PROCEDIMENTO PER LA DICHIARAZIONE DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
OMEGNA
Sentenza n. 10/2026 del 13 MARZO 2026 pubblicata il 25.03.2026

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SOCIETARIO [redacted] con sede in via BRUGHIERE N.19 IN OMEGNA (VB)
STABILIMENTO SITO IN VIA GRANEROLO N°65 A OMEGNA

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Monti, con studio in Premosello-Chiovenda, in via Nazionale n°1/c, iscritto al Colleggio dei Geometri della Provincia dell Verbano Cusio Ossola al n. 289, è stato incaricato, dall'Avv. Angela Tripodi, in qualità di curatore fallimentare della società [redacted], della redazione di perizia estimativa del compendio immobiliare societario, sito in via GRANEROLO N°65 IN OMEGNA (VB)

In prima analisi è stata presa in esame la documentazione disponibile così come risultante dagli elaborati del catasto fabbricati dell'Agenzia delle Entrate si allegano al documento **n°1** le visure.

La scala di rappresentazione e il limitato livello di dettaglio rilevabili dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate e la necessita' di accertare le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, hanno indotto a considerare necessaria l'effettuazione di un sopralluogo, con un rilievo diretto degli immobili al fine di accertarne l'effettiva consistenza allo stato di fatto.

In data 07 maggio 2026, a seguito dell'accertamento delle condizioni per poter operare in sicurezza, è stato dato inizio al sopralluogo, con l'esecuzione anche di alcuni rilievi diretti degli immobili oggetto di perizia con l'impiego di personale dotato dei necessari strumenti tecnici, al fine di accertare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle schede catastali.

Tale rilievo è stato piuttosto difficoltoso sia per le caratteristiche specifiche delle costruzioni, sia per la presenza, all'interno degli edifici, di materiali di vario tipo (**prodotti di lavorazione e di magazzino**), macchinari, arredi, ecc.

In data 07 maggio 2026 si sono completate le operazioni di rilievo, provvedendo di seguito alla rappresentazione grafica completa, con il necessario dettaglio, degli edifici rilevati.

Si allegano al docuemnto n°1 le visure catastali, la rappresentazione dello stato di fatto degli edifici risultante da rilievo diretto è allegata al documento **n°2** (**planimetrie**) e al documento **n°3** l'elaborato planimetrico.

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

Da tale rappresentazione è possibile ricavare lo stato e le dimensioni degli immobili oggetto di perizia.

1. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Omegna (**Provincia del Verbano Cusio Ossola**) in via GRANEROLO N°65 IN OMEGNA (VB).



Le unità immobiliari in perizia risultano classificate come segue presso l'Agenzia delle Entrate:

- **al Catasto Fabbricati:**
  - Foglio 4 particella 53 sub 1 categoria D/1 (**piano terra e primo**)
  - Foglio 4 particella 53 sub 2 categoria A/3 (**piano terra**)
  - Foglio 3 particella 719 categoria C/7 (**piano terra**)
- **al Catasto Terreni:**
  - Foglio 3 particella 678 (**foglio n°4 mappale n°53**)
  - Foglio 3 particella 719
  - Foglio 3 particella 336

Si allega al documento **n°4** l'estratto della mappa del catasto terreni "Wegis".

2. BENI COSTITUITI DA EDIFICI E MANUFATTI

I beni oggetto di perizia sono localizzati in Omegna in via Granerolo n°65 con accesso carraio e pedonale dalla strada comunale transitando su una strada privata, e/o aree private.

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



Essi sono individuati ed evidenziati con perimetro di colore giallo sulla mappa Wegis allegata al documento **n°4**.

L'area dell'insediamento [redacted] è situata in posizione periferica esternamente all'area urbana di Omegna che fa parte della "*conurbazione*" lineare esistente e consolidatisi nel tempo da Omegna a Verbania.

L'area è situata sulla sponda destra del torrente Strona e, tramite una viabilita' idonea, è collegata alle aree in sponda sinistra dove sono presenti rilevanti insediamenti commerciali e di servizio ad elevata densità, lo svincolo dell'autostrada A26 Voltri – Gravellona Toce e la SS 34 in direzione di Verbania del Confine di Stato oltre ovviamente alla S.S.229 del Lago D'Orta.

L'area occupata dagli insediamenti oggetto di perizia ha un andamento sostanzialmente pianeggiante .

L'insediamento principale (**edificio A**) è localizzato al piano del parcheggio antistante l'ingresso del capannone è formato da:

- **capannone destinato alle attività produttive e a magazzino**, attualmente ancora occupato dalle varie atrezzature e dai vari utensili impiegati nella produzione, con la presenza di n°2 servizi igienici, una zona in cui sono collocati i distributori delle bevande e il vano scala che permette di accedere al piano sottostante seminterrato.

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

- **piano amezzato** raggiungibile con una scala a chiocciola in cui e' ubicato un piccolo ufficio, interno con aria condizionata.
- **piano seminterrato** (**con funzione di spogliatoi e servizi igienici per gli addetti e di magazzino-ripostiglio**).
- **piano seminterrato** (**piano terra in planimetria catastale**) con accesso autonomo dall'esterno in cui sono collocati dei locali abitabili quali angolo cottura, ampio locale a giorno, con bagno e lavanderia, collegati da un corridoio, di cui una parete risulta contro terra.

L'insediamento secondario (**edificio B**) è localizzato al piano del parcheggio lato est del capannone è formato da:

- **piano terreno** (**con funzione principale a tettoia aperta**)

L'insediamento non inserito in mappa (**edificio C**) è localizzato al piano del parcheggio lato nord del capannone è formato da:

- **piano terreno** (**con funzione principale a tettoia aperta**)

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Si andranno a descrivere sommariamente le singole unita' immobiliari, cosi' come identificate a livello catastale.

