

## **RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA N. 40**

### **TERRENO EDIFICABILE IN DOMODOSSOLA (VERBANIA)**

Il sottoscritto ing. Sandro Frugoni, albo di Brescia n. 1661, con studio in Brescia via Tosio n. 28, per incarico della \_\_\_\_\_, dai rilievi effettuati sul posto, dalle informazioni assunte e dalle indagini eseguite, ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnica e perizia di stima dei beni immobili siti in Domodossola (Verbania).

#### **INDICE**

- PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE .....	pag.	2
- PROPRIETA' .....	pag.	5
- DATI CATASTALI .....	pag.	6
- DESCRIZIONE E CONSISTENZA		
SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA .....	pag.	9
- PROVENIENZA .....	pag.	16
- GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI .....	pag.	18
- APPENDICE FINALE .....	pag.	30

## **PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE**

Il sottoscritto precisa che la valutazione che segue è stata eseguita sulla scorta:

- a) dell'analisi della documentazione catastale fornita dalla proprietà;
- b) dell'analisi della documentazione urbanistica fornita dalla proprietà;
- c) dell'analisi degli atti originari di acquisto forniti dalla proprietà;
- d) dell'analisi di eventuali atti di servitù successivi all'acquisto forniti dalla proprietà;
- e) dei rilievi di tutti gli elementi utili ai fini delle stime, eseguiti personalmente in loco.

**Per espresso mandato del Committente le valutazioni che seguono sono state eseguite prescindendo dalla verifica di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui trattasi, salvo quanto riportato negli atti allegati alla presente relazione.**

**Secondo precise indicazioni del Committente, non è stato eseguito l'accertamento della proprietà.**

**Le valutazioni oggetto della presente relazione, su precisa indicazione della proprietà prescindono:**

- **dalla presenza di accertate sostanze tossiche nel terreno e dai relativi costi di bonifica, la quantificazione dei quali presupporrebbe un**

**attendibile attuale progetto che si basi su costose indagini per la precisa “caratterizzazione” del suolo.**

**Tuttavia i dati in possesso indicano la presenza di sostanze contaminanti.**

**In un'eventuale compravendita od assegnazione l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere la precisa situazione dei luoghi e di assumersi a proprio carico e senza possibilità di rivalsa, i costi per la bonifica;**

- **dal decreto di sequestro n. 1105/08 R.G.N.R. n. 215/08 Reg. Seq. Del 28 novembre 2008 (vedasi stralcio, allegato n. 1 alla presente) della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Verbania.**

Verranno utilizzati e considerati inoltre:

- i listini immobiliari come utili elementi di riferimento, non vincolanti per le determinazioni del sottoscritto, proprio per le intrinseche caratteristiche di genericità: il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua attuale offerta sul mercato e la flessione della domanda;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo);

Sandro Frugoni ingegnere  
Enrico Frugoni ingegnere  
Cristina Cagna geometra

## STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28  
Tel. 0302944174 – 0302944175  
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

- il particolare periodo di stasi del mercato immobiliare che risente del periodo di recessione.

### **N.B.:**

- Il positivo riscontro del mercato sulle valutazioni risulta strettamente legato (oltre che all'immagine del venditore) alla professionale struttura di commercializzazione di cui la proprietà pare dotata, senza la quale (soprattutto in ipotesi di procedura fallimentare o di concordato liquidatorio, per costume diffuso e non giustificato), il mercato potrebbe rispondere diversamente.
- In un mercato instabile come l'attuale le valutazioni risultano attendibili se riferite al momento della stima: le tiepide ipotesi di ripresa potrebbero essere interpretate ancor più ottimisticamente dal mercato, così come il perdurare della recessione potrebbe influire ancor più negativamente sulle quotazioni.

Sandro Frugoni ingegnere  
Enrico Frugoni ingegnere  
Cristina Cagna geometra

## STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28  
Tel. 0302944174 – 0302944175  
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

## PROPRIETA'

Il terreno oggetto di stima, in piena ed esclusiva proprietà, risulta della società:

- \_\_\_\_\_, con sede in Brescia via Volta 187,  
iscritta al Registro delle Imprese di Brescia al n. 01126920170.

