



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERBANIA**  
**PROCEDURE CONCORSUALI**  
**Rep. n. 5/2025 del 03/04/2025**  
**Liquidazione giudiziale della società**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Crusinallo, Via F.lli Cairoli n. 11,**  
**nonché della socia accomandataria**

[REDACTED]);  
**§§§ • §§§ • §§§**

**Giudice Delegato:** **dott.ssa Caterina Sinico;**  
**Curatore:** **dott.ssa Claudia Motta**  
**Perito Incaricato:** **Ing. Roberto Segala**

**§§§ • §§§ • §§§**

**SEGALA Ing. Roberto**

Via Trento, 1 – 13900 Biella – Cell. 3886555525

c.f. SGL RRT 84E18 A859H - p.iva 02632830028

Iscrizione Ordine degli Ingegneri di Biella al n° A536

## Sommario

1	QUESITO .....	3
2	PREMESSA, INCARICO E ATTIVITÀ SVOLTA .....	4
3	DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.....	4
4	IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	6
5	DESCRIZIONE ANALITICA DELLO STATO DI FATTO .....	7
6	DATI CATASTALI .....	16
7	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.....	19
8	INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	25
9	CRITICITÀ AMBIENTALI, RIFIUTI E MATERIALI DA SMALTIRE.....	27
10	SERVITÙ, LIMITAZIONI E FATTORI PENALIZZANTI DELLA COMMERCIALIZZABILITÀ.....	31
11	CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI .....	32
12	VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'IMMOBILE 1.....	34
13	VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'IMMOBILE 2.....	39
14	VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'APPARTAMENTO.....	43
15	GIUDIZIO SULLA VENDIBILITÀ.....	47
16	CONCLUSIONI .....	48

## 1 QUESITO

Al sottoscritto Ing. Roberto Segala è stato conferito incarico di *procedere alla ricognizione, descrizione e stima del compendio immobiliare facente capo alla procedura, con riguardo alla sua identificazione catastale, alla verifica dello stato di fatto dei beni, all'esame della documentazione urbanistico-edilizia reperibile, all'analisi delle condizioni manutentive, funzionali e di accessibilità, all'accertamento di eventuali criticità ambientali, documentali e di commerciabilità, nonché alla determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti nelle condizioni riscontrate, in funzione della loro possibile liquidazione nell'ambito della procedura concorsuale.*

Il quesito non può tuttavia essere inteso come mera attribuzione di un valore astratto ai beni oggetto di stima. Nel caso in esame, infatti, la valutazione deve essere costruita tenendo conto non solo della consistenza e della destinazione dei cespiti, ma anche del loro reale stato di conservazione, della leggibilità tecnica e documentale, delle criticità edilizie e ambientali emerse e degli oneri che un potenziale acquirente dovrebbe ragionevolmente assumersi.

La stima deve pertanto essere condotta in chiave particolarmente prudentiale, avendo riguardo non al valore teorico che i beni potrebbero esprimere in condizioni ordinarie, bensì al più probabile valore concretamente realizzabile nella prospettiva di una futura liquidazione, nel rispetto delle regole proprie dell'ambito concorsuale e degli interessi della procedura.

## **2 PREMESSA, INCARICO E ATTIVITÀ SVOLTA**

Il sottoscritto Ing. Roberto Segala, in qualità di perito estimatore nominato nell'ambito della procedura concorsuale in epigrafe, redige la presente due-diligence avente ad oggetto il compendio immobiliare sito nel Comune di Omegna (VB), in via Fratelli Cairoli, già oggetto di precedente relazione preliminare depositata, nella fase iniziale dell'incarico, dal perito Antonio Bombelli, al fine di fornire al Giudice Delegato un primo quadro conoscitivo circa la consistenza dei beni, il loro stato di conservazione e le principali criticità rilevate.

La presente relazione ha carattere definitivo e ricognitivo e costituisce lo sviluppo organico e conclusivo del quadro già emerso nella fase preliminare. Essa si fonda sulla documentazione raccolta nel corso dell'incarico, sulle verifiche dirette eseguite in sito e sugli approfondimenti tecnici svolti in relazione alle criticità ambientali e alla leggibilità del compendio.

Nel corso dell'incarico sono stati eseguiti sopralluoghi, rilievi visivi e fotografici dello stato dei luoghi, verifiche dello stato manutentivo e dell'accessibilità dei singoli beni, accesso agli atti presso il Comune di Omegna, esame della documentazione catastale, approfondimenti in ordine alla presenza di rifiuti e materiali di risulta, esecuzione di scavi esplorativi nelle aree esterne di pertinenza del fabbricato artigianale, nonché campionamenti e analisi di suoli, polveri di sabbiatura e manufatti sospetti contenenti amianto.

Le attività svolte hanno consentito di ricostruire un quadro conoscitivo significativamente più completo rispetto a quello iniziale, confermando la necessità di una valutazione prudente e aderente al reale stato dei luoghi, alla leggibilità documentale dei beni e agli oneri concretamente prevedibili in sede di futura liquidazione.

## **3 DOCUMENTAZIONE ESAMINATA**

Per la redazione della presente perizia sono stati esaminati, tra gli altri:

- la precedente relazione preliminare redatta dal perito Antonio Bombelli;
- la documentazione catastale attuale, comprensiva di visure e planimetrie;
- la documentazione reperita mediante accesso agli atti presso il Comune di Omegna;
- i referti analitici relativi ai campioni di suolo prelevati nelle aree esterne;
- i referti relativi ai campioni di polveri di sabbiatura rinvenute all'interno del fabbricato artigianale;
- i referti relativi ai campioni di manufatti in cemento-amianto / eternit;

- ogni ulteriore elemento conoscitivo reso disponibile dalla Curatela e acquisito nel corso delle operazioni peritali.

La documentazione esaminata è stata letta non come insieme di dati autosufficienti, ma come base di confronto con lo stato di fatto realmente riscontrato. In compendi di questo genere, infatti, la documentazione catastale e urbanistico-edilizia, pur indispensabile, raramente esaurisce la comprensione del bene. Può in effetti accadere che

- il dato catastale identifichi formalmente il cespite ma non ne descriva adeguatamente le trasformazioni;
- la documentazione edilizia chiarisca alcuni passaggi della storia del fabbricato ma non sia in grado di spiegare integralmente l'assetto attuale dei luoghi;
- il sopralluogo evidenzi porzioni, strutture, aggiunte o modalità d'uso che richiedono un supplemento di cautela, anche in assenza di una immediata e univoca riconduzione documentale.