(**edificio A**) **capannone destinato alle attività produttive e magazzino** ***foglio n°3 mappale n°678***

La costruzione dell'edificio "A" è stata realizzata con struttura in c.a.p. e tecnologie "***tradizionali***" per murature interne, serramenti e finiture e si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione.

All'interno di questo ampio capannone risultano esserci ancora gli impianti tecnologici utilizzati per la produzione, che svolgeva la Societa' [redacted], il capannone e' provvisto di un'ampia area pertinenziale, in parte delimitata da recinzioni e in parte libera destinata i parcheggi a servizio dell'attivita'.

Il capannone ha una finitura esterna perimetrale con pannelli in c.a.p. con graniglia, il pavimento e' in battuto di cemento di tipo industriale, impianto elettrico esterno, impianto di riscaldamento a soffitto, il capannone e, in prefabbricato in c.a.p., con pilastri dello stesso materiale, i portoni in parte sono scorrevoli e, in parte si aprono a pacchetto, sono in alluminio, come i serramenti e le porte di uscita con maniglione antipanico.

I serramenti del capannone sono in alluminio con vetri camera, la copertura del capannone e' costituita da tegoli in c.a.p., con interposti dei vuoti per garantire una idonea illuminazione dall'alto, con materiale in p.v.c. a copertura.

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

All’interno del capannone principale esiste una struttura in ferro con pilastri verticali e travi orizzontali in poutrelles destinata a delimitare lo spazio aperto di una piccola officina meccanica , nella parte soprastante a questo spazio al piano ammezzato vi e’ un piccolo ufficio raggiungibile attraverso una scala a chiocciola in ferro zincato .









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

Sempre all'interno del capannone prefabbricato risultano esserci due blocchi servizi igienici, con pareti in mattoni intonacati, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e porte d'ingresso in alluminio.





pavimentazione esterna in autobloccanti





ingresso carraio principale

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

L'area esterna pertinenziale in parte e' pavimentata con autobloccanti e in parte e' destinata a verde, ci sono due cancelli carrai, uno nel piazzale superiore e uno che permette di raggiugere la parte inferiore, che consente di arrivare alla zona residenziale sottostante al capannone e la centrale termica, tutta l'area e' recintata da muretti e/o rete pastificata.









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

Dal capannone principale attraverso un vano scale in corpo aggiunto, realizzato in opera, in cemento armato e' possibile raggiungere il piano seminterrato, la scala e' in cemento armato con rivestimento in lastre di pietra e barriera in ferro.

Al piano seminterrato del capannone sono collocate le seguenti unita' immobiliari :

- nella zona nord dell'immobile al piano seminterrato trovano collocazione tutti i locali pertinenziali e accessori alla attività industriale svolta al piano terra , risultano esserci due vani destinati a spogliatoi e servizi igienici con doccia e turche, locali con pavimento e rivestimenti in piastrelle, impianto elettrico incassato e riscaldamento garantito da termoconvettori a parete, con porte verso l'esterno nell'area pertinenziale.









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

- risulta esserci un locale mensa con finestra , pavimento in piastrelle, locale riscaldato con lavandino con parete rivestita in parte con piastrelle di ceramica.





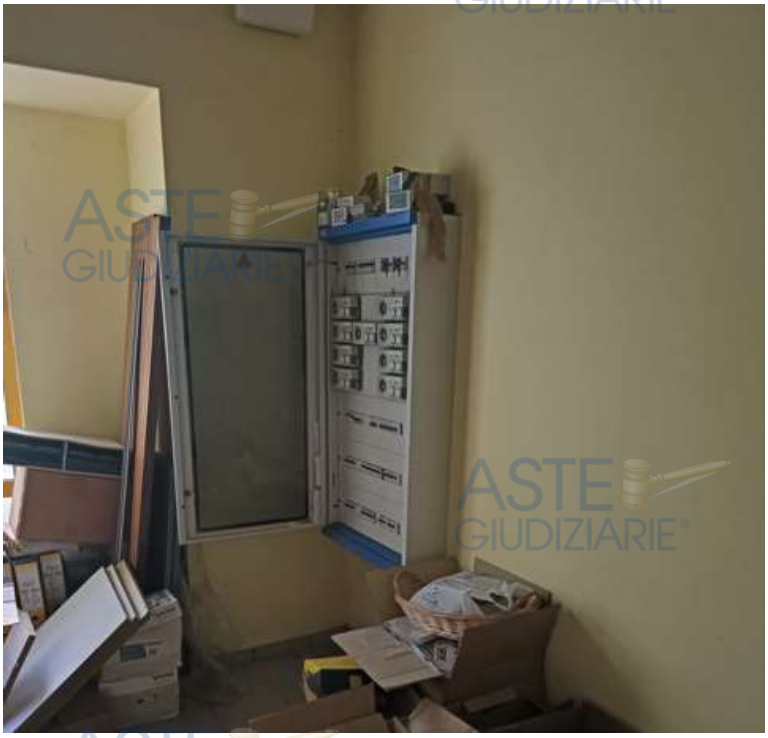


- risulta esserci un locale magazzino, con pavimento in piastrelle, impianto elettrico incassato e riscaldamento, con accesso anche dall'esterno.

