

dott. Giuseppe Papa

architetto

Via Mapelli n.31 - 28921 Verbania (VB)

Telefax 0323 - 557400

e-mail: studioarch.papa@gmail.com

PEC: giuseppe.papa@archiworldpec.it



ASTE GIUDIZIARIE.IT
CF: PPAGPP69B12L746Q
P.IVA: 01703690030



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ASTE GIUDIZIARIE.IT

Oggetto: Stima del valore di mercato dei beni della Società



SOMMARIO:

SEZIONE 1 Definizione Dell'incarico	3
SEZIONE 2 Assunzioni e Condizioni Limitanti	5
SEZIONE 3 Individuazione dei Beni Immobiliari	6
SEZIONE 4 Definizione Del Mercato Immobiliare	9
SEZIONE 5 Valutazione Della Proprieta'	12
- "5.1." Compendio immobiliare sito in Comune di Omegna, sede della società, in via Tiro a Segno	12
- "5.2." unità immobiliare sito in Comune di Omegna, appartamento in via A. Manzoni n.17 :	20
- "5.3." Compendio immobiliare sito in Comune di Casale Corte Cerro, fabbricati artigianali e accessori in Località Gabbio, Via Novara	26
- "5.4." Terreni sparsi in Comune di Omegna, in via Verta e Via Tiro a Segno	39
SEZIONE 6 Conclusioni	42

1.1 MANDATO:

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Papa, con studio a Verbania in via Mapelli n.31,

- iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e V.C.O. col n. 923;

- Iscritto all'albo dei CTU di Verbania;

- Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Torino;

- Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014 reg. N° P150026 VI - RICEC (Registro Internazionale Certificazione Competenze);

in qualità di tecnico ad evasione dell'incarico ricevuto dal CURATORE FALLIMENTARE **dott. Riccardo Godio**, ha prodotto la seguente relazione estimativa.

1.2 FINALITA' DELLA VALUTAZIONE:

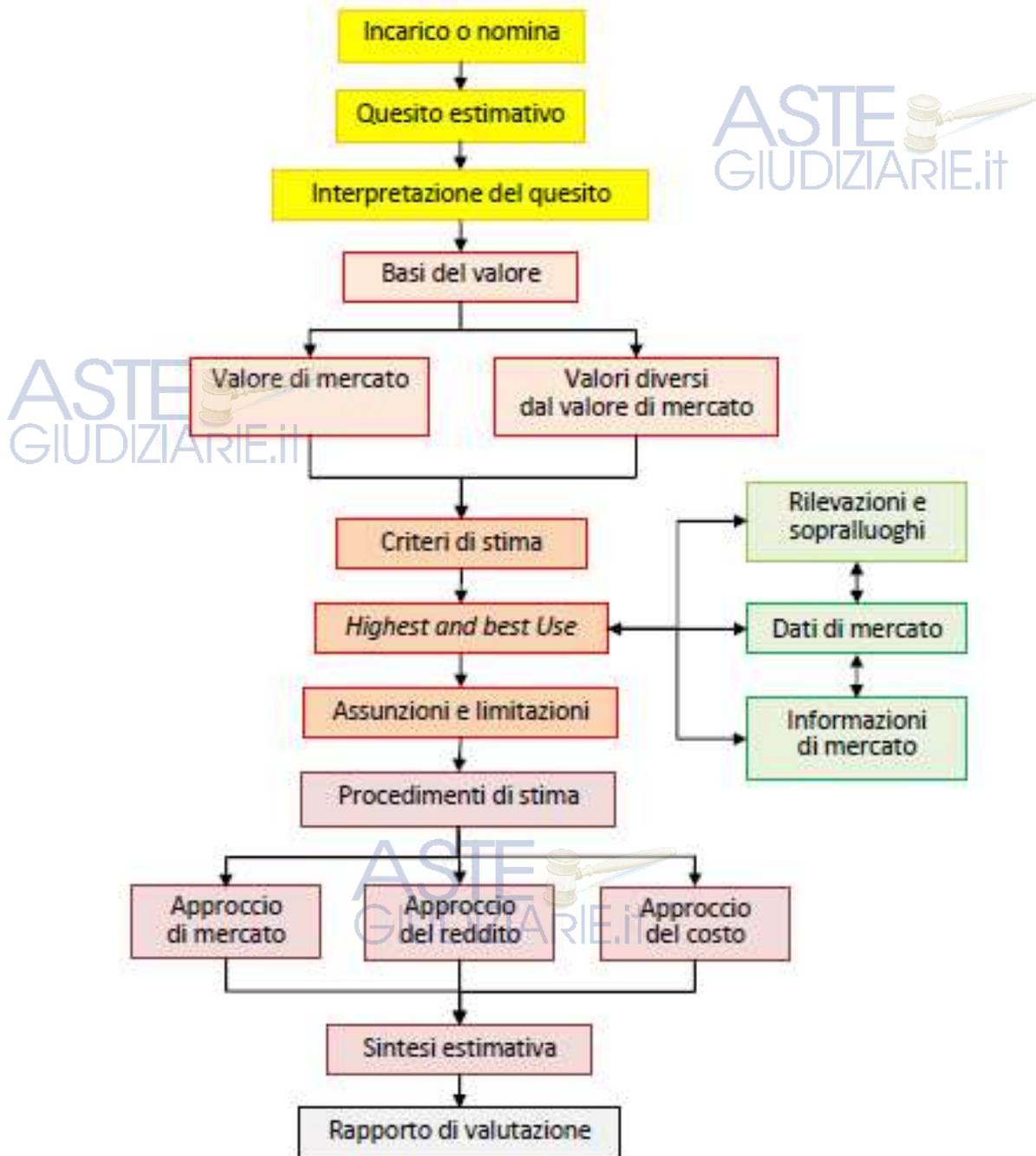
La presente stima è stata redatta al fine di identificare il più probabile **valore di Mercato** dei beni della società fallita.

1.3 METODOLOGIA:

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee).

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del risultato finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la previsione di stima.

Il procedimento estimativo adottato per la stima dell'immobile è stato desunti sulla base del seguente schema logico:



Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore della stima da effettuare, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Per l'analisi estimativa di confronto della superficie principale è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) di ogni immobile.

L'individuazione dei beni è stata svolta in riferimento alle indicazioni fornite dal Curatore del fallimento.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alle indagini svolte in ambito catastale e urbanistico.

In particolare si precisa che la relazione è stata svolta senza il supporto di alcuna indicazione in merito alle formalità pubblicitarie contenute nei registri immobiliari.

