

RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

Immobile sito in Via Erbera n. 2 - OMEGNA

Descritto al NCEU al foglio 18 mappali 354 sub. 2 – 3 - 4 — CT al Foglio 18 mapp. 354

Fabbricato ad uso residenziale oltre a piccolo magazzino

Proprietà: COMUNE DI OMEGNA



Premessa

La presente relazione di stima viene eseguita in riferimento alla volontà dell'amministrazione a procedere alla valorizzazione/alienazione del bene in oggetto. La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità.

Parte I - Identificazione e descrizione del bene

Descrizione dell'immobile e dati catastali

L'immobile è ubicato ad Omegna in Via De Erbera n. 2: risulta censito a Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 18

mappale 354 sub. 2 — Via Erbera n. 2 — Piano T. - Categ. C/2 — cl. 4 — 32 mq — R.C. € 34,71;

mappale 354 sub. 3 — Via Erbera n. 2 — Piano T.-1 - Categ. A/3 — cl. 3 — vani 6,5 — sup. cat. 119 mq — R.C. € 469,98;

mappale 354 sub. 4 — Via Erbera n. 2 — Piano S1 - Categ. C/6 — cl. 5 — 16 mq — R.C. € 51,23;

intero compendio distinto a Catasto Terreni al Foglio 18 mappale 354parte.

L'edificio è ad oggi inutilizzato da diversi anni con accesso diretto dalla via Erbera, composto da un garage con accesso indipendente dalla strada posto sulla sinistra della proprietà e interrato dal lato contro montagna, mentre l'appartamento è posizionato ad una quota superiore rispetto al rilevato stradale e composto da tre locali contigui tra di loro oltre a disimpegno, bagno e vano scala che conduce al primo piano sempre in appoggio alla motta. La porzione dell'abitazione al piano superiore (primo piano) è composta da una parte con affaccio al lato strada di sottotetto - non abitabile, mentre nel lato retrostante, con accesso dall'esterno e tramite la scala interna dal piano sottostante, due camere, bagno, ripostiglio e un grosso disimpegno. La superficie totale, distribuita su due piani, dell'abitabile è di circa 120 mq. In aderenza alla porzione di abitazione al piano terreno è presente un magazzino fornito di accesso indipendente dalla prima, attraverso scala che affaccia direttamente sulla via Erbera di circa 32 mq.

L'immobile ha un'area esterna pertinenziale scoscesa su tre lati che viene individuata in circa mq 400, in esito al frazionamento che dovrà essere effettuato, confinando sui tre lati con il mappale di maggior consistenza di proprietà comunale FG. 18 mapp. 354 C.T. e nella parte inferiore con la via Erbera.

Caratteristiche e consistenza degli immobili

L'edificio risulta edificato all'incirca negli anni sessanta su iniziativa di privati che occuparono il terreno impropriamente di cui al mapp. 354 Fg. 18 C.T., realizzando un fabbricato unifamiliare oltre a pertinenze; a seguito di ricognizione da parte della proprietà è emerso l'illecito, provvedendo alla regolarizzazione giuridica del possesso e alla sanatoria delle opere realizzate abusivamente nell'anno 1988 attraverso specifico atto notarile. L'abitazione è stata utilizzata come principale luogo di residenza fino ad oltre all'anno 2000 rientrando poi nella disponibilità dell'Ente all'atto del decesso di tutti gli occupanti.

L'edificio è composto da un corpo di fabbrica principale, della superficie di all'incirca 120 mq distribuita su due piani, posto centralmente rispetto alle pertinenze, individuate in un'autorimessa semi-interrata posizionata alla quota del piano stradale di circa 16 mq e un fabbricato adibito a deposito costruito in aderenza alla porzione abitativa del piano terreno di circa 30 mq.

L'edificio principale è stato realizzato in muratura di mattoni portanti mentre la porzione dell'autorimessa e del deposito, in mattoni di cemento.