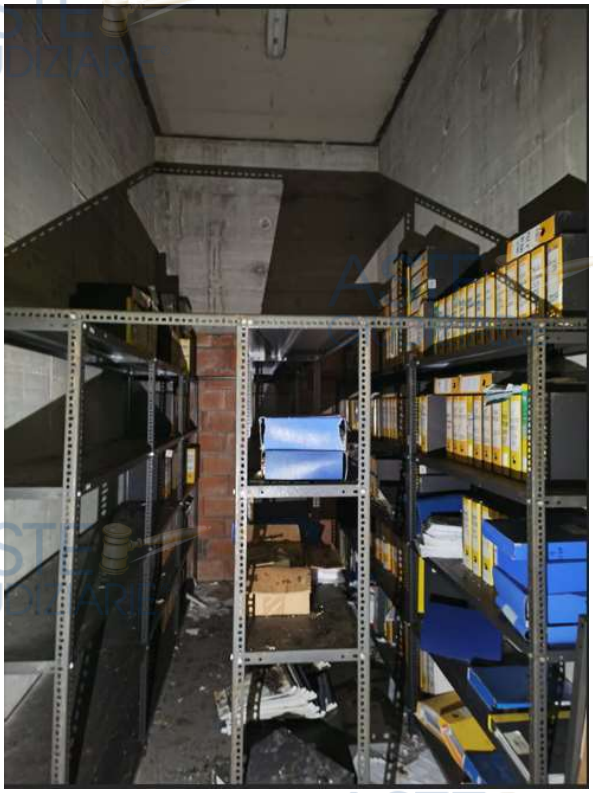
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- risultano esserci ulteriori due locali con pavimentazioni in piastrelle di ceramica, riscaldamento con termoconvettori e impianto elettrico incassato nelle murature, con porte in p.v.c. di accesso dal corridoio e finestre dello stesso materiale con vetro camera, da uno di questi magazzini si accede ad un archivio, privo di finestre, di fatto un blocco costituito da pareti e soletta in cemento armato. In uno di questi magazzini risultano esserci anche i quadri elettrici generali.



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





Gli impianti esistenti parrebbero in buone condizioni di conservazione, ***non si e' potuto verificare la loro funzionalita' in quanto non sono attive le utenze.***

Tutti i locali sono collegati attraverso un corridoio interno, contro terra, con muro in cemento armato, corridoio con pavimentazione in piastrelle di ceramica, impianto elettrico e riscaldamento garantito da termosifoni in alluminio.

Anche questa parte di fabbricato e' sicuramente in buone condizione, porzione di immobile che e' collegata anche con l'altra unita' immobiliare destinata ad abitazione.

Al piano seminterrato con accesso indipendente dall'esterno risulta esserci una unita' immobiliare classificata come abitazione, l'accesso e' garantito anche dall'interno e, tale unita' e' collegata sia con i locali accessori a servizio dell'attivita', sia con il capannone al piano superiore attraverso il vano scale interno all'edificio.

In questa unita' indipendente risulta esserci un'ampia zona cottura, un ampio salone , il tutto con pavimenti in piastrelle, ampie vetrate, con un ingresso dall'esterno tipo uffici padronali di rappresentanza, con un corridoio che permette di collegare tali locali con un servizio igienico e un piccolo locale destinato a lavanderia, con gia' predisposti gli attacchi per i futuri sanitari, anche questi due locali risultano avere le pavimentazioni e i rivestimenti in piastrelle di ceramica, con porte in alluminio per accedervi.

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









Nei locali in questione risulta esserci il riscaldamento garantito da termoconvettori, risulta esserci l'aria condizionata (**impianti che non si e' potuto verificarne il loro funzionamento**) e sono in buone condizioni di conservazione, con un'area a parcheggio antistante con contigua area a verde.

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

Il fabbricato in questione dispone di un'ampia centrale termica e locale compressori (**il C.T.P. non ha potuto accedervi durante il suo sopralluogo perche' non vi erano le chiavi**), ma risulta essere una struttura interrata, con due portoni in ferro, con griglia superiore, murature in parte in cemento armato, quelle contro terra e, in blocchetti di cemento quella frontale, con soletta in cemento armato a quota del piazzale superiore.



Il corridoio al piano seminterrato, contro terra nella parte nord risulta avere una uscita di sicurezza con porta dotata di maniglione antipanico, che sbuca in prossimita' di una scala in ferro, con pedate in grigliato che mette in comunicazione esternamente il piano seminterrato con il piano terra.



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

(**<u>edificio B</u>**) **con funzione principale a tettoia aperta)** ***foglio n°3 mappale n°719***

Trattasi di una tettoia aperta, identificata al catasto terreni al **foglio n°3 mappale n°719** con struttura portante in ferro, copertura costituita da lamiere coibentate di colore marrone testa di moro, canali in rame, pavimentazione della tettoia in autobloccanti come quella del piazzale.







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

La tettoia risulta avere l'impianto elettrico esterno, a ridosso della stessa, sempre sul mappale n°719 del foglio n°3 del catasto terreni risulta esserci una rampa in asfalto con a confine con altra proprieta' un cancello carraio che consente di collegarsi con la strada comunale transitando su una porzione di terreno che non risulta avere un numero di mappa, consultando la "*Wegis*".

(**edificio c**) **con funzione principale a tettoia aperta *non inserita in mappa***

(insistente sull'area di cui al foglio n°3 mappale n°678)

Trattasi di una tettoia aperta collocata sulla soletta della centrale termica al piano seminterrato, una tettoia che non risulta inserita in mappa e che non e' di conseguenza accatastata, al catasto dei fabbricati, ma autorizzata in sanatoria.





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

La struttura portante della tettoia e' costituita da elementi verticali e orizzontali in ferro, con copertura costituita da lamiere coibentate e converse in lamiera di colore marrone.

La pavimentazione della tettoia aperta e' di fatto quella del piazzale ed e' costituita da marmette in autobloccanti.

