**dott. Giuseppe Papa**
**architetto**
Via Mapelli n.31 - 28921 Verbania (VB)
Tel. 0323 - 557400

e-mail: studioarch.papa@gmail.com
PEC: giuseppe.papa@archiworldpec.it

CF:
P.IVA:

| | |
|---|---|
| | **Tribunale di Verbania**<br>**Sentenza n°6/2022**<br>**del 08 febbraio 2022** |

# RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Papa, con studio a Verbania in via Mapelli n.31, ed iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e V.C.O. col n. 923, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 09/03/2026 dal Curatore Dott. **Francesco Roman**, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:



**OGGETTO DELLA STIMA:**
*immobile ubicato in Verbania Intra (VB),*
*Via Leopoldo Franzosini snc.*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Mandato ed individuazione degli standard valutativi |
|---|
| *Il mandato conferito prevede la **stima del valore di mercato** degli immobili della società.*<br>*La valutazione verrà svolta nel rispetto degli standard internazionali valutativi:*<br>*- UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.*<br>*- UNI 11612:2015 Stima del Valore di mercato degli immobili;* |

| **Sezione A** | **DATI CATASTALI** |
|---|---|

| N. | **Intestazione** | QUOTA |
|---|---|---|
| 1 | | 1/1 |

| **Catasto dei Fabbricati** | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune di | | **Comune di VERBANIA (Codice: L746)** | | | | | | |
| Indirizzo | | VIA LEOPOLDO FRANZOSINI snc Piano T-1 | | | | | | |
| **Foglio** | **Part.** | **Sub.** | **Zona** | **Categoria** | **Classe** | **Consistenza** | **Superficie Catastale** | **Reddito** |
| 49 | 193 | 4 | | D/1 | | | | € 2.297,40 |

**Mappali Terreni Correlati:**

Codice Comune L746 - Foglio 49 - Particella 193, ha 00.24.20, ente urbano

- **CONFINI riferiti al Catasto Terreni:**

Mapp.li 41, 303, 40, 42, Via San Giuseppe, Via Leopoldo Franzosini.

- **CONFORMITA' CATASTALE:**

A seguito dell'aggiornamento catastale eseguito, i dati catastali e la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati risultano conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare, ai fini e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della L. 52/1985.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Sezione B | DESCRIZIONE DEI CESPITI |
|---|---|

| UBICAZIONE | |
|---|---|
| **Comune** | Verbania (VB) |
| **Provincia** | VCO |
| **Indirizzo** | Via San Giuseppe,35 |
| **ZONA** | |
| **Posizione** | Il complesso artigianale è ubicato in Verbania, Via Leopoldo Franzosini, all'angolo con Viale San Giuseppe, in ambito urbano consolidato e prossimo al nucleo di Intra. |
| **Caratteristiche** | La zona presenta destinazioni d'uso miste, a prevalente carattere residenziale, con presenza di attività terziarie e artigianali, buona dotazione di servizi e adeguata appetibilità per attività produttive leggere e di servizio. |
| **Viabilità** | L'accessibilità è buona, garantita da Viale San Giuseppe e dalla viabilità urbana limitrofa, con collegamenti agevoli verso il centro di Intra e le principali direttrici cittadine. |






Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **DESCRIZIONE GENERALE**

L'immobile oggetto di stima costituisce parte di un più ampio compendio artigianale, da decenni destinato ad attività di rivendita di materiali edili.

La porzione interessata dalla vendita all'asta corrisponde alla parte più a sud del compendio e dispone di accesso pedonale e carraio diretto da Via Franzosini.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, piano terra e piano primo, posto a confine con la restante porzione del compendio non oggetto di vendita. L'edificio comprende due corpi di fabbrica ad uso magazzino tra loro intersecanti: il primo, di dimensioni più contenute, è costituito da un unico locale con altezza media interna di circa 3,25 m; il secondo, realizzato integralmente con struttura metallica, presenta un'altezza media interna di circa 5,50 m.

All'interno del secondo corpo, al piano terra, lungo il lato nord, sono stati ricavati due locali deposito con altezza interna di circa 2,30 m; al di sopra degli stessi, al piano primo, sono stati realizzati ulteriori due locali deposito, aventi altezza media di circa 2,40 m.

