

21 DICEMBRE 2011

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

Protocollo n. 1488
del 06 giugno 2011

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

oggetto

Relazione di Stima Particolareggiata inerente un intero stabile, costituito da tre distinte UIU e relativa area di corte comune, sito in Verbania (VB), Via Roma n. 17, censito al Catasto Fabbricati al fg. 17, part. 150, sub. 2, 3 e 4.



committente

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

Via Mazzini 117 - 28987 Omegna (VB) tel. 0323/968111 - fax 0323/968112

Handwritten signatures and initials.





prot. n. 1488 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 tre distinte UIU site al piano terra, primo piano e secondo piano, con relativo sottotetto, non abitabile, e corte comune, sito nel **Comune di Verbania (VB)**, Via Roma n.17, individuato al **C.F. al fg. 17, part. n. 150, sub. 2, 3 e 4.**

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

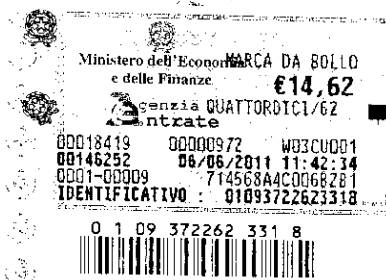
10.2.3 *Stima valore per l'immobile trasformato*..... 10

10.2.4 *Costo complessivo di trasformazione K* 12

10.2.5 *Utile del promotore edilizio U_p* 13

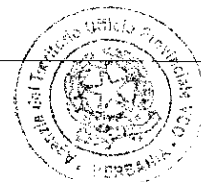
10.2.6 *Determinazione del Valore di Trasformazione V_t* 14

CONCLUSIONI 14



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

Corso Europa, 39 - 28922 Verbania Tel. 0323/503931-501013 - fax 0323/504516 - e-mail: ud.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. 20300/11 del 22/03/2011, pervenuta in data 24/03/2011 ed assunta a prot. n. 982, 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-Intra, posizionato in una zona pianeggiante sulle rive del Lago Maggiore, è delimitato lateralmente dai torrenti S. Bernardino e S.Giovanni. Trattasi di un centro commerciale-turistico-residenziale di particolare pregio.

La zona in cui ricade l'edificio, nucleo di antica formazione, è posta nella prima fascia 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 e stradine.

L'intero stabile oggetto di valutazione (individuato al C.T. al fg. 70 parte della part. n. 238, che corrisponde al C.F. al fg. 17 parte della part. n. 150, vedi **All.1**), realizzato con struttura portante in muratura e orizzontamenti in legno, copertura a due falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi, della dimensione in pianta di circa mq 132,00, a cui aggiungere un corpo esterno al piano terra di circa mq 25,00, è disposto su tre livelli, con scala di





comunicazione interna, disponendo, inoltre, un'area di corte pari a circa mq190,00, individuato in mappa del C.T. fg. 70, part. 239, corrispondente al C.F. al fg. 17 part. 153.

Le tre unità immobiliari, costituenti l'intero stabile unitamente alle pertinenze comuni, sono disposte, rispettivamente, al piano terra, primo e secondo, con sottotetto non abitabile ma accessibile dal vano scala.

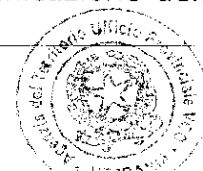
Il vano scala, che collega i tre livelli di piano e senza ascensore, unitamente alle pertinenze comuni, risulta dalle scadenti finiture ed in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Al piano terra si trova, oltre all'androne di accesso, l'unità immobiliare individuata con il sub. 2 (planimetria **AII. 2**) costituita da tre vani, disposti all'interno del perimetro del manufatto, e due locali situati in un corpo aggiunto, di epoca successiva, esterno al manufatto e costituito da una leggera struttura portante, in cui sono ricavati due vani. I locali risultano dalle scadenti finiture ed in scadente stato di manutenzione e conservazione. I locali situati nel corpo aggiunto, in cui è situata la cucina ed il bagno, risultano dalle pessime finitura ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. La superficie catastale, dell'unità immobiliare, calcolata ai sensi del DPR n.138/98, risulta essere pari a circa mq 96,00.

Al piano primo si trova l'unità immobiliare individuata con il sub. 3 (planimetria **AII. 3**), la cui planimetria non corrisponde allo stato di fatto in quanto è stata realizzata una parete che crea due vani distinti nel locale soggiorno, costituita da quattro vani più cucina e bagno con ingresso dal vano scala. L'unità immobiliare dispone, inoltre, di un locale ripostiglio, al piano terra, e da un locale soffitta nel sottotetto. I locali risultano dalle scadenti finiture ed in scadente stato di manutenzione e conservazione. La superficie catastale, dell'unità immobiliare, calcolata ai sensi del DPR n. 138/98, risulta essere pari a circa mq 127,00.

Al piano secondo si trova l'unità immobiliare individuata con il sub. 4 (planimetria **AII. 4**), la cui planimetria non corrisponde allo stato di fatto in quanto è stata effettuata una fusione di due locali, per realizzare un bagno, e realizzata una ulteriore apertura che collega due locali attigui. L'unità immobiliare è costituita da quattro vani più cucina e bagno oltre a due locali soffitta nel sottotetto. I locali risultano dalle scadenti finiture ed in scadente stato di manutenzione e conservazione. La superficie catastale, dell'unità immobiliare, calcolata ai sensi del DPR n. 138/98, risulta essere pari a circa mq 134,00.

Allo stato attuale le unità immobiliari al piano terra (sub. 2) ed al piano secondo (sub. 4) risultano libere mentre l'unità al piano primo (sub. 3) risulta occupata da inquilino, con un irrisorio canone di locazione annuo pari ad € 1.257,84. Del contratto di locazione, come da comunicazione dell'ASL VCO, è





stata data disdetta, da parte dell'ASL VCO con nota prot. n.103324 del 29/12/2009, a far data dal 01/12/2011

L'immobile si trova ubicato nella Zona OMI B/5 (lungolago di Intra e prima fascia).

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in argomento risultano censiti catastalmente come di seguito:

Al Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale €
17	150	2	-	A/3	1	4,5 vani	278,89
17	150	3	-	A/3	2	5,5 vani	411,87
17	150	4	-	A/3	2	7,0 vani	524,20

Che corrisponde al Catasto Terreni al fg. 70, parte della part. 238.