Come da intese, avendo verificato la corrispondenza dei CDU prodotti in sede di Concordato con l'attuale classificazione dei PRG di Casale Corte Cerro e Omegna, non sono stati richiesti nuovi certificati.

- "5.1." unità immobiliari in Comune di Omegna: sede della xxxxxxxx
in xxxxxxxx composta da uffici, depositi, tettoie e autorimessa.

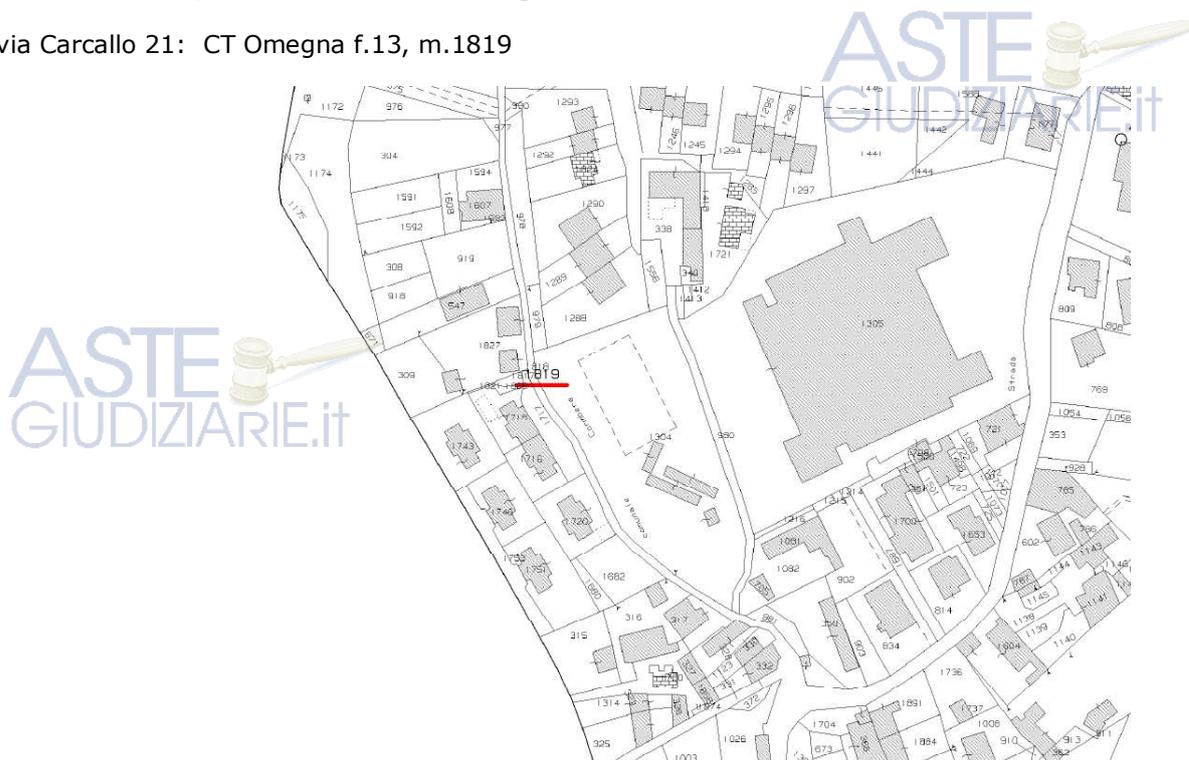


- "5.2." unità immobiliare in Comune di Omegna: appartamento nel condominio denominato
"Fabbrica del Ghiaccio" con accesso in Via Alessandro Manzoni n. 17



- "5.4." Terreni sparsi in Comune di Omegna,

in via Carcallo 21: CT Omegna f.13, m.1819



Via Tiro a Segno: CT Omegna f.11, m.li 7,9,49



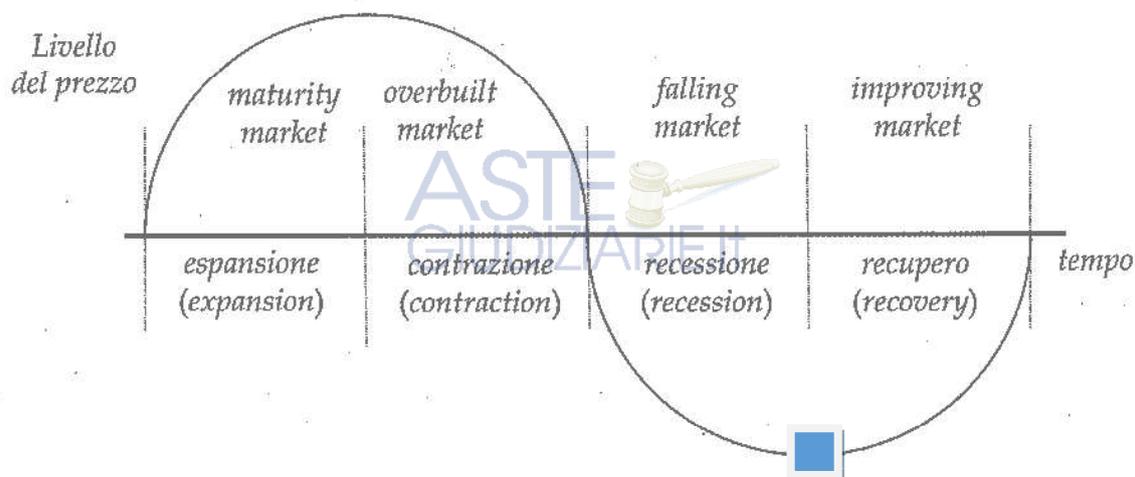
L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

- **Il mercato immobiliare:** mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Si riporta un grafico nella quale si indica la posizione del livello di prezzo nel mercato immobiliare attuale nella sua fase ciclica .



- La segmentazione del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. L'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari.

Il segmento di mercato immobiliare è composto da immobili aventi caratteristiche simili.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

- La localizzazione indica la collocazione dell' unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione prevalente dei livelli della rendita fondiaria.

- Il tipo di contratto indica la natura dell'accordo fra le parti per costituire, modificare o estinguere un rapporto giuridico - economico (compravendita, affitto, leasing, ecc.).

- La destinazione indica l'uso o gli usi ai quali sono adibiti gli immobili del segmento di mercato (abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie).

- La tipologia immobiliare indica:

a) la descrizione merceologica degli immobili del segmento di mercato (fabbricati, terreni, appartamenti);

b) la classificazione dei mercati per classi merceologiche (usato, ristrutturato, restaurato, nuovo, seminuovo; unità in condominio, unità in proprietà esclusiva).

