verbania Pallanza

Ditta Avv. Aldo Caselli fo. Felice

Via Guglielmazzi n. 91

*in Segnare cognome, nome, paternita' del dato primo intestatario*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

COMUNE

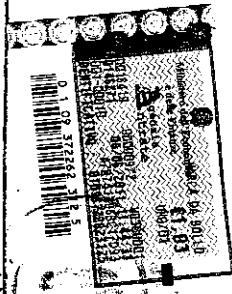
di Verbania

Talloncino di riscontro

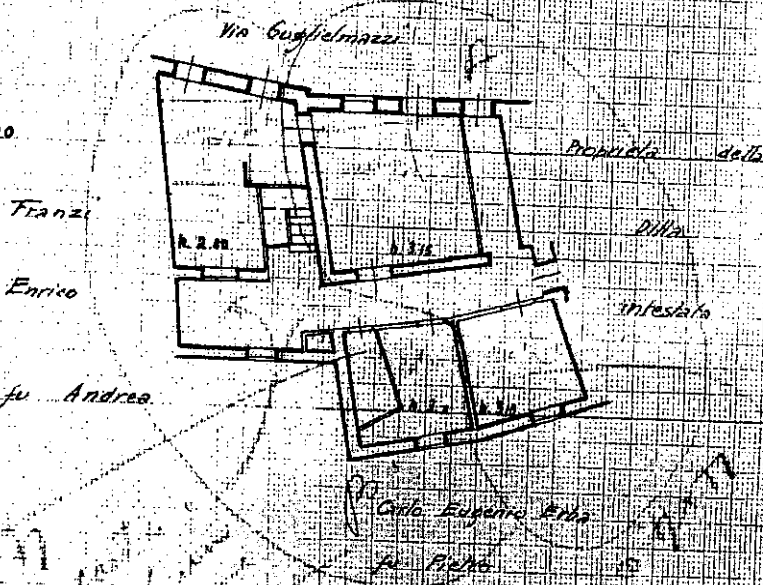
DELLA

SCHEDA NUMERO

3763716



Piano Terreno



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

geom. L. Caselli Pietro

*(Titolo, nome e cognome del tecnico)*

iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di Novara

Data 22 Aprile 1900 (XVII) Firma geom. L. Caselli

Situazione al 01/04/2011 - Comune di VERBANIA (L.746) - Foglio 47 Particella 146 - Subalerno 3 - MAZZI n. 7 u. B piano T.

1378  
u7  
146/3-4



ALL 4



# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3763716

Comune Verbania Pallanza Ditta Avv. Alce. Castelli fu Felice

Via Guglielmazzi n. 21

*Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

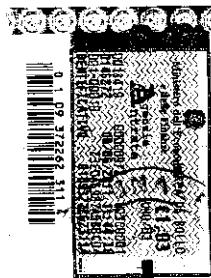
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE  
di Verbania

Talloncino di riscontro  
DELLA

SCHEDA NUMERO

3763716

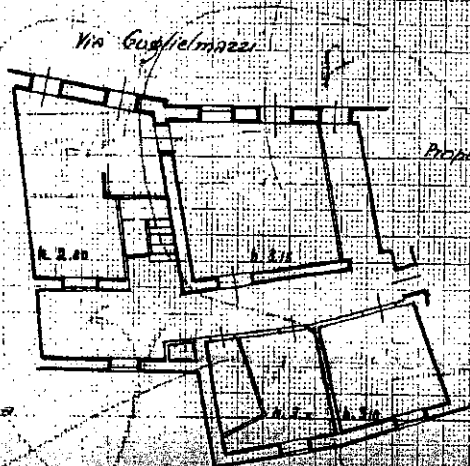


Piano Terreno

Fianzi

Enrico

fu Andrea



Proprietà della

Ditta

intestata

Coda Eugenio

fu Felice

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

geom. Losatelli Pietro

*(Titolo, nome e cognome del tecnico)*

iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Novara

Data 22 Aprile 1999 (XXXX) Firma San Biadello

Situazione al 01/04/2011 - Comune di VERBANIA (L.746) - < Foglio: 47 Particella: 146 - Subaliquota 4 >  
L.746  
u7  
146/3-4



ALL 5

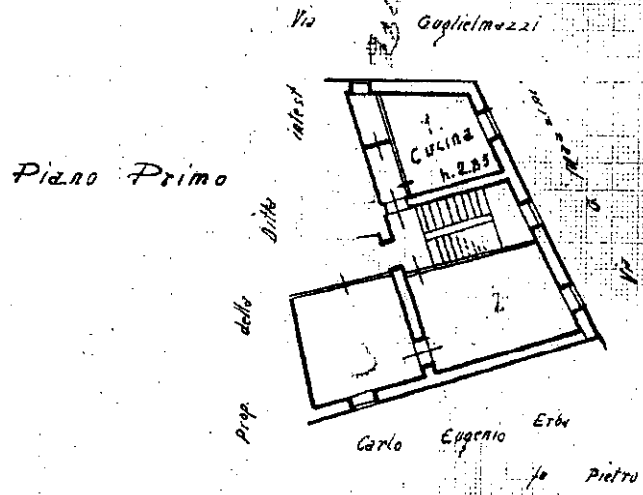
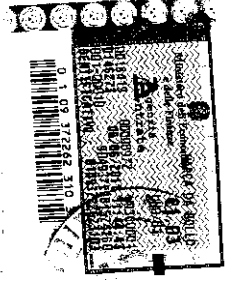
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3763503  
 Comune Verbania Pallanza Ditta Asp. Alcide Costelli fa Felice  
 Via Mazzini N. 11  
Segnare cognome, nome, paternita' del socio primo intestatario

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

COMUNE  
 di Verbania

Talloncino di riscontro  
 DELLA  
 SCHEDA NUMERO  
N° 1423  
**3763503**



ORIENTAMENTO



SCALA n. 1: 200

Compilata da:  
geom. Locatelli Pietro  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di Novara

Data 22 Aprile 1940 (XVIII) Firma Locatelli

Denuncia al 01/04/2011 - Comune di VERBANIA (L. 746) - < Foglio: 47 Particella: 146 - Subalterno 5 >  
 n. 11 piano: 1;

1378  
 h7  
 146/5



ALL 6





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(P. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N° 632)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3763502

Comune Verbania Pallanza

Ditta Avv. Alvide Castelli - In Felice

Via Mazzini N° 11

*Seguire cognome, nome, paternità del solo primo intestatario*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 632)