L'attuale intestazione catastale risulta come da visure allegate (**All. 5**)

L'area di corte risulta censita al Catasto Terreni come di seguito:

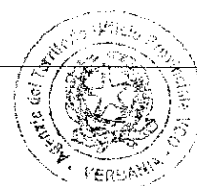
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduzioni	Reddito Euro	
							domenicale	agrario
70	239	-	Ente Urbano	-	190,00	-	-	-

Che corrisponde al Catasto Fabbricati al fg. 17, part. 153.

L'accatastamento dell'immobile risulta a seguito della dichiarazione del 30/03/1940.

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. 6**).





PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

4 DESCRIZIONE URBANISTICA

La committenza non ha fornito certificazione urbanistica.

Preso visione del vigente strumento urbanistico, si evince che l'immobile in argomento ricade in "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale" normate dall'art. 18 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 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 Dsl. 42/2004 e s.m.i. (All. 7).

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

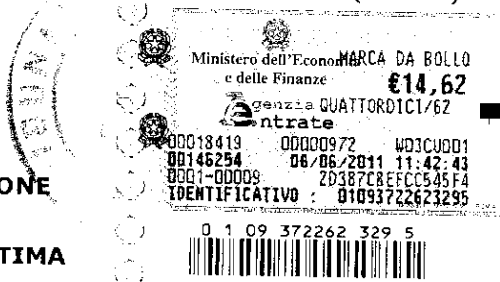
7 INDIVIDUAZIONE E SCOPO DELLA STIMA

La valutazione richiesta dalla committenza è finalizzata alla determinazione del valore di mercato riferito all'attualità (quindi aprile 2011), per l'immobile in argomento, al fine di un'alienazione dello stesso da parte della proprietà.

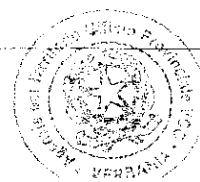
8 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Nel processo valutativo si è adottato l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del bene, adottando 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.



Direzione Regionale del Piemonte e Valle d'Aosta - Ufficio Provinciale del Verbano-Cusio-Ossola
Corso Europa, 30 - 28922 Verbania Tel. 0323/503831-501013 - fax 0323/504516 - e-mail: up.verbania@agenzia.territoio.it





Il valore periziato esposto, con riferimento alle locali risultanze del mercato immobiliare ed all'andamento delle quotazioni nel corso dell'ultimo triennio, è riferito alla piena proprietà, nell'ipotesi che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, che rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale, e che dal sopralluogo effettuato non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

9 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di rappresentare l'andamento del mercato immobiliare nella Provincia del VCO si riporta, di seguito, la tabella relativa all'andamento del mercato residenziale della provincia di Verbania e riferita agli anni 2005-2009; Tali dati sono stati estratti dal Rapporto Immobiliare dell'Osservatorio Mercato Immobiliare del 2010 (ultimo dato disponibile).

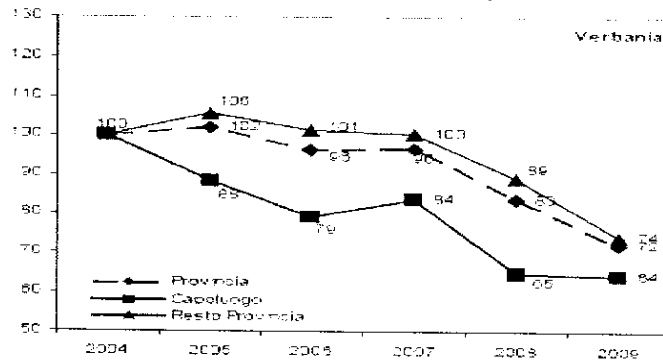


Figura 1: Residenziale - andamento percentuale del NTN (Numero di Transazioni di unità immobiliari "Normalizzate") - anni 2005-2009 - Intera provincia/solo capoluogo/resto della provincia.

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

Nella sottostante tabella viene riportato l'andamento semestrale medio, nell'ultimo triennio, della zona O.M.I. B/5 (dove è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione)

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

Tab. 1	Comune di Verbania - Abitazioni economiche Zona OMI B/1	
Semestre	Valore medio di mercato (€/mq)	Scarto %
1° 2008	1.500,00	-
2° 2008	1.500,00	0
1° 2009	1.550,00	+3,3%
2° 2009	1.550,00	0
1° 2010	1.750,00	+11,4%
2° 2010	1.775,00	+1,4%

Si rileva che lo specifico mercato degli immobili in argomento, dopo una prima fase di stasi dei prezzi, ha in essere una iniziale 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. 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 posto nella stessa zona OMI dell'immobile da stimare (individuato al C.F. al fg. 22, part. 197), ma in zona centrale, 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; In C.T. € 777,00.





L'immobile preso a paragone si trova posto in una zona di maggior pregio rispetto all'immobile da stimare, inserito in un conteso di tessuto edilizio saturo in nucleo di antica formazione, disponendo di un sistema viario costituito da vicoli e stradine, oltre ad essere una zona a traffico limitato. Queste caratteristiche, se da un lato rendono più appetibile il prodotto finito (immobile ristrutturato) in considerazione della posizione di prestigio, dall'altro fanno sì che lievettino notevolmente i costi di ristrutturazione (intervenire in un centro storico aumenta notevolmente i costi di ristrutturazione totale di un edificio).

In una analisi comparativa si ritiene che i due aspetti si equivalgano, in termini di aggiunte e detrazioni in percentuale sul valore unitario, pertanto si adotta, per l'immobile oggetto di stima con la presente relazione, che il prezzo unitario corrisposto, come precedentemente determinato, sia rappresentativo anche per l'immobile in oggetto da stimare.

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 357,00, il valore complessivo dell'intero stabile viene quantificato, con la presente metodologia, in:

mq 360,00 x €/mq 777,00 = € 279.720,00; in Cifra Tonda **€ 280.000,00**

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).

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, pertanto, 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 357,00

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

$$S_{c p} = \underline{\underline{mq\ 360,00}}$$

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.