Si precisa, in particolare, che la documentazione urbanistico-edilizia reperita presso il Comune non è risultata integralmente esaustiva rispetto all'intera evoluzione storica del compendio, con specifico riferimento ai manufatti verosimilmente anteriori al 1° settembre 1967. Tale circostanza non impedisce l'elaborazione di un giudizio tecnico-estimativo, ma impone che lo stesso sia formulato con adeguata prudenza, poiché l'incompletezza documentale, se combinata con vetustà del costruito, corpi accessori, stato di abbandono e criticità ambientali, si traduca inevitabilmente in un fattore di rischio che il mercato tende a scontare in modo rilevante.

#### 4 IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio oggetto di stima risulta costituito, in sintesi, da tre principali cespiti.

Il primo, indicato nella presente relazione come **Immobilabile 1**, è costituito da un fabbricato a destinazione artigianale con annessa area esterna pertinenziale.

Il secondo, identificato come **Immobilabile 2**, è rappresentato da un ulteriore fabbricato produttivo, di maggiore articolazione funzionale, comprendente un grande locale di lavorazione al piano terra, una zona coperta da struttura in carpenteria metallica esterna, nonché una porzione al piano primo destinata a uffici, spogliatoi, servizi igienici, archivi e locali accessori.

Il terzo bene è costituito da un **appartamento posto al piano primo**, catastalmente autonomo, ma inserito nel medesimo contesto immobiliare e gravato, sotto il profilo dell'accessibilità, da una servitù di passaggio esclusivamente pedonale.



L'insieme immobiliare ricade in un contesto urbanizzato del Comune di Omegna e, sotto il profilo della mera collocazione territoriale, non presenta aspetti intrinsecamente sfavorevoli. Una simile constatazione, tuttavia, sarebbe fuorviante se non venisse immediatamente rapportata alla concreta modalità di accesso ai beni. L'ingresso all'area avviene infatti dalla strada principale attraverso un tracciato secondario stretto, con sviluppo poco lineare e con una marcata curva a gomito, circostanza che introduce un evidente fattore di limitazione funzionale. Non si tratta quindi di una penalizzazione della localizzazione in senso strettamente urbanistico, bensì di una criticità dell'accessibilità reale, che incide sulla fruizione ordinaria dell'intero complesso, sulla sua appetibilità commerciale e sulla stessa praticabilità di future operazioni di sgombero, risanamento e riadattamento. In tale contesto, la localizzazione del bene, pur non essendo di per sé penalizzante, non appare idonea a controbilanciare le numerose criticità emerse, le quali incidono in misura ben più significativa sulla concreta appetibilità del cespite, in ragione dello stato di conservazione, della presenza di materiali da rimuovere, dei possibili oneri di bonifica e della complessiva alea che continua a gravare sull'operazione economica.

## **5 DESCRIZIONE ANALITICA DELLO STATO DI FATTO**

### **5.1 Considerazioni generali**

L'esame diretto del compendio ha restituito un quadro complessivo di marcata problematicità, non tanto e non solo per la vetustà dei fabbricati, quanto per la compresenza di fattori che ne riducono la funzionalità residua, la leggibilità commerciale e l'affidabilità tecnica.

I beni non si presentano infatti come immobili semplicemente datati o bisognosi di manutenzione, ma come cespiti che, seppur con intensità diversa, richiedono attività preliminari di sgombero, verifica, riordino, bonifica o ripristino prima di poter essere utilmente collocati sul mercato.

In tale prospettiva, il compendio non può essere letto come semplice sommatoria di superfici, ma va valutato tenendo conto dello stato effettivo del costruito, della leggibilità documentale, della funzionalità residua e degli oneri che il mercato riterrà di dover assumere.

## 5.2 Immobile 1

L'Immobile 1 è costituito da un fabbricato a destinazione artigianale con annessa area esterna pertinenziale e, sotto il profilo tecnico-estimativo, rappresenta senza dubbio il cespite più problematico dell'intero compendio.

Già a un primo esame visivo il fabbricato si presenta in stato di forte compromissione. Le immagini e i sopralluoghi restituiscono un immobile in marcato stato di abbandono, nel quale non è riscontrabile una semplice carenza manutentiva, ma un quadro ben più grave, caratterizzato da degrado diffuso, perdita di efficienza dell'involucro, presenza di materiali accatastati, impianti residuali non più in uso e sostanziale perdita delle condizioni minime di ordinaria fruibilità.

Sul piano morfologico il fabbricato conserva ancora la riconoscibilità del suo originario impianto produttivo, con spazi interni di discreta ampiezza, aperture di una certa luce, copertura lignea inclinata e presenza di componenti impiantistiche e tecnologiche tipiche di un pregresso uso artigianale. Tuttavia, tale leggibilità tipologica è oggi fortemente offuscata dallo stato dei luoghi. All'interno risultano presenti macchinari o impianti di aspirazione, canalizzazioni metalliche, big bag pieni di polvere di sabbiatura di lavorazioni precedenti, materiali sfusi, residui di lavorazione, arredi e componenti depositati senza ordine, sì da rendere difficoltosa una lettura lineare degli spazi e delle loro possibilità d'uso.

Le criticità più significative investono la consistenza fisica del manufatto. Le murature perimetrali e i componenti edilizi mostrano diffuse condizioni di ammaloramento, con intonaci degradati, porzioni di superficie erosa, fenomeni di umidità, segni di vetustà avanzata e, più in generale, una condizione di lungo abbandono che ha inciso in modo evidente sulla durabilità del bene. Le aperture vetrate risultano in più punti danneggiate o non più efficienti, con conseguente perdita di protezione dell'involucro e aggravamento del degrado interno.