COMUNE

di Verbania

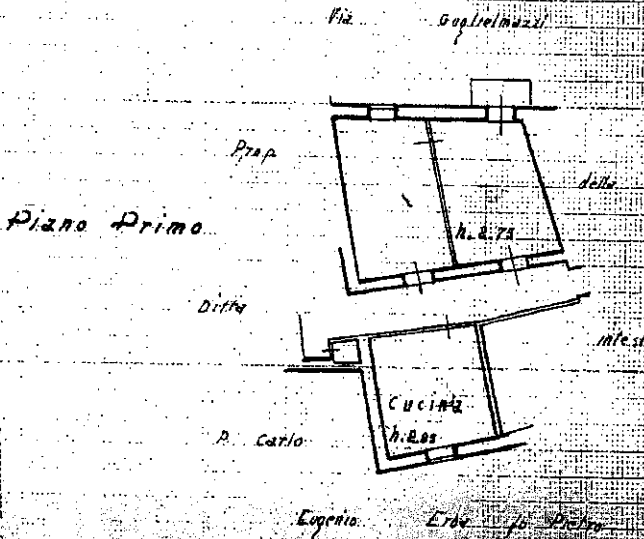
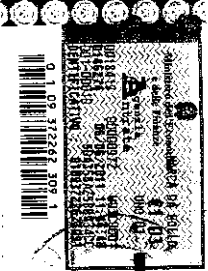
Talloncino di riscontro

DELLA

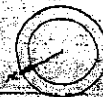
SCHEDA NUMERO

N° 1482

**3763502**



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilato da:

geom. Castelli Pietro

*(Titolo: nome e cognome del tecnico)*

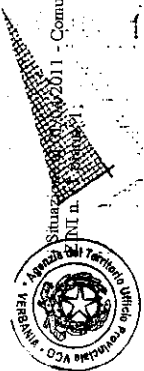
Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di Novara

Data 22 Aprile 1990 Comp. Firma Pietro Castelli

1378  
W7  
146/6

Stanza 2011 - Comune di VERBANIA (L/746) - Foglio: 47 Particella: 146 - Subalunno 6 >



ALC7



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N. 522)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3763501

Comune Verbania Pallanza Ditta<sup>m</sup> Dr. Aldo Castelli ja Felice

Via Giuglielmozzi N. 9

m Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario.

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

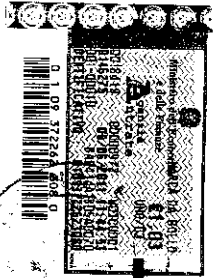
(R.D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 522)

COMUNE di Verbania

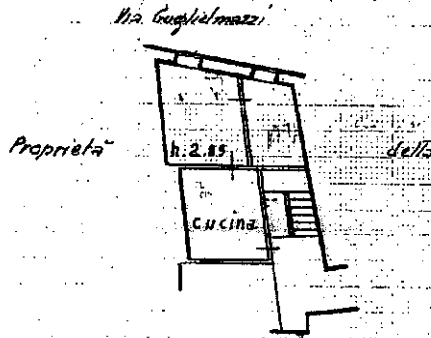
Tallencino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO

**3763501**

*N.º 1451*



Piano Primo



ORIENTAMENTO

SCALA di 1:200

Compilata da:

geom. Locatelli Pietro

(titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Novara

Data 22 Aprile 1960 Firma geom. Locatelli

Comune di VERBANIA (L.746) - < Foglio: 47 Particella: 146 - Subalterno 7 >

MAZZI n. 7 piano 1.



ALL 8

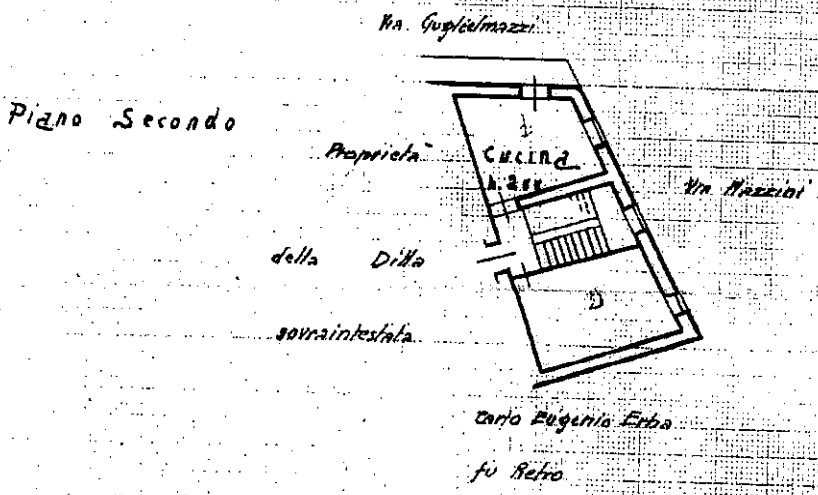
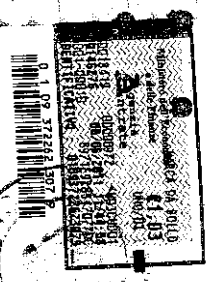
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
 (P. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N. 632)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3763508  
 Comune Verbania Pallanza Ditta Avv. Alcide Costelli fu Felice  
 Via Mazzini N. 11  
 Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario.

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 (R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 632)

COMUNE  
 di Verbania

Talloncino di riscontro  
 DELLA  
 SCHEDA NUMERO  
105/10/67  
**3763508**



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:  
geom. Lucatelli Pietro  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di Novara

Data 22 Aprile 1980 (XVIII) Firma geom. Lucatelli

Situazione al 01/04/2011 - Comune di VERBANIA (I.746) - < Foglio: 47 Particella: 146 - Subalterno 8 >  
 MAZZINI n. 11 piano: 2;