Il cortile pertinenziale, interamente pavimentato in cemento, comprende inoltre una tettoia con altezza media di circa 3,30 m, diverse scaffalature prefabbricate e un basso fabbricato posto in prossimità dell'accesso da Via Franzosini, sul lato sud-ovest del piazzale, destinato ad accogliere una pompa di gasolio. La proprietà oggetto di stima risulta comunicante con la restante porzione del compendio non interessata dalla vendita, mentre è delimitata da recinzione lungo i confini esterni.

**Struttura:**

La struttura del magazzino principale è costituita da elementi metallici prefabbricati, con tamponamenti perimetrali e copertura in lamiera grecata di colore grigio.

Gli ulteriori corpi di fabbrica, destinati a deposito e magazzino e di più datata realizzazione, risultano edificati con murature in blocchetti di cemento, solai in laterocemento e copertura con orditura lignea, sormontata da manto in lastre di eternit.

Anche la tettoia posta all'interno del cortile e il basso fabbricato presentano una copertura realizzata con lastre in eternit.

Le scaffalature metalliche presenti nell'area cortilizia e funzionali all'attività artigianale/commerciale



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

insediata, risultano ancorate alla pavimentazione per ragioni di sicurezza e stabilità.

- **Stato di occupazione**

Il complesso immobiliare è libero. Si rileva la presenza di materiale edile vario ancora invenduto sia all'interno dei locali che nel cortile di pertinenza.

- **Stato di manutenzione**

Tutti gli immobili si trovano in condizioni discrete.

| Sezione C | LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA |
|---|---|

In riferimento al CDU rilasciato, i mappali ubicati nel Comune di Verbania e individuati al Catasto Terreni (CT) come di seguito: Fg. 49 mappali 193 – 494 risultano classificati nel Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n°13-2018 del 23/01/2006, come segue:

Destinazione Uso del Suolo:

Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 23 e più precisamente: Aree di origine produttiva e terziaria soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista (A.R.R.) - art. 21, con i parametri di edificabilità risultanti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Vincoli

I mappali ricadono:

- in limite di zona di rispetto allargata (D.Lgs. n.152/99, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6)
- in classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n.13-2018 del 23/01/06

Si precisa che il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato anteriormente alla fusione catastale dei mappali 193 e 494 nell'attuale unico mappale 193, avvenuta con Tipo Mappale del 08/06/2026, Pratica n. VB0027582, in atti dal 08/06/2026, presentato in pari data, n. 27582.1/2026.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Regolarità edilizia:**

Presso gli uffici comunali è stato possibile rinvenire le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia del 11-07-1980 n° 202/80 per rifacimento tratto di recinzione e accesso carraio.

- Condono edilizio n° 0175371805 del 28-03-86 prot. 8592 con rilascio di Autorizzazione in sanatoria n° 107/93 del 24-07-93 per costruzione sulla porzione di interesse di un magazzino su due livelli, una tettoia, un deposito aperto, un serraglio per cani e una tettoia per distribuzione carburanti.

- Concessione edilizia del 21-12-94 n° 539/94 bis per costruzione di un magazzino ad uso commerciale.

- Concessione edilizia del 24-11-97 n° 539/94 bis in variante.

Non risulta depositata la fine lavori e la domanda di agibilità.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme all'ultima pratica edilizia rilasciata; in difformità alle pratiche risulta chiuso l'accesso carraio previsto con c.e n° 202/80 su Viale San Giuseppe e il serraglio dei cani è stato demolito; inoltre è stata posta una chiusura con serramento della tettoia adibita alla distribuzione dei carburanti.

L'intervento, consistito nella chiusura di una piccola tettoia mediante posa di serramento scorrevole in ferro, risulta urbanisticamente ammesso dalla disciplina di zona. Tuttavia, non essendo stato preventivamente acquisito il necessario titolo edilizio, la regolarizzazione potrà essere ricondotta, in via prudenziale, alla SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, con applicazione dell'oblazione prevista dal comma 5, lett. b), nella misura determinata dal Comune, compresa tra € 516,00 ed € 5.164,00, considerando la conformità dell'intervento sia alla disciplina vigente al momento della realizzazione (presumibilmente negli anni '90) sia a quella vigente al momento della presentazione della sanatoria. Contestualmente si può regolarizzare anche la chiusura dell'accesso carraio.