Il profilo di maggiore criticità è tuttavia costituito dalla copertura. Le immagini evidenziano con chiarezza un quadro di compromissione non episodico ma diffuso. Si riscontrano infatti porzioni di manto mancanti o comunque non più continue, aperture verso l'esterno, punti di passaggio diretto della luce, sfondamenti localizzati e un diffuso stato di vetustà dell'orditura lignea, sia primaria sia secondaria. La copertura non appare dunque semplicemente "vecchia", ma sostanzialmente degradata nella sua funzione di protezione, con conseguente esposizione delle strutture portanti lignee agli agenti atmosferici e verosimile aggravamento progressivo del quadro patologico.

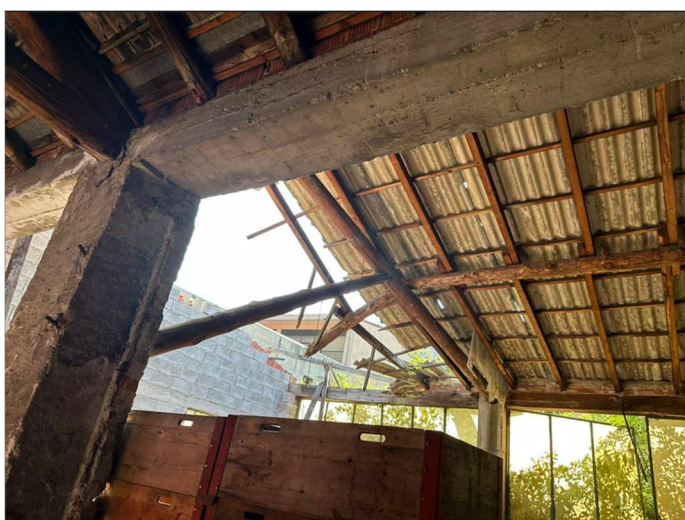
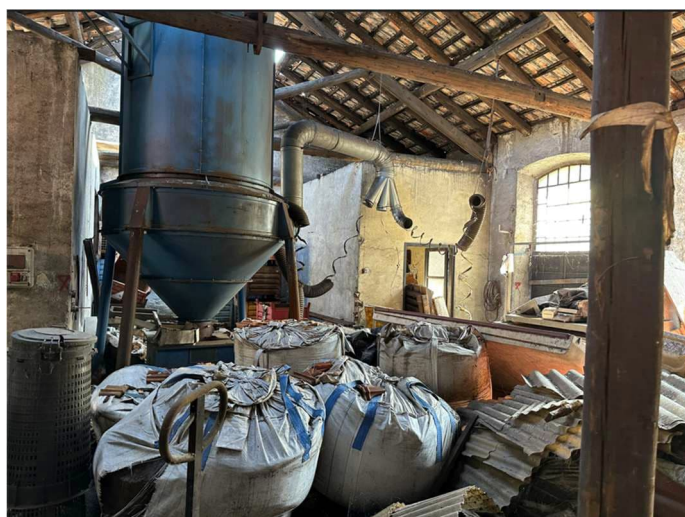
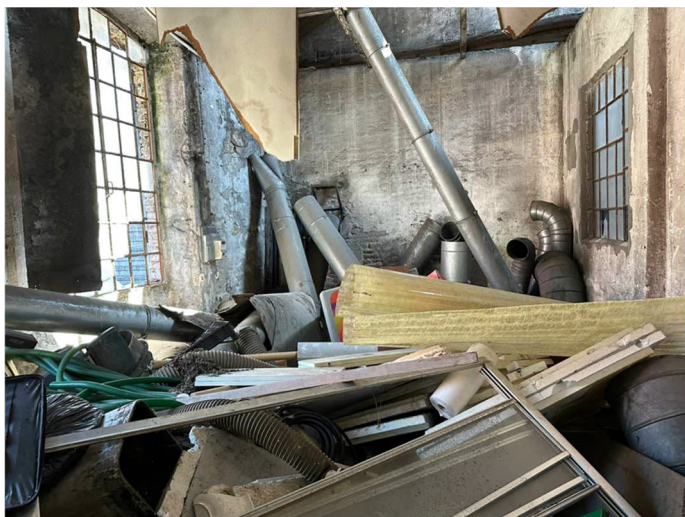
Le travature e capriate lignee, pur ancora percepibili nella loro configurazione originaria, appaiono inserite in un contesto che ha perso da tempo la necessaria continuità manutentiva. In alcuni punti, la perdita di tenuta del manto e la presenza di porzioni aperte o dissestate hanno già determinato una sostanziale comunicazione tra interno ed esterno, con ingresso diretto di agenti atmosferici e accelerazione del degrado. Questo è un elemento che non può essere sottovalutato, perché sposta il giudizio dal piano della semplice vetustà a quello della compromissione funzionale del sistema edilizio.

All'interno sono inoltre presenti grandi impianti di aspirazione o raccolta polveri, canalizzazioni, parti di macchinari, pannelli e materiali eterogenei. Il quadro complessivo è quello di un ambiente produttivo dismesso da tempo, nel quale il progressivo abbandono si è accompagnato al deterioramento dell'involucro e all'accumulo di materiali che, in parte, costituiscono rifiuti o comunque beni da gestire e smaltire.

Particolarmente rilevante è poi il profilo dell'amianto. Gli accertamenti eseguiti hanno confermato la presenza di amianto in corrispondenza dei manufatti di copertura e nei frammenti rinvenuti in area esterna. Questo dato, già di per sé fortemente penalizzante, assume nel caso di specie ulteriore rilievo perché si innesta in un contesto edilizio già gravemente deteriorato. Il bene non si presenta quindi solo come fabbricato vetusto e degradato, ma come cespite nel quale la gestione del rischio ambientale diviene parte integrante e inevitabile dell'operazione economica.

Nel complesso, l'Immobile 1 non può essere considerato un immobile produttivo semplicemente "da sistemare", ma un cespite la cui eventuale valorizzazione presuppone, in via preliminare, una onerosa attività di sgombero, bonifica, verifica e generale rimessa in ordine. La sua residua appetibilità economica non può quindi fondarsi sulla funzionalità attuale del fabbricato, bensì soltanto sulla possibilità di ridurre o superare le principali criticità che oggi ne impediscono l'ordinaria collocazione sul mercato..