1378  
 47  
 146/8



# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3763507

Comune Verbania Pallanza Ditta Dr. Elide Castelli fu Felice  
Via Mazzini N. 11

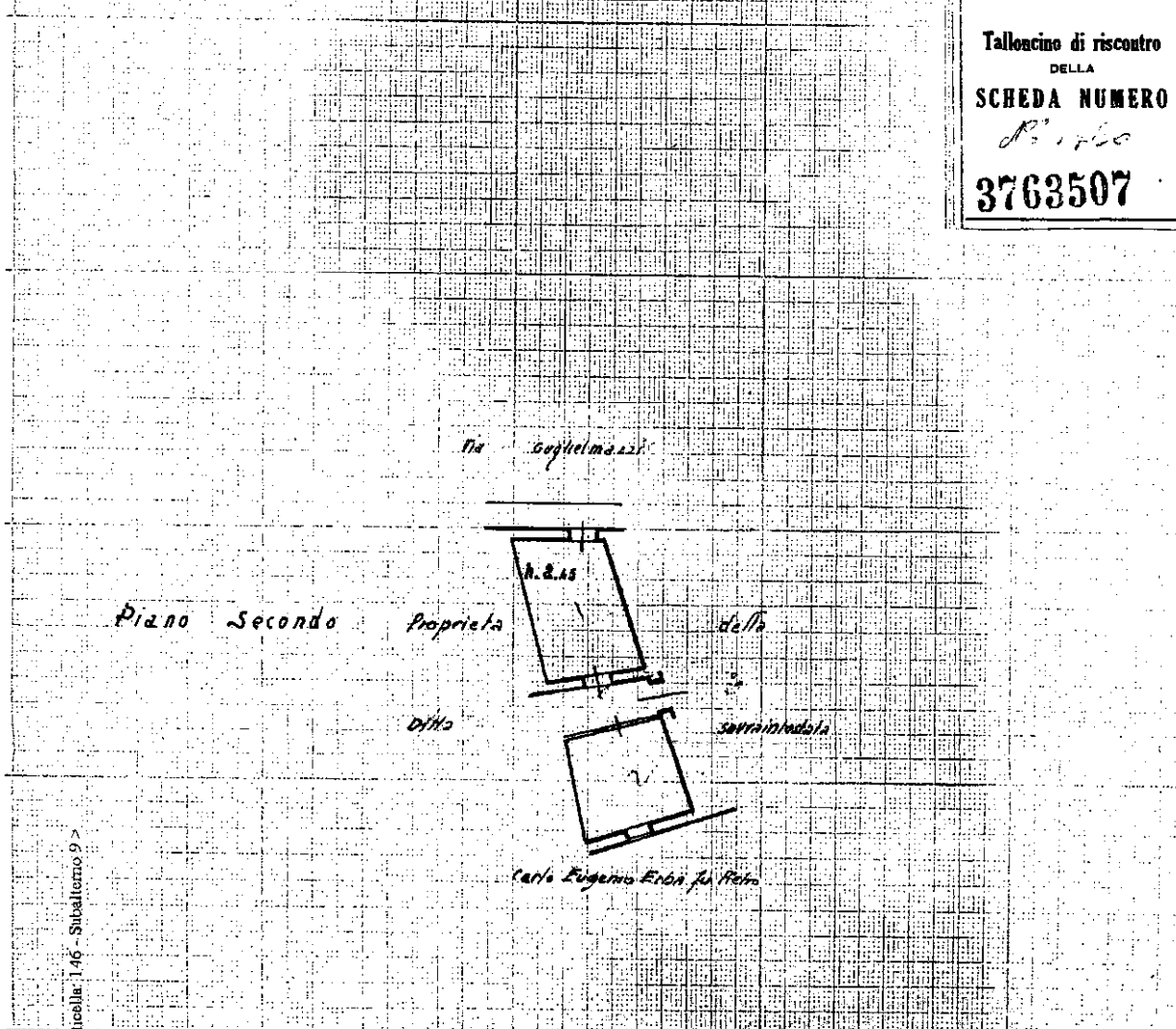
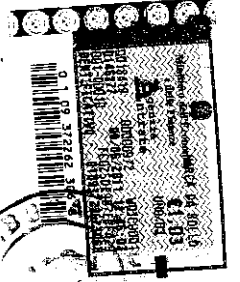
*Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

COMUNE  
di Verbania

Taloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
3763507



In attuazione al 01/04/2011 - Comune di VERBANIA (I.746) - Foglio: 47 Particella: 146 - Subalterno: 9 - CATASTO IMMOBILIARE URBANO - Foglio: 11 piano: 2

1378  
h7  
146/g

ORIENTAMENTO



Scala 1:200

Compilata da:

geom. Lacatelli Pietro

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Novara

Data 22 Aprile 1966 (ann) Firma geom. Lacatelli



ALL 10

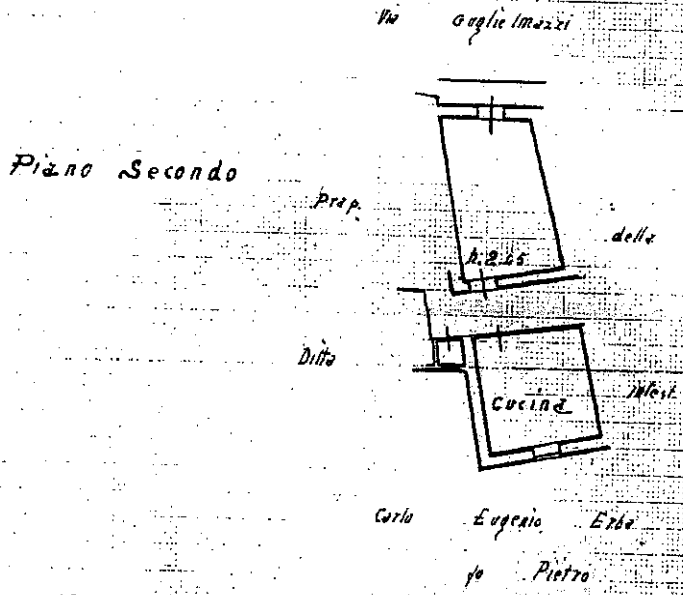
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3763505  
 Comune Verbania Pallanza Ditta Avv. Alcide Castelli fo Felice  
 Via Mazzini N° 11  
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

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

COMUNE di Verbania

Taloncino di riscontro DELLA **SCHEDA NUMERO**  
**3763505**  
N° 3763505



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:  
geom. Locatelli Pietro  
(titolo, nome e cognome del tecnico)  
 iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di Novara  
 Data 22 Aprile 1940 Firma for. Locatelli

1578  
 h7  
 146/10

Situazione al 01/04/2011 - Comune di VERBANIA (L.746) - Foglio: 47 Particella: 146 - Subalterne 10 >  
 UNI n. 11 piano: 2



ALLM

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 376350#

Comune Verbania Pallanza Ditta "Avv. Alide Castelli fu Felice"

Via Mazzini N. 11

Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

COMUNE

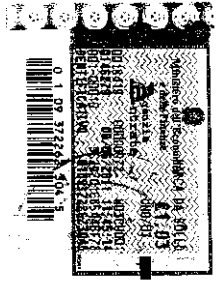
di Verbania

Talloncino di riscontro DELLA

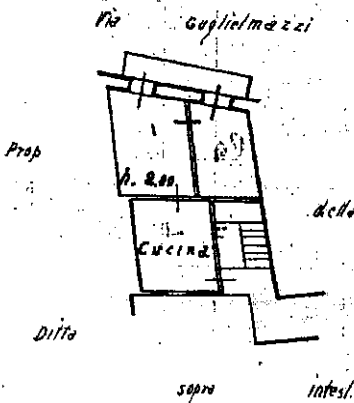
SCHEDA NUMERO

N° 7454

3763504



Piano Secondo



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

geom. Locatelli Pietro

(titolo n. 1000 e 1001 del 1939)

iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Novara

Data 22 Aprile 1940 (XVIII) Firma. *geom. Locatelli*

1378  
47  
116/11

Intervento di attuazione al 01/04/2011 - Comune di VERBANIA (L.746) - < Foglio: 47 Particella: 146 - Subaliquota 11 > MAZZI n. 7 piano: 2.



