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: PPAGPP69B12L746Q
P.IVA: 01703690030

	Tribunale di Verbania **Sentenza n°6/2022** **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 Omegna (VB),
Via IV Novembre n. 19.

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.* *La valutazione verrà svolta nel rispetto degli standard internazionali valutativi:* *- UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.* *- 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 OMEGNA (Codice: G062)**							
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE n. 19 Piano T							
Foglio	**Part.**	**Sub.**	**Zona**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie Catastale**	**Reddito**
7	1102	-		C/1	5	55 mq	Totale 89 mq	€ 627,75

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune G062 - Foglio 6 - Particella 898

Catasto dei Fabbricati								
Comune di	**Comune di OMEGNA (Codice: G062)**							
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE n. 19 Piano T-1							
Foglio	**Part.**	**Sub.**	**Zona**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie Catastale**	**Reddito**
7	1097	-		D/8	-	-		€ 5.143,91

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune G062 - Foglio 6 - Particella 423

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

N.	Intestazione	QUOTA

Catasto dei TERRENI								
Comune di	Comune di OMEGNA (Codice: G062)							
Indirizzo								
Foglio	**Part.**	**Sub.**	**Porz**	**Qualità**	**Classe**	**Superficie ha are ca**	**Reddito Dominicale**	**Reddito Agrario**
6	1193	-		Incolto Ster	-	05.70	-	-

- **CONFINI dell'intero compendio:**

In un sol corpo: strada pubblica, mappali 878, 948, ancora 878, 432, 746, 745, ferrovia, mappale 1090

- **CONFORMITA' CATASTALE:**

Si conferma la sostanziale corrispondenza tra quanto graficamente rappresentato catastalmente e lo stato dei luoghi. Per quanto riguarda l'intestazione del mappale 1193 è stata presentata istanza di rettifica presso l'Agenzia del Territorio.

Sezione B	**DESCRIZIONE DEI CESPITI**

UBICAZIONE	
Comune	Omegna (VB)
Provincia	VCO
Indirizzo	Via IV Novembre n. 19, Località Crusinallo
ZONA	
Posizione	Zona industriale-artigianale ubicata a Nord del Comune di Omegna, lungo la SP. 229

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

Caratteristiche	Area periferica di collegamento tra Omegna e Gravellona Toce completamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati commerciali frammisti a edifici residenziali.
Viabilità	Buona, la via IV Novembre è una delle principali arterie stradali della località. Il lungolago di Omegna dista circa 3 chilometri.



- **DESCRIZIONE GENERALE**

Il compendio oggetto di stima è costituito da un complesso immobiliare a destinazione artigianale/commerciale, da decenni utilizzato per attività di rivendita di materiali edili a Omegna.

L'area, pianeggiante e di conformazione articolata, è dotata di due accessi, carrai e pedonali, da Via Quattro Novembre. Il principale è posto direttamente a ovest sulla via Quattro Novembre, mentre il secondo a sud è accessibile in virtù di un diritto di passaggio su una via privata che consente l'accesso ai box dell'adiacente condominio.

All'interno del lotto si distribuiscono diversi fabbricati funzionali all'attività insediata.

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

Il corpo principale, posto in prossimità del lato est del compendio, verso la via pubblica, è costituito da un edificio sviluppato su due piani fuori terra. Esso comprende, sul fronte strada, un locale ad uso ufficio e uno spazio espositivo e un soppalco al piano primo accessibile dall'esterno; nella parte retrostante sono presenti quattro distinti magazzini e un'ampia tettoia ad uso deposito.

Sul lato ovest, in adiacenza alla linea ferroviaria, insistono ulteriori due fabbricati destinati a magazzino: il primo, realizzato con struttura e tamponamenti in lamiera, si sviluppa su un solo piano; il secondo, realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, si articola invece su due livelli.

Sul lato nord, collegato all'edificio principale, si sviluppa ortogonalmente, quasi fino alla strada pubblica, un basso fabbricato ad uso esposizione, composto da un locale principale con servizio igienico.

Il cortile pertinenziale, interamente pavimentato in cemento, ospita diversi manufatti edilizi accessori e funzionali all'attività artigianale/commerciale esercitata, tra cui scaffalature, divisori in cemento per la separazione di ghiaia e sabbia, nonché una piccola precaria tettoia.

In fregio alla via pubblica sono stati ricavati alcuni posti auto, l'accesso carraio alla corte pertinenziale e, tra il corpo principale e il basso fabbricato ad uso esposizione, un piazzale privato destinato all'esposizione di pavimentazioni e prodotti per l'arredo urbano.