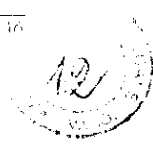
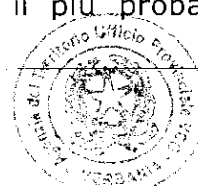
Da analisi del locale mercato immobiliare si è ricavato un campione di immobili (pari a 4 unità immobiliari urbane) appartenenti tutti allo stesso segmento immobiliare ed alla medesima zona OMI dell'immobile da stimare, compravenduti nell'ultimo anno, di cui si conoscono i dati salienti tecnico/economici 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:

Dato campione	Fonte	Descrizione unità immobiliare		Epoca	Prezzo (€)
		Tipologia	Ubicazione		
Ca	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Via Lamarmora n. 21	1° 2011	140.000,00
Cb	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Vicolo del Molino n. 25	2° 2010	90.000,00
Cc	Atto di C/v	Abitazine di tipo economico	Piazza S. Rocco n. 2	1° 2011	153.000,00

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%), ossia previsione del prezzo medio dell'immobile ristrutturato (che potrebbe configurarsi come un'alea di stima sommaria essendo una previsione del valore). 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. 8**) la tabella di valutazione per un alloggio medio (al primo piano), della superficie catastale di mq 130,00, 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:

$$V_{um} = \text{€}/\text{mq } 2.459,54; \text{ ossia in C.T. } \underline{\text{€}/\text{mq } 2.450,00}$$

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

$$V_m = \text{mq } 360,00 \times \text{€}/\text{mq } 2.450,00 = \text{€ } \mathbf{882.000,00}$$

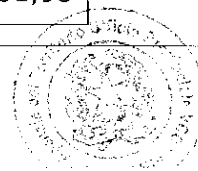
Le tabelle OMI del 2° semestre 2010, nella Zona B5, per la tipologia di "Abitazioni di tipo civile" (in quanto l'immobile ristrutturato presenterebbe delle ordinarie finiture di tipo civile) e per lo stato "Normale", riportano in intervallo di valori unitari pari a €/mq 1.700-2.550. Pertanto il valore unitario di €/mq 2.450,00, 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
2g. Quota imprevisti costo di costruzione 3% di 2b	21,00
TOTALE	951,93





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 disaggio 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:

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

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:

$$\text{€ } 1.237,51 + 3\% = \text{€ } 1.274,63; \text{ In C.T. € } 1.270,00$$

Per l'intero edificio, avente una superficie catastale di mq 360,00, si ha un costo di trasformazione pari a:

$$K = \text{mq } 360,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.270,00 = \text{€ } 457.200,00; \text{ In C.T. € } 457.000,00$$

10.2.5 Utile del promotore edilizio Up

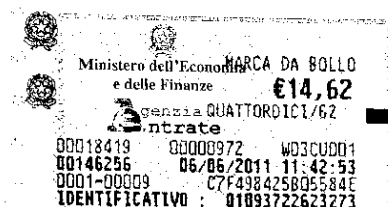
Il profitto del promotore remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.

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%.

$$U_{p151} = V_{mxp} = \text{€ } 457.000,00 \times 0,15 = \text{€ } 68.550,00; \text{ In C.T. € } 69.000,00$$





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:

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

$$= ((882.000/(1+0,04)^3) - ((457.000+69.000)/(1+0,04)^3) = € 316.482,70$$

In C.T. **€ 316.000,00**

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 un appartamento dell'immobile risulta locato;





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 B5) sufficientemente ricercata dal locale mercato immobiliare;

Visto che con due distinte metodologie estimative il valore complessivo dell'intero stabile è stato determinato, rispettivamente in € 280.000,00 ed €316.000,00, avente come media € 298.000,00; In Cifra Tonda € 300.000,00.

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

APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO IN ECONOMIA, VERBANIA, VERBANIA	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA
(N.C.E.U) FOGLIO 17, PARTICELLA 150 SUB. 2, 3 E 4; OLTRE ALL'AREA DI CORTE INDIVIDUATA AL NCT FG. 70, PART. 239	€ 300.000,00 (euro Trecentomila/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.

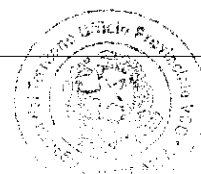
La presente valutazione è fornita per finalità connesse all'alienazione dell'immobile in oggetto, da parte dell'ASL VCO, e per nessun altro tipo di utilizzazione.

Verbania, 06/06/2011

IL Responsabile del Reparto Servizi Tecnici
Ing. Massimo RIZZUTI

IL DIRETTORE
Ing. Luca PATTI

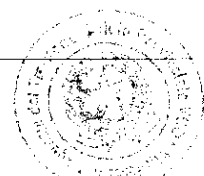
Alla presente si allegano n. 9 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.