Di seguito si riportano alcune immagini sullo stato dei luoghi:



### 5.3 Immobile 2

Lo stato di fatto rilevato consente di descrivere il bene come un fabbricato produttivo di maggiore consistenza e articolazione rispetto all'Immobile 1. Non si è in presenza di un semplice capannone unitario, ma di un organismo edilizio composto da più parti funzionalmente collegate: un grande locale destinato alle lavorazioni al piano terra, una zona coperta posta all'esterno sotto struttura in carpenteria metallica, ulteriori vani accessori e una porzione al piano primo destinata a uffici, spogliatoi, servizi igienici, archivi e locali di supporto.

Il piano terra ospita il principale spazio produttivo, con caratteristiche tipiche di opificio o laboratorio artigianale. L'ambiente è di dimensioni significative, con struttura verticale in parte metallica, ampie superfici finestate o tamponate con pannelli traslucidi, presenza di canalizzazioni e impianti di aspirazione residuali, zone di deposito, attrezzature, materiali e componenti tecnici ancora in sito. Il locale conserva una leggibilità funzionale chiara e ancora apprezzabile, il che costituisce una differenza importante rispetto all'Immobile 1. Tuttavia, tale migliore leggibilità non deve indurre a sovrastimare la qualità residua del bene: il fabbricato versa infatti in condizioni di abbandono e mancata manutenzione che ne penalizzano in modo significativo la spendibilità commerciale.

Le pavimentazioni sono sporche, con presenza di residui e materiali; le superfici verticali mostrano alonature, segni di usura e degrado localizzato; gli impianti, o quantomeno ciò che ne rimane, appaiono datati e comunque non verificati. Il quadro d'insieme è quello di un opificio che conserva tracce evidenti della propria organizzazione produttiva, ma che necessita di un'ampia attività preliminare di liberazione, pulizia, verifica e manutenzione prima di poter essere anche solo proposto come bene recuperabile.

Particolarmente rilevante è la presenza, al piano terra, di una porzione esterna in carpenteria metallica, attualmente tamponata sui lati, che non può essere considerata quale superficie regolarmente utilizzabile o ordinariamente valorizzabile. Alla luce della documentazione edilizia reperita, tale struttura risulta infatti difforme rispetto ai titoli assentiti, che facevano riferimento a una semplice tettoia aperta e di dimensioni inferiori. Ne consegue che essa deve essere letta non come elemento incrementativo del valore del bene, bensì come criticità urbanistico-edilizia incidente in senso peggiorativo sulla commerciabilità e sulla successiva valutazione economica, anche in ragione dei presumibili oneri di rimozione o regolarizzazione.

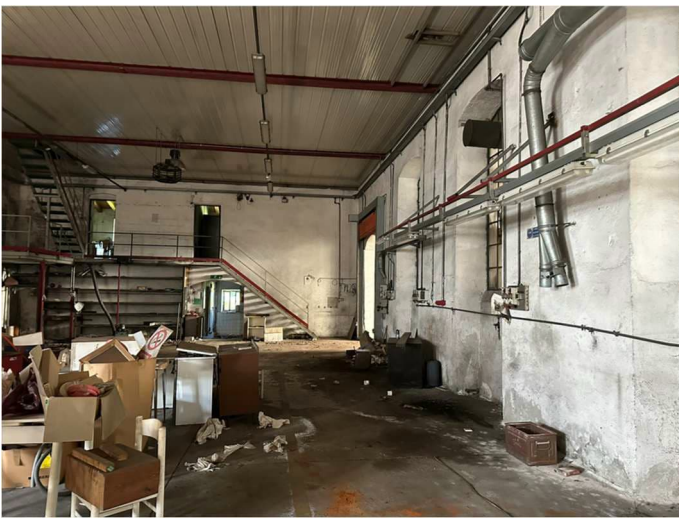
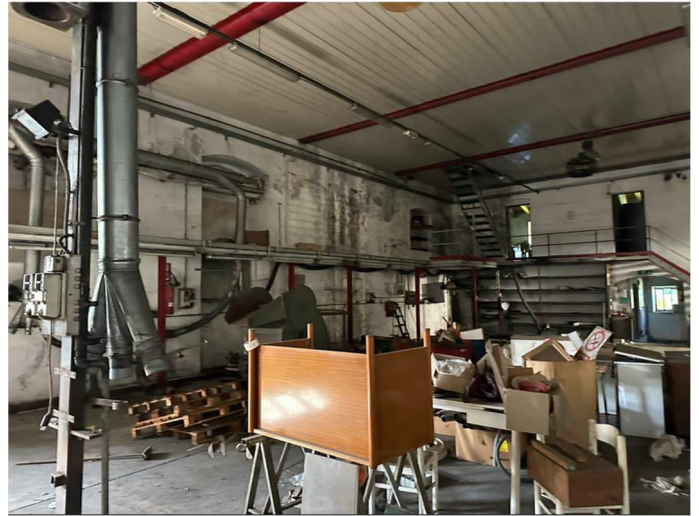
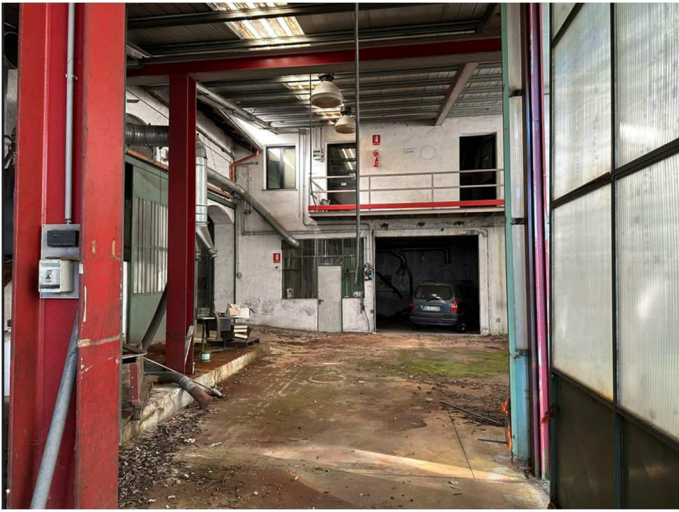
Sempre al piano terra si riscontrano ulteriori ambienti accessori, locali secondari e una porzione utilizzata in passato come ricovero o deposito, al cui interno è stata rinvenuta un'autovettura. Anche questo elemento, pur non modificando la consistenza edilizia del cespite, conferma come il bene non sia stato integralmente sgomberato e come l'eventuale acquirente debba comunque mettere in conto una fase preliminare di liberazione e messa in ordine dei luoghi.