(terreno pertinenziale) accessorio alla attivita'

(risulta identificato al catasto terreni al foglio n°3 mappali n°336, n°678 (parte) e n°719 (parte)

Trattasi di aree pertinenziali esterne in parte delimitate da recinzioni, in parte destinate a parcheggio, in parte pavimentate con marmette in autobloccanti e in parte destinate a verde.

L'accesso alla porzione di area delimitata dalle recinzione avviene attraverso tre cancelli carrai e uno pedonale.







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

L'area esterna risulta in parte pianeggiante, di fatto su due livelli, accessibile con automezzi anche di elevate dimensioni ed e' in prossimita' di strade comunali e statali di una certa importanza.

4. DIMENSIONI DELLE VARIE UNITA' IMMOBILIARI

Si andra' di seguito per ogni singola unita' immobiliare a definire la sua dimensione al fine di procedere alla successiva valutazione della stessa.

(**edificio A**) **capannone destinato alle attività produttive e magazzino** ***foglio n°3 mappale n°678***

(identificato al catasto dei fabbricati al foglio n°4 mappale n°53 sub.1)

L'edificio "**A**" ha le seguenti dimensioni di superficie lorda :

- **Piano terra**
  - vano scale : mq 35,50
  - corridoio contro terra : mq 55.70
  - archivio senza finestre : mq 12,30
  - zona uffici/blocco servizi/mensa : mq 183,50
  - locali tecnici centrale termica : mq 61,45

_____

Totale lordo mq 348,45

- **Piano primo**
  - vano scale/zona distributori bibite : mq 27,40
  - capannone : mq 1.295,00
  - blocco servizi igienici n°2 : mq 8,40
  - ufficio piano ammezzato : mq 14,40

_____

Totale lordo mq 1.345,20

Sommando le due quantita' di cui sopra si ottiene un totale lordo di metri quadrati pari a **mq 1.693,65**, le aree esterne pertinenziali verranno determinate in un capitolo successivo e stimate di conseguenza.

- **Piano terra** (***alloggio di cui al foglio n°4 mappale n°53 sub.2***)
  - locale giorno/zona cucina : mq 98,18
  - corridoio contro terra : mq 36,20
  - blocco bagno/lavanderia : mq 15,00

_____

Totale lordo mq 149,38

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

(**edificio B**) **con funzione principale a tettoia aperta)** ***foglio n°3 mappale n°719***

La tettoia "**B**" ha le seguenti dimensioni di superficie lorda :

- **Piano terra**
  - superficie tettoia : mq 108,16

_____

Totale lordo mq 108,16

(**edificio c**) **con funzione principale a tettoia aperta** ***non inserita in mappa***

(insistente sull'area di cui al foglio n°3 mappale n°678)

La tettoia "**C**" ha le seguenti dimensioni di superficie lorda :

- **Piano terra**
  - superficie tettoia : mq 37,24

_____

Totale lordo mq 37,24

5. BENI COSTITUITI DA TERRENI

I beni costituiti da terreni sono di diretta pertinenza e utilizzazione degli edifici con funzione di cortili, spazi di manovra e superfici verdi.

Pertanto essi vengono considerati quali parti integranti con gli edifici in quanto non utilizzabili separatamente e autonomamente.

(**terreno pertinenziale**) **accessorio alla attivita'**

(risulta identificato al catasto terreni al foglio n°3 mappali n°336, n°678 (parte) e n°719 (parte)

Trattasi di aree pertinenziali esterne in parte delimitate da recinzioni, in parte destinate a parcheggio, in parte pavimentate con marmette in autobloccanti e in parte destinate a verde.

- area pertinenziale al netto del fabbricato e della tettoia non inserita in mappa di cui al **foglio n°3 mappale n°678**.
  - superficie area : mq 4.434,60
- area pertinenziale al netto della tettoia inserita in mappa di cui al **foglio n°3 mappale n°719**.
  - superficie area : mq 198,50
- area pertinenziale di cui al **foglio n°3 mappale n°336**.
  - superficie area : mq 1.840,00

Sommando le quantita' di cui sopra si ottiene un totale lordo di metri quadrati pari a mq 6.473,10, le suddette aree esterne pertinenziali verranno stimate in un capitolo successivo, con un valore proprio a metro quadro, in funzione di una ricerca di mercato in funzione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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

6. COMPATIBILITA' CON LE NORME URBANISTICHE

Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente nel Comune di Omegna classifica i beni immobili oggetto di perizia principalmente come "*Aree di riuso con attivita' produttive dismesse o da rilocalizzzare*" con delle specifiche per ogni singolo mappale che verranno meglio analizzate nei paragrafi successivi, al fine di definire in modo corretto e compiuto le destinazione d'uso degli immobili e delle aree pertinenziali scoperte oggetto della presente relazione di stima, beni che si trovano al confine con il Comune di Casale Corte Cerro e, pertanto in una zona periferica decentrata rispetto al centro della citta' di Omegna.



USI PRODUTTIVI

- AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DA CONFERMARE I.P.C.
- DEPOSITI EDILI
- AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.A.T.)
- AREE DI RIUSO CON ATTIVITA' PRODUTTIVE DISMESSE O DA RILOCALIZZARE
- AREE CON IMPIANTI DI TERZIARIO DIREZIONALE E COMMERCIALE (A.I.T)
- AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI (A.T.R.)
- AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO

USI AGRICOLI E FORESTALI

- AREE LIBERE E INTERSTIZIALI
- AREE AGRICOLE MARGINALI
- AREE AGRICOLE
- TERRENI A BOSCO
- TERRENI A PASCOLO E PRATO-PASCOLO

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

Si andranno ad analizzare i singoli beni e precisamente :

CAPANNONE CON AREA PERTINENZIALE E ABITAZIONE FOGLIO N°3 MAPPALE N°678 N.C.T.