ALL 12

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

Data: 01/04/2011 - Ora: 10:39:55  
 Visura n.: VB0070941 Pag: 1

Fine

**Dati della richiesta**  
 Comune di VERBANIA ( Codice: L746)  
 Provincia di VERBANIA  
 Foglio: 47 Particella: 146  
**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	47	146	1	Cens.	Zona	C/3	4	18 m <sup>2</sup>	Euro 26.03 L. 50.400
Indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 11 piano: T;										

**INTESTATO**

N. J. AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA  
 DATI DERIVANTI DA

CODICE FISCALE  
 00634880033

DIRITTI E ONERI REALI  
 (1) Proprietà per 1/1

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 Scde:  
 VERBANIA DECRETO DI TRASFERIMENTO A SEGUITO DI VARIAZIONE DELLA DENOMINAZIONE

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



# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

Data: 01/04/2011 - Ora: 10.41.18

Visura n.: VB0070944 Pag: 1

Fine

**Dati della richiesta**

Comune di VERBANIA ( Codice: L746)

Provincia di VERBANIA

Foglio: 47 Particella: 146

Dati relativi all'immobile selezionato

**Catasto Fabbricati**

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	47	146	2	Cens.	Zona	C/1	7	17 m <sup>2</sup>	Euro 396,85 L. 768.400

Indirizzo

VIA PIETRO GUGLIELMAZZI n. 7 n. A piano: T.

**INTESTATO**

N.

1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA

**DATI DERIVANTI DA**

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

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE  
00634880033

DIRITTI E ONERI REALI  
(1) Proprietà per 1/1

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





**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

**Dati della richiesta**  
 Comune di VERBANIA ( Codice: L746)  
 Provincia di VERBANIA  
 Foglio: 47 Particella: 146  
**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	47	146	3	Cens.	Zona	C/I	5	42 m <sup>2</sup>	Euro 722,32 L. 1.398.600	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/1979 n. 930 -/1979 in atti dal 20/10/1992

**INTESTATO**

N. \_\_\_\_\_ DATI ANAGRAFICI \_\_\_\_\_

I. \_\_\_\_\_ AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA

**DATI DERIVANTI DA**

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

CODICE FISCALE  
 00634880033

DIRITTI E ONERI REALI  
 (1) Proprietà per 1/1

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





Data: 01/04/2011 - Ora: 10.43.31  
Visura n.: VB0070957 Pag: 1

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

**Dati della richiesta**  
Comune di VERBANIA ( Codice: L746)  
Provincia di VERBANIA  
Foglio: 47 Particella: 146

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

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	47	146	4			C/1	5	38 m <sup>2</sup>	Euro 653,52 L. 1.265,400	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/1979 n. 930 .1/1979 in atti dal 20/10/1992

**Indirizzo**  
VIA PIETRO GUGLIELMAZZI n. 7 n. B piano: T;

**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



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

**Dati della richiesta**  
Comune di VERBANIA ( Codice: L746)  
Provincia di VERBANIA  
Foglio: 47 Particella: 146  
**Dati relativi all'immobile selezionato**

**Catasto Fabbricati**  
**Unità immobiliare**

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	47	146	5	Cens. Zona	A/4	2	3	vani	Euro 133,25 L. 258.000
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 11 piano: 1;										
<b>INTESTATO</b>										

**DATI ANAGRAFICI**  
N. 1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA  
**DATI DERIVANTI DA**  
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

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

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



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

Data: 01/04/2011 - Ora: 10.44.42

Visura n.: VB0070964 Pag: 1

Fine

**Dati della richiesta**

Comune di VERBANIA ( Codice: L746)

Provincia di VERBANIA

Foglio: 47 Particella: 146

Dati relativi all'immobile selezionato

**Unità immobiliare**

**DATI IDENTIFICATIVI**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	47	146	6			A/4	2		3 vani	Euro 133,25 L. 258.000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/1979 n. 930 .1/1979 in atti dal 20/10/1992

Indirizzo

VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 11 piano: 1;

**INTESTATO**

N.

**DATI ANAGRAFICI**

1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA

**DATI DERIVANTI DA**

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/2008 Trascrizione n. 1129 .1/2009 in atti dal 09/02/2009

VERBANIA DECRETO DI TRASFERIMENTO A SEGUITO DI VARIAZIONE DELLA DENOMINAZIONE

CODICE FISCALE

00634880033

**DIRITTI E ONERI REALI**

(1) Proprieta' per 1/1

133 Rogante: REGIONE PIEMONTE Sede:

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di VERBANIA**

Richiedente: **REP SERV. TECNICI**

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

Data: 01/04/2011 - Ora: 10.45.17  
 Visura n.: VB0070967 Pag: 1

Fine

**Dati della richiesta**

Comune di **VERBANIA** ( Codice: L746)  
 Provincia di **VERBANIA**  
 Foglio: 47 Particella: 146

**Catasto Fabbricati**

Dati relativi all'immobile selezionato

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		47	146	7			A/4	2	2,5 vani	Euro 111,04 L. 215.000

Indirizzo: VIA PIETRO GUGLIELMAZZI n. 7 piano: I.

**INTESTATO**

N. 1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA  
 DATI DERIVANTI DA 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

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

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



AU.13.9

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

**Dati della richiesta**  
 Comune di VERBANIA ( Codice: L746)  
 Provincia di VERBANIA  
 Foglio: 47 Particella: 146  
**Dati relativi all'immobile selezionato**

**Catasto Fabbricati**  
**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza
1		47	146	8			A/4	2	2 vani	Euro 88,83 L. 172.000
Indirizzo VIA PIETRO GUGLIELMAZZI n. 11 piano: 2;										

**INTESTATO**

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

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



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

**Dati della richiesta**  
 Comune di VERBANIA ( Codice: L746)  
 Provincia di VERBANIA  
 Foglio: 47 Particella: 146  
**Catasto Fabbricati**  
 Dati relativi all'immobile selezionato  
**Unità immobiliare**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
Urbana	47	146	9	Cens.	Zona	A/4	2	2 vani	Euro 88,83 L. 172.000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/1979 n. 930 1/1979 in atti dal 20/10/1992
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 11 piano: 2;										

**INTESTATO**

N. 1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA  
 DATI DERIVANTI DA  
 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  
 CODICE FISCALE 00634880033  
 DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta per l/1

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



AU.13-i

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

Data: 01/04/2011 - Ora: 10.47.08

Visura n.: VB0070975 Pag: 1

Fine

**Dati della richiesta**  
 Comune di VERBANIA ( Codice: L746)  
 Provincia di VERBANIA  
 Foglio: 47 Particella: 146  
**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		
Urbana	47	146	10	Cens.	Zona	A/4	2	2 vani	Euro 88,83 L. 172.000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/1979 n. 930 .1/1979 in atti dal 20/10/1992	

Indirizzo : VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 11 piano: 2;

**INTESTATO**

N. 1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA  
 DATI DERIVANTI DA  
 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

DATI ANAGRAFICI  
 CODICE FISCALE 00634880033  
 DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1

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



ALL. 13.2



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

**Dati della richiesta**  
 Comune di VERBANIA ( Codice: L746)  
 Provincia di VERBANIA  
 Foglio: 47 Particella: 146  
**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
1	Urbana	47	146	11	Cens. Zona		A/4	2	2,5 vani	Entro 111,04 L. 215,000
Indirizzo VIA PIETRO GUGLIELMAZZI n. 7 piano: 2;										

INTESTATO

N. 1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA  
 DATI DERIVANTI DA  
 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

00634880033

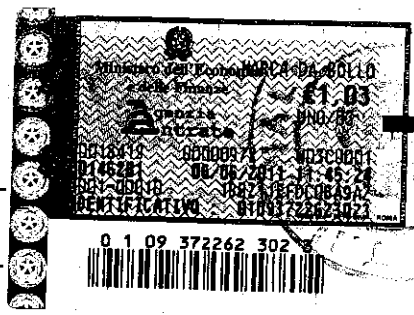
DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

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



Att. 14



Decreto N° 133

in data 22 DIC. 2008



Oggetto: Beni immobili, mobili e mobili registrati esistenti al 31/12/2007 facenti parte del patrimonio, con vincolo di destinazione sanitaria, dell'ex Azienda Sanitaria Locale n. 14 di Omegna (VB). Trasferimento alla nuova Azienda 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 V12/2007, 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 P.G.R. n. 8/R del 29.07.2002.