## **DATI CATASTALI**

Come desunto dagli atti di provenienza, il terreno oggetto della presente relazione sito in Domodossa (Verbania), risulta catastalmente identificato come segue:

al Catasto Terreni foglio 11 con:

- **mappale n. 71 di Ha 1.87.60**, incolto produttivo, classe 1°, Reddito Dominicale € 3,45, Reddito Agrario € 1,94;
- **mappale n. 80 di Ha 0.20.00**, incolto produttivo, classe 1°, Reddito Dominicale € 0,37, Reddito Agrario € 0,21;
- **mappale n. 85 di Ha 0.00.11**, fabbricato urbano d'accertamento;
- **mappale n. 94 di Ha 0.02.40**, fabbricato urbano d'accertamento;
- **mappale n. 185 di Ha 0.12.00**, incolto produttivo, classe 1°, Reddito Dominicale € 0,25, Reddito Agrario € 0,12.

al Catasto Terreni foglio 11 partita 1:

- **mappale n. 66 di Ha 0.01.20**, ente urbano;
- **mappale n. 68 di Ha 0.03.60**, ente urbano;
- **mappale n. 69 di Ha 0.00.08**, ente urbano;
- **mappale n. 72 di Ha 0.00.10**, ente urbano;
- **mappale n. 73 di Ha 0.03.50**, ente urbano;
- **mappale n. 74 di Ha 0.08.70**, ente urbano;

- **mappale n. 75 di Ha 7.90.08**, ente urbano;
- **mappale n. 76 di Ha 0.00.95**, ente urbano;
- **mappale n. 81 di Ha 0.00.16**, ente urbano;
- **mappale n. 82 di Ha 0.02.70**, ente urbano;
- **mappale n. 83 di Ha 0.00.74**, ente urbano;
- **mappale n. 84 di Ha 0.01.10**, ente urbano;
- **mappale n. 87 di Ha 0.03.50**, ente urbano;
- **mappale n. 88 di Ha 0.13.70**, ente urbano;
- **mappale n. 89 di Ha 0.01.40**, ente urbano;
- **mappale n. 90 di Ha 0.38.20**, ente urbano;
- **mappale n. 128 di Ha 0.00.16**, ente urbano;
- **mappale n. 129 di Ha 0.02.10**, ente urbano;
- **mappale n. 130 di Ha 0.00.10**, ente urbano;
- **mappale n. 131 di Ha 0.00.40**, ente urbano;

enti urbani facenti parte della scheda presentata **all'U.T.E. di Novara in data 17 marzo 1982 serie G n. 033559 e registrata al n. 110 di Protocollo** (vedasi copia, allegato n. 2 alla presente).

Le visure al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati con il nominativo  
hanno dato esito negativo (vedasi documenti,  
allegati n. 3 alla presente).

Si allega sotto il n. 4 visura ai Terreni con il nominativo Cib 95; nessun esito al  
Catasto Fabbricati (vedasi allegato n. 5 alla presente).

Sandro Frugoni ingegnere  
Enrico Frugoni ingegnere  
Cristina Cagna geometra

**STUDIO DI PROGETTAZIONE**

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28  
Tel. 0302944174 – 0302944175  
Telefax 0302936994

**ristrutturazioni**

**illuminotecnica**

**progettazioni d'interni**

**consulenze**

In mappa Catasto Terreni foglio 11 (vedasi estratto, allegato n. 6 alla presente),  
i mappali sopra richiamati, in corpo unico, da nord in senso orario, confinano  
con:

mappali **n. 188, 186, 187**, fiume Toce, mappale **n. 166** e mappali del **foglio 35**,  
via Piave e mappali numeri **189 e 190**.

## DESCRIZIONE E CONSISTENZA

### SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA

Trattasi di terreno edificabile ubicato in media posizione a Domodossola (Verbania).

Il terreno presenta forma ed andamento altimetrico irregolari; attualmente risulta incolto ed abbandonato.

Conta catastali complessivi **mq. 109.458**.

Si allega sotto il n. 7 documentazione fotografica.