Il piano abitabile e il deposito sono accessibili direttamente dalla via Erbera attraverso due scale pedonali separate, mentre il garage si apre direttamente al piano strada della via Erbera con un portone a due ante e una porta pedonale, tra di loro contigue, senza prevedere uno spazio di sosta e/o manovra privato. Si segnala che le porzioni al primo piano sono abitabili solo in parte non avendo le altezze idonee allo scopo su tutta la superficie coperta.

Tra il piano terra e piano primo è interposta una soletta in latero cemento.

Gli spazi interni del piano terra e primo sono divisi con tramezzature in laterizio. Sono presenti due servizi igienici, uno per piano, e i pavimenti son in parte rifiniti da piastrelle di ceramica.

Esternamente l'immobile è intonacato presentando aperture con serramenti con profili in parte in legno ed in parte in ferro. All'altezza del piano terreno è presente uno spazio con un pergolato e una pavimentazione in battuto di cemento, allo stesso modo al primo piano in corrispondenza dell'ingresso accessorio è presente una struttura di metallo e plastica ondulata a copertura del medesimo.

La copertura dell'immobile è stata realizzata con un'unica falda inclinata di fattezza semplice suddivisa tra il corpo di fabbrica adibito ad abitazione e il deposito ma contigue e pressoché alla medesima quota, nella falda della parte abitativa sono inseriti due abbaini con piccole finestre destinate a portar luce nei locali del primo piano. Si evidenzia inoltre che la copertura è stata finita con un manto in lastre di amianto. La copertura del magazzino è realizzata con un tetto in tegole marsigliesi.

L'immobile è già collegato con tutte le utenze e le reti infrastrutturali attualmente sospese.

Stato conservativo

L'immobile è in pessimo stato manutentivo generale e tutto ciò in correlazione ad un sostanziale inutilizzo dello stesso e da una scarsa qualità dei materiali costruttivi utilizzati nella realizzazione dell'edificio intero, il quale fu edificato in economia dagli utilizzatori stessi.

Dati urbanistici

L'immobile è classificato nel vigente PRG in parte quale "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale A.E.R.", normata dall'art. 21 delle Norme di Attuazione -NTA e in parte quale "Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" art. 19 delle NTA. Tale destinazione urbanistica permette una varietà di interventi edilizi ivi compresa la sostituzione edilizia e l'ampliamento del 30% del volume esistente.

Di seguito per inciso l'estratto delle norme di attuazione del PRG:

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

Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea.

Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea.

Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Quelle di cui al punto b) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Industrie;

- Laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e non nocive o moleste a giudizio della competente autorità);

- Centri commerciali e/o direzionali;

- Costruzioni per allevamenti zootecnici;

Tipi di interventi ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D

Parametri:

Rc = 40% o pari a maggiore preesistente

H = 10,50 ml o pari a maggiore preesistente

V = pari all'esistente con un incremento massimo di:

+ 30% per edifici inferiori a 500 mc

+ 20% per edifici superiori a 500 mc

+ 10% per edifici plurifamiliari a schiera o fino a tre piani fuori terra

+ 5% per edifici plurifamiliari oltre tre piani fuori terra (limitatamente a funzioni tecnologiche ed accessorie alla residenza)

In tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento del volume esistente è stabilito in 150 mc per edificio.

È ammesso, solo per adeguamenti igienico-funzionali, l'incremento fino a 25 mq di Sul o di 75 mc di V per ciascuna unità immobiliare non inferiore a 38 mq se preesistente alla data di entrata in vigore del presente PRG (esclusi quelle presenti in edifici plurifamiliari oltre tre piani fuori terra), nei casi in cui l'applicazione dei valori percentuali sopraindicati determini Sul o V inferiori.

D = a norma di Codice Civile, ivi compresa l'edificazione in aderenza;

Dc = a norma di Codice Civile, ivi compresa l'edificazione sul confine, anche in aderenza;

sono ammessi accordi tra i confinanti mediante atto trascritto da prodursi all'Amministrazione, per una diversa ripartizione del parametro inderogabile "Dpf".