Per quanto riguarda le scaffalature metalliche presenti nell'area cortilizia, pur ancorate alla pavimentazione per ragioni di sicurezza e stabilità, non configurano manufatti edilizi autonomi né determinano creazione di volume, superficie utile o trasformazione permanente del suolo. Esse costituiscono attrezzature funzionali all'attività artigianale/commerciale insediata, collocate su area pertinenziale già pavimentata e destinata a deposito/movimentazione merci. Pertanto, la loro posa non appare riconducibile agli interventi soggetti a permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Sezione D | CONSISTENZE |
|---|---|

| Modalità di rilievo | **Elaborati grafici** | Criterio di misurazione | **SEL** |
|---|---|---|---|

**CONSISTENZE DELLE SUPERFICI LORDE**

| N. EDIFICIO | DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE | Caratteristiche tecniche costruttive e qualitative dell'edificio | | | Superficie principale | Superfici accessorie, complementari con esclusione delle aree esterne (giardini, piazzali, ecc,) | | | Superficie virtuale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | STRUTTURA | IMPIANTI | FINITURE | mq. | d1 | d2 | d3 | |
| 1 | MAGAZZINO | Prefabbricato | Assenti | Modeste | 247,00 | | | | 247,00 |
| 2 | MAGAZZINO | Prefabbricato | Assenti | Modeste | 84,50 | | | | 84,50 |
| 3 | DEPOSITI | Mista | Assenti | Modeste | 182,00 | | | | 182,00 |
| 4 | TETTOIA | Mista | Assenti | Modeste | 64,00 | | | | 64,00 |
| 5 | TETTOIA CARBURANTE | Mista | Assenti | Modeste | 9,45 | | | | 9,45 |

| Sezione E | ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE |
|---|---|

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 e 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 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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il più probabile valore di mercato del bene deve essere determinato con riferimento al segmento di mercato degli immobili artigianali/deposito con area pertinenziale in contesto urbano misto, assumendo quale uso economicamente rilevante quello attualmente praticabile e urbanisticamente compatibile, e non quello della trasformazione residenziale di comparto, in quanto la previsione di riuso urbanistico lungo via Franzosini è strutturata dal PRG come intervento convenzionato e unitario di ambito più ampio, non autonomamente esercitabile dalla sola porzione oggetto di vendita.

l bene, alla data di stima, come complesso di magazzini/depositi con cortile pavimentato e pertinenze funzionali a uso artigianale-commerciale, dotato di accesso diretto da via Franzosini ma oggi comunicante con la restante porzione del compendio non venduta. Questo uso è legalmente compatibile con l'art. 21 per il mantenimento dell'impronta produttiva preesistente; è fisicamente possibile, perché descrive ciò che il bene già è; ed è anche l'uso economicamente più coerente per un lotto che il mercato può acquistare e utilizzare senza dover prima acquisire altri mappali, riorganizzare accessi pianificati da altre strade, convenzionarsi per standard pubblici e assumere il rischio di un'aggregazione urbanistica non controllata dall'acquirente.

L'uso residenziale di trasformazione residenziale in questa fase è una potenzialità urbanistica condizionata, non immediatamente traducibile nel valore di mercato del cespite isolato.

La ricerca svolta ha permesso di accertare l'insufficienza di dati comparabili di prezzo noto; non sono state riscontrate compravendite recenti di immobili dotati di caratteristiche simili, inoltre non vi è disponibilità di dati tecnico-economici adeguati per poter eseguire una stima a reddito.

Alla luce di quanto emerso in omaggio agli standard si applica **il COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Questo approccio consente la determinazione del valore di un immobile attraverso la quantificazione del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio (eventualmente deprezzato), basandosi sul principio economico dell'ottimizzazione per cui un soggetto economico (acquirente) effettua le proprie scelte guidato dalla massimizzazione di una certa funzione obiettivo, per cui non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro fabbricato che presenta la medesima utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il procedimento di stima comprende tre componenti: il valore di mercato del terreno edificato, il costo di ricostruzione a nuovo, il deprezzamento. La scelta del procedimento del costo di ricostruzione deprezzato è utilizzabile solo ed esclusivamente al contemporaneo verificarsi delle seguenti condizioni:

a) E' impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati comparativi;

b) Vi è scarsa o nulla disponibilità di dati tecnico economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario;

c) E' impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Il metodo è volto a stimare immobili non proponibili nella normalità degli scambi immobiliari, sia per assenza di mercato immobiliare attivo nel segmento esaminato, sia per caratteristiche estremamente particolari di quanto oggetto di stima.