Si allega sotto il n. 8 copia del certificato di destinazione urbanistica del **1° ottobre 2013**, che qui si intende integralmente riportato, dal quale si evince che secondo il P.R.G.C. approvato con Delibera Giunta Regionale **n. 26-6489 del 23 luglio 2007** integrata dalla **D.G.R. n. 14-7012 del 27 settembre 2007** e successive varianti:

- i mappali numeri **80** (parte) e **85** (parte) sono destinati ad aree per usi privati agricoli: aree produttive agricole, E4, incolti produttivi (**articolo 3.6.3** delle Norme Tecniche di Attuazione);
- il mappale **n. 185** (parte) è destinato ad aree per usi pubblici di interesse pubblico, viabilità, strade esistenti di nuova previsione (**articolo 3.1.3** delle Norme Tecniche di Attuazione);

- i mappali numeri **66, 68, 69, 71 (parte), 72, 73, 74, 75 (parte), 76, 81, 82, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 94, 128, 129, 130, 131, 185** (in maggior parte), **188, 189, 190** ricadono in delimitazione di strumento urbanistico esecutivo: **P.P.E, P.E.C., P.E.E.P., P.I.P.** (articolo 5.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione) con i seguenti dati:

- **superficie territoriale:** mq. 109.000
- **superficie fondiaria:** mq. 67.000
- **superficie lorda di pavimento:** mq. 40.000

(sono consentiti **mq. 35.000** a destinazione **artigianale e/o industriale**; inoltre sono consentiti **mq. 5.000** di superficie lorda di pavimento a destinazione **esclusivamente commerciale**);

- **spazi pubblico OO.UU secondarie:** mq. 39.000

(aree pubbliche o di uso pubblico al servizio degli impianti produttivi del settore secondario e terziario)

- **piani fuori terra:** n. 2
- **altezza:** m. 10
- **rapporto copertura:** 50%

- destinazione d'uso prevalente: **commerciale - industriale** (la destinazione d'uso prevalente è definita, in sede esecutiva, nel rispetto delle quantità prescritte dalla specifica scheda di normativa, utilizzando discrezionalmente le definizioni di dettaglio sulle destinazioni d'uso contenute negli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nel caso di destinazione d'uso mista, il Piano individua gli usi di cui al **comma 2 degli articoli 3.3.4 e 3.4.1;**

- i mappali **numeri 71** (in minor parte), **75** (in minima parte), **80** (quasi completamente), **85, 185** (in minima parte), ricadono in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (**articolo 4.1.7** delle Norme Tecniche di Attuazione);
- i mappali numeri **75** (in minima parte), **84** (in parte) e **88** (in minima parte), ricadono in aree soggette a bonifica con misure di messa in sicurezza permanente normate **dall'articolo 5.3.2** delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si allega sotto il n. 9 copia della Convenzione Urbanistica relativa al programma integrato n. 4 “**area ex Indel**” del 9 luglio 2004, n. 107154/23578 di repertorio **notaio Tomaso Petroboni**, sottoscritta dalla

La Convenzione interessava i mappali numeri **66, 68, 69, 128, 72, 71 parte, 129, 76, 130, 131, 73, 74, 75, 81, 82, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 94, 185** parte per una superficie catastale complessiva di **mq. 105.036**, unitamente alle seguenti aree:

- un'area sulla quale insistono attualmente dei fabbricati destinati a cabine elettriche di proprietà Enel ed individuata al N.C.T.R. foglio 11 con il mappale n. **166** della superficie di **mq. 2.450**, per la quale gli oneri connessi e conseguenti al Piano Integrato n. 4 (urbanizzazioni e quant'altro previsto dal P.I.) figurano

assunti dalla proponente Cib (salvo rivalsa), mentre la capacità edificatoria della medesima è lasciata intatta nel lotto 5 alla proprietà Enel la quale avrà inoltre facoltà di accesso ed allacciamento ai servizi realizzati nel P.I.;

- aree di **mq. 602** di proprietà comunale individuate con i mappali **numeri 188, 189 e 190** del foglio 11 del N.C.T.R.;
- area di **mq. 2.136** individuata con il mappale **n. 71** parte del foglio 11 del N.C.T.R. di fatto destinata in parte ad argine del fiume Toce.

La durata della Convenzione è di 10 anni e prevedeva:

- A. aree di pertinenza degli edifici a destinazione commerciale e produttiva per **mq. 60.276**;
- B. aree destinate ad opere di viabilità per **mq. 8.210**;
- C. aree destinate alla realizzazione degli standards urbanistici (parcheggi, percorsi ciclo/pedonali, verde pubblico) per **mq. 39.000**;
- D. aree di proprietà comunale per **mq. 602**;
- E. aree ad uso fluviale per **mq. 2.136**.