Il piano primo si articola in una serie di ambienti con funzioni di supporto e servizio all'attività produttiva: uffici, spogliatoi, servizi igienici, locali archivio/deposito, oltre a disimpegni, passerelle metalliche e ulteriori spazi accessori. La zona spogliatoi e servizi risulta dotata di armadietti metallici, lavabi, wc e attrezzature residue; la zona uffici e archivio conserva scaffalature, faldoni, arredi e documentazione, chiaro segno di una pregressa organizzazione amministrativa oggi non più operativa.

Le condizioni di tale livello sono complessivamente meno gravi di quelle riscontrabili nell'Immobile 1, ma non possono essere definite buone o anche solo accettabili in senso ordinario. Permangono infatti sporco diffuso, materiali accatastati, segni di umidità, ammaloramenti localizzati e generale mancanza di manutenzione.

In definitiva, l'Immobile 2 conserva una residua leggibilità funzionale, ma non può essere letto come opificio ordinario. Lo stato di abbandono, la vetustà, la necessità di sgombero e le criticità documentali ne riducono sensibilmente la commerciabilità, imponendo una valutazione prudente e non assimilabile a quella di un immobile produttivo pronto all'uso.

Di seguito si riportano alcune foto per meglio comprendere lo stato di fatto ritrovato durante i sopralluoghi:



## 5.4 Appartamento

L'unità abitativa si presenta in condizioni di generale abbandono e di marcato ingombro, tali da ostacolare non solo la piena fruizione dell'immobile, ma anche una lettura semplice e immediata della sua consistenza interna. Le fotografie mostrano locali pesantemente occupati da mobili dismessi, scatoloni, materassi, apparecchiature, indumenti, materiali vari e oggetti eterogenei, con percorsi interni fortemente ridotti o in alcuni punti quasi interclusi.

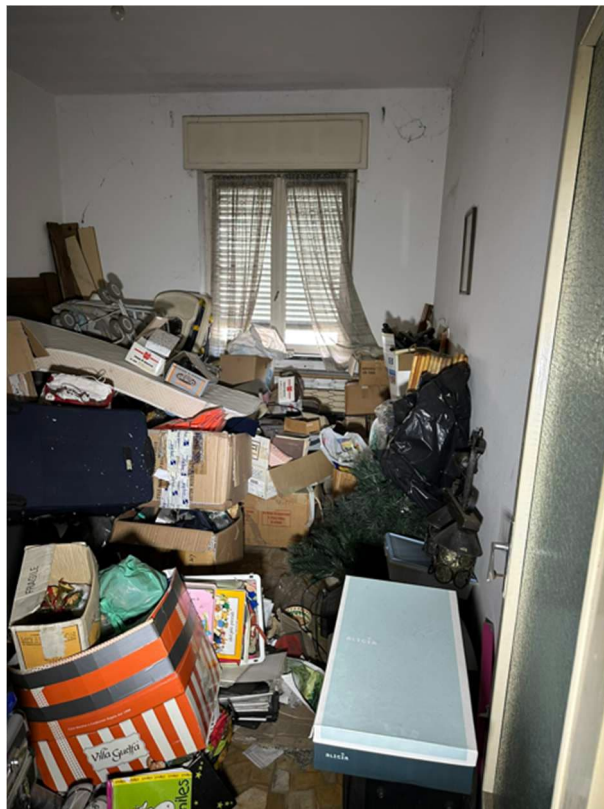
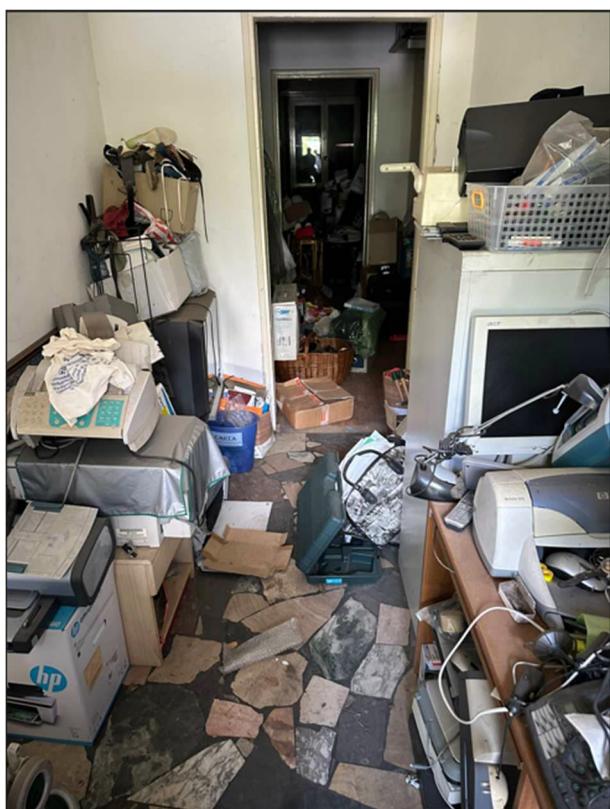
La situazione non è riconducibile a un ordinario stato di disordine, ma a un vero e proprio accumulo diffuso di beni e materiali che impone, quale presupposto minimo per qualsiasi valorizzazione dell'unità, un intervento preliminare di completo sgombero. Tale attività sarebbe necessaria non solo sotto il profilo pratico, ma anche ai fini di una più corretta ispezionabilità delle superfici, delle finiture, degli impianti e della distribuzione interna.

Le condizioni manutentive sono modeste, con finiture vetuste, serramenti e porte in parte deteriorati, tracce di usura diffusa e, in almeno un locale, presenza di fessurazioni o comunque di alterazioni che meritano attenzione. Anche il portoncino di accesso esterno appare in evidente stato di degrado.

L'accesso all'appartamento avviene mediante scala esterna e successivo ballatoio, in un contesto che non restituisce l'immagine di una normale unità residenziale autonoma e ben definita, ma quella di un cespite inserito in un complesso promiscuo e gravato da elementi di penalizzazione commerciale. Tra questi assume rilievo particolare la servitù di passaggio esclusivamente pedonale, che condiziona in modo concreto l'uso del bene e ne limita l'autonomia.