Destinazioni urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	678	AER - AER - AREA EDIFICATA AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	Art.21	0,1
3	678	LIBERE - AL - AREE LIBERE INTERSTIZIALI	Art.31	55,7
3	678	PDR - APR - AREE DI RIUSO CON ATTIVITA' PRODUTTIVE DISMESSE O DA RILOCALIZZARE	Art.26	44,2
3	678	STR - STRADE	Art.32	0,0

Destinazioni urbanistiche - SUE

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	678	53 -	Art.42, Tab.53	44,2

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	678	FR.ACQUE - Fascia di inedificabilità dei corpi idrici		12,2
3	678	PAESAGGISTICO - vincolo paesaggistico		100,0

Classi di rischio idrogeologico

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	678	3A - CLASSE IIIa	Art.40	7,9
3	678	3B2 - CLASSE IIIb2	Art.40	92,1

Vincoli RIR

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	678	ESCLUSIONE - Area di esclusione	Art38bis	100,0

Acustica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	678	ACUSTICA3 - CLASSE III - Aree di tipo misto		100,0

TETTOIA CON AREA PERTINENZIALE FOGLIO N°3 MAPPALE N°719 N.C.T.

Destinazioni urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	719	PDR - APR - AREE DI RIUSO CON ATTIVITA' PRODUTTIVE DISMESSE O DA RILOCALIZZARE	Art.26	100,0

Destinazioni urbanistiche - SUE

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	719	53 -	Art.42, Tab.53	100,0

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	719	PAESAGGISTICO - vincolo paesaggistico		100,0

Classi di rischio idrogeologico

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	719	3B2 - CLASSE IIIb2	Art.40	100,0

Vincoli RIR

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	719	ESCLUSIONE - Area di esclusione	Art38bis	100,0

Acustica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	719	ACUSTICA3 - CLASSE III - Aree di tipo misto		100,0

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

Destinazioni urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	336	LIBERE - AL - AREE LIBERE INTERSTIZIALI	Art.31	100,0

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	336	FR.ACQUE - Fascia di inedificabilità dei corpi idrici		13,4
3	336	PAESAGGISTICO - vincolo paesaggistico		100,0

Classi di rischio idrogeologico

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	336	3A - CLASSE IIIa	Art.40	12,9
3	336	3B2 - CLASSE IIIb2	Art.40	87,1

Vincoli RIR

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	336	ESCLUSIONE - Area di esclusione	Art38bis	100,0

Acustica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
3	336	ACUSTICA3 - CLASSE III - Aree di tipo misto		100,0

Le tabelle di cui sopra identificano in modo corretto le destinazioni d'uso dei beni oggetto di relazione peritale, le loro classi geologiche e le loro classi acustiche, indicando anche gli articoli delle norme tecniche di attuazione a cui fare riferimento.

Le attuali dimensioni e destinazioni degli immobili parrebbero risultare compatibili con i contenuti normativi del PRG, si sono inoltre effettuate le seguenti verifiche urbanistiche :

- si e' effettuato l'accesso agli atti in Comune a Omegna per reperire tutte le autorizzazioni edilizie rilasciate e confrontate con l'attuale stato dei luoghi.
- si e' accertata la regolarita' della tettoia aperta insistente su parte dell'area pertinenziale di cui al foglio n°3 mappale n°678 del catasto terreni, tettoia che non risulta inserita in mappa e,di conseguenza non catastalmente individuata.

7. CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

Lo stato di manutenzione degli edifici esistenti , è complessivamente buono, sono stati utilizzati fino a pochi mesi orsono.

L'analisi generale delle componenti strutturali non presenta danneggiamenti e ammaloramenti significativi, visibili ad occhio nudo.

Elementi edilizi verticali e orizzontali risultano in buone condizioni, così come la maggior parte delle parti di finitura (serramenti, rivestimenti, pavimentazioni).

A causa dell'epoca di costruzione gli edifici sono da considerare inadeguati per quanto riguarda le prestazioni di efficienza energetica sia per le pareti, sia per i solai, sia per i serramenti che

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

costituiscono l'involucro edilizio, **da verificare comunque con una eventuale relazione specialistica**.

Gli impianti esistenti presentano successivi interventi di adeguamento nel corso del tempo, tali da poterli considerare potenzialmente idonei per il riuso degli edifici, salvo verifiche di rispondenza alle norme attualmente vigenti e ad alcune esigenze di interventi manutentivi riscontrate nel corso dei rilievi.

Nel corso delle attività di rilievo non è stata ravvisata la probabile presenza di componenti di amianto per le coperture esistenti, (**per quello che si e' potuto accertare senza cestello sollevatore**), vi e' da verificare tale circostanza per gli impianti legati alla attivita' svolta fino a pochi mesi orsono per cui non si e' potuto accertare nulla.

Non si ritiene in questa sede di effettuare una stima preventiva dei costi per l'adeguamento delle prestazioni energetiche dei contenitori edilizi e degli impianti in generale, in quanto si tratta di interventi sostanzialmente diversi in base alle potenziali ipotesi di riuso degli edifici.

Di tali costi differenti si potrà tenere conto attribuendoli a un "range" di valutazione finale dei beni.

8. POTENZIALE SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI

I beni oggetto di perizia si compongono sostanzialmente di tre parti:

- edificio del capannone destinato a produzione e magazzini (**collegato al piano seminterrato in cui risulta esserci il blocco servizi igienici, spogliatoi, mensa, archivio, locali tecnici e centrale termica**), con le relative aree pertinenziali e fabbricati accessori, tettoia;
- parte del piano seminterrato sottostante al capannone in cui sono ubicati i locali censiti come residenza , con le relative aree pertinenziali;
- la tettoia esterna aperta, inserita in mappa con le relative aree pertinenziali;
- un terreno pertinenziale su cui insiste la rampa di accesso all'abitazione.