L'immobile è suddiviso in più aree funzionali in base alla destinazione e alla tipologia costruttiva.

I costi a nuovo fanno riferimento ai costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione in Verbania secondo i parametri suggeriti dal CRESME, adeguato al tipo di struttura.

In riferimento agli indici di deprezzamento relativi alla vetustà e obsolescenza si precisa che l'età effettiva di un immobile fa riferimento alle sue condizioni statiche e manutentive effettive, non al numero di anni realmente trascorsi fra la data di costruzione e la data della stima.

La vita utile di strutture, impianti e finiture è compresa nei parametri dettati dalla circolare n° 6 del 30.11.2012 dell'Agenzia del Territorio. La vita utile delle strutture è compresa fra 60 e 100 anni, mentre impianti e finiture hanno vita utile compresa fra 15 e 30 anni.

Il deprezzamento valuta anche la presenza di eventuale obsolescenza funzionale, intesa come "la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace", in particolare:

- Variazioni nel tempo della tipologia e degli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle richieste degli utilizzatori;
- Modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli standard sono concordi nel considerare il metodo del costo come un procedimento atto a stimare un valore di mercato. Tale metodo ipotizza che il valore un immobile sia pari alla somma dei costi necessari oggi per acquistare l'area e realizzarlo, dedotto l'eventuale stato di degrado edilizio, impiantistico, tecnologico, nonché il livello di obsolescenza funzionale ed economica che caratterizza l'immobile esistente.

La valutazione di un immobile non può limitarsi a considerare l'oggetto in sé, ma deve sempre analizzare lo specifico segmento di mercato. Tale considerazione è ripresa nel concetto di "obsolescenza economica", che il metodo del costo dovrebbe sempre tenere presente. Ad es. le "Linee Guida dell'ABI" scrivono: *"La stima dell'obsolescenza economica è svolta in base alla perdita di reddito capitalizzata."*

A tal proposito, trattandosi di un immobile privo di un effettivo mercato, l'utile del promotore verrà prudenzialmente assunto pari a zero.

Il valore del terreno potrà considerare in minima parte anche un incremento dovuto alle potenzialità urbanistiche previste dal PRG.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Sezione F | DETERMINAZIONE DEI VALORI DI USO E DI MERCATO |
|---|---|

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI COSTO DEPREZZATO

| DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE | SUPERFICIE VIRTUALE | H utile | Valore parametrico | Costo di costruzione a nuovo | INDICI DI DEPREZZAMENTO | | | | | COSTO DEPREZZATO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Voci di costo di costruzione | Incidenza sul costo di costruzione | Vita Utile | Vetustà | Obsolescenza funzionale | |
| | | mt. | €/mq. | Cn | | | n (anni) | t (anni) | f (anni) | ***Ccc = Cn x ( 1- t/n) x f*** |
| MAGAZZINO | 147,00 | 5,50 | € 360 | € 89.000 | STRUTTURA | 100% | 100 | 30 | 30,0% | € 44.000 |
| | | | | | IMPIANTI | 0% | 30 | 0 | 30,0% | |
| | | | | | FINITURE | 50% | 30 | 30 | 30,0% | |
| MAGAZZINO | 84,50 | 3,25 | € 350 | € 30.000 | STRUTTURA | 100% | 100 | 15 | 30,0% | € 15.000 |
| | | | | | IMPIANTI | 0% | 30 | 0 | 30,0% | |
| | | | | | FINITURE | 0% | 30 | 0 | 30,0% | |
| DEPOSITI | 182,00 | 2,20/ 2,40 | € 250 | € 46.000 | STRUTTURA | 100% | 100 | 60 | 30,0% | € 13.000 |
| | | | | | IMPIANTI | 0% | 30 | 30 | 30,0% | |
| | | | | | FINITURE | 0% | 30 | 30 | 30,0% | |
| TETTOIA | 84,00 | 3,30 | € 250 | € 16.000 | STRUTTURA | 100% | 100 | 60 | 30,0% | € 4.000 |
| | | | | | IMPIANTI | 0% | 30 | 0 | 30,0% | |
| | | | | | FINITURE | 0% | 30 | 0 | 30,0% | |
| DEPOSITO CARBURANTE | 9,45 | 2,00 | € 1.300 | € 12.000 | STRUTTURA | 30% | 100 | 60 | 30,0% | € 1.000 |
| | | | | | IMPIANTI | 70% | 30 | 30 | 30,0% | |
| | | | | | FINITURE | 0% | 30 | 0 | 30,0% | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oneri Concessori | 1% | = | € 2.000 |
| Spese tecniche | 8% | | € 15.000 |
| Utile di imprenditore (assunto prudenzialmente pari a 0) | 0% | = | € 0 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Terreno | Superficie complessiva: mq 2.420,00 | €/mq | 30,00 | € 73.000 |
| | | | **VALORE COMPLESSIVO** | **€ 167.000** |