ASSESSORE

Monora Artesio

DIRETTORE REGIONALE

Stefano Demicheli

Responsabile di settore

Angelo Pais

Estensore

Roberto Parrotta

Verbania, li 22 DIC. 2008



Mercedes Bresso

Registrato a Verbania add. 30 GEN. 2009

0110415

Serie II Atti privati e affari

LIQUIDAZIONE

Registro.....€.....

.....€.....

Imp. speciali €.....

TOTALE.....€.....

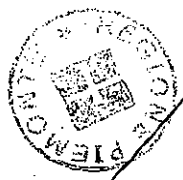
esente

Handwritten signature and checkmark



~~SECRET~~

~~SECRET~~



~~SECRET~~



N°	INDIVIDUAZIONE IMMOBILE				IDENTIFICATIVI CATASTALI						VALORE COMMERCIALE		USO ATTUALE	Class. Art.8 L.R. 8/95 D/I	NOTE		
	CAF	COMUNE	UBICAZIONE (via-corso-viale-largo-frazione-località-n° civico)	PIANI (interr. - f.t.)	CT CF	F.	PARTIC. SUB.	CAT. QU.	RENDITA o REDD.DOM. euro	EX IDENTIFICATIVO CATASTALE (foglio-particella-sub.)	DA PERIZIA (P) O INDICATIVO (I)	p/A anno				euro	
88	28921	Verbania	P.zza Don Minzoni 37 Loc. Intra	S-6°	CF	18	93	29	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				1	C3	€ 26,03	F. 47 n. 146 sub. 1				cantina	D	
90	28922	Verbania	Via Guglielmazzi 19 Loc. Pallanza	T				2	C1	€ 396,85	F. 47 n. 146 sub. 2				negozio	D	
91	28922	Verbania	Via Guglielmazzi 19 Loc. Pallanza	T				3	C1	€ 722,32	F. 47 n. 146 sub. 3		€ 119.300,72	p.04	negozio	D	
92	28922	Verbania	Via Guglielmazzi 19 Loc. Pallanza	T				4	C1	€ 653,52	F. 47 n. 146 sub. 4				negozio sfitto	D	
93	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	1°				5	A4	€ 133,25	F. 47 n. 146 sub. 5				alloggio sfitto	D	
94	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	1°	CF	47	146	6	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°				7	A4	€ 111,04	F. 47 n. 146 sub. 7				alloggio sfitto	D	
96	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	2°				8	A4	€ 88,83	F. 47 n. 146 sub. 8				alloggio sfitto	D	
97	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	2°				9	A4	€ 88,83	F. 47 n. 146 sub. 9				alloggio sfitto	D	
98	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	2°				10	A4	€ 88,83	F. 47 n. 146 sub. 10		€ 71.270,10	p.04	alloggio sfitto	D	
99	28922	Verbania	Via Mazzini 23 Loc. Pallanza	2°				11	A4	€ 111,04	F. 47 n. 146 sub. 11				alloggio sfitto	D	
100	28921	Verbania	Via Roma 17 Loc. Intra	T				2	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	3	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°				4	A3	€ 524,20			€ 80.567,50	p.04	alloggio e ripostiglio	D	
103	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	T				1	C2	€ 80,05					cantina sfritta	D	
104	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	2°				3	A4	€ 206,58					alloggio sfitto	D	
105	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	3°	CF	22	151	4	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°				5	A4	€ 129,11					alloggio sfitto	D	
107	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	1°	CF	22	153	7	A4	€ 232,41					alloggio sfitto	D	
108	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	T-1°	CF	22	153	4	A4	€ 129,11	F. 22 n. 153				alloggio sfitto	D	
109	28921	Verbania	P.zza Ranzoni 15 Loc. Intra	T	CF	22	232	11	C1	€ 1.889,92	F. 22 n. 232 sub. 11		€ 136.654,56	p.04	negozio	D	
110	28922	Verbania	Via Fiume 21 ang. Via Zara Loc. Pallanza	T				3	b.c.n. c.	€ 6					area pertinenza enti soccorso	D	
111	28922	Verbania	Via Fiume 21 ang. Via Zara Loc. Pallanza	1°	CF	43	36	4	A3	€ 309,87	F. 43 n. 36 sub. 2		€ 25.822,84	L.07	enti di soccorso	D	
112	28922	Verbania	Via Fiume 21 ang. Via Zara Loc. Pallanza	T-1°-2°				5	B4	€ 12.272,65							
113	28921	Verbania	Via alle Vigne 2 Loc. Intra	I-R	CF	26	73	3	C1	€ 1.979,27	CT: F. 39 N. 251		€ 197.544,42	p.04	bar	D	
114	28921	Verbania	Via alle Vigne 2 Loc. Intra	T-1°				4	U.C.	€					ruderi	I	
115	28921	Verbania	Via Bolla 2 Loc. Intra	T	CF	26	73	1	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	L.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	L.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	L.07	parco giochi	D	
119	28922	Verbania	Viale S. Anna Loc. Pallanza		CT	77	153		P.	€ 0,77	F. 77 n. 153		€ 123,95	L.07	parco giochi	D	





Acc. 15

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



Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€1,03  
UNO/03  
00018419 00000972 WD3CU001  
00146282 06/06/2011 11:45:29  
0001-00010 540FF5C9C3048F7C  
IDENTIFICATIVO : 01093722623012



prot.n. *Maz/08*

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

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

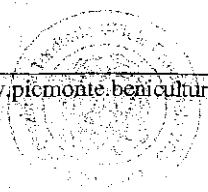
• n 1 elenco di 12 beni pervenuto dall'A.S.L. 14 VCO -Regione Piemonte - Omegna (VB) in data 13/06/2008

- Stresa (VB) – Immobile– Via Molinari - n. 16 (NCEU F. 15 N. 98 SUB. 4,5)
- Omegna (VB) – Immobile– Località Cireggio – Via Varallo- n. 15 (NCEU F. 20 N. 343 SUB. 2,3,4)
- Omegna (VB) – Complesso case popolari – Via Frua – n. 10 (NCEU F. 10 n. 79 sub. 7)
- Omegna (VB) – Fabbricato – zona Pietra - Via Carcallo n. 5 (NCEU F. 8 n. 375 sub. 4,5; n. 528 sub. 1)
- Omegna (VB) – Fabbricato – Fraz. Agrano- Via Andrea Costa - n. 7 (NCEU F. 28 n. 67)
- Verbania – Bar birreria “Dollaro” – Località Intra -Via Vigne Basse - n. 2 (NCEU F. 26 n. 73 sub. 3)
- Verbania – Alloggio (fabbricato) – Località Intra – Via De Bonis/Via Simonetta – n. 5/7 (NCEU F. 22 n. 151 sub.3,4,5; n. 153)
- Verbania – Alloggi (fabbricato) – Località Intra –Via Roma – n. 17 (NCEU F. 17 n. 150 sub. 3,4)

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

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

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



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

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

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

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

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

La scheda verrà riesaminata non appena trasmesso quanto richiesto, compatibilmente con le cardinalità concesse.