- La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri dell'edificio (ad esempio se si tratta di edifici multipiano, di villette, di capannoni, di complessi commerciali, alberghi, ecc.).

- La dimensione indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto a definiti intervalli di superficie. Alle diverse dimensioni possono corrispondere dal lato della domanda differenti modelli di consumo e classi di reddito, e per l'uso produttivo differenti requisiti tecnici.

- I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano nel mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra la domanda e l'offerta e con gli altri segmenti di mercato.

- Il filtering mira a rappresentare un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering può essere nullo, in fase di crescita oppure in fase decrescente.

- L' analisi della forma di mercato

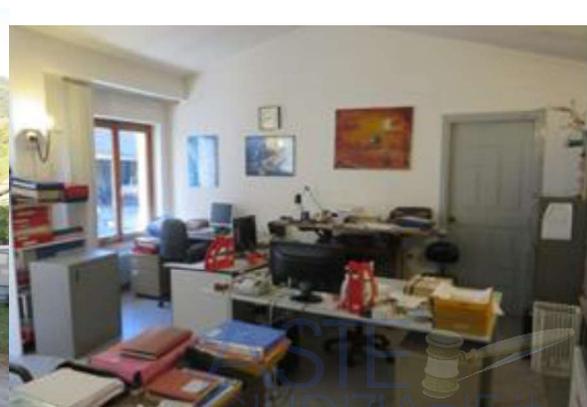
È finalizzato essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta del segmento di mercato. Il grado di competizione influenza direttamente il livello del prezzo. Le forme ricorrenti del mercato immobiliare sono in sintesi:

- *il monopolio* che prevede un offerente e numerosi richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile senza sostituti e la presenza di barriere all'entrata; nel monopolio il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato con separazione effettiva dei segmenti di mercato;
- *la concorrenza monopolistica* che prevede numerosi offerenti e richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile differenziato con sostituti e libertà di entrata e di uscita; nella concorrenza monopolistica il prezzo si forma in modo discrezionalmente limitato;
- *l'oligopolio* che prevede pochi offerenti e numerosi richiedenti e un prodotto edilizio o un immobile differenziato; nell' oligopolio non collusivo le imprese competono tra loro; nell' oligopolio collusivo le imprese stipulano accordi diretti o indiretti e il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato;
- *il monopolio bilaterale* che prevede un solo offerente e un solo richiedente e un prodotto edilizio o un immobile unico; il prezzo è indeterminato ed è possibile stabilire l'intervallo all'interno del quale il prezzo sarà eventualmente fissato.

Il livello del prezzo di mercato è rappresentato indicativamente dal prezzo medio o dal canone medio degli immobili del segmento di mercato in un dato momento. Il prezzo o il canone medi sono solitamente riferiti al prezzo o al canone per unità di consistenza (solitamente la superficie commerciale), calcolati come media dei prezzi o dei canoni unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo o del canone possono essere utilizzati altri indici statistici di posizione e di variabilità. La fase ciclica del segmento di mercato esprime la tendenza in aumento o in diminuzione o la stazionarietà dei prezzi o dei canoni. Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare.

- ❖ "5.1." **Compendio immobiliare sito in Comune di Omegna:** ufficio, depositi e magazzini della società xxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A	DATI CATASTALI
----------	-----------------------

N.	Intestazione	QUOTA
1	xxxxxxx	1000/1000

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		Omegna (VB)						
Indirizzo		Via Tiro A Segno, n. 53						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
11	6	1		C/7	2	610 mq	691 mq	€ 567,07
11	6	4		C/2	3	224 mq	294 mq	€ 208,23
11	6	5		C/6	5	18 mq	22 mq	€ 57,64
11	6	7		A/10	2	5,5 vani	tot. 107 mq	€ 951,57
11	6	11		BCNC				

Si attesta la regolarità catastale dei beni censiti; Le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi, Non è stata censita la **tettoia abusiva poiché dovrà essere demolita (cfr. punto C, Legittimità urbanistica).**

B	DESCRIZIONE DEL CESPITE
----------	--------------------------------

Il complesso immobiliare oggetto di analisi è ubicato nel Comune di Omegna (VB), in via Tiro A Segno n. 53.

La zona è centrale ed è posta nelle immediate vicinanze del cimitero comunale.

La proprietà risulta composta da diverse unità immobiliari eterogenee prospicienti una corte interna. Al piano terreno si trovano diversi ripostigli e alcune tettoie. Una scala esterna permette di raggiungere al piano primo un lastrico solare (sub.10) che consente l'accesso all'ufficio della società e ad alcune tettoie nonché all'appartamento individuato con il sub. 9

Tutte le unità immobiliari hanno le strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento; i tetti sono a falda con orditura in legno e manto di copertura in laterizio.

Tutti i ripostigli e le tettoie sono dotati di impianto elettrico, ma risultano privi di altri impianti e finiture.

L'ufficio risulta formato da quattro locali principali oltre a un ripostiglio e un servizio igienico; il cespite è di vetusta fattura ed è rifinito al civile con pareti in laterizio intonacato, serramenti esterni in legno a vetro singolo, pavimenti in piastrelle e impianto di riscaldamento a gas con corpi scaldanti in ghisa. Gli impianti sono tutti funzionanti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C

LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla visione della documentazione presente presso gli uffici comunali risulta che gli immobili sono stati edificati in epoca antecedente al 1.09.1967.

Con pratica edilizia n° 96/65 del 05/06/1996 è stata eseguita la ristrutturazione del magazzino oggi individuato con il sub.4 e parte del sub.1;

Con pratica edilizia n° 615 del 11/03/1974 è stata eseguita la sistemazione interna dell'ufficio individuato con il subalterno 7.

A fronte di quanto emerso si segnalano le seguenti difformità:

- La tettoia metallica posta a ovest del cortile di proprietà, a confine con il mappale 772, non è censita al catasto e sviluppa circa 80 mq. In assenza di regolare concessione il manufatto eretto abusivamente dovrà essere demolito poiché sorge in area di vincolo paesaggistico.



Il costo di demolizione e regolarizzazione edilizia in questa fase è di difficile stima e viene calcolato precauzionalmente in complessivi **€ 12.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- la distribuzione interna dell'ufficio individuato con il sub.7 non corrisponde alle previsioni della pratica 615/1974 pertanto occorrerà presentare una SCIA in sanatoria, gli oneri e i costi tecnici della pratica sono stimati complessivamente in circa **€ 1.500,00.**

I costi della regolarizzazione dei beni dovranno essere decurtati dai valori di stima.