All'importo determinato occorre dedurre i costi di regolarizzazione edilizia cautelativamente stimati complessivamente in € 2.000,00 pertanto il valore del compendio risulta pari a € 165.000,00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore d'uso stimato, pari a € 165.000,00 corrispondente a un valore parametrico unitario di circa € 309,00/mq. Tale importo risulta coerente con i valori medi desumibili dalla banca dati OMI, che, per la zona di riferimento e per l'ultimo semestre disponibile, anno 2025 – semestre 2, indica per i capannoni industriali in condizioni normali valori compresi tra €/mq 300,00 e €/mq 450,00.

Questo valore unitario attribuito tiene conto dello stato manutentivo e conservativo dei manufatti esistenti, caratterizzati da condizioni edilizie non ottimali; tale incidenza negativa risulta tuttavia in parte compensata dalle potenzialità future dell'area, anche in relazione alla sua destinazione urbanistica.

Nella valutazione dello stato dei manufatti è stata altresì considerata la presenza di coperture in fibrocemento contenente amianto, la cui eventuale rimozione, in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di trasformazione edilizia, comporterebbe costi specifici e una particolare onerosità connessa alle procedure di smaltimento. Non sono stati invece computati ulteriori costi per indagini ambientali, caratterizzazioni o eventuali interventi di bonifica, non essendo emersi, alla data della stima, elementi certi e documentati tali da imporne la preventiva considerazione economica.

Nel caso in esame, infatti, non è stato assunto alcun mutamento di destinazione d'uso, né risulta accertato uno stato di contaminazione del sito. La valutazione immobiliare deve pertanto riferirsi allo stato del bene alla data indicata nel mandato e fondarsi su dati certi, verificabili e attuali, non su eventi futuri, ipotetici o meramente eventuali.

La disciplina di cui al Titolo V, Parte IV, del D.Lgs. 152/2006 non prevede, in presenza del mero mantenimento della destinazione industriale o artigianale del compendio, un obbligo automatico di esecuzione di indagini ambientali. Ne consegue che, in assenza di elementi specifici o di uno stato di contaminazione accertato, non appare corretto imputare preventivamente al valore di stima i relativi costi di indagine, caratterizzazione o eventuale bonifica.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Sezione G | CONCLUSIONI |
|---|---|

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

**LOTTO 1**

**Descrizione:**

In Comune di Verbania, Località Intra, porzione di compendio artigianale, già destinato ad attività di rivendita di materiali edili, posta nella parte sud del complesso con accesso pedonale e carraio diretto da Via Franzosini.

Il bene comprende un fabbricato a prevalente uso magazzino, articolato in due corpi di fabbrica intersecanti, sviluppato su piano terra e piano primo, con locali deposito di diverse altezze interne.

Completano la proprietà un cortile pertinenziale pavimentato in cemento, una tettoia, scaffalature prefabbricate e un basso fabbricato destinato a pompa gasolio.

La porzione risulta comunicante con la restante parte del compendio non oggetto di vendita ed è delimitata da recinzione lungo i confini esterni.

**Dati catastali**:

Catasto Fabbricati di Verbania

Foglio 49, Mappale 193 sub.4, Via Leopoldo Franzosini snc, P.T-1, Cat. D/1.

**Proprietà:** Quota pari a 1/1

**Confini al Catasto Terreni:** Mappali 41, 303, 40, 42, Via San Giuseppe, Via Leonardo Franzosini

**Valore di stima**: € 165.000,00 (diconsi Euro centosessantacinquemila/00)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 17.06.2026

Arch. Giuseppe Papa

(f.to digitalmente)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009