Struttura:

Nel corpo principale, la porzione destinata a uffici, la parte espositiva e i magazzini risultano realizzati con struttura in cemento armato, solai in laterocemento e tamponamenti in laterizio. La soprastante copertura è costituita da due corpi adiacenti con tetto a capanna, assimilabili a capannoni, realizzati con struttura metallica e tamponatura grigliata in laterizio sul fronte.

Il magazzino sviluppato su un unico livello, posto in prossimità della ferrovia, presenta struttura metallica.

Il magazzino sviluppato su due piani è invece costituito da telaio in cemento armato, solai in laterizio armato e tamponamenti in laterizio intonacato. La copertura è piana e risulta impermeabilizzata con asfalto e cartone catramato.

Il basso fabbricato ad uso espositivo verso la strada pubblica è anch'esso realizzato in cemento armato, con tamponamenti in laterizio e solaio in lastre prefabbricate tipo predalles, impermeabilizzato con guaina catramata.

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

Finiture:

Le finiture riguardano prevalentemente la parte espositiva e gli uffici. In tali ambienti i serramenti sono in ferro con vetro singolo; i pavimenti sono in laminato e/o ceramica. Alcune pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, mentre altre, così come alcuni controsoffitti, sono state realizzate in cartongesso. Le pareti esterne prospicienti la via pubblica sono rivestite in ceramica.

Impianti:

Negli uffici è presente una caldaia alimentata a gas metano, che serve anche la parte espositiva mediante ventilconvettori. La produzione di acqua calda sanitaria per il bagno è garantita da un boiler elettrico.

Stato di occupazione

Il bene risulta libero.

Stato di Conservazione

L'intera proprietà necessita di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria. In più punti si riscontrano infiltrazioni dalle coperture.

- **Servitù**

Tutti gli immobili situati nel Comune di Omegna citati nel documento sono interessati dalle seguenti servitù:

- **A. Servitù attive e passive (Condominio Campagnola)**
  - Sono state costituite in occasione degli atti di alienazione del "Condominio Campagnola", edificato sull'area identificata al mappale 878 del foglio 6 del Catasto Terreni (corrispondente al mappale 718 del foglio 7 del Catasto Fabbricati).
  - Per i dettagli si fa riferimento al rogito del Notaio Giovanni Deciani di Omegna in data 18 dicembre 1972 (n. 32971/5198 di Rep.).

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

- La servitù individuata con il numero 3 in tale atto è stata estinta.
- Le servitù individuate con i numeri 1 e 2 sono state modificate tramite un verbale di conciliazione della Pretura di Omegna datato 30 giugno 1987.

- **B. Servitù di accesso**
  - Sono costituite a carico del suddetto complesso immobiliare e a favore delle autorimesse censite al Catasto Fabbricati con i subalterni dal n. 3 al n. 10 del mappale 719, foglio 7 (corrispondenti a parte del mappale 948, foglio 6 del Catasto Terreni).
  - Queste servitù sono state costituite con atti a rogito del Notaio Giovanni Deciani di Omegna in data 19 giugno 1975 e 12 dicembre 1990.

- **C. Servitù di passaggio e condutture**
  - Consistono in servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché di condutture sotterranee ed aeree di qualunque genere.
  - Sono a carico dell'area identificata con il mappale 878, foglio 6 del Catasto Terreni (su cui insiste il fabbricato del mappale 718, foglio 7 del Catasto Fabbricati).
  - Sono a favore delle porzioni immobiliari di cui al mappale 1097, foglio 7 del Catasto Fabbricati e ai mappali 423 e 890, foglio 6 del Catasto Terreni.
  - Sono state costituite con atto a rogito del Notaio Giovanni Deciani in data 2 agosto 1968.
  - Le servitù costituite con tale atto a favore delle porzioni ai mappali 1102 (foglio 7 del Catasto Fabbricati) e 898 (foglio 6 del Catasto Terreni) si estinguono per confusione, ai sensi dell'art. 1072 del Codice Civile.

- **D. Vincolo non edificandi**
  - È un vincolo a favore del Comune di Omegna e a carico di una porzione dell'area di cui ai mappali 423 e 890, foglio 6 del Catasto Terreni.
  - È stato costituito con atto a rogito del Notaio Giovanni Deciani in data 2 agosto 1968.