Le condizioni di accessibilità dalla viabilità comunale e la conformazione degli edifici con le relative connessioni e potenziali separazioni non consentono pero' di prevedere la suddivisione in piu lotti dei beni, in quanto gli immobili di cui ai quattro punti precedenti sono di fatto interconnessi tra loro e non separabili.

9. ANALISI DEL CONTESTO

Gli insediamenti esaminati si trovano in posizione periferica rispetto all'area urbana di Omegna, in prossimita' del confine con il territorio del comune di Casale Corte Cerro, all'interno di un'area che e' parte integrante della "***conurbazione***" lineare da tempo consolidatasi tra Omegna, Casale Corte Cerro e Gravellona Toce , lungo la direttrice del torrente Strona e della Strada Provinciale 229.

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

Sulla sponda del torrente si è formata progressivamente la sequenza degli insediamenti per le attività produttive, lungo la SP 229 si è formato, più recentemente, un "continuum" di insediamenti commerciali e di servizio.

In particolare il principale rilevante addensamento di attività commerciali e artigianali si è realizzato grazie anche alla presenza dello svincolo dell'Autostrada A26 con la SS 34, che si trovano non troppo distante dal compendio oggetto di perizia.

La localizzazione degli immobili considerati appare favorevole per un suo riuso per differenti destinazioni, nei limiti delle previsioni urbanistiche illustrate al precedente paragrafo 6.

L'area in perizia è dotata di tutti i necessari allacciamenti alle reti infrastrutturali e alle urbanizzazioni.

10. VALUTAZIONE DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto si espone la seguente valutazione dei beni oggetto di perizia.

Si conferma l'ipotesi di definire un valore proprio alle aree inedificate (**cortili e superfici verdi**) in quanto risultano avere una superficie significativa, seppur di stretta pertinenza degli edifici e, come tali verranno stimati separatamente dai fabbricati.

La banca dati delle quotazioni immobiliari di OMI – Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2025 nel Comune di Omegna, zona periferica/Crusinallo segnala i seguenti valori per edifici in stato conservativo normale:

- capannoni industriali: € min. 200,00/max. 400,00 € / m²
- laboratori: € min. 250,00/max. 450,00 € / m²
- uffici : € min. 700,00/max. 1.350,00 € / m²
- abitazioni di tipo civile : € min. 700,00/max. 1.350,00 € / m²
- valori aree pertinenziali € /mq 40,00 (**uniformando il valore per tutta l'area**)

Si ritiene che i valori indicati possano rappresentare un riferimento generale anche per uffici e abitazione/locali di rappresentanza in quanto situati in un ambito territoriale con diffusa destinazione d'uso a insediamenti per le attività produttive, si allegano ai documenti **n°5**, **n°6** e **n°7** le quotazioni dell'O.M.I.

La potenziale impossibilita' di suddivisione in lotti dell'insediamento non potrà determinare l'applicazione di valori correttivi specifici sulle parti di costruzioni non strettamente classificabili come capannoni e/o laboratori.

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

La stima degli immobili scaturira' a seguito di una parziale valutazione delle singole categorie ne consegue la stima di un valore base di riferimento complessivo così calcolata:

(**edificio A**) **capannone destinato alle attività produttive e magazzino** ***foglio n°3 mappale n°678***

(identificato al catasto dei fabbricati al foglio n°4 mappale n°53 sub.1)

L'edificio "**A**" ha le seguenti dimensioni di superficie lorda :

- **Piano terra**
  - vano scale : mq 35,50
  - corridoio contro terra : mq 55.70
  - archivio senza finestre : mq 12,30
  - zona uffici/blocco servizi/mensa : mq 183,50
  - locali tecnici centrale termica : mq 61,45

_____

Totale lordo mq 348,45 x €/mq 450,00 = € 156.802.50

- **Piano primo**
  - vano scale/zona distributori bibite : mq 27,40
  - capannone : mq 1.295,00
  - blocco servizi igienici n°2 : mq 8,40
  - ufficio piano ammezzato : mq 14,40

_____

Totale lordo mq 1.345,20 x €/mq 400,00 = € 538.080,00

- **Piano terra (*alloggio di cui al foglio n°4 mappale n°53 sub.2*)**
  - locale giorno/zona cucina : mq 98,18
  - corridoio contro terra : mq 36,20
  - blocco bagno/lavanderia : mq 15,00

_____

Totale lordo mq 149,38 x €/mq 700,00 = € 104.566,00

(**edificio B**) **con funzione principale a tettoia aperta)** ***foglio n°3 mappale n°719***

La tettoia "**B**" ha le seguenti dimensioni di superficie lorda :

- **Piano terra**
  - superficie tettoia : mq 108,16

_____

Totale lordo mq 108,16 x €/mq 150,00 = € 16.224,00

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

(**edificio c**) **con funzione principale a tettoia aperta** ***non inserita in mappa***

(insistente sull'area di cui al foglio n°3 mappale n°678)

La tettoia "**C**" ha le seguenti dimensioni di superficie lorda :

- **Piano terra**
  - superficie tettoia : mq 37,24

_____

Totale lordo mq 37,24 x €/mq 150,00 = € 5.586,00

(**terreno pertinenziale**) **accessorio alla attivita'**

(risulta identificato al catasto terreni al foglio n°3 mappali n°336, n°678 (parte) e n°719 (parte)

Trattasi di aree pertinenziali esterne in parte delimitate da recinzioni, in parte destinate a parcheggio, in parte pavimentate con marmette in autobloccanti e in parte destinate a verde.