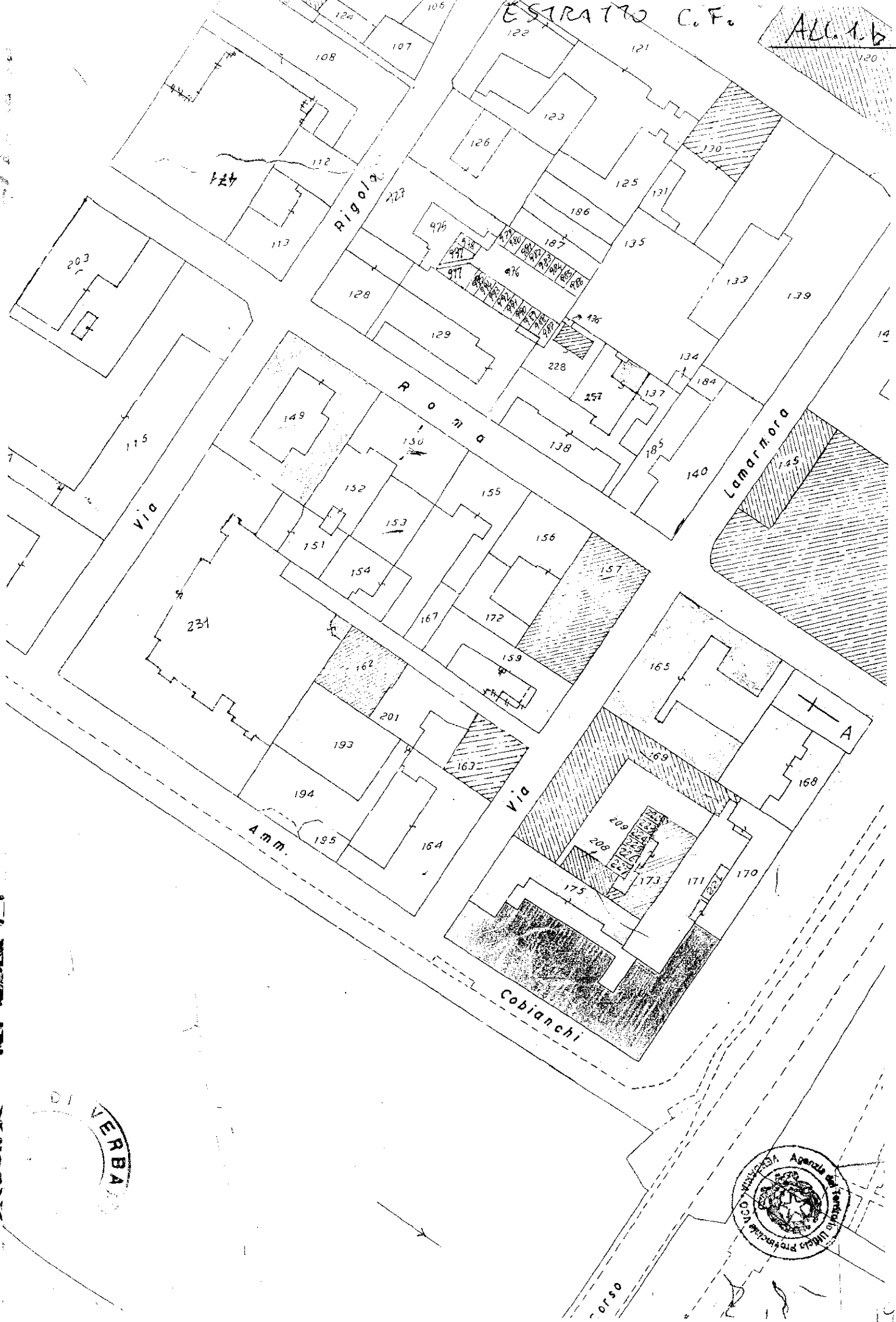
ALLEGATI

- Allegato n. 1 Estratto Catasto Terreni e abbozzo di mappa del Catasto Fabbricati**
- Allegato n. 2 Planimetria catastale UIU fg. 17, part. 150, sub. 2**
- Allegato n. 3 Planimetria catastale UIU fg. 17, part. 150, sub. 3**
- Allegato n. 4 Planimetria catastale UIU fg. 17, part. 150, sub. 4**
- Allegato n. 5 Visure catastali**
- Allegato n. 6 Estratto Decreto n. 133 del 22/12/2008**
- Allegato n. 7 Dichiarazione Ministero per i Beni e le attività Culturali**
- Allegato n. 8 Tabella calcolo MCA UIU Primo Piano ristrutturato**
- Allegato n. 9 Documentazione fotografica**



ESTRATTO C.F.

ALL. 1.b



100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120

DI VERBA





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° 156 767 03

Comune VERBANIA

Ditta Ospedale del Littorio

Via Roma 7

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

TRIBUTARI

TRIBUTARI

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

COMUNE di VERBANIA

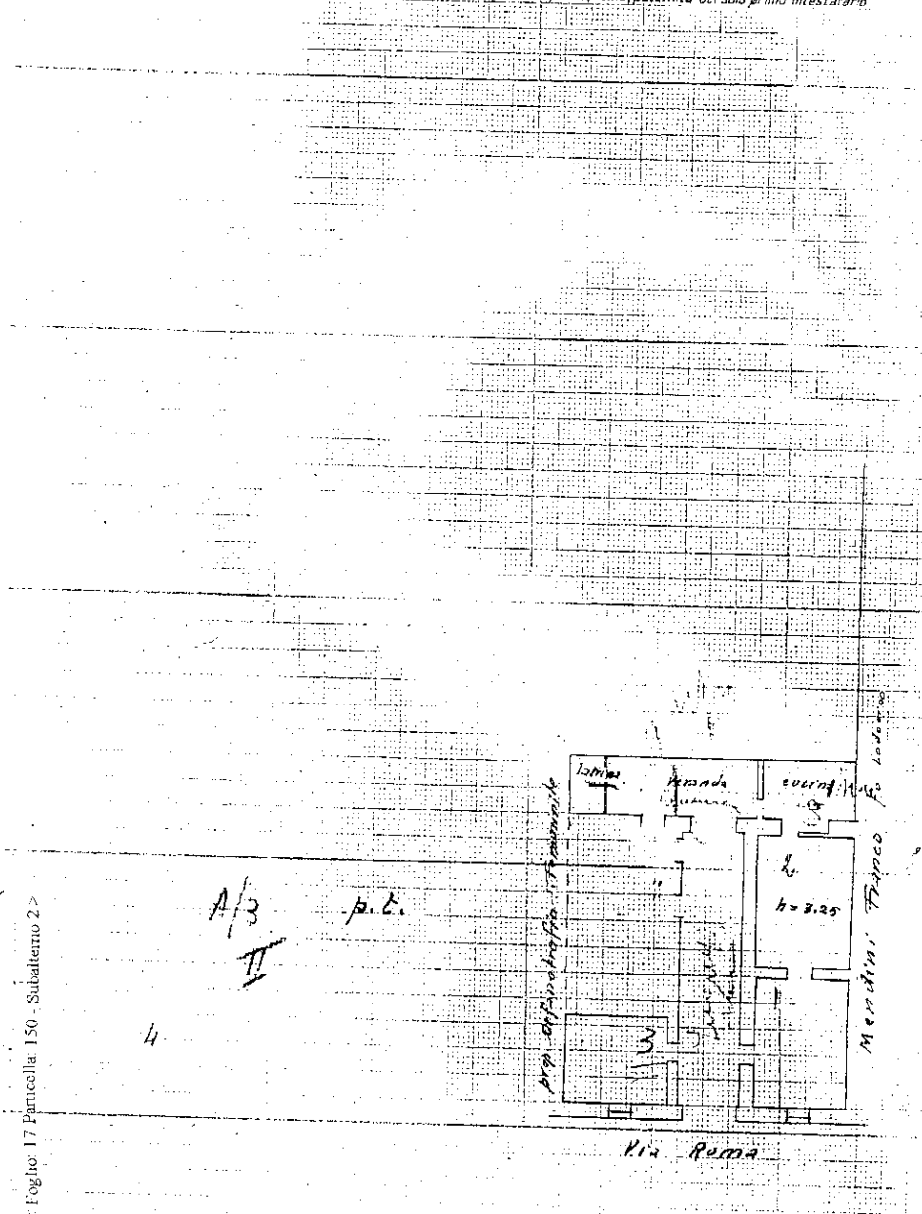
Tallencino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 15676703