Le aree di cui alla lettera A venivano suddivise in 5 lotti edilizi con i seguenti parametri edificatori (comprensivi dell'esistente) e le seguenti destinazioni:

Lotto 1: destinazione commerciale per una superficie fondiaria di **mq. 6.456**, superficie coperta di **mq. 3.500** e superficie lorda di pavimento di **mq. 3.850**;

Lotto 2: destinazione produttiva/commerciale per una superficie fondiaria di **mq. 10.347**, superficie coperta di **mq. 4.791** e superficie lorda di pavimento di **mq. 6.703**;

Lotto 3: destinazione produttiva per una superficie fondiaria di **mq. 17.246**, superficie coperta di **mq. 8.878** e superficie lorda di pavimento di **mq. 12.074**;

Lotto 4: destinazione produttiva per una superficie fondiaria di **mq. 23.777**, superficie coperta di **mq. 12.057** e superficie lorda di pavimento di **mq. 16.461**;

Lotto 5: destinazione produttiva/commerciale per una superficie fondiaria di **mq. 2.450**, superficie coperta di **mq. 912** e superficie lorda di pavimento di **mq. 912**, di spettanza ENEL;

per una superficie lorda complessiva di mq. 40.000.

La superficie lorda di pavimento totale con destinazione **commerciale** prevista di **mq. 5.000** poteva essere realizzata **per mq. 3.850 sul lotto 1, per mq. 1.036 sul lotto 2 e per i rimanenti mq. 114 sul lotto 5 di proprietà Enel.**

**Ne segue che per i beni oggetto della presente relazione possono essere realizzati:**

- **mq. 4.886 di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale;**
- **mq. 34.202 di superficie lorda di pavimento a destinazione produttiva.**

Sandro Frugoni ingegnere  
Enrico Frugoni ingegnere  
Cristina Cagna geometra

#### STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28  
Tel. 0302944174 – 0302944175  
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

Nella citata Convenzione venivano individuate altresì le aree soggette a cessione per viabilità, attrezzature pubbliche (parcheggi ed aree di manovra, piste ciclo-pedonali, verde pubblico) ed aree private destinate ad attrezzature di uso pubblico (parcheggi ed aree di manovra), precisando che la manutenzione delle attrezzature ad uso pubblico sarebbero state a carico della società proponente.

La proponente Cib si impegnava ad assumersi l'onere della costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, impianti a rete, piste ciclo-pedonali) e delle opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico attrezzato e piantumato anche con opere di rinaturazione di specie autoctone, opere di sistemazione ambientale e di difesa spondale), ben individuate negli elaborati grafici allegati alla citata Convenzione pari a complessivi € **1.314.264,17**, garantiti da polizza fidejussoria di complessivi € **2.572.205,44**.

Veniva altresì individuato un importo per plusvalenza pari ad € **1.511.411,00** che la proponente Cib si impegnava a versare contestualmente ed in quantità proporzionale al momento del rilascio delle concessioni edilizie che la proponente avrebbe richiesto, importo comunque garantito da polizza fidejussoria.

Si allegano sotto i numeri 10 e 11 copie delle **Denunce di Inizio Attività** inoltrate al Comune di Domodossola il **10 maggio 2005 al n. 140/2005 e n. 208/2007 del 16 luglio 2007**, relative ad opere di demolizione, come precisato negli atti di provenienza di cui al successivo paragrafo. Le Denunce di Inizio Attività sopra richiamate sono state volturare a nome \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_

Sandro Frugoni ingegnere  
Enrico Frugoni ingegnere  
Cristina Cagna geometra

**STUDIO DI PROGETTAZIONE**

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28  
Tel. 0302944174 – 0302944175  
Telefax 0302936994

**ristrutturazioni**

**illuminotecnica**

**progettazioni d'interni**

**consulenze**

provvedimento del **24 luglio 2008, n. 14521** di Protocollo (vedasi copia, allegato n. 12 alla presente).

Sandro Frugoni ingegnere  
Enrico Frugoni ingegnere  
Cristina Cagna geometra

#### STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28  
Tel. 0302944174 – 0302944175  
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

### PROVENIENZA

I beni di cui trattasi pervenivano alla \_\_\_\_\_, in piena ed esclusiva proprietà, attraverso:

- atto di compravendita **del 31 dicembre 2007 n. 120597/27054 di repertorio notaio Tomaso Petroboni** (vedasi copia, allegato n. 13 alla presente).