- area pertinenziale al netto del fabbricato e della tettoia non inserita in mappa di cui al **foglio n°3 mappale n°678**.
  - superficie area : mq 4.434,60
- area pertinenziale al netto della tettoia inserita in mappa di cui al **foglio n°3 mappale n°719**.
  - superficie area : mq 198,50
- area pertinenziale di cui al **foglio n°3 mappale n°336**.
  - superficie area : mq 1.840,00

_____

Totale mq 6.473,10 x €/mq 40,00 = € 258.924,00

Alla luce delle singole stime riportate sopra, risulta una stima del valore complessivo del compendio oggetto di perizia di € 1.080.182,50 .

La localizzazione dei beni in prossimità dell'area urbana di Omegna e di Casale Corte Cerro, di importanti reti viarie, costituisce un fattore di apprezzamento per le funzioni della logistica, del commercio, del terziario e dei servizi consentite dalle norme del Piano Regolatore Generale; in particolare può realizzarsi un potenziale effetto sinergico con gli insediamenti esistenti concentrati nell'area dei servizi e del commercio lungo la SS 229 e non troppo distanti dallo svincolo della A26.

Il verificarsi di tale condizione è tuttavia subordinata all'eventualità di una domanda di localizzazione particolare e non frequente, seppure i beni oggetto di relazione peritale risultano in ottimo stato e facilmente riconvertibili per altre attivita'

11. CONFINI

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Omegna (**Provincia del Verbano Cusio Ossola**) in via Granerolo n°65 e risultano identificati al catasto terreni come segue :

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

- **al Catasto Terreni:**
  - Foglio 3 particella 678 (**foglio n°4 mappale n°53 del N.C.E.U**)
  - Foglio 3 particella 719
  - Foglio 3 particella 336

A corpo i mappali di cui sopra facenti parte dell'intero compendio immobiliare confinano a nord con il mappale n°52 e n°105, a est con i mappali n°344, n°690, n°327, n°6, n°7 , n°377 e n°447,a sud con i mappali n°56, n°443, n°489, n°826 e n°817, a ovest con altro foglio e con il mappale n°58, il tutto del foglio n°3 del catasto terreni.

12. DATI CATASTALI E INTESTAZIONE

Le unità immobiliari in perizia risultano classificate come segue presso l'Agenzia delle Entrate:

- **al Catasto Fabbricati**:
  - Foglio 4 particella 53 sub 1 categoria D/1 (**piano terra e primo**)
  - Foglio 4 particella 53 sub 2 categoria A/3 (**piano terra**)
  - Foglio 3 particella 719 categoria C/7 (**piano terra**)

I beni di cui sopra risultano intestati a Metalbrass S.R.L., codice fiscale, partita I.V.A 01555200037, per la quota di 1000/1000.

- **al Catasto Terreni:**
  - Foglio 3 particella 336

Il bene di cui sopra risulta intestato a [redacted] codice fiscale, partita I.V.A 01555200037, per la quota di 1000/1000.

13. CORRISPONDENZA CATASTALE

Risultano esserci problematiche catastali da segnalare, pertanto e' necessario effettuare variazioni catastali per aggiornare gli atti catastali depositati presso l'Agenzia del Territorio di Verbania, riferiti essenzialmente alla tettoia non inserita in mappa e non censita al catasto dei fabbricati, e' necessario effettuare un tipo mappale e una variazione Docfa , **il costo complessivo, si aggira a circa € 6.000,00 compreso C.P. , I.V.A. ed eventuali sanzioni catastali**

14. PARTI COMUNI

Il tecnico incaricato con gli elementi in suo possesso non ha rilevato la presenza di parti comuni con altre proprieta'

15. SERVITU',CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.

Durante il sopralluogo non si e' accertata la presenza di particolari servitu' apparenti, non si esclude la presenza di servitu' non apparenti quali tubazioni o cose simili, stante il fatto che si e'

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

all'interno di una vasta area industriale, si segnala che per raggiungere il compendio immobiliare oggetto di relazione peritale risultano esserci sicuramente delle servitu' di passo carraio, pedonale e delle utenze a favore dei beni oggetto di stima, insistenti su altre proprieta' di terze persone.

16. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da nessuno, risulta avere all'interno parte dell'arredamento e dell'attrezzatura varia facente parte della precedente attivita'.

17. VERIFICHE EFFETTUATE PRESSO IL COMUNE DI OMEGNA

Il C.T.P. in data 01 luglio 2026 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Omegna, si allega al documento **n°8** la richiesta, ricevendo in data 06 agosto 2026 una serie di documentazione.

Dalla documentazione ricevuta si e' accertato quanto segue :

- che in data **26 settembre 1997** e' stata rilasciata la concessione alla edificazione n°97/23 per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino alla FIN-ECO Leasing s.p.a., si allega al documento **n°9** la concessione.
- che in data **20 agosto 1999** e' stata rilasciata la concessione in variante la n°97/23-B, si allega al documento **n°10** la concessione.
- che in data **21 giugno 2000** e' stato rilasciato certificato di agibilita' di cui alla concessione n°97/23 , si allega al documento **n°11** il certificato di agibilita'.
- che in data 12 ottobre 2000 e' stata rilasciata la concessione n°97/23-C per l'ampliamento fabbricato ad uso produttivo, si allega al documento **n°12** la concessione.
- che in data **08 ottobre 2007** e' stato rilasciato il permesso di costruire n°2007/273 per la posa di silos metallico per stoccaggi materiali, si allega al documento **n°13** la concessione.
- che in **data 03/03//2016** al prot. n°4777/2016 e' stata presentata S.C.I.A. al Comune di Omegna per la rimozione di tavolato interno in cartongesso in unita' immobiliare ad uso artigianale , si allega al documento **n°14** la lettera prot. n°5243 del 09/03/2016 del Comune, al documento **n°15** la dichiarazione del professionista e al documento **n°16** gli elaborati grafici.
- che in data **11 gennaio 2018** al protocollo VB/VB-SUPRO/0000227 e' stata presentata la praica n°01073510032-04012018-0927-prot.n°182709-01-2018, riguardante la modifica di destinazione d'uso di alcuni locali non strategici e funzionali all'attivita' per creazione alloggio custode, presso l'immobile sito in Omegna (VB), via Granerolo n°65, censito al catatsto terreni al foglio n°03 mapaple n°678, si allega quanto segue :