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

Si ringrazia.

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Liliana Pittarello

*Luisa Papotti*



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate  
**MARCA DA BOLLO**  
**€1,03**  
 UNO/03  
 00018419 09000472 W0300001  
 00146283 06/06/2011 11:45:34  
 0001-00010 C19430434C2DF630  
 IDENTIFICATIVO : 01093722623001  
 0 1 09 572262 300 1

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE DA STIMARE		
ambito	N°	denominazione	Ca		Cb		Ca		Cb		Cd		DA	S
			quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cd	correzione prezzo ΔPj		
ufficio	C1	localizzazione di dettaglio	1	12.800,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	18.500,00		
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	1	14.000,00	1	11.000,00	0	0,00	0	0,00		
	C3	stato manutentivo immobile	1	12.800,00	1	14.000,00	1	11.000,00	1	18.500,00	1	18.500,00		
	C4	consistenza ragguagliata	50	90.909,09	43	78.181,82	60	108.090,91	30	54.545,45	30	54.545,45		
	C5	livello di piano	2	7.680,00	2	8.400,00	1	3.300,00	0	0,00	0	0,00		
	C6	orientamento prevalente	1	2.560,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	1	8.250,00	1	13.875,00	1	13.875,00		
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	1	12.800,00	1	14.000,00	1	11.000,00	1	18.500,00	1	18.500,00		
unità immobiliare		somatoria delle correzioni di prezzo ΣΔPj	139.549,09		111.781,82		153.640,91		123.920,45					
		prezzo iniziale	128.000,00		140.000,00		130.000,00		185.000,00					
		prezzo corretto (rest di ammissibilità) P'Ci	267.549,09		251.781,82		263.640,91		308.920,45					
		prezzo corretto P'Ci = P'Ci + ΣΔPj	2.229,58		2.098,18		2.197,01		2.574,34					2.274,78
		prezzo unitario corretto	-1,99%		-1,76%		-3,42%		13,17%					
		scostamento percentuale Δ%	2,29,58		2,098,18		2,197,01		2,574,34					2,174,92
		prezzo unitario corretto finale P'Ci = P'Ci/Ss	2,51%		-3,53%		1,02%		#VALOREI					
		scostamento percentuale Δ%												
		prezzo unitario corretto finale P'Ci = P'Ci/Ss												
		prezzo unitario corretto finale P'Ci = P'Ci/Ss												

Tabella di valutazione

TABELLE DI CALCOLO  
 Tabella dei valori marginali

ALLEGATO  
 N. 16.2  
 UIU Verbania fq47 0146  
 data  
 Aprile 2011



DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE DA STIMARE S
			Ca	Cb	Cc	Cd	
			Alto CV 10/03/2011 No. 24405 Notaio Terragni	Alto CV 24/11/2011 No. 11023 Notaio Cassero	Alto CV 12/01/2011 No. 30937 Notaio La Porta	Alto CV 27/12/2010 No. 1950 Notaio Spin	
Prezzo o Valore			<b>128.000</b>	<b>140.000</b>	<b>110.000</b>	<b>185.000</b>	
CSP Identificativi	Indirizzo	Località	Via Madonna d. Campagna	Via Crocetta	Via Manzoni	Via Crocetta	Via Mazzini angolo Via Guglielmazz.
		N° civico	17	23	20	44	23
	catasto	Foglio	39	48	49	39	47
		particella subalterna	84 11	122 12	42 4	46 9	146
epoca data	semestre anno	<b>1° 2011</b>	<b>1° 2011</b>	<b>1° 2011</b>	<b>2° 2010</b>	<b>1° 2011</b>	
zona OMI	denominazione		<b>B/2</b>	<b>B/2</b>	<b>B/2</b>	<b>B/2</b>	<b>B/2</b>
	abitazioni	valore max. €/mq	1550	1550	1550	1550	1550
		valore min. €/mq	1050	1050	1050	1050	1050
caratter. edifici	localizzazione d. dettaglio	periferica	x			x	
		normale		x	x		x
		di pregio					
	tipologia architettonica	classicista		x	x		
		divisa	x			x	x
		signific.					
	stato manutentivo immobile	scadente					
		normale	x	x	x	x	
		ottimo					x
	caratter. conservazione	superfici (mq)	Sup. coperte				
balconi e terraz.							
giardini							
cantine e soffitte comunicanti							
cantine e soffitte non comunicanti							
Sup. ragguagliate			<b>70</b>	<b>77</b>	<b>60</b>	<b>90</b>	<b>120</b>
livello piano		con ascensore		x		x	x
		senza ascensore	x		x		
		N° piano	2	2	2	2	1
		ultimo attico					
orientamento prevalente		N					
		NE-NO	x				
		E-O		x	x	x	x
		SE-SE					
qualità dell'affaccio prevalente		scadente			x	x	
	normale	x	x			x	
	di pregio						
stato manutentivo unità immobiliare	scadente						
	normale	x	x	x	x		
	ottimo					x	

TABELLE DI CALCOLO  
tabella di comparazione

ALLEGATO  
N. 16.1

Ufficio Verbania 10/17 p.140

data  
Aprile 2011

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE STIMARE	DA	
ambito	N°	denominazione	Ca		Ca		Cb		Cb		Cd		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				
PUNTI	C1	tecnicazione di dettaglio	1	12.800,00	0	0,00	0	0,00	1	0,00	1	18.500,00		
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	1	14.000,00	1	11.000,00	0	0,00	0	0,00		
	C3	stato manufattivo immobile	1	12.800,00	1	14.000,00	1	11.000,00	1	11.000,00	1	18.500,00		
VALORI	C4	consistenze ragguagliate	50	90.000,00	43	78.811,82	60	109.090,91	30	54.945,45				
	C5	livello di piano	2	7.600,00	1	8.400,00	1	5.300,00	0	0,00				
	C6	orientamento prevalente	1	2.560,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
	C7	quantità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	1	8.250,00	1	13.875,00				
	C8	stato manufattivo unità immobiliare	1	12.800,00	1	14.000,00	1	11.000,00	1	11.000,00	1	18.500,00		
				139.540,00		111.761,81		153.640,91		123.920,45				
				108.000,00		100.000,00		110.200,00		185.000,00				
				257.940,00		251.761,82		313.640,91		308.910,45				
SINTESI VALUTATIVA (VERIFICA DEI RISULTATI)			7.239,58	2.098,16	2.098,16	2.197,01	2.574,34					prezzo	2.274,78	
		scostamento percentuale Δ%	1,99%	7,48%	3,42%	13,17%								
		prezzo unitario corretto finale	3.279,58	2.098,16	2.197,01	2.574,34							0° medio	2.174,82
		scostamento percentuale Δ%	7,51%	3,52%	1,02%	#VALOREI								