Parte venditrice:

Con tale atto venivano compravenduti terreni in Comune di Domodossola, identificati al **Catasto Terreni foglio 11 con i mappali numeri 71, 80, 85, 94, 185, 66, 69, 72, 73, 76, 82, 83, 84, 90, 88, 128, 129, 130, 131, 87, 89, 75 ed al Catasto Fabbricati con parte della scheda planimetrica n. 110 di Protocollo del 17 marzo 1982** (con esclusione dei mappali numeri **68, 74 e 81** evidenziati in colore rosso sulla planimetria allegata al citato atto, edifici non ancora demoliti).

Valore dichiarato in atto **€ 8.599.000,00**

In tale atto venivano richiamate:

- la servitù perpetua di passaggio pedonale a favore dell'area di cui al mappale n. 166 (proprietà Enel), servitù costituita **con atto del 2 aprile 1982, n. 9333/2506 di repertorio notaio Giordano;**
  - la Convenzione Urbanistica relativa **del 9 luglio 2004 n. 107154/23578 di repertorio notaio Petroboni.**
- atto di compravendita **del 20 febbraio 2008 n. 120754/27134 di repertorio notaio Tomaso Petroboni** (vedasi copia, allegato n. 14 alla presente).

Sandro Frugoni ingegnere  
Enrico Frugoni ingegnere  
Cristina Cagna geometra

**STUDIO DI PROGETTAZIONE**

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28  
Tel. 0302944174 – 0302944175  
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

Parte venditrice:

Con tale atto venivano compravenduti terreni in Comune di Domodossola, identificati al **Catasto Terreni foglio 11 con i mappali numeri 68, 74 e 185 ed al Catasto Fabbricati come parte della scheda planimetrica n. 110 di Protocollo del 17 marzo 1982**, precisando che tutti i fabbricati risultavano demoliti.

Valore dichiarato in atto

**€ 101.000,00**

In tale atto venivano richiamate:

- la servitù perpetua di passaggio pedonale a favore dell'area di cui al mappale n. 166 (proprietà Enel), servitù costituita **con atto del 2 aprile 1982, n. 9333/2506 di repertorio notaio Giordano**;
- la Convenzione Urbanistica relativa **del 9 luglio 2004 n. 107154/23578 di repertorio notaio Petroboni**.

Come precisato nel paragrafo "premessa" il sottoscritto Consulente non ha proceduto **all'accertamento attuale della proprietà** perché non previsto dall'incarico, verifica demandata al notaio.

## GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI

Rilevate le caratteristiche degli immobili, considerati tutti i dati trattati nei precedenti paragrafi propedeutici alla stima ed in particolare:

- l'offerta rivolta ad un mercato di imprenditori;
- la media posizione;
- la destinazione urbanistica prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e le possibilità d'intervento meglio specificate nel paragrafo "situazione edilizio – urbanistica";
- i costi da sostenere per gli interventi edilizi previsti;
- la documentazione catastale;
- i beni liberi e non condotti;
- le servitù di cui agli atti di provenienza;
- la Convenzione Urbanistica;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda nel particolare momento di recessione;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo);

prescindendo:

- da eventuali pesi ipotecari;
- da eventuali trascrizioni pregiudizievoli;

- così come richiamato in premessa dalla presenza di accertate sostanze tossiche nel terreno e dai relativi costi di bonifica, la quantificazione dei quali presupporrebbe un attendibile attuale progetto che si basi su costose indagini per la precisa “caratterizzazione” del suolo.

Tuttavia i dati in possesso indicano la presenza di sostanze contaminanti. In un'eventuale compravendita od assegnazione l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere la precisa situazione dei luoghi e di assumersi a proprio carico e senza possibilità di rivalsa, i costi per la bonifica;

- così come richiamato in premessa dal decreto di sequestro n. 1105/08 R.G.N.R. n. 215/08 Reg. Seq. Del 28 novembre 2008 (vedasi stralcio, allegato n. 1 alla presente) della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Verbania;

si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato del terreno di cui trattasi, comprensivo anche delle modeste aree non edificabili.