Il PRGC vigente,

per Foglio 11, mappale 6, in parte (65,3% ca.) AER-AREA EDIFICATA AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE;

per Foglio 11, mappale 553, in parte (95,9% ca.) IPC-AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DA CONFERMARE;

per Foglio 11, mappale 553, in parte (4,1% ca.), 6 in parte (34,7%) APR-AREE DI RIUSO CON ATTIVITA' PRODUTTIVE DISMESSE O DA RILOCALIZZARE.

D	CONSISTENZE
----------	--------------------

Calcolo superficie commerciale (SEL)

Destinazione	Superficie	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale	Piano
Sede società con spazi accessori				
Ufficio	107,00	1,00	107,00	1°
Tettoie	691,00	0,10	69,10	T
Ripostigli/Depositi	294,00	0,25	73,50	T-1°
Autorimessa	22,00	0,55	12,10	T
Superficie commerciale			262,00	

E	ANALISI DEL MERCATO
----------	----------------------------

Le più recenti fonti O.M.I. (primo semestre del 2020) per gli uffici in condizioni normali riportano valori di mercato compreso tra €/mq 850 e €/mq 1650, tuttavia il mercato è decisamente in crisi con attività contrattuali ridotte ai minimi, e per il futuro più prossimo non si prevede nessun miglioramento.

La ricerca si è concentrata su immobili aventi caratteristiche comparabili all'ufficio in oggetto. Dalla comparazione sono stati desunti anche i valori mercantili degli spazi accessori.

Localizzazione	zona centrale	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	Terziario	Tipologia immobiliare	Fabbricato
Tipologia edilizia	Ufficio	Dimensione:	media
Forma di mercato	Oligopolio	Livello di prezzi:	900,00 €/mq
Fase del mercato immobiliare	recessione	Filtering	negativo
Caratteri dell'offerta	Persone giuridiche	Caratteri della domanda	Persone giuridiche

In riferimento alla norma UNI 11558, per la stima si è utilizzato il criterio della comparazione di mercato (Market comparison approach).

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti, rilevati ai fini della stima. L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche. E' stata eseguita una ricerca delle compravendite eseguite in Omegna negli ultimi 36 mesi (dal relativamente agli immobili censiti al catasto come A/10, relativamente ai fogli 10, 11, e 12. La verifica delle potenziali compravendite ha portato all'individuazione del primo dato immobiliare. Le altre (poche) compravendite esistenti non risultano pertinenti, pertanto, considerando l'esiguità dei risultati, il secondo dato è stato ottenuto attraverso i c.d. asking prices, ossia i prezzi a cui i beni vengono offerti sul mercato. Va detto che tale metodologia non è estranea agli I.V.S., ma al contempo essa ha carattere residuale (cfr. norma UNI 11612:2015), essendo tendenzialmente limitata ai casi in cui non si riescano in alcun modo a reperire comparables o ai casi in cui quelli reperiti siano da reputarsi non attendibili o non del tutto affidabili e, comunque, richiede degli adattamenti ulteriori per colmare la distanza che separa l'offerta dalla domanda e individuare il possibile punto d'incontro tra le due, per cui richiede spesso una approfondita conoscenza dell'andamento del mercato e del settore di riferimento.

Per il secondo dato comparabile reperito, in riferimento ai dati riportati dal "sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni" pubblicato da Banca d'Italia il 28/2/20, e in riferimento alla stagnazione del particolare mercato locale è stato applicato uno scarto di trattativa del 17%.



F	VALUTAZIONE DELLA PROPRIETA'
----------	-------------------------------------

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI			
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima (subjet)
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Privati	
Nominativo / repertorio	cod. 1324-2	F.11 m.812 sub.18	
Comune	Omegna	Omegna	Omegna
Indirizzo	Piazza Beltrami	Via De Angeli	Via Del Tiro a Segno
Zona	Centrale	Centrale	Centrale
Destinazione	Terziario	Terziario	Terziario
Tipologia edilizia	Ufficio	Ufficio	Ufficio
Stato dell'immobile	da ristrutturare	Ristrutturato	Usato
Prezzo di mercato (euro)	€ 118.580,00	€ 150.000,00	
Data (mesi)	0	0	0
Livello di piano (n)	1	1	1
Superficie principale (mq)	150	105	107
Superfici secondarie			
cantina	25%		
ripostiglio	25%	2	0
box	55%	16	0
			0
AREA ESTERNA	0%		0
Stato di man.ne edificio	6	9	4
Stato di man.ne immobile	4	10	5



Superficie commerciale	150,00	105,00	107,00
------------------------	--------	--------	--------

Assunzioni	
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1%
i=livello di piano	2%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 900,00
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 1.300,00
Criterio di misurazione	SEL

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 118.580,00	€ 150.000,00
Data (mesi)	-€ 98,82	-€ 125,00
Livello di piano	€ 2.371,60	€ 3.000,00
Superficie principale (mq)	€ 790,53	€ 790,53
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione esterna (€)	€ 600,00	€ 600,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 8.300,00	€ 8.300,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 118.580,00	€ 150.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	-€ 33.992,93	-€ 5.770,89
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 1.200,00	-€ 3.000,00
Stato di manutenzione immobile (€)	€ 8.300,00	-€ 41.500,00
Prezzo corretto	€ 91.687,07	€ 99.729,11
Peso comparabile (%)	80%	20%
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 93.000

DIVERGENZA PERCENTUALE (%)	8,77%
PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)	€ 869,16
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	-3,43%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore commerciale:

DESTINAZIONE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE
	K1	K2	K3	K4			
	PIANO	MANUT.					
UFFICIO	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 869,16	107,00	€ 93.000,00
							- € 1.500,00
TETTOIE	0,98	0,85	1,00	1,00	€ 724,38	69,10	€ 50.000,00
							- € 12.000,00
RIPOSTIGLI/DEPOSITI	0,98	1,00	1,00	1,00	€ 724,38	73,50	€ 53.000,00
AUTORIMESSA	0,98	1,00	1,00	1,00	€ 724,38	12,10	€ 9.000,00
TOTALE							€ 191.500,00

Quello determinato è il "Valore di Mercato":

«L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore ed un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione»

Si ritiene pertanto sulla base dei dati, assunzioni, limiti e procedimenti sopra riportati, che per gli immobili oggetto di valutazione corrisponda il seguente valore:

"5.1." Compendio immobiliare sito in Comune di Omegna in via Tiro a Segno, n.53:

- ufficio, depositi e magazzini della società xxxxxxxx.