Tabella di valutazione

TABELLE DI CALCOLO  
Tabella dei valori di prezzo marcati

AULF GATO Uff. Verbosia (c.47 n.146)

data

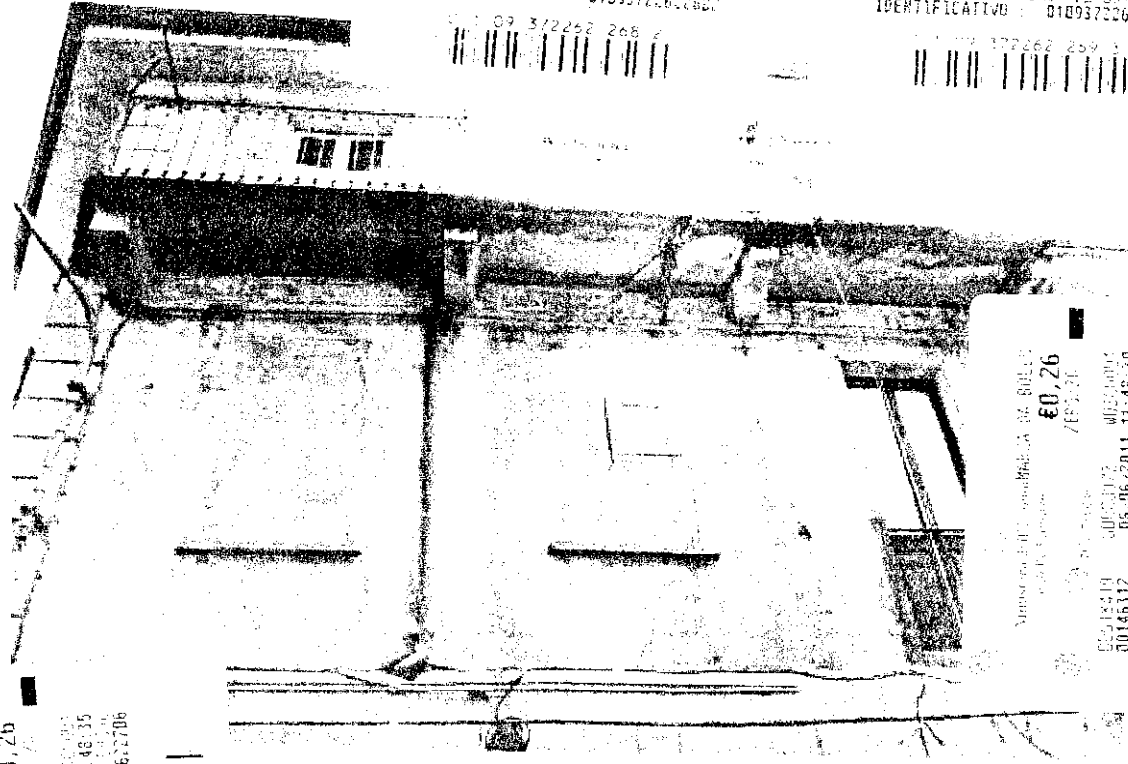
Aprile 2011

N. 16-2



Ministero dell'Interno  
 Direzione Provinciale di Roma  
 €0,26  
 00146315 06-06-2011 11:48:35  
 IDENTIFICATIVO: 01093722622687  
 09 372262 268 7

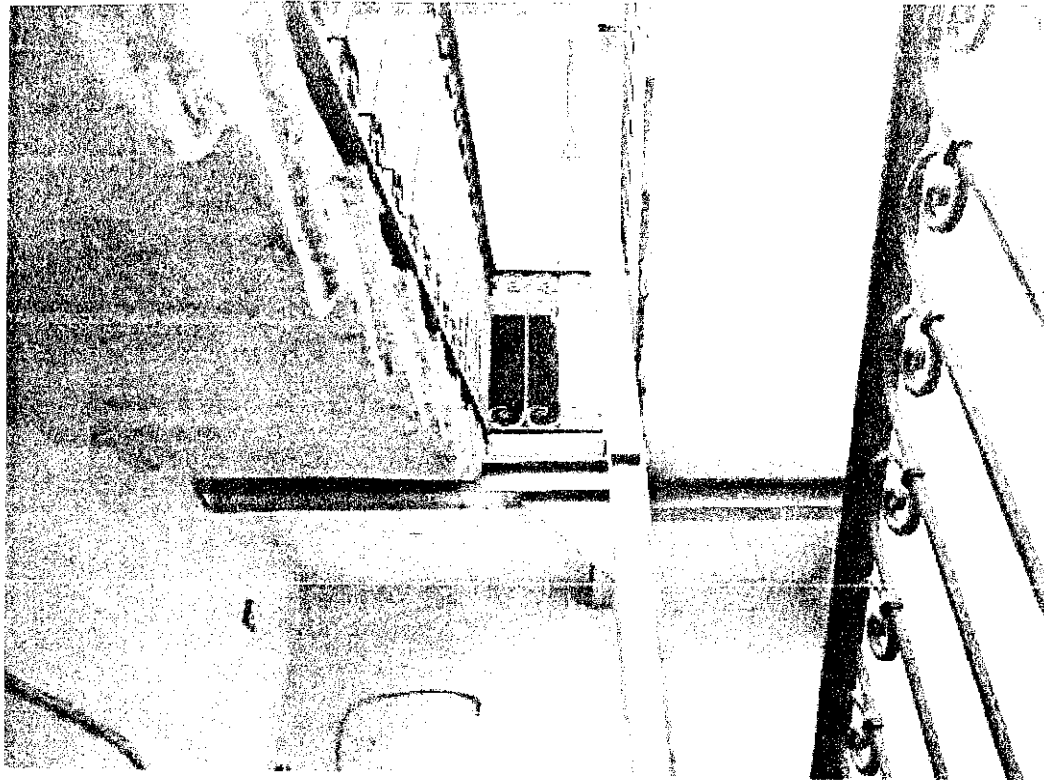
Ministero dell'Interno  
 Direzione Provinciale di Roma  
 €0,26  
 00146315 06-06-2011 11:48:35  
 IDENTIFICATIVO: 01093722622687  
 09 372262 269 5