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

Nelle "aree di esclusione" determinate dall'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ai sensi del Dlgs 334/1999 e smei, i parametri di incremento volumetrico previsti al comma precedente, così come quelli aggiuntivi previsti dalla LR 20/2009 e smei, sono consentiti solo se, in sede di rilascio del titolo abilitativo venga analiticamente accertato il limite massimo non superabile dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq (la volumetria di calcolo è data dalla sommatoria della volumetria esistente e quella in ampliamento). E' comunque ammesso, solo per adeguamenti igienico-funzionali, l'incremento fino a 25 mq di Sul o di 75 mc di V per ciascuna unità immobiliare non inferiore a 38 mq se preesistente alla data di entrata in vigore del presente PRG (escluso per quelle presenti in edifici plurifamiliari oltre tre piani fuori terra).

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE, A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.

Le aree libere inedificate all'interno del lotto debbono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo quanto disposto al precedente art. 12.

Nel caso di edifici bifamiliari tali incrementi sono cumulabili tra le diverse unità immobiliari, mediante convenzionamento con i rispettivi proprietari, con la realizzazione anche di una nuova unità abitativa.

Le richieste di concessione di incremento volumetrico dovranno autocertificare che nel corso della vigenza del precedente P.R.G. non si sia già utilizzato un incremento volumetrico una tantum. Sarà comunque permesso un incremento volumetrico una tantum pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato in precedenza.

Gli immobili ricadenti in AER individuati con apposita simbologia in quanto adibiti o da adibire a circolo ricreativo, e/o servizi di ristorazione in forma di esercizio pubblico e/o centri per attività socio-culturali, potranno essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni d'uso seguenti:

- Terziario commerciale
- Servizi di interesse collettivo
- Servizi pubblici
- Locali di ristoro
- Abitazione del titolare o gestore nel limite di mq 150 di Sul
- Strutture ricettive
- Attrezzature socio-culturali.

Nel caso delle utilizzazioni indicate al comma precedente sono da osservare i parametri seguenti:

- Rc = 50% o pari a maggiore preesistente
- H = 10,50 ml
- V = pari all'esistente con un incremento massimo una tantum del 50%
- Per gli altri parametri vale quanto stabilito al presente articolo

Gli interventi sulle aree di cui al comma precedente sono soggetti a concessione convenzionata.

Le parti di edifici individuati sulle tavole di P.R.G. e preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., configurate nei loro contorni e nei loro limiti geometrici tridimensionali, anche se parzialmente o totalmente prive di tamponamenti (androni, porticati, piani terreni su superfici scoscese, ecc.), potranno essere completamente utilizzate a fini di residenza o accessori della residenza mediante completo tamponamento dell'esistente, anche in deroga ai limiti stabiliti dal presente articolo per il parametro V, a condizione di risultare coerenti e adeguati all'aspetto architettonico e compositivo dell'intero edificio.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

Interventi specifici su immobili o ambiti individuati con identificativi numerici nelle Tavole P3:

⑤ L'edificio esistente è individuato ai sensi dell'articolo 3 della LR 16/18; gli eventuali interventi di ricostruzione e di ampliamento, oltre a rispettare le pertinenti disposizioni degli articoli 4 e 5 della legge medesima, non devono ridurre ulteriormente la distanza minima esistente dalla strada e, ove eccedenti il limite dell'area urbanistica AER, per una fascia non superiore ai 10 m e comunque all'interno dell'ambito di classe geologica IIa, devono essere supportati da approfondite valutazioni geologiche specificamente riferite al rapporto tra le opere in progetto e la stabilità del versante.

Vista la presenza di una porzione di versante acclive immediatamente a tergo del fabbricato esistente dovranno essere limitati il più possibile i movimenti terra sia per la realizzazione delle parti in ampliamento che per la realizzazione della viabilità interna all'area necessaria al raggiungimento di eventuali nuovi fabbricati.