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

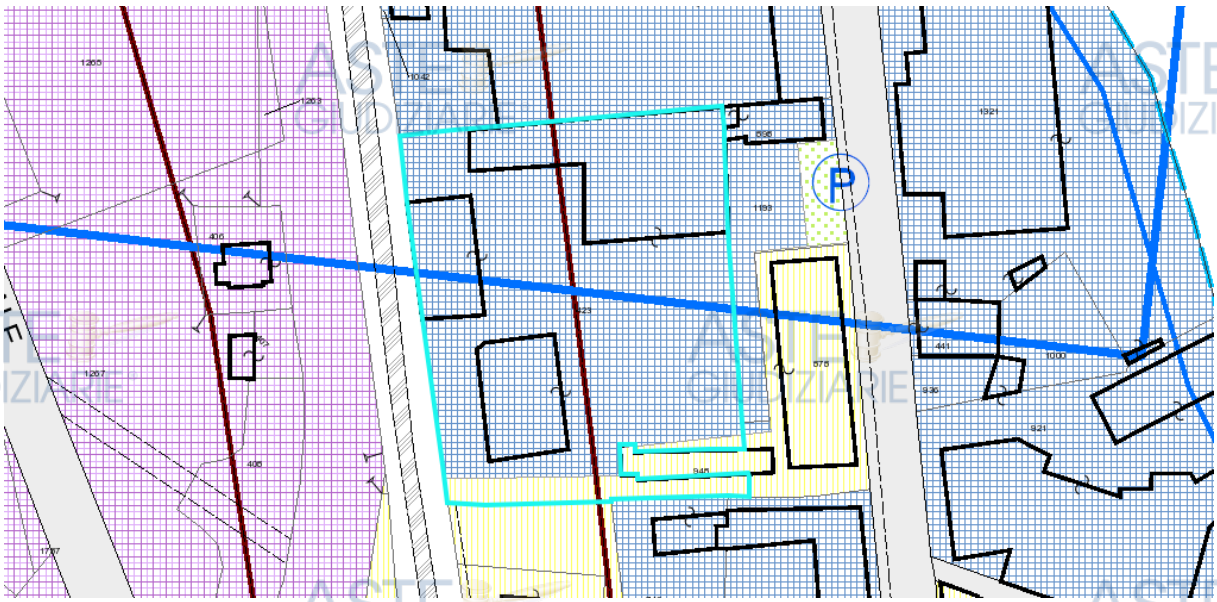
- **Note sull'Accesso ulteriore al complesso immobiliare**
  - L'accesso si pratica anche dalla strada che insiste in parte sulla proprietà e in parte sulla proprietà confinante di Eligio Caldi e Alice Ramponi (o aventi causa).
  - Tale modalità di accesso è precisata nell'atto a rogito del Notaio Giovanni Deciani in data 4 maggio 1968.

Per ogni ulteriore dettaglio in merito alle servitù si rimanda alla relazione notarile ventennale allegata.

Sezione C	LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

- **Strumento urbanistico**

P.R.G.C.



- **Destinazioni urbanistiche**

Foglio 6 mappali n. 423 (in parte)

Art.21 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)

Foglio 6 mappali nn. 1193 (in parte) -423 (in parte) -898

Art.25 - AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.A.T.)

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

Foglio 6 mappale n. 1193 (in parte)

Art.19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (PARCHEGGIO)

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Foglio 6 mappali nn. 1193-423-898

CLASSE IV - Aree di intensa attività umana

VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA

Foglio 6 mappale n. 423 (in parte)

CLASSE I

Foglio 6 mappali nn. 1193-423 (in parte) -898

CLASSE IIa

VINCOLI DI ALTRA NATURA

Foglio 6 mappale n. 423 (in parte) **RICADE** in fascia di rispetto della ferrovia

Per una profondità di ml. 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia salvo distanze minori autorizzate dall'Amministrazione delle FF.SS., viene individuata al lato delle linee ferroviarie una fascia di rispetto; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia del tipo RE1 purché, in tal caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano dalla parte opposta rispetto alla rotaia. Ogni intervento è regolato dalle disposizioni contenute nel D.P.R. 11.7.1980 n° 753.

Foglio 6 mappali nn. 1193-423-898 **RICADONO** in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 21/9/1984 e D.Lgs. 42/04 art. 142.

Foglio 6 mappali nn. 1193 (in parte) -423 (in parte) -898 **RICADONO** in Vincolo di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/1977

Per le descrizioni ed i parametri non indicati nel presente certificato si rimanda al contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. attualmente in vigore, consultabili presso il sito internet del Comune di Omegna.

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

- **Regolarità edilizia:**

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici comunali è stato possibile ricostruire la legittimazione edilizia dei fabbricati insistenti sul compendio.