AVVERTENZA: Il presente tallencino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta in sede immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al quest. dell'art. 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Numero dell'Espresso: 10019413
 Data: 08/08/2011
 Edizione: 11:43:42
 Abbonamento: 1200000000
 Periodicità: Mensile
 Anno: 2011
 Numero: 3227

0 1 09 272262 322 7

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
 01106/03 €1,03



Al Geometra Comunale

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo della Provincia di Siracusa

Data 27 DIC - 1939 Anno XVII

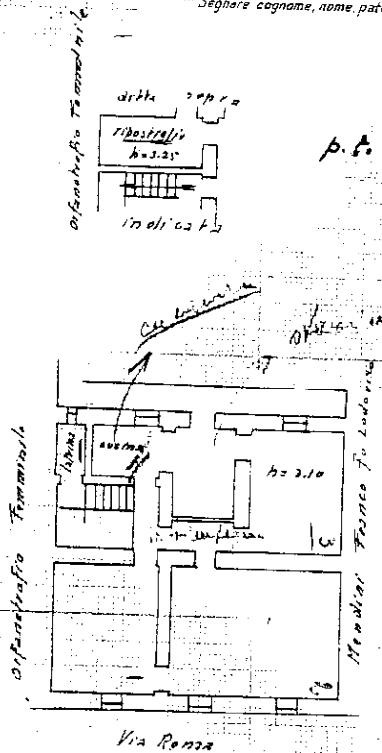
Firma:



ALL 2

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° 15676704
 Comune VERBANIA Ditta Esperide sul distacco
 Via Roma - Z. 7
 Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario



"non rispondente
 allo stato di fatto,"

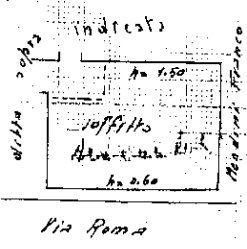
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
 PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE
 di **VERBANIA**
 Talloncino di riscontro
 DELLA
SCHEDA NUMERO
15676704

AVVERTENZA: Il presente
 talloncino deve essere incollato a
 cura del dichiarante sulla plani-
 metria (riproducendo la unità im-
 mobiliare denunciata con la pre-
 sente scheda) da presentarsi al
 sensi dell'articolo 7 del R. D. L.
 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Numero dell'Formulario
 17.03
 ANICA DA BOLLO
 17.03
 Numero di Verbania
 01/04/2011
 06/08/2006
 01/03/2005
 01/03/2005

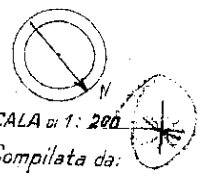
mentre sopra la via comune



ORIENTAMENTO



Il Geometra Comunale



(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 iscritto all'Albo de
 della Provincia di Verbania

Data 27 DIC. 1939 Anno LVI

ALL. 3

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

Data: 01/04/2011 - Ora: 09.49.59 Fine
 Visura n.: VB0070875 Pag: 1

Dati della richiesta
 Comune di VERBANIA (Codice: L746)
 Provincia di VERBANIA
 Foglio: 17 Particella: 150

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	17	150	2	Cens.	Zona	A/3	1	4,5 vani	Euro 278,89 L. 540.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987

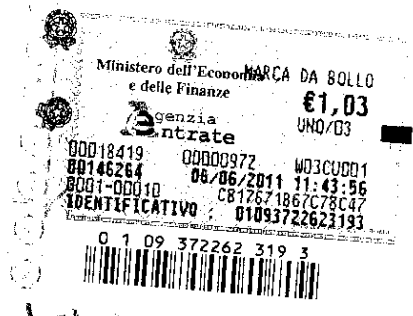
Indirizzo
 VIA ROMA n. 7 piano: T.

INTESTATO

N. 1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA
 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
 (1) Proprieta' per 1/1
 CODICE FISCALE 00634880033

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



ALL 5.a

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2011

Dati della richiesta Comune di VERBANIA (Codice: L746)

Provincia di VERBANIA

Foglio: 17 Particella: 150

Catasto Fabbricati Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	17	150	3	Cens.	Zona	A/3	2	5,5 vani	Euro 411,87 L. 797,500

Indirizzo

VIA ROMA n. 7 piano: T-I;

INTESTATO

N. 1 AZIENDA SANITARIA LOCALE VCO con sede in OMEGNA

CODICE FISCALE

00634880033

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 23/12/2008 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

Impianto meccanografico del 30/06/1987

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: 09.52.21
 Visura n.: VB0070877 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta
 Comune di VERBANIA (Codice: L746)
 Provincia di VERBANIA
 Foglio: 17 Particella: 150
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	17	150	4			A/3	2	7 vani	Euro 524,20 L. 1.015,000

Indirizzo: VIA ROMA n. 7 piano: 1;

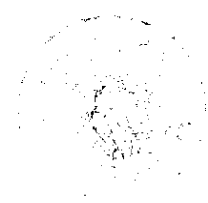
INTESTATO

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



ALL. S.C

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 Omegna (VB). Trasferimento alla nuova Azienda Sanitaria Locale "VCO" con sede in Omegna (VB), a far data dal 1 gennaio 2008.



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



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

22
na
rie
sa,
dal
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;

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

decreta

re
ta
ta
ia
le
e,
e
in
o:
1.
li
sono trasferiti a far data dal 1° gennaio 2008 alla nuova Azienda Sanitaria Locale "VCO" con sede in Omegna (VB), ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 6 agosto 2007, n. 18, i beni immobili, esistenti al 31/12/2007, indicati nell'allegato "A" composto da n. 6 (sei) pagine, 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.