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

- documento **n°17** copia ricevuta art.6 allegato tecnico
- documento **n°18** copia permesso di costruire n°2018/9 PDC del 29/01/2018
- documento **n°19** copia tramissione integrazioni
- documento **n°20** relazione tecnica di cui al comma 1 dell'articolo Dlgs 192 del 19/08/2025.
- documento **n°21** atto d'obbligo unilaterale per la costituzione di vincolo pertinenziale tra U.UI. residenziale e U.I. produttiva.
- documento **n°22** estratto mappa Wegis
- documento **n°23** autorizzazione esecuzione lavori da parte della Societa' Metalbrass srl alla societa' [redacted] con sede in Omegna via Granerolo n°65.
- documento **n°24** planimetria calcolo e verifica superfici
- documento **n°25** distinta del modello di riepilogo partaica SUAP
- documento **n°26** inoltro inizio lavori
- documento **n°27** dichiarazioni del professionista , copia bonifico
- documento **n°28** corrispondenza con il Comune per il tramite del SUAP estratto mappa Wegis
- documento **n°29** segnalazione certificata per l'agibilita' via apec al SUAP in data 12/09/2019.
- documento **n°30** elaborati grafici
- documento **n°31 r**elazione tecnica sul risparmio energetico
- documento **n°32** attestato di prestazione energetica (APE) a scopo residenziale.

- che in data **12 novembre 2021**, con ordinanza n°426 del Comune di Omegna e' stata irrogata la sanzione pecuniaria per opere abusive per la sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36 comma 1) del D.P.R. 06/06/2001 n°380, per la sanatoria presentata in data 22/04/2020 prot. n°2020/07456 per difformita' opere interne-tettoia aperta e scala scoperta di collegamento PT-P1 si allega quanto segue :
  - documento **n°33** copia degli elaborati grafici
  - documento **n°34** relazione tecnica
  - documento **n°35** ordinanza n°426 del 12/11/2021
  - documento **n°36** copia permesso di costruire n°2020/136-PDC/SAN

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

- che in data **10 febbraio 2022** e' stata rilasciata la compatibilita' paesaggistica n° P2020/178-SAN del 10/02/2022 [redacted] si allega quanto segue :
    - documento **n°37** si allega copia della compatibilita'
    - documento **n°38** si allega la relazione tecnica illustrativa P2020/178
    - documento **n°39** si allega perizia di stima ai sensi dell'art.167 del D.Lgs n°42/04
    - documento **n°40** si allega la relazione paesaggistica

Tutta la documentazione di cui sopra parrebbe dimostrare la conformita' edilizia degli immobili oggetto di relazione peritale, si dovra' procedere con l'accatastamento della tettoia aperta sopra ai locali tecnici, immobile che e' stata oggetto di una specifica sanatoria, sopra indicata.

18. VERIFICHE EFFETTUATE PRESSO IL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO

Si e' provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Verbania accertando quanto segue :

- in data **14 marzo 2023** e' stata autorizzata la pratica prot. n°4976, con cui la pratica intestata alla ditta [redacted] e' stata volturata alla ditta [redacted] in questa nota si indica che il titolare dell'attivita' dovra' provvedere al rinnovo periodico della conformita' anticendio ai sensi e con le modalita' previste dal DPR 151/2011, entro la data di scadenza precedentemente fissata al **19 aprile 2027**. In caso contrario lo stesso e' tenuto ad avviare le procedure previste dagli att.3 e 4 del succitato Decreto, si allega al documento **n°41** la nota dei vigili del Fuoco e al documento **n°42** la richiesta inviata dalla Metalbrass S.R.L. per la richiesta di voltura.

19. VERIFICHE EFFETTUATE PRESSO IL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO

Si e' provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Verbania accertando quanto segue :

- che in data **21 marzo 2016** al prot. n°0006592/5° la Provincia del Verbano Cusio Ossola dava atto che la Societa' [redacted] era autorizzata in via generale per 10 anni decorrenti dal 46° giorno dalla presentazione dell'istanza (**il 03/03/2016 al prot. n°4865**) ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i e D.D. della Regione Piemonte n°145/DB1004 del 02/05/2011, a effettuare le emissioni in atmosfera provenienti da :
    - n°15 postazioni di finitura delle superfici metalliche
    - n°1 postazione di saldatura di particolari metallici

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

- n°1 serbatoio per lo stoccaggio dei combustibili liquidi

Si allega al documento **n°43** la nota prot.n°0006592/5° del 21/03/2016.

- che in data **28 novembre 2025** al prot. n°21341 la Provincia del Verbano Cusio Ossola autorizzava la voltura dell'adesione all'autorizzazione in via generale (AVG) per le emissioni ai sensi dell'art.272 del D.LGS 152/2006 e S.M.I. relativa allo stabilimento sito in via Granerolo n°65 nel Comune di Omegna (VB) dalla Societa' [redacted] alla Societa' [redacted], si allega al documento **n°44** la nota della provincia.

Tanto era mio dovere relazionare in funzione dell'incarico ricevuto.

Premosello Chiovenda li, 10 Agosto 2026

Il C.T.P.

Geom. Monti Giuseppe

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