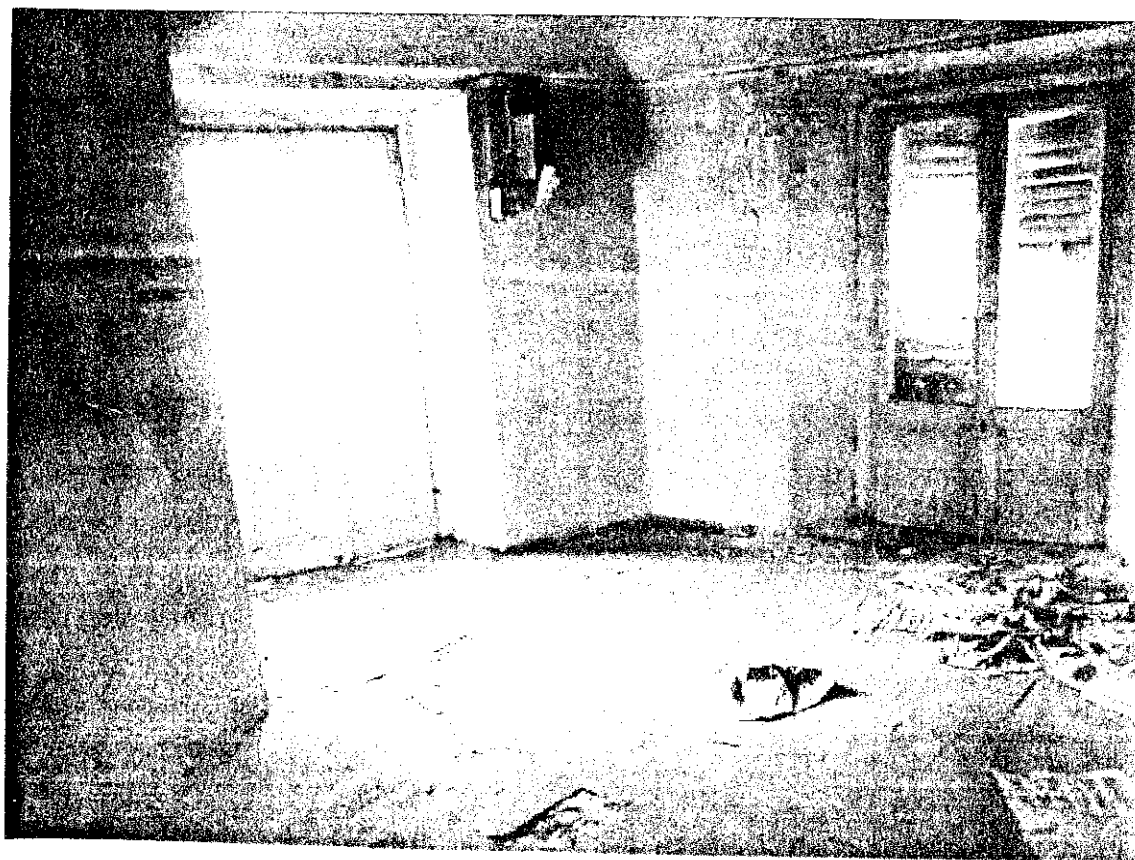
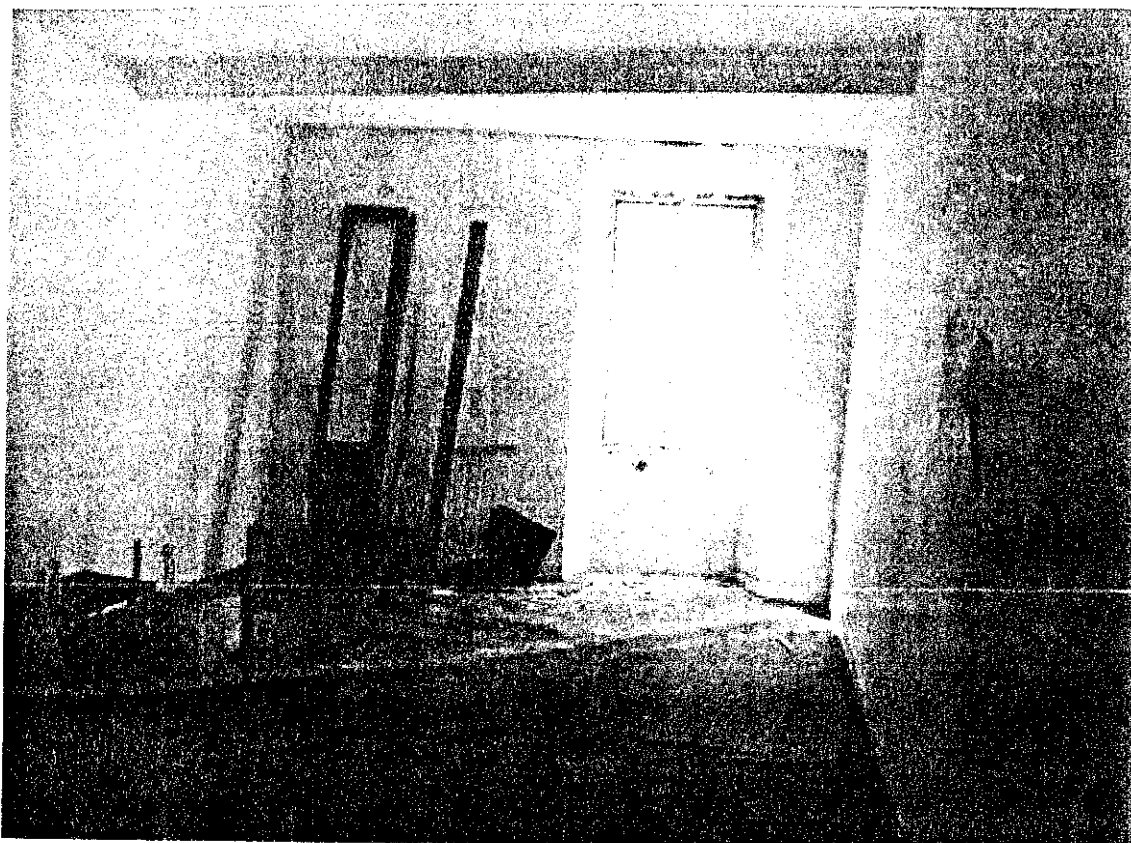
Ministero dell'Interno  
 Direzione Provinciale di Roma  
 €0,26  
 00146315 06-06-2011 11:48:35  
 IDENTIFICATIVO: 01093722622687  
 09 372262 269 5

Ministero dell'Interno  
 Direzione Provinciale di Roma  
 €0,26  
 00146315 06-06-2011 11:48:35  
 IDENTIFICATIVO: 01093722622687  
 09 372262 269 5

Immagini fotografiche  
 di interesse per la  
 P.S. di Roma  
 del 06/06/2011



Documentazione fotografica  
Alegato: Verba, 11/10/2011, 11/10/2011  
N. 17/11/2011, 11/10/2011  
Data: 05/04/2011



Documentazione fotografica

Allegato al verbale di sopralluogo

N. 12

Data: 08/04/2010



TRIBUNALE DI VERBANIA  
CANCELLERIA CIVILE

Mod. 17 n. 2377

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

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno 2011 il giorno 06 del mese di giugno 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 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.