L'appartamento non è quindi una semplice unità abitativa da riordinare, ma un bene la cui appetibilità commerciale risulta già in partenza ridotta dallo stato di abbandono, dall'ingombro dei locali, dalla limitata accessibilità e dalla servitù di passaggio pedonale. Anche la sua stima dovrà pertanto discostarsi da quella di una ordinaria unità residenziale libera e immediatamente fruibile.

Di seguito si riportano alcune immagini per meglio comprendere lo stato dei luoghi:



## **6 DATI CATASTALI**

### **6.1 Immobile 1**

Dalla documentazione catastale acquisita risulta che l'Immobile 1 è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, particella 567, subalterno 5, con ulteriore riferimento alla particella 902, subalterno 1, in categoria C/3, classe 7, consistenza catastale pari a 369 mq, superficie catastale complessiva 393 mq, indirizzo catastale via Fratelli Cairoli n. 9, piano terra. La documentazione catastale attuale collega tale unità, sotto il profilo della corrispondenza con il Catasto Terreni, alle particelle 902 e 1820. La particella 902 risulta, al Catasto Terreni, censita quale ente urbano della superficie di 180 mq.

### **6.2 Appartamento**

Per quanto riguarda l'appartamento, dalla documentazione catastale acquisita risulta l'unità identificata al Foglio 2, particella 567, subalterno 7, censita in categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale complessiva 85 mq, indirizzo catastale via Fratelli Cairoli, piano primo. La documentazione catastale collega tale unità, sotto il profilo della corrispondenza con il Catasto Terreni, alla sola particella 1820.

Tra i beni oggetto della presente relazione, l'appartamento è quello che presenta il quadro catastale più lineare, potendosi ritenere, in linea generale, che la planimetria catastale attuale sia sostanzialmente coerente con la configurazione dell'unità riscontrata nel corso delle verifiche, ferme restando le criticità manutentive e di contesto già evidenziate in altra parte della relazione.

### **6.3 Immobile 2**

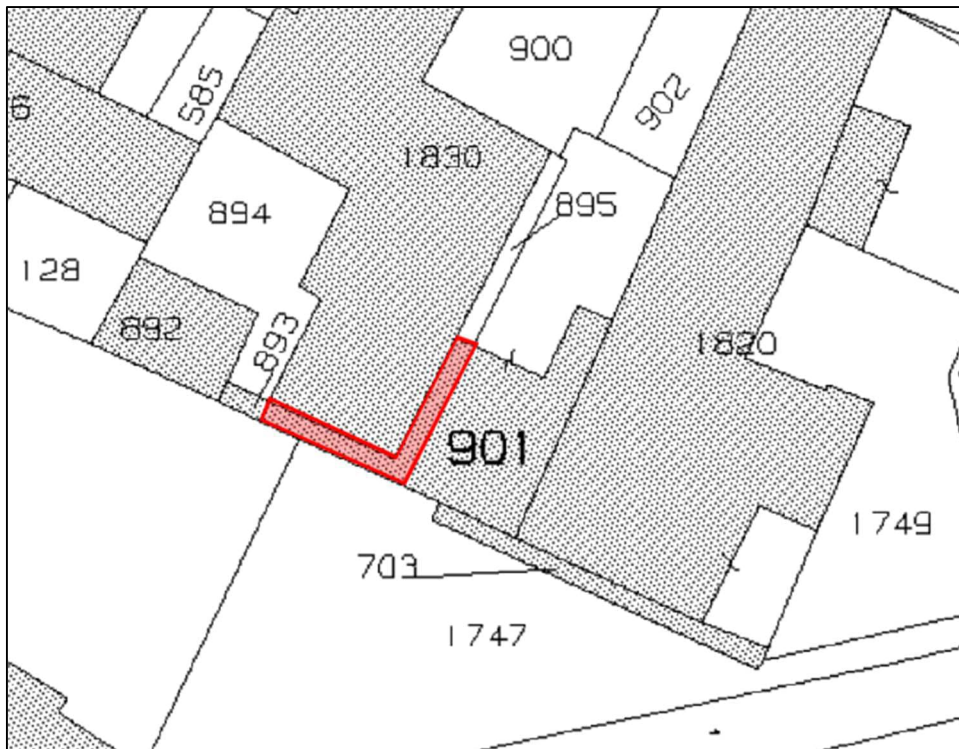
Con riferimento all'Immobile 2, la documentazione catastale riporta l'unità identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 2, particella 567, subalterno 8, con riferimento correlato alla particella 901, in categoria D/1, indirizzo catastale via Fratelli Cairoli n. 11, piani terra e primo. La documentazione catastale attuale collega tale unità, sotto il profilo della corrispondenza con il Catasto Terreni, alle particelle 901 e 1820. La particella 901 risulta censita al Catasto Terreni quale ente urbano della superficie di 487 mq. Tuttavia, sotto il profilo della rispondenza catastale, il quadro non può ritenersi soddisfacente. In particolare, per la porzione al piano primo destinata a uffici, spogliatoi e servizi, non emerge una effettiva corrispondenza con il catasto attuale, che appare riferibile a uno stato anteriore rispetto alle modificazioni risultanti dalla documentazione edilizia comunale. In termini sostanziali, la documentazione catastale

attuale non sembra recepire il riaccatastamento richiamato nella pratica edilizia del 1995. Deve inoltre aggiungersi che, pur trattandosi di difformità non qualificabili come macroscopiche sul piano materiale, esse incidono comunque sulla leggibilità documentale del bene, poiché investono una porzione funzionalmente significativa del piano primo e non consentono di ritenere pienamente allineato il quadro catastale allo stato dei luoghi.

A ciò si aggiunge un ulteriore elemento di difformità, di particolare rilievo, rappresentato dalla porzione esterna in carpenteria metallica, la quale non risulta catastalmente rappresentata. Nella documentazione planimetrica, infatti, in corrispondenza di tale porzione compare semplicemente un'area scoperta o cortile, senza che sia riportata la struttura oggi esistente. Ne consegue che, anche sotto il profilo catastale, tale porzione non può ritenersi assistita da adeguata rappresentazione, con evidente ulteriore aggravio del quadro di non corrispondenza tra stato di fatto e risultanze documentali.