⑨ Stralciata in sede di Progetto Definitivo della Variante Parziale n.32 al PRG

⑫ Stralciata in sede di Progetto Definitivo della Variante Parziale n.32 al PRG

⑬ Al fine di ricavare un'area a parcheggio pubblico in fregio alla Via Comoli, è consentita la traslazione verso monte del lotto fondiario, a parità di superficie e di capacità edificatoria, in misura pari alla profondità dell'area dismessa verso strada e comunque non eccedente i 10 ml.

L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato disciplinante l'attuazione dell'area per standard.

ART. 19 – AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Le destinazioni d'uso proprie sono quelle di cui al punto a) del precedente art.18.

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento risulti prescritto attraverso la normativa.

In tali aree gli interventi sono realizzati, di norma, dagli Enti Pubblici competenti; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e della loro cessione al Comune. Dopo la decadenza del vincolo espropriativo per il decorso dei termini di cui all'articolo 9 del DPR 327/2001, trova applicazione la disciplina dell'articolo 9 del DPR 380/2001, che con riferimento alla nuova costruzione è applicabile esclusivamente per le attività agricole.

Indipendentemente da quanto riportato sulle tavole di progetto, l'area classificata a parcheggio pubblico in fregio alla stazione ferroviaria deve ritenersi a tutti gli effetti appartenente al demanio ferroviario; la possibilità di una sua utilizzazione per sosta autoveicoli dovrà essere regolamentata da una specifica convenzione che stabilisce tempi, forme e modi d'uso. Indipendentemente da quanto riportato sulle tavole di progetto, l'area classificata a parcheggio pubblico in fregio alla stazione ferroviaria deve ritenersi a tutti gli effetti appartenente al demanio ferroviario; la possibilità di una sua utilizzazione per sosta autoveicoli dovrà essere regolamentata da una specifica convenzione che stabilisce tempi, forme e modi d'uso.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) Per gli insediamenti residenziali:

- Aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;

- Aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia o, in mancanza, dai seguenti parametri:

· $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$ (o pari a maggiore preesistente)

$H = 12,00 \text{ ml}$ o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici)

- Aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano, per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro, sono da rispettare i seguenti parametri:

· $R_c = 0,10 \text{ mq/mq}$ per locali accessori (chioschi, locali servizio, magazzini)

· $0,50 \text{ mq/mq}$ per impianti sportivi

· $H = 10,00$ per le attrezzature sportive

$3,50 \text{ ml}$ per gli interventi edilizi per i servizi

- Aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate; è consentita la realizzazione di autorimesse private sotterranee sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico previa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

b) Per gli insediamenti produttivi:

- La dotazione di aree per attrezzature, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata;

- Per gli impianti esistenti nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.;

- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.

c) Per gli insediamenti direzionali e commerciali:

- La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; ciò in ogni tipo di area ove tali insediamenti sono propri o compatibili;

- Nei casi di intervento all'interno dei Centri Storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;

- Per le destinazioni commerciali al dettaglio aventi superfici di vendita uguali o superiori ai 400 mq , devono essere applicati gli standard per parcheggi pubblici o ad uso pubblico calcolati secondo i parametri della tabella di cui all'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., se superiori a quelli indicati ai punti precedenti del presente paragrafo, con riferimento anche alla specifica disciplina contenuta nel successivo art. 41bis;

- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà, fatto salvo il rispetto della Legge 122/89, ad eccezione di quanto determinato per le destinazioni commerciali secondo i criteri di cui al punto precedente, che debbono obbligatoriamente essere destinate a parcheggio.

In sede di richiesta di istanza di permesso di costruire e o di approvazione di un SUE, la Giunta Comunale per il miglioramento della viabilità locale, si riserva di chiedere idonee soluzioni, a carico del soggetto attuatore, in rapporto al traffico veicolare indotto dalle attività da insediarsi.

Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standard di Legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:

- Di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;

- Nel caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento e/o sopraelevazione, ovvero nel caso di standard per servizi sociali ed attrezzature richiesti all'interno delle specifiche schede di area o in ambito di PCC, qualora tali aree siano giudicate dalla Giunta Comunale, con apposito provvedimento, il reperimento entro l'area di proprietà sarà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree di proprietà situate entro un raggio di ml 200 oppure, a giudizio della Giunta Comunale, sarà sostituito con l'equivalente monetizzazione. Il relativo importo è determinato ed aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione. Tale specifica disciplina trova applicazione anche per la verifica degli standard connessi ad interventi con destinazione ad esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande.

- Nelle aree destinate a parco urbano potranno essere mantenute le colture e le attività agricole esistenti, quando ciò risulti compatibile con il progetto di utilizzazione dell'area a condizione che ciò non ne impedisca la percorribilità e che risulti ratificato mediante convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Nel caso di modifica delle destinazioni d'uso proprie, se ammesse, dovranno essere rispettati gli standard previsti per la nuova destinazione d'uso acquisita.

Nelle aree soggette a S.U.E. viene determinato, mediante apposita scheda di area, il dimensionamento minimo e la destinazione delle aree da destinare ad usi pubblici. E' facoltà della Giunta Comunale decidere una diversa destinazione d'uso.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Nelle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico normate dal presente articolo ricadenti nelle "aree di esclusione" determinate dall'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ai sensi del Dlgs 334/1999 e smei, sono vietate attività all'aperto di pubblico spettacolo, ricreative, sportive, culturali che consentano l'affollamento di più di 100 persone. (categoria territoriale B5 DM 9/5/2001).

Si invia all'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ed alle tavole tecniche ad esso allegate ed all'art. 38bis delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi inclusi delle aree di esclusione e osservazione.

Interventi specifici su immobili o ambiti individuati con identificativi numerici nelle Tavole P3:

(10) Nell'ambito delle funzioni sociali e assistenziali dell'edificio esistente, sono contemplati anche gli usi residenziali per l'ospitalità temporanea di soggetti deboli e in condizioni di emergenza abitativa, fermo restando il rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie.

L'immobile è incluso in parte in un ambito di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente valutazione di stima.

Stato di possesso e provenienza

L'immobile è di proprietà del Comune di Omegna e registrato nel proprio patrimonio tra i beni disponibili.

L'edificio risulta esser stato edificato negli anni sessanta con termine dell'edificazione della costruzione dichiarato nella domanda di condono edilizio nell'anno 1962 e quindi non soggetto alla verifica d'interesse ai fini culturali ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. .

Non vi sono elementi oggettivi in grado di datare l'esatta provenienza del terreno sulla quale insiste il fabbricato, peraltro è a far data del 28/07/1988 che l'immobile è rientrato nel patrimonio comunale con atto in medesima data del notaio dott. Giancarlo Bertoli di Omegna ai nn. 10941/71888 di racc./rep.e registrato a Verbania in data 08/08/1988 al n. 728 Serie I.

Verifica di conformità edilizia

Trattandosi di un edificio costruito negli anni sessanta spontaneamente realizzato da soggetti privati su terreno di proprietà comunale, è stato oggetto di domanda di sanatoria edilizia n.1390/508 presentata in data 30/09/1986 prot. 13342: null'altro è stato presentato successivamente. Quanto dichiarato nella domanda di sanatoria in relazione alla consistenza dell'edificio è conforme allo stato di fatto rilevato, fatta eccezione per alcune opere interne di modesta entità e sanabili ai sensi di legge.

Calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state desunte da specifico rilievo non esistendo agli atti elaborazioni grafiche dello stesso, e consistono in:

Abitazione (Fg. 18 mapp. 354 sub. 3)

Superficie netta Piano Terra	mq	11,10*4,10	=	45,51 mq
Superficie netta Piano Primo abitabile	mq	58,00	=	58,00 mq
Superficie netta Piano Primo non abitabile	mq	24,15*0,35 ¹	=	8,45 mq

Autorimessa (Fg. 18 mapp. 354 sub. 4)

Superficie netta Piano Interrato	mq	15,00*0,50 ¹	=	7,50 mq
----------------------------------	----	-------------------------	---	---------

Totale abitazione e autorimessa mq 119,46

Deposito (Fg. 18 mapp. 354 sub. 2)

Superficie netta Piano Terra	mq	7,40*4,10	=	30,34 mq
------------------------------	----	-----------	---	----------

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALI mq 149,80

Parte II – Valutazione e stima

Scelta del metodo di stima

La finalità della presente relazione di stima è quello di attribuire ai sensi di Legge il più congruo valore di mercato ai beni oggetto della procedura di alienazione.

La metodologia utilizzabile per determinare il congruo valore di mercato all'immobile è basata sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate applicando opportunamente specifici coefficienti che tengano conto della vetustà e dell'obsolescenza della costruzione, della dotazione di finiture ed impianti ecc.

Indagine di mercato

Lo scopo di verificare l'esistenza di valori di mercato è determinato dal fatto di avere comunque dei valori di confronto relativamente alla procedura di stima utilizzata.

Con riferimento all'ordinarietà e per tipologia edilizia "abitazioni di tipo economico" e box in stato conservativo normale sono stati reperiti i dati raccolti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Verbania riferiti al secondo semestre dell'anno 2023 ed alla zona omogenea "semicentrale/Bagnella" in cui il bene in oggetto ricade, con la seguente risultanza:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERBANIA
Comune: OMEGNA
Fascia/zona: Semicentrale/BAGNELLA
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	3,8	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1000	L	2,8	3,8	L
Box	NORMALE	650	850	L	2,6	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2200	L	4,4	6,2	L

Valore di mercato: min. €/mq 750— max. €/mq 1000 – Abitazioni di tipo economico
Valore di mercato: min. €/mq 650— max. €/mq 850 – Box

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERBANIA
Comune: OMEGNA
Fascia/zona: Semicentrale/BAGNELLA
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	200	400	L	1,2	2,1	L
Laboratori	NORMALE	250	500	L	1,4	2,8	L

Valore di mercato : min. €/mq 250 – max. €/mq 500 - laboratori

Deprezzamento / Incrementi

Il deprezzamento rappresenta la perdita di valore economico del bene nel corso della sua vita utile. Esso è la risultanza di due fattori:

1. il deterioramento fisico dell'immobile (strutture, impianti, finiture, ecc) rispetto alla propria vita utile nel caso di specie stimata in anni 100 per le strutture, in 20 per gli impianti ed in 40 per le finiture interne ed esterne;
2. l'obsolescenza funzionale dovuta all'incapacità dell'edificio di assolvere alla proprie funzioni originarie in maniera efficace ed efficiente.

Considerato che per l'immobile in oggetto dalla sua realizzazione (stimata negli anni sessanta) ad oggi non sono stati eseguiti sostanziali lavori, mantenendo le caratteristiche strutturali originarie e che l'obsolescenza funzionale è diretta conseguenza del deterioramento fisico dell'immobile, si procede alla determinazione del deterioramento fisico del bene.

^{*} Coefficiente riduttivo della superficie vani accessori non collegati ai vani principali (autorimessa magazzino)

DEPREZZAMENTO ABITAZIONE					
$Ds=[[(As+20)^2/140]-2,86]*Y$	vita utile NA	età effettiva TA%	As(TA/NA)	incidenza (Y)	percentuale di deprezzamento
quota deprezzamento strutture	100	62	62%	70%	12,39%
quota deprezzamento impianti	20	62	310%	20%	19,03%
quota deprezzamento finiture	40	62	155%	10%	4,57%
TOTALE					35,99%

DEPREZZAMENTO MAGAZZINO					
$Ds=[[(As+20)^2/140]-2,86]*Y$	vita utile NA	età effettiva TA%	As(TA/NA)	incidenza (Y)	percentuale di deprezzamento
quota deprezzamento strutture	100	62	62%	50%	8,85%
quota deprezzamento impianti	20	62	310%	40%	38,06%
quota deprezzamento finiture	40	62	155%	10%	4,57%
TOTALE					51,48%