In particolare,

- i due edifici principali ad uso magazzino risultano realizzati in forza della Licenza di Costruzione n. 372 del 28/06/1963.

- Il basso fabbricato ad uso ufficio/esposizione, posto in prossimità della via pubblica, risulta invece edificato in virtù della Licenza di Costruzione n. 666, rilasciata in data 22/07/1965.

- Il magazzino sviluppato su due livelli, ubicato all'interno della corte pertinenziale, è stato realizzato sulla base della Licenza di Costruzione n. 823 del 21/04/1975; per tale immobile risulta inoltre rilasciato, in data 28/12/1983, il certificato di abitabilità.

- Con Concessione edilizia n° 185/88 del 3/01/1989 è stata autorizzata la sistemazione del cortile antistante gli uffici per l'esposizione di pavimentazione e prodotti per l'arredo urbano.

I due restanti fabbricati posti sul retro del compendio risultano originariamente realizzati in assenza di titolo edilizio e successivamente regolarizzati mediante concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, di cui alle pratiche n. 1576-585A e n. 1576-585B, entrambe rilasciate in data 12/01/1989.

- Con Concessione Edilizia n°2000/197 del 13/12/2000 è stata realizzata una bussola d'ingresso agli uffici.

- Con Denuncia di Inizio Attività n° D2010/61 del 15/03/2010 è stata posata un'insegna dell'attività.

- Con Comunicazione di Attività Libera n° 2013/42 è stata prevista la posa di un'ulteriore un'insegna.

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

Dall'esame dello stato dei luoghi è emersa una sostanziale corrispondenza con le schede catastali predisposte in occasione delle pratiche edilizie in sanatoria del 1989.

Le successive pratiche edilizie relative alla realizzazione della bussola d'ingresso antistante gli uffici e alla posa delle insegne hanno assunto quale stato di fatto quello rappresentato nei predetti elaborati catastali, senza procedere a una puntuale verifica della piena legittimità edilizia delle distribuzioni interne e dei collegamenti esistenti.

Dal confronto tra lo stato attuale dei manufatti e la documentazione edilizia reperita risultano, tuttavia, alcune difformità. In particolare, non risultano assentite la formazione degli uffici, dell'area espositiva e la suddivisione interna in più locali ad uso magazzino all'interno del corpo principale. Parimenti, non risulta autorizzato il collegamento fisico tra il basso fabbricato ad uso espositivo e il corpo centrale.

Per quanto riguarda il magazzino sviluppato su due livelli, posto in prossimità della linea ferroviaria, si rileva inoltre la mancata realizzazione della scala interna di collegamento tra i piani, prevista negli elaborati assentiti.

Nel cortile pertinenziale sono altresì presenti dei manufatti al servizio dell'attività, per i quali non è stato reperito alcun titolo edilizio autorizzativo.

Le suddette difformità, per caratteristiche costruttive e per la loro rappresentazione indiretta nella documentazione catastale storica, possono ragionevolmente ricondursi a un'epoca antecedente alla presentazione delle domande di condono edilizio del 1989. Dalle verifiche svolte, le opere appaiono compatibili sia con la disciplina urbanistico-edilizia vigente all'epoca della loro presumibile realizzazione, sia con quella attualmente vigente.

In ragione di quanto sopra, la regolarizzazione delle difformità rilevate può essere prudenzialmente ricondotta alla presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con applicazione dell'oblazione prevista dal comma 5, lett. b), nella misura che sarà determinata dal Comune competente, compresa tra € 516,00 ed € 5.164,00.

Resta inteso che la presente valutazione ha carattere tecnico-estimativo e prudenziale, essendo demandata all'Amministrazione comunale a fronte di un'effettiva domanda di sanatoria ogni definitiva determinazione in ordine alla qualificazione degli interventi e alla quantificazione dell'oblazione dovuta.

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

- **Attestato di prestazione energetica**

E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica per l'area uffici-esposizione.

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		Tettoia aperta	Magazzino P.1°	soppalco	Magazzini	
					mq.	30%	50%	10%	50%	
1	Corpo principale ufficio-esposizione	Mista	Completi	Normali	170,00	200,00		100,00	180,00	330,00
2	Depositi sul retro	Mista	Assenti	Modeste	97,00					97,00
3	Magazzino metallico	Mista	Assenti	Modeste	125,00					125,00
4	Magazzino (su due piani)	Mista	Assenti	Modeste	250,00		250,00			375,00

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.

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

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.

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.