Deve inoltre segnalarsi che, dal raffronto tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi, emerge una ulteriore non corrispondenza riferita alla recinzione dell'area. In particolare, la recinzione effettivamente esistente risulta arretrata rispetto a quella desumibile dalla rappresentazione catastale, con conseguente ulteriore disallineamento tra configurazione reale del bene e sua restituzione grafico-catastale. Anche tale circostanza, pur non consentendo di per sé conclusioni definitive in ordine alla esatta delimitazione giuridica dei confini in assenza di specifico riscontro topografico e documentale, contribuisce a confermare la non piena linearità del quadro catastale dell'Immobile 2.

Sotto il profilo del Catasto Terreni, deve inoltre essere segnalata un'ulteriore criticità. Dal raffronto grafico svolto in sede peritale tra estratto di mappa, planimetrie catastali e stato dei luoghi emerge infatti una verosimile anomalia di rappresentazione della particella 901, in quanto una porzione oggi ricompresa nella relativa sagoma catastale non appare coerente con la consistenza reale del bene e risulta, con ragionevole verosimiglianza, riferibile all'area confinante. Tale circostanza, allo stato, non può essere assunta come definitivamente accertata in assenza di specifico riscontro topografico o di aggiornamento catastale, ma merita espressa segnalazione quale ulteriore profilo di non piena linearità del quadro identificativo del cespite. Si riporta di seguito l'estratto di mappa in cui viene evidenziata la porzione di particella erroneamente attribuita alla particella 901:



#### 6.4 Considerazioni catastali

Le risultanze catastali costituiscono una base necessaria per l'identificazione formale dei beni, ma non possono essere assunte, di per sé sole, quale prova di piena conformità tra stato di fatto e rappresentazione catastale. Nel caso in esame, il quadro può essere così sintetizzato:

- per l'appartamento la corrispondenza appare, in linea generale, sussistente;
- per l'Immobile 1 la rispondenza catastale appare nel complesso accettabile, salvo modeste differenze interne relative a due tramezzi;
- per l'Immobile 2, invece, la corrispondenza catastale non può ritenersi pienamente verificata, sia per la non coerente rappresentazione di parte dei locali al piano primo, sia per la mancata rappresentazione della porzione esterna in carpenteria metallica.

Occorre inoltre evidenziare che, per l'Immobile 1 e per l'Immobile 2, le visure catastali richiamano, nel rapporto tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, anche la particella 1820 e, nelle visure storiche, pure la 618.

Va inoltre segnalato che la particella 1828 risulta autonomamente censita e intestata a soggetto diverso, essendo identificata al Catasto Fabbricati quale F/1 – area urbana, e corrispondente al Catasto Terreni alla medesima particella 1828. Ne consegue che, anche

qualora nello stato reale non siano immediatamente percepibili nette separazioni fisiche rispetto alle aree limitrofe, catastalmente la particella 1828 deve essere considerata bene autonomo, estraneo al compendio oggetto della presente relazione.

Nel complesso, pertanto, le risultanze catastali, pur consentendo l'identificazione dei beni, evidenziano per l'Immobile 2 e, più in generale, per il rapporto tra fabbricati, enti urbani e rappresentazione cartografica delle aree, un quadro non del tutto lineare, che introduce un fattore di incertezza suscettibile di riflettersi negativamente sulla commerciabilità e, conseguentemente, sul valore dei cespiti. Le criticità catastali sopra evidenziate non assumono infatti rilievo soltanto descrittivo, ma si riflettono, sia pure in misura diversa rispetto alle difformità urbanistico-edilizie sostanziali, anche sul piano estimativo. Esse introducono un fattore di incertezza documentale e la possibile necessità di ulteriori verifiche tecniche, ricognizioni o aggiornamenti catastali, circostanze che il mercato tende normalmente a scontare in senso peggiorativo. Nel caso di specie tale profilo assume particolare rilievo soprattutto con riferimento all'Immobile 2, non soltanto per la mancata rappresentazione della porzione esterna in carpenteria metallica, ma anche per le difformità, ancorché non macroscopiche, che interessano parte dei locali del piano primo. A ciò deve aggiungersi, in termini prudenziali, la presenza di una servitù di passaggio gravante su parte esterna della particella 901 in favore della confinante particella 1749, circostanza che, ove confermata in sede documentale, costituisce ulteriore elemento limitativo della piena disponibilità e della libera fruizione dell'area, con inevitabile riflesso peggiorativo sulla commerciabilità del bene.

## **7 REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

### **7.1 Premessa**

La verifica del profilo urbanistico-edilizio del compendio costituisce uno dei passaggi più delicati della presente perizia, poiché incide direttamente non soltanto sulla leggibilità tecnica dei beni, ma anche sulla loro concreta commerciabilità e, quindi, sul valore che può ragionevolmente essere attribuito in sede estimativa. In compendi caratterizzati da vetustà, stratificazione costruttiva, successivi adattamenti funzionali e stato di abbandono, la regolarità urbanistico-edilizia non può essere affrontata in termini meramente formali o assertivi, ma richiede una ricostruzione sostanziale della storia dei manufatti e un prudente confronto tra documentazione reperita e stato di fatto.

Nel caso in esame, la documentazione comunale acquisita consente una ricostruzione solo parziale dell'evoluzione edilizia del compendio. Tale incompletezza non equivale, di per

sé, alla prova di abusività dei beni, ma impedisce di formulare giudizi apodittici di piena regolarità per l'intero complesso e impone quindi una lettura tecnica improntata a cautela.

## **7.2 Documentazione urbanistico-edilizia reperita**

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Omegna, è stata reperita documentazione utile alla ricostruzione, almeno parziale, del quadro autorizzativo relativo ai beni oggetto di stima.

### **7.2.1 Immobile 1**

Non è stata rinvenuta documentazione edilizia originaria. In difetto di elementi contrari, e tenuto conto della vetustà del manufatto, appare ragionevole ricondurne la formazione a epoca anteriore al 1° settembre 1967. È stata invece reperita la pratica edilizia **n. 2002/1 del 30.01.2002, prot. 151**, concernente la realizzazione di un nuovo capannone nell'area esterna di pertinenza; dalla documentazione esaminata tale intervento non risulta però attuato.