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

ella
vati
na) ASSESSORE
ale [Signature]
e e Enora Artesio

DIRETTORE REGIONALE

ttor [Signature]
torio Demicheli
oni Responsabile di settore
per [Signature]
od Angelo Pais

stensore
[Signature]
al Adoro Parrotta

rino, li 22 DIC. 2008

Mercedes Bresso

Registrazione Verbale add.	30 GEN. 2009	LIQUIDAZIONE
IL 010415	Serie II Atti privi e Armonia	Registro.....€.....
		€.....
	<u>esente</u>	Imposti speciali €.....
		TOTALE.....€.....

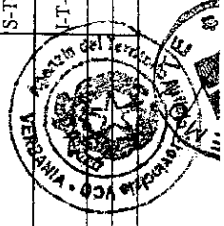
[Signature]

~~ALB~~





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. - f.t.)	CT CF	F. PARTIC.	SUB.	CAT. QU.	RENDITA o REDD.DOM. euro	EX IDENTIFICATIVO CATASTALE (foglio-particelle-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	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	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	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	ripostiglio	D	
103	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	T			1	C2	€ 80,05				cantina sfitta	D	
104	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	2°			3	A4	€ 206,38				alloggio sfitto	D	
105	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	3°	CF	22	4	A4	€ 103,29	F. 22 n. 151 subb. 3-4-5			alloggio sfitto	D	
106	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	3°			5	A4	€ 129,11		€ 201.416,80	p.04	alloggio sfitto	D	
107	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	1°	CF	22	7	A4	€ 232,41				alloggio sfitto	D	
108	28921	Verbania	Via De Bonis 5/7 Loc. Intra	T-1°			4	A4	€ 129,11	F. 22 n. 153			alloggio sfitto	D	
109	28921	Verbania	P. zza Ranzoni 15 Loc. Intra	T	CF	22	11	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			3	b.c.n. c.	€ -				area pertinenza enti soccorso	D	
111	28922	Verbania	Via Fiume 21 ang. Via Zara Loc. Pallanza	1°	CF	43	4	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°			5	B4	€ 12.272,65						
113	28921	Verbania	Via alle Vigne 2 Loc. Intra	I-R	CF	26	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	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	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	T-1°-2°-3°	CF	41	98	B4	€ 17.881,32	CT. F. 77 nn. 33, 56, 216	€ 3.429.800,00	L07	servizi amn. e sanitari	I	
118	28922	Verbania	Viale S. Anna Loc. Pallanza		CT	77	79	P.	€ 29,95	F. 77 n. 79	€ 4.792,72	L07	parco giochi	P	
119	28922	Verbania	Viale S. Anna Loc. Pallanza		CT	77	153	P.	€ 0,77	F. 77 n. 153	€ 123,95	L07	parco giochi	D	





ALL 7

RACCOMANDATA

Torino, 7 AGO. 2008



Ministero per i Beni e le
Attività
Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI
CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL
PIEMONTE



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

30

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

Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il
p.c. Paesaggio del Piemonte

Piazza San Giovanni n. 2 - TORINO



Stamp area containing:
- MARCA DA BOLLO €1,03 UNO/03
- Ministero dell'Economia e delle Finanze
- Agenzia Entrate
- Various alphanumeric codes and a barcode

prot.n. *Maz308*

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

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

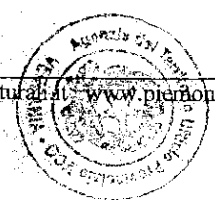
• n 1 elenco di 12 beni pervenuto dall'A.S.L. 14 VCO -Regione Piemonte - Omegna (VB) in data 13/06/2008

- Stresa (VB) – Immobile– Via Molinari - n. 16 (NCEU 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. Liliansa Pittarello

Luisa Papotti



00018419 00000972 M03C0001
 00145267 06/06/2011 11:44:14
 0001-00010 9E1787A11AE79385
 IDENTIFICATIVO : 01093722623160



CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE
ambito	N° denominazioni	Ca	Cb	Cc	quantità	quantità	quantità	
		quantità punteggi S-Ca	quantità punteggi S-Cb	quantità punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔPj	correzione prezzo ΔPj	correzione prezzo ΔPj	
edificio	C1	0	0,00	-1	-9.128,57	0	0,00	
	C2	0	0,00	1	9.128,57	0	0,00	
	C3	1	14.000,00	1	9.128,57	0	0,00	
unità immobiliare	C4	60	140.439,56	81	189.593,41	57	133.417,58	
	C5	-2	-8.400,00	2	5.477,14	1	4.590,00	
	C6	-1	-2.800,00	0	0,00	-2	-6.120,00	
	C7	-1	-10.500,00	1	6.846,43	1	11.475,00	
	C8	1	14.000,00	0	0,00	0	0,00	
sommaria delle correzioni di prezzo ΣΔPj		146.739,56	211.045,55	143.362,58				
prezzo iniziale (test di ammissibilità) P _{Ci}		140.000,00	91.285,71	153.000,00				
prezzo corretto P _{Ci} = P _{Ci} + ΣΔP _j		286.739,56	302.331,26	296.362,58				
VERIFICA DEI RISULTATI		2.389,50	2.519,43	2.469,69				
scostamento percentuale Δ%		-2,85%	2,44%	0,41%				
prezzo unitario corretto finale P _C = P _{Ci} / S _s		2.389,50	2.519,43	2.469,69				
scostamento percentuale Δ%		-2,85%	2,44%	0,41%				
							ps = pmedio	
							2.459,54	

Tabella di valutazione

TABELLE DI CALCOLO Tabella dei valutazione marginali	
ALLEGATO	Verbania
N. 8	Fg. 17, part. 150
	data
	Aprile 2011





DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S	
			Ga	Gb	Gc		
fonte			Atto C/V 11/04/2011, rep. 19175 Notaio Petrelli	Atto C/V 11/11/2010, rep. 42993 Notaio Pessina	Atto C/V 19/01/2011, rep. 285183 Notaio Vitale		
prezzo o valore			140.000	90.000	153.000		
dati identificativi	indirizzo	toponimo	Via Lamarmora	Vicolo del Molino	Piazza san Rocco	Via Roma	
		n° civico	21	25	2	17	
	catastali	foglio	17	22	22	17	
		particella	165	86	131	150	
		subalterno	23	7	16	3	
epoca dato	semestre	1° 2011	2° 2010	1° 2011	1° 2011		
anno							
zona OMI	denominazione		B/5	B/5	B/5	B/5	
	abitazioni	valore max €/mq	2100	2100	2100	2100	
		valore min €/mq	1450	1400	1450	1450	
edificio	localizzazione di dettaglio	periferica					
		normale	x		x	x	
		di pregio		x			
	tipologia architetonica	economica		x			
		civile	x		x	x	
		signorile					
	stato manutentivo immobile	scadente					
normale		x	x				
ottimo				x	x		
unità immobiliare	superfici (mq)	sup. coperte					
		balconi e terrazzi					
		giardini					
		cantine e soffitte comunicanti					
		cantine e soffitte non comunicanti					
		sup. ragguagliate	60	39	63	120	
	livello piano	di	con ascensore	x		x	
			senza ascensore		x	x	
			N° piano	3	2	1	1
			ultimo				
	orientamento prevalente		attico				
			N				
			NE-NO				
			E-O		x		x
	qualità dell'affaccio prevalente		SE-SO	x			
			S			x	
			scadente		x	x	
stato manutentivo unità immobiliare		normale				x	
		di pregio	x				
		scadente					
		normale	x				
		ottimo		x	x	x	

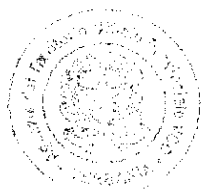


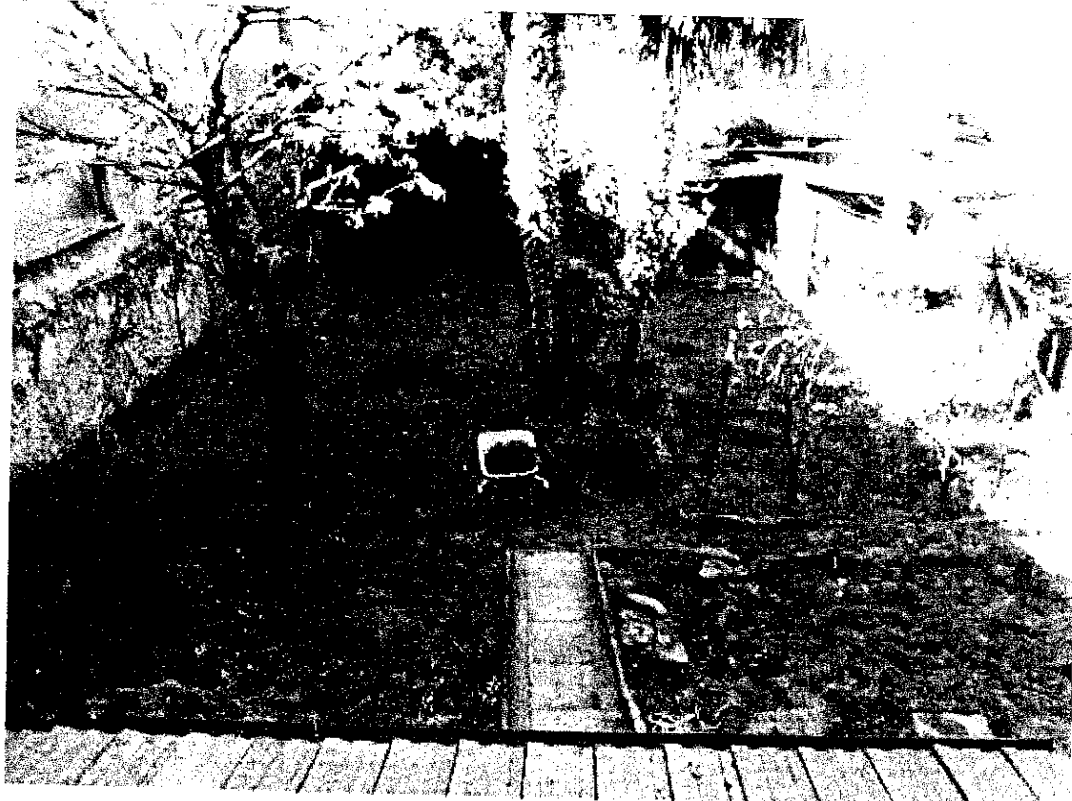
TABELLE DI CALCOLO Tabella di comparazione	
ALLEGATO N. 8.1	UIU Verbania fg17 p150
	data Aprile 2011

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE
ambito	N°	denominazione	Ca		Cb		Cc	
			quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔPj
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	-1	-9.128,57	0	0,00
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	1	9.128,57	0	0,00
	C3	stato manutentivo immobile	1	14.000,00	1	9.128,57	0	0,00
	C4	consistenza ragguagliata	60	140.439,56	81	189.593,41	57	133.417,58
	C5	livello di piano	-2	-8.400,00	2	5.477,14	1	4.590,00
	C6	orientamento prevalente	-1	-2.800,00	0	0,00	-2	-6.120,00
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	-1	-10.500,00	1	6.846,43	1	11.475,00
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	1	14.000,00	0	0,00	0	0,00
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo $\sum \Delta P_j$	146.739,56		211.045,55		143.362,58	
		prezzo iniziale (test di ammissibilità) P _{Ci}	140.000,00		91.285,71		153.000,00	
		prezzo corretto P' _{Ci} =P _{Ci} + $\sum \Delta P_j$	286.739,56		302.331,26		296.362,58	
		prezzo unitario corretto p' _{Ci} =P' _{Ci} /S _s	2.389,50		2.519,43		2.469,69	
		scostamento percentuale Δ%	-2,85%		2,44%		0,41%	
		prezzo unitario corretto finale p'' _{Ci} =P'' _{Ci} /S _s	2.389,50		2.519,43		2.469,69	
		scostamento percentuale Δ%	-2,85%		2,44%		0,41%	
								ps =
								pmedio
								2.459,54

Tabella di valutazione

TABELLE DI CALCOLO Tabella dei valutazione	
ALLEGATO	Verbania
N. 8-2	Fg. 17, part. 150
	data
	Aprile 2011





Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Direzione Generale delle Entrate

MARCA DA BOLLO
 €1,03
 UNG/03

00018419 00000972 W03CUD01
 00146284 06/06/2011 11:45:39
 0001-00010 761586673F25C622
 IDENTIFICATIVO : 01093722622990

0 1 09 372262 299 0

Documentazione fotografica	
Allegato N. 9-a	Verbania UIU fg. 17, part. 15D
	Vista facciata posteriore e area di corte
Data: 06/04/2011	



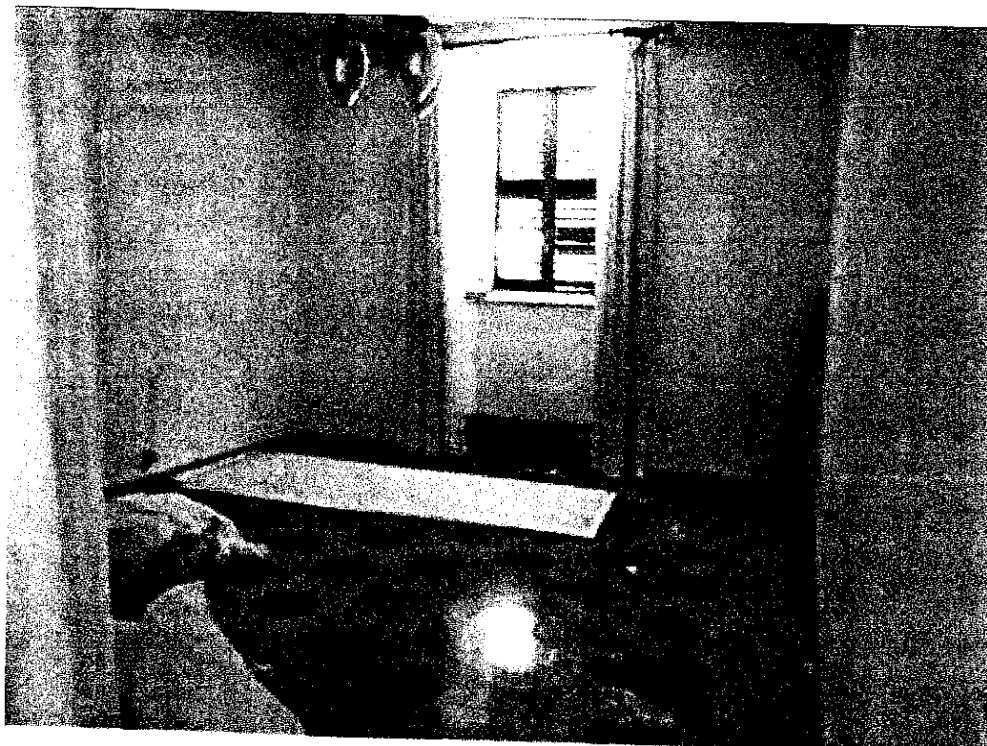
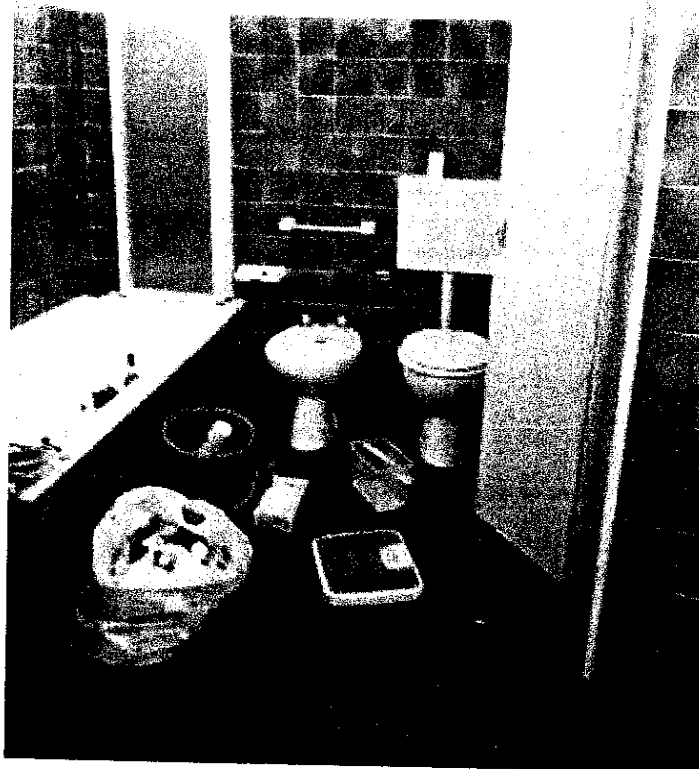
Documentazione fotografica	
Allegato N. 9-b	Verbania UIU fg. 17, part. 152
	Atrio di ingresso e vano scala
	Data: 06/04/2011



Documentazione fotografica	
Allegato N. 9-c	Verbania UIU fg. 17, part. 15
	Interno locali piano terra Data: 06/04/2011



Documentazione fotografica	
Allegato N. 9-d	Verbania UIU fg. 17, part. 15D
	Interni ai piani
	Data: 06/04/2011



Documentazione fotografica	
Allegato N. 9-e	Verbania UIU fg. 17, part. 15 Interni ai piani
	Data: 06/04/2011

TRIBUNALE DI VERBANIA
CANCELLERIA CIVILE

Mod. 17 n. 2376

Verbania, _____

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

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

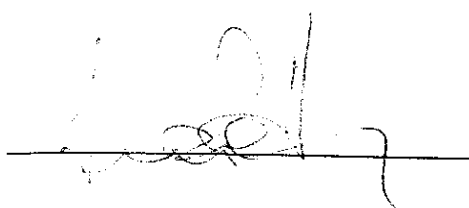
Avanti al sottoscritto cancelliere, è personalmente comparso il sig. Patti Luca nato ad Agrigento il 11 gennaio 1971, residente in Verbania Via San Vittore n. 74, identificato con documento Patente n. AG2184663K rilasciata dal Prefetto di Agrigento il 03/02/1993, il quale chiede di asseverare la perizia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

Avvertito il comparante 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.