Valore di Mercato

€ 191.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19 ASTE
GIUDIZIARIE.it

❖ "5.2." - unità immobiliare in Comune di Omegna: appartamento al piano terra in via Alessandro Manzoni n.17

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A	DATI CATASTALI
----------	-----------------------

N.	Intestazione	QUOTA
1	xxxxxx	1000/1000

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		Omegna (VB)						
Indirizzo		Vicolo Ippolito Nievo SNC						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
12	735	14	U	A/2	1	2,5 vani	52 mq	€ 193.67

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si attesta la regolarità catastale; la planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi.

20
ASTE
GIUDIZIARIE.it

B**DESCRIZIONE DEL CESPITE**

L'unità in oggetto è ubicata in zona centrale di Omegna, il Palazzo di città dista circa 200 mt.

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un complesso condominiale denominato "Fabbrica del Ghiaccio" di recente realizzazione, composto complessivamente da 9 unità.

Il bene è formato da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una piccola corte esclusiva esterna. La proprietà non possiede autorimesse o posti auto.

La costruzione è di tipo tradizionale con struttura in c.a., tamponature in laterizio intonacato e cappotto esterno. I pavimenti sono in piastrelle, i serramenti sono in PVC con vetrocamera e tapparelle in alluminio. Il riscaldamento è centralizzato a gas, integrato dai pannelli solari e diffuso da radiatori in alluminio con contacalorie.

Lo stato di manutenzione della proprietà e dell'unità immobiliare è ottimo.

C**LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

In riferimento alla documentazione fornita dalla proprietà l'intero immobile è stato edificato a seguito di:

- Permesso di Costruire N° 2009/68-1 del 18/06/2009;
- Autorizzazione Paesaggistica n° P2011/117 Del 24/02/2012
- Variante n°2009/68-1-B del 28/02/2012,
- Proroga del 16/07/13.
- domanda di agibilità del 30/07/2014 prot. n°14557

A seguito delle indagini svolte si segnala che ai fini del completamento della pratica di agibilità occorre presentare presso gli uffici comunali ancora la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n°37 art. 7-9.

D	CONSISTENZE
----------	--------------------

Calcolo superficie commerciale (SEL)

Destinazione	Superficie	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale	Piano
Appartamento con spazi accessori				
Appartamento	52,00	1,00	52,00	terra
Corte esclusiva	3,00	0,10	0,30	terra
Superficie commerciale			52,30	

E	ANALISI DEL MERCATO
----------	----------------------------

Omegna, con una popolazione di 15.744 abitanti e dista circa 14 Km da Verbania.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (8) zone ad Omegna è compreso in tutta la città tra 450 €/m² e 1.600 €/m² per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.300 €/m²) è di circa il 5% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.400 €/m² ed è anche di circa il 26% inferiore alla quotazione media provinciale (1.800 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti ad Omegna non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra 900 €/m² e 1.750 €/m².

Secondo l'OMI, per le compravendite la zona B1 (CENTRO) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.650 €/m²),

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Omegna mostra che negli ultimi 6 mesi i prezzi sono in diminuzione (-2,20%). Questo incremento delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

L'indagine svolta ha permesso di verificare la presenza di atti recenti relativi a comparabili

Localizzazione	zona centrale	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	Residenziale	Tipologia immobiliare	Fabbricato
Tipologia edilizia	appartamento in condominio	Dimensione:	piccola
Forma di mercato	Oligopolio	Livello di prezzi:	1.525,00 €/mq
Fase del mercato immobiliare	recessione	Filtering	nullo
Caratteri dell'offerta	Persone giuridiche	Caratteri della domanda	Privati

F	VALUTAZIONE DELLA PROPRIETA'
----------	-------------------------------------

In riferimento alla norma UNI 11558, per la stima si è utilizzato il criterio della comparazione di mercato (Market comparison approach).

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti, rilevati ai fini della stima.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI			
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima (subject)
Fonte di mercato	Atto	Atto	
Nominativo / repertorio	2114/1665	2785/2216	
Comune	Omegna	Omegna	Omegna
Indirizzo	Via Prampolini	Via Prampolini	Via A. Manzoni
Zona	Centrale	Centrale	Centrale
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo
Prezzo di mercato (euro)	€ 118.000,00	€ 115.000,00	
Data (mesi)	51	39	0
Livello di piano (n)	2	1	0
Superficie principale (mq)	64	64	52
Superfici secondarie			
Balcone coperto	25%	31	31
cantina	25%	3	3
AREA ESTERNA	0%		
Stato di man.ne edificio	9	9	9
Stato di man.ne immobile	9	9	9
Superficie commerciale	72,45	72,45	52,00

Assunzioni	
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	-2%
i=livello di piano	2%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 1.400,00
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 1.300,00
Criterio di misurazione	SEL

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 118.000,00	€ 115.000,00
Data (mesi)	€ 201,58	€ 196,46
Livello di piano	€ 2.360,00	€ 2.300,00
Superficie principale (mq)	€ 1.587,30	€ 1.587,30
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -

Stato di manutenzione esterna (€)	€	400,00	€	400,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	4.000,00	€	4.000,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A		Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€	118.000,00	€	115.000,00
Data (mesi)	-€	10.280,75	-€	7.661,88
Livello di piano	-€	4.720,00	-€	2.300,00
Superficie principale (mq)	-€	32.460,32	-€	32.460,32
Superficie esterna (mq)	€	-	€	-
Stato di manutenzione edificio (€)	€	-	€	-
Stato di manutenzione immobile (€)	€	-	€	-
Prezzo corretto	€	70.538,93	€	72.577,81
Peso comparabile (%)		50%		50%
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE			€	72.000,00
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)				2,89%
PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)			€	1.384,62
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato				-1,10%

DESTINAZIONE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE
	K1	K2	K3	K4			
	PIANO	MANUT.	BOX AUTO	pos			
APPARTAMENTO	1,00	1,00	0,95	1	€ 1.315,38	52,00	€ 68.000,00

Quello determinato è il "Valore di Mercato":

«L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore ed un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione»

"5.2." unità immobiliare sita in Comune di Omegna in via Alessandro Manzoni, n. 17:
appartamento al piano terra.

Valore di Mercato € 68.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

25 ASTE
GIUDIZIARIE.it

❖ "5.3." unità immobiliari in Comune di Casale Corte Cerro, in Via Novara 71:

complesso artigianale composto da una tettoia, capannoni e un appartamento.