Il metodo estimativo adottato è quello comparativo con unità produttive/commerciali nella zona, particolarmente adatto nella fattispecie; attraverso l'analisi di tutti i costi d'intervento sommati all'utile di impresa, si ottiene un'equazione la cui unica incognita è l'incidenza del costo del terreno per metro quadrato edificato.

Come precisato nel paragrafo “descrizione e consistenza - situazione edilizio urbanistica”, sul lotto di cui trattasi, possono essere realizzati:

- **mq. 4.886 di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale;**
- **mq. 34.202 di superficie lorda di pavimento a destinazione produttiva.**

Per la determinazione dei valori dei beni oggetto della presente relazione il sottoscritto ha preso anche in esame:

- **i listini immobiliari Agenzia del Territorio 1° semestre 2013 (OMI)** (vedasi allegato n. 15 alla presente), che indicano nel Comune di Domodossola in zona semicentrale:
  - laboratori con stato conservativo normale un valore minimo di **€/mq. 500,00** ed un valore massimo di **€/mq. 1.000,00**;
  - negozi con stato conservativo normale un valore minimo di **€/mq. 1.000,00** ed un valore massimo di **€/mq. 1.800,00**.

Il sottoscritto ritiene detti **listini elementi di riferimento non vincolanti** per le proprie determinazioni per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza.

I diversi aspetti trattati evidenziano la specificità del bene in oggetto e quindi sanciscono **gli incrementi** o **decrementi** di valore che il mercato è disposto a riconoscere rispetto ai valori medi e generali di cui ai listini sopra richiamati, ritenuti più attendibili.

## PRODUTTIVO

Verranno utilizzate le quotazioni medie dei listini OMI per laboratori con stato conservativo normale pari ad €/mq. 750,00 (500,00+1000,00)/2.

Al valore medio di cui sopra necessiterebbe applicare:

- un coefficiente decrementativo del **11%** che terrebbe conto:
  - del particolare momento **di recessione** e della conseguente **poca mobilità del mercato immobiliare**, oltre alla **difficoltà di accesso al credito**, che penalizza ulteriormente le transazioni. La flessione reale dei prezzi infatti non risulta puntualmente registrata dai listini immobiliari che, generalmente, solo negli ultimi 10-12 mesi, portano un'inversione di tendenza verso il ribasso, perché probabilmente hanno recepito tardi i sintomi del malessere;
  - della prudenza in ragione dei fini della presente relazione;
- un coefficiente incrementativo che terrebbe conto del fatto che i listini sono riferiti ad immobili con stato conservativo normale e non nuovi come nella fattispecie + 4%  
per un coefficiente decrementativo complessivo del 7%.
  
- **Valore unitario unità produttiva nuova**  
(€/mq. 750,00 x 0,93) €/mq. 697,50
  
- **Valore di incidenza del terreno rapportato a metro quadrato di superficie** X

Sandro Frugoni ingegnere  
Enrico Frugoni ingegnere  
Cristina Cagna geometra

#### STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28  
Tel. 0302944174 – 0302944175  
Telefax 0302936994

ristrutturazioni  
illuminotecnica  
progettazioni d'interni  
consulenze

- Costo di costruzione **minimo** riferito a superficie unitaria pari ad **€/mq. 350,00 (€/mq. 210,00** riferito a fornitura e posa di prefabbricato ed **€/mq. 140,00** riferito ad opere edili quali scavi, reinterro, fondazioni, pavimenti, raccordi di impermeabilizzazioni ed impianti base all'ingresso del capannone): **€/mq. 350,00**
  
- **Oneri Comunali:**  
richiamando quanto già determinato nel paragrafo "situazione edilizio-urbanistica" risulta che i costi per le opere di urbanizzazione e gli oneri ancora da corrispondere ammontano a complessivi € 2.825.675,17 che riferiti alla superficie lorda di pavimento:  
$$\text{€ } 2.825.675,17 : \text{mq. } 39.088 = \text{€/mq. } \underline{72,29}$$
  
- **Spese tecniche per progetto, direzione lavori, sicurezza ed accatastamento 10% sul costo dell'opera:**  
$$0,10 \times \text{€/mq. } 350,00 = \text{€/mq. } \underline{35,00}$$