Omegna rappresenta l'epicentro storico del distretto del casalingo (il cosiddetto "distretto della moka e della pentola"). Tuttavia, negli ultimi anni, il territorio ha subito una profonda trasformazione strutturale. La delocalizzazione produttiva e la crisi di grandi marchi storici hanno lasciato sul territorio un'eredità di volumetrie industriali dismesse o sottoutilizzate. I dati demografici ed economici confermano un territorio in "frenata demografica" e con un tasso di invecchiamento elevato, fattori che deprimono la dinamicità del mercato immobiliare sia residenziale che produttivo.
I più recenti valori OMI indicano una forchetta di valori ampia per i capannoni (200 - 400 €/mq), sintomo di un patrimonio immobiliare eterogeneo. Tuttavia, il limite inferiore è particolarmente significativo: un valore di 200 €/mq indica che il mercato sta prezzando immobili "funzionanti" a valori prossimi al mero costo di costruzione delle opere grezze, azzerando quasi il valore del terreno e delle finiture. Questo è il segnale inequivocabile di un mercato in eccesso di offerta ("Buyer's Market"), dove il potere negoziale è totalmente nelle mani dell'acquirente.
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),

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

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.

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 Omegna 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.

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

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.

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.

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***
Corpo principale ufficio-esposizione	330,00	2,40-3,00	€ 1200	€ 396000	STRUTTURA	70%	100	60	30,0%	€ 105.000
					IMPIANTI	15%	30	20	30,0%	
					FINITURE	15%	30	20	30,0%	
Depositi sul retro	97,00	3,25-5,00	€ 700	€ 68.000	STRUTTURA	90%	100	70	30,0%	€ 14.000
					IMPIANTI	0%	30	0	30,0%	
					FINITURE	10%	30	25	30,0%	
Magazzino metallico	125,00	2,30-3,50	€ 600	€ 75.000	STRUTTURA	100%	100	70	30,0%	€ 16.000
					IMPIANTI	0%	30	0	30,0%	
					FINITURE	0%	30	0	30,0%	
Magazzino su due piani	375,00	4,00	€ 700	€ 263.000	STRUTTURA	90%	100	50	30,0%	€ 86.000
					IMPIANTI	0%	30	0	30,0%	
					FINITURE	10%	30	25	30,0%	

Oneri Concessori	1%	=	€ 8.000
Spese tecniche	8%		€ 64.000
Utile di imprenditore (assunto prudenzialmente pari a 0)	0%	=	€ 0

Terreno	Superficie complessiva: mq 4.190	€/mq	15,00	€ 63.000
			VALORE COMPLESSIVO	**€ 356.000**

Il valore d'uso stimato del compendio immobiliare risulta pari a € 356.000,00. Da tale importo devono essere detratti gli oneri necessari alla regolarizzazione degli abusi riscontrati, prudenzialmente stimati in € 6.000,00. Ne consegue che il valore della proprietà, al netto dei predetti oneri, è determinato in € 350.000,00.

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

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.

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:

Il compendio oggetto di stima è costituito da un complesso immobiliare a destinazione artigianale/commerciale, da tempo adibito a rivendita di materiali edili, ubicato in Omegna con accessi da Via Quattro Novembre.

L'area, pianeggiante e di conformazione articolata, comprende più fabbricati funzionali all'attività insediata, distribuiti attorno a un cortile pertinenziale pavimentato in cemento.

Il corpo principale, posto verso la via pubblica, si sviluppa su due piani fuori terra e comprende uffici, spazio espositivo, soppalco, magazzini e tettoia ad uso deposito.

Sul lato ovest, in prossimità della linea ferroviaria, sono presenti due ulteriori fabbricati a magazzino, rispettivamente in lamiera e in cemento armato/laterizio.

Sul lato nord si sviluppa un basso fabbricato ad uso esposizione, collegato al corpo principale e dotato di servizio igienico.

Completano il compendio aree esterne destinate a deposito, movimentazione, esposizione commerciale e posti auto in fregio alla pubblica via.

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

Dati catastali:

Catasto Fabbricati di Omegna

Foglio 7, Mappale 1097, Via IV Novembre n.19, P.T-1, Cat. D/8.

Foglio 7, Mappale 1102, Via IV Novembre n.19, P.T, Cat. C/1.

Catasto Terreni

Foglio 6, mappale 1193, Incolt Ster, are 05 .70

Proprietà: Quota pari a 1/1

Confini al Catasto Terreni:

In un sol corpo: strada pubblica, mappali 878, 948, ancora 878, 432, 746, 745, ferrovia, mappale 1090.

Valore di stima: € 350.000,00 (diconsi Euro trecentocinquantamila/00)

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