A		DATI CATASTALI						
N.	Intestazione							QUOTA
1								1000/1000
Catasto dei Fabbricati								
Comune di		Casale Corte Cerro (VB)						
Indirizzo		Via Novara, n. 71						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
14	1173	28		C/7	U	190 mq	230 mq	€ 186,44
14	1173	5		D/1				€ 1.406,00
14	1173	7		D/1				€ 123,95
14	1173	9		D/1				€ 1.084,56
14	1173	11		D/1				€ 805,67
14	1173	13		D/1				€ 154,94
14	1173	20		A/3	1	3,5 vani	Totale: 79 mq Totale escluse aree scoperte 79 mq	€ 189,80
14	1173	21		D/1				€ 3.865,00
14	1173	22		C/3	3	160 mq	Totale 161 mq	€ 165,27

N.	Intestazione							QUOTA
1								1/3
2								1/3
3								1/3
Catasto dei Terreni								
Comune di		Casale Corte Cerro (VB)						
Indirizzo								
Foglio	Part.	Qualità	Classe	Consistenza ha. are. ca.		Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
14	338	prato	1	00.06.06		€ 2,22	€ 2,90	

Dal confronto dello stato dei luoghi con la rappresentazione catastale emergono le seguenti irregolarità:

- Sub. 9: non risultano rappresentati i due vani ricavati al piano primo dell'ufficio e la relativa scala d'accesso.
- Sub.11: l'accesso pedonale posto sul lato Est del fabbricato risulta posizionato al centro anziché in prossimità dal lato Sud.
- Sub.21: nell'ufficio posto a Sud-est del piano terra è stato realizzato un soppalco metallico abusivo.



B

DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'oggetto di stima è costituito da diversi immobili di vetusta fattura ubicati nell'area industriale di Casale Corte Cerro. L'intera proprietà è caratterizzata da un'area comune con unico accesso da via Novara, gli edifici sono ad uso produttivo.



- il sub. 28 (ex 4) è costituito da una precaria tettoia in ferro con corte pertinenziale;

- il sub. 5 è un capannone artigianale attualmente locato da una ditta che si occupa della pulizia dei metalli ed è formato da un ampio laboratorio con locale magazzino, ufficio, servizi e spogliatoio.

Il cespite ha la struttura in c.a.p con tamponature perimetrali in blocchetti di cemento.

La parte spogliatoi è in muratura mista con solaio in latero cemento e tetto piano.



27



- Il sub.7 è costituito da una cabina Enel di vetusta fattura inutilizzata che verrà in parte ceduta per consentire l'inserimento di un nuovo impianto elettrico.

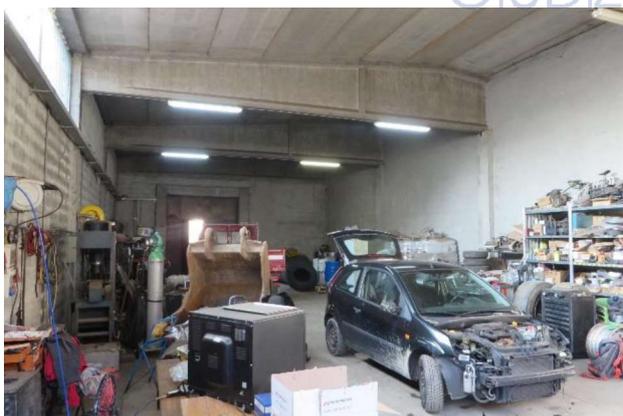
ASTE GIUDIZIARIE.it

- il sub.9 e 11 identificano dei capannoni ad uso artigianale attualmente locati.



Il sub. 9 è composto da un ampio laboratorio con ufficio e da un basso fabbricato sul retro che ospita i servizi igienici.

ASTE GIUDIZIARIE.it



Il sub. 11 è formato da un grande laboratorio con annesso piccolo locale igienico.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Entrambi i beni sono stato realizzati con struttura prefabbricata e tamponature in blocchi di cemento, il manto di copertura in parte lastre di eternit e in parte in lastre di fibrocemento.

28 ASTE GIUDIZIARIE.it



- il sub. 13 è l'attuale cabina ENEL al servizio di tutte le unità immobiliari

Un fabbricato artigianale che necessita di un consistente intervento di manutenzione straordinaria della copertura che si sviluppa su tre livelli ospita i restanti subalterni 20,21 e 22.



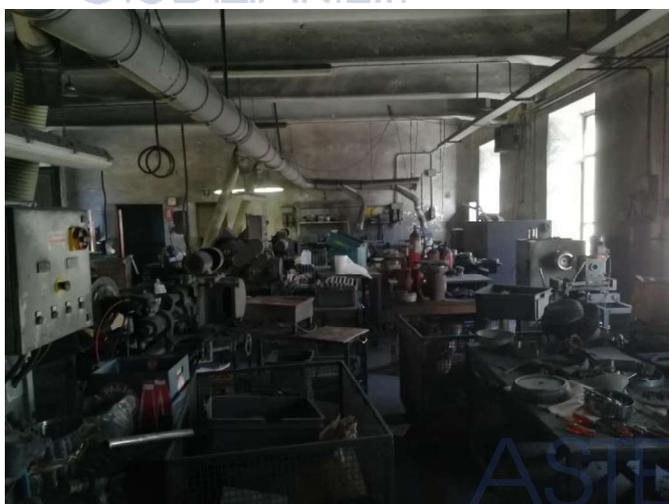
- il sub. 20 è un appartamento del custode posto al piano primo dell'originario sito industriale. Al bene si accede tramite una scala esterna in ferro ed è formato da un soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno.

L'unità necessita di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria; tutti gli impianti sono da rifare. L'impianto di riscaldamento non funziona e all'ingresso è stata riscontrata una perdita d'acqua proveniente dal piano superiore.

- il sub. 21 comprende al piano secondo un'area di deposito e uffici



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il piano primo è locato a una ditta che si occupa della pulitura del ferro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Mentre una porzione del piano terra risulta locata come ripostiglio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

30 ASTE
GIUDIZIARIE.it

- il sub 22 è una porzione di fabbricato al piano terra locata come officina per la riparazione auto.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il terreno identificato al foglio 14 mappale 338 del C.T. costituisce l'area di sedime della strada che collega l'intero nucleo artigianale alla via pubblica.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

31 ASTE
GIUDIZIARIE.it

La strada d'accesso identificata con il **fg. 14 mappale n. 338** ha la seguente destinazione urbanistica nel vigente P.R.G.:

USI PUBBLICI - Art. 61 - STRADE - AMPLIAMENTI, RETTIFICHE, NUOVI TRACCIATI E ACCESSI in parte (94,6%)

USI PUBBLICI - Art. 61 - STRADE - AMPLIAMENTI, RETTIFICHE, NUOVI TRACCIATI ACCESSI in parte (5,4%)

Il bene identificato con il **mappale 1173 sub.28** costituito da una tettoia risulta edificato con C.E. n° 1766 del 20/08/1991.

La superficie catastale corrisponde allo stato dei luoghi e alla pratica edilizia.