- **Oneri finanziari, ipotizzando 24 mesi d'intervento e quindi esposizione massima per 12 mesi al tasso annuo del 4% sugli esborsi e precisamente:**

$$0,04(x+350,00+72,29+35,00) = \underline{0,04x + \text{€/mq. } 18,29}$$

- **Utile d'impresa pari al 20% sul capitale impiegato:**

$$0,20(x+350,00+72,29 +35,00+0,04x+18,29) = \underline{0,208x + \text{€/mq. } 95,12}$$

Ne segue:

$$\text{€/mq. } 697,50 = x + \text{€/mq. } 350,00 + \text{€/mq. } 72,29 + \text{€/mq. } 35,00 + 0,04x + \text{€/mq. } 18,29 + 0,208x + \text{€/mq. } 95,12$$

$$\text{€/mq. } 697,50 = 1,248x + 570,70$$

x = €/mq. 101,60 (valore di incidenza del terreno su metro quadrato di superficie produttiva commerciabile).

Ne segue:

$\text{mq. } 34.202 \times \text{€/mq. } 101,60 = \text{arrotondati } \text{€. } 3.475.000,00$
--

Le valutazioni di cui sopra, così come precisato in premessa, prescindono:

- dalla presenza di accertate sostanze tossiche nel terreno e dai relativi costi di bonifica, la quantificazione dei quali presupporrebbe un

**attendibile attuale progetto che si basi su costose indagini per la precisa “caratterizzazione” del suolo.**

**Tuttavia i dati in possesso indicano la presenza di sostanze contaminanti.**

**In un'eventuale compravendita od assegnazione l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere la precisa situazione dei luoghi e di assumersi a proprio carico e senza possibilità di rivalsa, i costi per la bonifica;**

- **dal decreto di sequestro n. 1105/08 R.G.N.R. n. 215/08 Reg. Seq. Del 28 novembre 2008 (vedasi stralcio, allegato n. 1 alla presente) della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Verbania.**

**N.B. (come già accennato in premessa):**

- **Il positivo riscontro del mercato sulle valutazioni risulta strettamente legato (oltre che all'immagine del venditore) alla professionale struttura di commercializzazione di cui la proprietà pare dotata, senza la quale (soprattutto in ipotesi di procedura fallimentare o di concordato liquidatorio, per costume diffuso e non giustificato), il mercato potrebbe rispondere diversamente.**
- **In un mercato instabile come l'attuale le valutazioni risultano attendibili se riferite al momento della stima: le tiepide ipotesi di ripresa potrebbero essere interpretate ancor più ottimisticamente dal mercato, così come il perdurare della recessione potrebbe influire ancor più negativamente sulle quotazioni.**

## COMMERCIALE

Verranno utilizzate le quotazioni medie dei listini OMI per negozi con stato conservativo normale pari ad €/mq. 1.400,00 (1.000,00+1.800,00)/2.

Al valore medio di cui sopra necessiterebbe applicare:

- un coefficiente decrementativo del **11%** che terrebbe conto:
    - del particolare momento **di recessione** e della conseguente **poca mobilità del mercato immobiliare**, oltre alla **difficoltà di accesso al credito**, che penalizza ulteriormente le transazioni. La flessione reale dei prezzi infatti non risulta puntualmente registrata dai listini immobiliari che, generalmente, solo negli ultimi 10-12 mesi, portano un'inversione di tendenza verso il ribasso, perché probabilmente hanno recepito tardi i sintomi del malessere;
    - della prudenza in ragione dei fini della presente relazione;
  - ulteriore decremento del **10%** perchè le unità verrebbero vendute al rustico in un contesto commerciale e non di negozio singolo in zona centrale;
  - un coefficiente incrementativo che terrebbe conto del fatto che i listini sono riferiti ad immobili con stato conservativo normale e non nuovi come nella fattispecie + 4%
- per un coefficiente decrementativo complessivo del 17%.