Ulteriori parametri di merito legati alla localizzazione ed esposizione:

Esposizione 10%

INCREMENTO					
Valore dell'area pertinenziale	mq	400,00	€/mq 42,66 ³	€ 17.064,00	

Si include quale ulteriore deprezzamento l'onere relativo alla rimozione e smaltimento della copertura e delle pavimentazioni interne contenenti fibre di amianto pari a € 7.200,00 considerando 240 mq di superficie da rimuovere per un importo unitario pari a € 30,00 per lo svolgimento dell'attività.

VALORI DI MERCATO CON APPLICAZIONE VALORI UNITARI OMI²

1. Valore commerciale abitazione e box di pertinenza

Superficie commerciale	mq	120,00
Valore unitario medio ²	€/mq	750,00
Deprezzamento	%	35,99
((120,00*750)*0.6401)=		<u>€ 57.609,00</u>

2. Valore commerciale magazzino

Superficie commerciale	mq	30,00
Valore unitario medio ²	€/mq	300,00
Deprezzamento	%	51,48
((30,00*300,00)*0,4852)=		<u>€ 4.366,80</u>

TOTALE VALORE PARZIALE € 61.975,80

Ulteriore deprezzamento del 10% -€ 6.197,58

A SOMMARE VALORE AREA PERTINENZIALE € 17.064,00

A DEDURRE COSTO RIMOZIONE AMIANTO -€ 7.000,00

TOTALE € 65.842,22

² agenzia delle entrate - osservatorio mercato immobiliare quotazioni immobiliari primo semestre 2025

³ tabelle di calcolo IMU 2024 Comune di Omegna

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per l'edificio oggetto di stima il più probabile valore di mercato risulta essere pari a Euro 65.842,22 arrotondato a Euro 66.000,00 (sessantaseimila/00).

Omegna lì, novembre 2025

Il Dirigente del Servizio Tecnico Territoriale
Ing. Roberto Polo

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate

Allegati:

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Schede catastali
- Documentazione fotografica

ESTRATTO DI MAPPA
Fig. 18 mapp. 254 parte C.T.



VISURE CATASTALI



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2023

Data: 24/07/2023 Ora: 9.15.50 Segue
Visura n.: T24046 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di OMEGNA (Codice:G062)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERBANIA Foglio: 18 Particella: 354 Sub.: 2

INTESTATO		
1	COMUNE DI OMEGNA Sede in OMEGNA (VB)	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	354	2			C/2	4	32 m²	Totale: 39 m²	Euro 34,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA ERBERA n. 2 Piano T									
Notifica						Partita		5429		Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G062 - Foglio 18 - Particella 354

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	354	2			C/2	4	32 m²		Euro 34,71 L. 67.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			VIA ERBERA n. 2 Piano T									
Notifica						Partita		5429		Mod.58		-

Dati della richiesta	Comune di OMEGNA (Codice:G062)
	Provincia di VERBANIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 18 Particella: 354 Sub.: 3

INTESTATO

1	COMUNE DI OMEGNA Sede in OMEGNA (VB)	00422730036*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		18	354	3			A/3	3	6,5 vani	Totale: 119 m ² Totale: eslude aree scoperte***; 119 m ²	Euro 469,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA ERBERA n. 2 Piano T-1								
Notifica						Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G062 - Foglio 18 - Particella 354

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	354	3			A/3	3	6,5 vani		Euro 469,98	VARIAZIONE del 30/10/2013 Pratica n. VB0062166 in atti dal 30/10/2013 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 16034.1/2013)
Indirizzo				VIA ERBERA n. 2 Piano T-1								
Notifica						Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G062 - Foglio 18 - Particella 354

Dati della richiesta	Comune di OMEGNA (Codice:G062) Provincia di VERBANIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 18 Particella: 354 Sub.: 4