La sagoma esistente invece risulta difforme da quella licenziata. La difformità è sanabile poiché nonostante il vincolo paesaggistico non ci sono incrementi di superficie e volumi.

Il costo della pratica edilizia (confidando nel parere favorevole della Regione), si stima complessivamente in via approssimativa in circa **€ 4.000,00**.

Il bene identificato con il **mappale 1173 sub.5** è stato edificato con C.E. 455 approvata in data 21/03/1979; la domanda di agibilità è stata presentata in data 01/02/85. Con C.E. 2524/97 del 16/09/1997 è stato realizzato un ampliamento del capannone; dopo tale data è stata ottenuto il p.e. n° 3.403 D.I.A. del 13/12/2003 prot. 6660 per lavori di manutenzione straordinaria e opere interne e cambio di destinazione d'uso in laboratorio artigianale.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla pratica edilizia pertanto si ritiene regolare la posizione edilizia del bene.

Il bene identificato con il **mappale 1173 sub.7** è una cabina ENEL edificata con C.E. n° 1112 rilasciata in data 02/09/1985.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla pratica edilizia pertanto si ritiene regolare la posizione edilizia del bene.

Il bene identificato con il **mappale 1173 sub.9** è un capannone realizzato con C.E. n°276/77 del 21/11/77. L'ampliamento sul retro è stato realizzato a seguito di pratica di Condono Edilizio prot. n° 2748 del 30/06/1987.

Con C.E. 2524/97 del 16/09/1997 è stato realizzato l'ufficio all'interno del capannone. Risulta abusiva la formazione dei due locali ricavati sopra l'ufficio. Tale difformità potrà essere sanata presentando una CILA in sanatoria che prevede una sanzione di **€ 1.000,00**. La regolarizzazione catastale ammonterà a circa **€ 500,00**.

Il bene identificato con il **mappale 1173 sub.11** è un capannone realizzato con C.E. n°276/77 del 21/11/77 e variante n° 717 del 30/06/1981. Con SCIA 2013/7 del 31/01/2013 (e Pratica Ambientale n.18/2012) sono state eseguite opere di adeguamento per cambio di utilizzo in fabbricato produttivo. Lo stato dei luoghi risulta conforme alla pratica edilizia pertanto si ritiene regolare la posizione edilizia del bene.

Il bene identificato con il **mappale 1173 sub.13** è una cabina per trasformazione ENEL edificata con C.E. n.1622 del 30/06/90. Le dimensioni del bene NON risultano conformi alla pratica edilizia pertanto, ai fini della regolarizzazione edilizia ed in presenza del vincolo paesaggistico, si dovrà eseguire una demolizione della parte eccedente. Si stima un costo complessivo di almeno **€ 6.000,00**

Il bene identificato con il **mappale 1173 sub.20, 21 e 22** sono porzioni di un fabbricato produttivo. Dall'esame della documentazione depositata negli uffici comunali si presume che l'intero immobile è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/67. Dopo tale data risulta una licenza Edilizia n.43/76 del 28/06/1976. In data 29/04/2014 è stato rilasciato il P.d.C. IN SANATORIA n° 2/2014 per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione di fabbricato industriale. Lo stato dei luoghi risulta conforme alle pratiche edilizie ad eccezione del piano terra; qui, nel locale ufficio posto sul lato Sud-Est è stato realizzato un soppalco metallico abusivo. Il costo necessario alla regolarizzazione della pratica edilizia e catastale si stima in circa **€ 2.000,00**

D	CONSISTENZE			
----------	--------------------	--	--	--

Calcolo superficie commerciale (SEL)				
Destinazione	Superficie	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale	Piano
sub.28				
Tettoia	190,00	0,25	47,5	terra
Terreno di pertinenza	405,00	0,05	20,25	terra
sub.5				
Capannone	457,00	1,00	457,00	terra
sub.7				
Cabina Enel	-	-	-	terra
sub.9				
Capannone	294,00	1,00	294,00	terra
Spazio accessorio	71	0,50	35,50	terra
sub. 11				
Capannone	268,00	1,00	268,00	terra
sub. 13				
Centrale elettrica	-	-	-	terra
sub. 20				
Appartamento	79,00	1,00	79,00	terra
sub. 21				
Capannone	129,60	1,00	129,60	terra
Capannone	515,80	1,00	515,80	p.1°
Capannone	594,80	1,00	594,80	p.2°
sub. 22				
Capannone	161,00	1,00	161,00	terra
terreno				
F.14 m.338 (quota 1/3)	202,00	0,05	10,10	terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

34 ASTE
GIUDIZIARIE.it

E	ANALISI DEL MERCATO
----------	----------------------------

Localizzazione	zona	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	Artigianale	Tipologia immobiliare	Fabbricato
Tipologia edilizia	Capannone	Dimensione:	medio
Forma di mercato	Oligopolio	Livello di prezzi:	212,00 €/mq
Fase del mercato immobiliare	recessione	Filtering	nullo
Caratteri dell'offerta	Persone giuridiche	Caratteri della domanda	Persone giuridiche

F	VALUTAZIONE DELLA PROPRIETA'
----------	-------------------------------------

- **Applicazione del procedimento di valutazione**

In riferimento alla norma UNI 11558, per la stima si è utilizzato il criterio della comparazione di mercato (Market comparison approach).

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti, rilevati ai fini della stima.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI			
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima (subject)
Fonte di mercato	Atto	Atto	Sub.11
Nominativo / repertorio	10725-17 Pargat	Ferplast (s.8)	
Comune	C. C. Cerro	C. C. Cerro	C. C. Cerro
Indirizzo	Via Bertone Bruno 45	Via Novara 71	Via Novara 71
Zona	Periferica	Periferica	Periferica
Destinazione	Artigianale	Artigianale	Artigianale
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)	€ 302.000,00	€ 157.000,00	
Data (mesi)	36	40	0
Livello di piano (n)	0	0	0
Superficie principale (mq)	966	765	268
Superfici secondarie			
Spazio accessorio	50%	1300	
Tettoia	25%		
Terreno	5%		
Tettoia chiusa	50%		
AREA ESTERNA	0%		
Stato di man.ne edificio	3	5	5
Stato di man.ne immobile	3	5	5
Superficie commerciale	1616,00	765,00	268,00