- **Valore unitario unità commerciale nuova**

(€/mq. 1.400,00 x 0,83)

€/mq. 1.162,00

- **Valore di incidenza del terreno rapportato a**

**metro quadrato di superficie**

**X**

- Costo di costruzione **minimo** riferito a superficie unitaria al rustico con impianti pari ad:

**€/mq. 600,00**

- **Oneri Comunali:**

richiamando quanto già determinato nel paragrafo “situazione edilizio-urbanistica” risulta che i costi per le opere di urbanizzazione e gli oneri ancora da corrispondere ammontano a complessivi € 2.825.675,17 che riferiti alla superficie lorda di pavimento:

€ 2.825.675,17 : mq. 39.088 =

**€/mq. 72,29**

- **Spese tecniche per progetto, direzione lavori, sicurezza ed accatastamento 10% sul costo dell'opera:**

0,10 x €/mq. 600,00 =

**€/mq. 60,00**

- **Oneri finanziari, ipotizzando 24 mesi d'intervento e quindi esposizione massima per 12 mesi al tasso annuo del 4% sugli esborsi e precisamente:**

0,04(x+600,00+72,29+60,00) =

**0,04x + €/mq. 29,29**

Sandro Frugoni ingegnere  
Enrico Frugoni ingegnere  
Cristina Cagna geometra

**STUDIO DI PROGETTAZIONE**

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28  
Tel. 0302944174 – 0302944175  
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

- Utile d'impresa pari al 20% sul capitale impiegato:

$$0,20(x+600,00+72,29 +60,00+0,04x+29,29) = \underline{0,208x + \text{€/mq. } 152,32}$$

Ne segue:

$$\text{€/mq. } 1.162,00 = x + \text{€/mq. } 600,00 + \text{€/mq. } 72,29 + \text{€/mq. } 60,00 + 0,04x + \text{€/mq. } 29,29 + 0,208x + \text{€/mq. } 152,32$$

$$\text{€/mq. } 1.162,00 = 1,248x + 913,90$$

x = €/mq. 198,80 (valore di incidenza del terreno su metro quadrato di superficie produttiva commerciabile).

Ne segue:

$\text{mq. } 4.886 \times \text{€/mq. } 198,80 = \text{arrotondati } \text{€. } 971.000,00$
---

Le valutazione di cui sopra, così come precisato in premessa, prescindono:

- dalla presenza di accertate sostanze tossiche nel terreno e dai relativi costi di bonifica, la quantificazione dei quali presupporrebbe un attendibile attuale progetto che si basi su costose indagini per la precisa "caratterizzazione" del suolo.

Tuttavia i dati in possesso indicano la presenza di sostanze contaminanti.

**In un'eventuale compravendita od assegnazione l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere la precisa situazione dei luoghi e di assumersi a proprio carico e senza possibilità di rivalsa, i costi per la bonifica;**

- **dal decreto di sequestro n. 1105/08 R.G.N.R. n. 215/08 Reg. Seq. Del 28 novembre 2008 (vedasi stralcio, allegato n. 1 alla presente) della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Verbania.**

**N.B. (come già accennato in premessa):**

- **Il positivo riscontro del mercato sulle valutazioni risulta strettamente legato (oltre che all'immagine del venditore) alla professionale struttura di commercializzazione di cui la proprietà pare dotata, senza la quale (soprattutto in ipotesi di procedura fallimentare o di concordato liquidatorio, per costume diffuso e non giustificato), il mercato potrebbe rispondere diversamente.**
- **In un mercato instabile come l'attuale le valutazioni risultano attendibili se riferite al momento della stima: le tiepide ipotesi di ripresa potrebbero essere interpretate ancor più ottimisticamente dal mercato, così come il perdurare della recessione potrebbe influire ancor più negativamente sulle quotazioni.**

Sandro Frugoni ingegnere  
Enrico Frugoni ingegnere  
Cristina Cagna geometra

**STUDIO DI PROGETTAZIONE**

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28  
Tel. 0302944174 – 0302944175  
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

**VALORE COMPLESSIVO AREA**

- PRODUTTIVO	€.	3.475.000,00 -
- COMMERCIALE	€.	971.000,00 -
		-----
TOTALE	€.	4.446.000,00 -
		=====

(quattromilioniquattrocentoquarantaseimila/00)

Sandro Frugoni ingegnere  
Enrico Frugoni ingegnere  
Cristina Cagna geometra

#### **STUDIO DI PROGETTAZIONE**

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28  
Tel. 0302944174 – 0302944175  
Telefax 0302936994

**ristrutturazioni**

**illuminotecnica**

**progettazioni d'interni**

**consulenze**

### **APPENDICE FINALE**

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.

La presente relazione tecnica consta di n. 30 pagine e n. 15 allegati.

Brescia 24 ottobre 2013.