INTESTATO

1	COMUNE DI OMEGNA Sede in OMEGNA (VB)	00422730036*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	354	4			C/6	5	16 m²	Totale: 19 m²	Euro 51,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA ERBERA n. 2 Piano 51								
Notifica				Partita				5429		Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G062 - Foglio 18 - Particella 354

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	354	4			C/6	5	16 m²		Euro 51,23 L. 99.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo				VIA ERBERA n. 2 Piano 51								
Notifica						Partita		5429		Mod.58		-

SCHEDE CATASTALI

MODULARIO
R. n.º 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1962, N. 681)

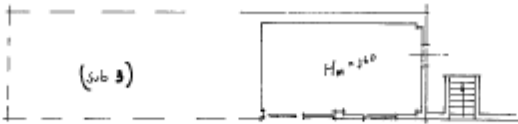
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OMEGNA Via ERBERA n.º 2

Ditta COMUNE DI OMEGNA C.F. 00422730036 PROPRIETARIO PER 1000/1000

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA

(Sub 3)

H_m = 14.0



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.º

PARTITA 5429

FOGLIO 18

MAPPALE 354

SUB. 2

Compilato dal GEOMETRA

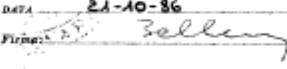
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

VITTORIO BELTRAMI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI n.º 630

della Provincia di NOVARA

DATA 21-10-86

Firma: 

Prima planimetria in atti

12001 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2023 - Comune di OMEGNA (GO62) - < Foglio 18 - Particella 354 - Subalterno 2 >
VIA ERBERA n. 2 Piano T

Data presentazione: 22/10/1986 - Data: 24/07/2023 - n. T23444 - Richiedente: BNIMISM62D01H037Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X372) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1917, N. 430)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OMEGNA Via ERBERA n. 2

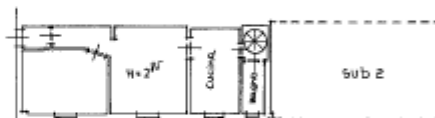
Ditta COMUNE DI OMEGNA C.F. 00422730036 PROPRIO PER 1000/1000

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA

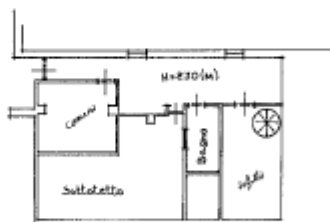
TIPO MAPPALE

NUOVO CATASTO TERRENI

F. 18 MAPPA 354
A: 2000



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

PARTITA 5429
FOGLIO 18
MAPPALE 354
SUB. 3

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

VITTORIO BELTRAMI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI n° 630

della Provincia di NOVARA

DATA 24-10-86

Firma: Beltrami

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/10/1986 - Data: 24/07/2023 - n. T23650 - Richiedente: BNDMSM62D01H037Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (240X371) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2023 - Comune di OMEGNA (GO62) - < Foglio 18 - Particella 354 - Subalterno 3 >
VIA ERBERA n. 2 Piano T.1

MODULARIO
F. 102 100E - 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

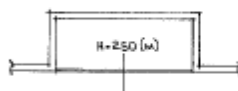
(A. DECRETI-LAVORI 15 APRILE 1980, N. 65)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OMEGNA Via ERBERA n°2

Ditta COMUNE DI OMEGNA C.F. 00422730036 PROPRIETARIO PER 1000/1000

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA



PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

PARTITA 5429
FOGLIO AB
MAPPALE 354
SUB. 4

Compilata dal GEOMETRA
(Firma, nome e cognome del tecnico)

VITTORIO BELTRAMI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI n° 630

della Provincia di NOVARA

Data 21-10-86

Firma Beltrami

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/10/1986 - Data: 24/07/2023 - n. T23814 - Richiedente: BNLMSM62D01H037Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2023 - Comune di OMEGNA (GO62) - < Foglio 18 - Particella 354 - Subalterno 4 >
VIA ERBERA n. 2 Piano S1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