Assunzioni			
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		-1%	
i=livello di piano		-5%	
Prezzo medio di mercato €/mq.		€	212,00
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.		€	400,00
Criterio di misurazione		SEL	
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	
Prezzo di mercato (euro)	€ 302.000,00	€	157.000,00
Data (mesi)	€ 251,67	€	130,83
Livello di piano	-€ 15.100,00	-€	7.850,00
Superficie principale (mq)	€ 186,88	€	186,88
Superficie esterna (mq)	€ -	€	-
Stato di manutenzione esterna (€)	€ 300,00	€	300,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 6.400,00	€	6.400,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A		Immobile di confronto B	
Prezzo di mercato (euro)	€	302.000,00	€	157.000,00
Data (mesi)	-€	9.060,00	-€	5.233,33
Livello di piano	€	-	€	-
Superficie principale (mq)	-€	251.915,84	-€	92.879,95
Superficie esterna (mq)	€	-	€	-
Stato di manutenzione edificio (€)	€	600,00	€	-
Stato di manutenzione immobile (€)	€	12.800,00	€	-
Prezzo corretto	€	54.424,16	€	58.886,72
Peso comparabile (%)		50%		50%
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE			€	57.000
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)				8,20%
PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)			€	212,69
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato				0,32%

Prezzo di mercato:

DESTINAZIONE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE	
	K1	K2	K3	K4				
	PIANO	MANUT.						
Sub. 28	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 132,69	67,75	€ 11.000,00	
						A detrarre	- € 4.000,00	
						Totale	€ 7.000,00	
Sub. 5	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 212,69	457,00	€ 97.000,00	
Sub. 7	1,00	1,00	1,00	1,00	a corpo		€ 2.000,00	
Sub. 9	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 212,69	329,50	€ 70.000,00	
						A detrarre	- € 1.500,00	
						Totale	€ 68.500,00	
Sub. 11	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 212,69	268,00	€ 57.000,00	
Sub. 13							-	
Sub. 20	1,00	1,00	1,5	1,00	€ 319,03	79,00	€ 25.000,00	
Sub. 21 (p.T)	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 212,69	129,60	€ 28.000,00	
Sub. 21 (p.1°)	1,00	1,00	0,60	1,00	€ 127,61	515,80	€ 66.000,00	
Sub. 21 (p.2°)	1,00	1,00	0,30	1,00	€ 63,81	594,80	€ 38.000,00	
						A detrarre	- € 2.000,00	
						Totale	€ 130.000,00	
Sub. 22	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 212,69	161,00	€ 34.000,00	
m.338 (quota 1/3)	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 212,69	10,10	€ 2.000,00	
TOTALE								€ 422.500,00

Per quanto riguarda la porzione di cabina Enel individuata con il subalterno 7 si è ipotizzato un valore congruo di € 2.000,00, corrispondente al costo di ricostruzione della parte di manufatto in vendita.

Per quanto riguarda la cabina Enel individuata con il subalterno 13 il costo di demolizione della porzione abusiva corrisponde al valore commerciale.



"5.3." unità immobiliari in Comune di Casale Corte Cerro sito in Località Gabbio, Via Novara:
complesso artigianale composto da una tettoia, capannoni e un appartamento



Valore di Mercato € 422.500,00



❖ "5.4," Terreni in Comune di Omegna:



A	DATI CATASTALI
----------	-----------------------

N.	Intestazione	QUOTA
1		1/1

Catasto dei Terreni						
Comune di		Omegna (VB)				
Indirizzo						
Foglio	Part.	Qualità	Classe	Consistenza ha. are. ca.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	7	Bosco Ced.	1	00.29.40	€ 2,28	€ 0,76
11	9	Prato	2	00.15.40	€ 3,98	€ 5,17
11	49	Seminativo	1	00.06.90	€ 3,21	€ 3,21

N.	Intestazione	QUOTA
1		1/4
2		1/4
3		1/6
4		1/3

Catasto dei Terreni						
Comune di		Omegna (VB)				
Indirizzo						
Foglio	Part.	Qualità	Classe	Consistenza ha. are. ca.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
13	1819	Semin arbor	1	00.00.10	€ 0,03	€ 00,04



B**REGOLARITA' CATASTALE**

La situazione catastale dei beni si può considerare regolare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C**DESCRIZIONE DEI CESPITE**

il fg. 13 mappale n. 1819 è un'area residuale dell'edificazione di 6 edifici convenzionati pertanto con possibilità edificatoria esaurita.

Il compendio è parte dalla strada privata di accesso alle residenze edificate collegata alla via Carcallo.



I fondi identificati al fg. 11, mappali 7, 9 e 49 costituiscono un'area boschiva a destinazione pubblica in prossimità della Via Tiro a Segno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

D**LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

In base agli atti d'Ufficio e ad accertamenti fatti eseguire dalla locale Sezione Urbanistica si certifica che - nel vigente P.R.G. ha la seguente destinazione urbanistica:

Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti

Piano Regolatore Generale Comunale; regolamento edilizio comunale

Per il fg. **13 mappale n. 1819**

ACR - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN REGIME DI CONCESSIONE SEMPLICE; Permesso di Costruire Convenzionato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per il fg. **11 mappale 7 in parte (2,2%)**

APR - AREE DI RIUSO CON ATTIVITA' PRODUTTIVE DISMESSE O DA RILOCALIZZARE;

40
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per il fg. **11 mappale n.49 in parte (2,3% ca.)**

STRADE

Per il fg. **11 mappali nn.49 in parte (97,7% ca.), 7 in parte (97,8% ca.), 9**

USI PUBBLICI : C - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e il tempo libero



Per ulteriori dettagli si rimanda al CDU allegato.

E VALUTAZIONE DELLA PROPRIETA'



Nel Comune di Omegna non sono state riscontrate compravendite recenti comparabili all'area in oggetto.

I fondi aventi la destinazione pubblica risultano soggetti ad una possibile espropriazione per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, pertanto la stima è stata eseguita anche sulla scorta dei valori indicati dalla Commissione Provinciale degli Espropri.

Il mappale 1819 invece è parte di una via privata, pertanto l'acquisizione delle aree può avvenire sola da parte dei proprietari dei fabbricati interessati dalla strada.

DETERMINAZIONE DEI VALORI



Descrizione	Superficie	Euro	
		valore unitario mq	ns. valutazione
foglio 13, mapp. 1819	mq 10	€ 2,00 (quota 1/3)	€ 20,00
Foglio 11, mapp.li 7,9,49	mq 5170	€ 3,00	€ 15.510,00
VALOTE TOTALE DI STIMA			€ 15.530,00

Valore di stima (piena proprietà f.11 m.7,9,49 e quota 1/3 del f.13 m.1819): **€ 15.530,00**

LOTTO "5.7," Terreni posti in Omegna:

Valore di Mercato € 15.530,00



41

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e deposito la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse necessitare.

Verbania 23.02.2021



Arch. Giuseppe Papa