### **7.2.2 Immobile 2 e appartamento**

Per quanto riguarda l'Immobile 2 e l'appartamento, la documentazione reperita evidenzia che essi facevano originariamente parte di un più ampio complesso edilizio facente capo a un unico proprietario, successivamente frazionato e trasferito. Anche per tale complesso non è stata rinvenuta la concessione edilizia originaria, sicché, pure in questo caso, l'origine del manufatto appare plausibilmente anteriore al 1° settembre 1967.

Sono state in particolare rinvenute le seguenti pratiche:

la pratica edilizia **n. 219/88 del 16.12.1988, prot. 17839**, relativa al più ampio complesso immobiliare, avente a oggetto modifiche ai locali accessori / spogliatoi del piano terra e la realizzazione di un locale servizi igienici al piano primo e la realizzazione di un'unità abitativa però esterna al compendio oggetto di perizia. In tale pratica l'appartamento, pur non essendo specificamente oggetto di intervento, risulta comunque rappresentato in una configurazione che appare sostanzialmente coerente con quella attuale. Nella pratica è stato ritrovato un certificato di agibilità parziale relativo al capannone;

la pratica edilizia **n. 82/89 del 09.05.1989, prot. 7139**, anch'essa riferita al più ampio complesso, che prevedeva per la porzione oggi riferibile all'Immobile 2 la realizzazione di una **tettoia** nella zona in cui oggi insiste la porzione esterna in carpenteria metallica; dalla documentazione si desume tuttavia che tale previsione riguardasse una struttura aperta sui lati e di dimensioni inferiori rispetto a quella attualmente esistente;

la pratica edilizia n. **9/95 del 13.01.1995, prot. 934**, per la quale risulta rilasciata l'**agibilità** e che, per quanto desumibile dagli atti, appare sostanzialmente corrispondente allo stato attuale del capannone e dei locali al piano primo dell'Immobile 2, ferma restando la precisazione che per parte dei locali al piano primo non è stato possibile effettuare una verifica diretta completa dei locali al piano primo; nella medesima pratica è inoltre richiamato un riaccatastamento che non sembra trovare pieno riscontro nella banca dati catastale attuale; la stessa pratica del 1995 prevedeva altresì un ampliamento della tettoia già contemplata nel 1989, ma ancora in termini di **tettoia** e non di locale chiuso sui lati. Deve peraltro segnalarsi che, dal raffronto tra gli elaborati della pratica e lo stato dei luoghi, emerge una ulteriore non perfetta corrispondenza riferita alla **recinzione** dell'area esterna, la quale, nella realtà, risulta **arretrata** rispetto a quanto desumibile dalla rappresentazione grafica; anche tale circostanza contribuisce a confermare la non piena linearità tra assetto documentale e stato reale del bene.

La documentazione così reperita consente dunque di ricostruire alcuni passaggi significativi della storia edilizia dei beni, ma non di affermare una completa esaustività documentale dell'intera evoluzione del compendio.

### 7.3 Valutazione della regolarità urbanistico-edilizia

Il caso in esame non appare riconducibile a una verifica meramente nominale, ma richiede una lettura distinta per ciascun cespite.

Per l'**Immobile 1**, la mancata reperibilità del titolo edilizio originario non consente una ricostruzione documentale piena della sua formazione. Tuttavia, in ragione della presumibile risalenza del fabbricato, il bene può essere prudenzialmente ricondotto a edificazione anteriore al 1° settembre 1967. La pratica del 2002, concernente la realizzazione di un nuovo capannone esterno, non incide sulla legittimazione del manufatto esistente, in quanto l'intervento progettato non risulta eseguito. Sotto tale profilo, la principale criticità non è data dall'emersione di trasformazioni recenti non assentite, bensì dall'assenza di una documentazione storica completa, che impone comunque cautela nel giudizio complessivo.

Per l'**Immobile 2**, il quadro è più articolato. Per il fabbricato principale e per i locali del piano primo, la pratica del 1995 con agibilità consente di ricondurre lo stato dei luoghi a un assetto edilizio sostanzialmente assistito da titolo, nei limiti però della documentazione reperita e della non completa verificabilità diretta di parte dei locali posti al piano primo. Tale limite di verifica è stato determinato anche dal fatto che la scala di accesso a parte della porzione del piano primo (locali adibiti a ufficio e spogliatoi), che si affaccia verso la tettoia in carpenteria metallica, risulta asportata, con conseguente impossibilità di accedere in sicurezza a tale zona.

Ciò posto, non può ritenersi che il piano primo sia integralmente esente da criticità, poiché, pur in presenza di difformità che non appaiono macroscopiche sul piano materiale, permane una non piena linearità tra lo stato attuale dei luoghi, la documentazione edilizia reperita e il successivo allineamento catastale richiamato negli atti. In particolare, sulla base delle risultanze disponibili e della documentazione fotografica esaminata, non può escludersi la presenza di una difformità distributiva interna di modesta entità, verosimilmente riferibile a un diverso assetto di parte dei tramezzi del piano primo rispetto a quanto desumibile dagli elaborati comunali. Tale circostanza, pur non essendo allo stato definitivamente accertabile con assoluta certezza, contribuisce a confermare che il quadro documentale di tale porzione non può essere considerato pienamente lineare.

La criticità maggiore concerne invece la porzione esterna in carpenteria metallica: dagli atti comunali emerge infatti che, sia nel 1989 sia nel 1995, era prevista una **tettoia**, ossia una struttura aperta, e comunque di dimensioni inferiori a quelle oggi rilevabili; lo stato attuale

evidenzia invece una porzione tamponata sui lati e di estensione più ampia. Ne consegue che tale parte del bene non può essere considerata pienamente assistita da titolo edilizio nella configurazione oggi esistente, dovendosi ravvisare, sotto il profilo sostanziale, una difformità urbanistico-edilizia della stessa. Deve inoltre aggiungersi che anche la recinzione esterna non risulta pienamente coerente con la rappresentazione desumibile dagli atti, poiché nello stato dei luoghi essa appare arretrata rispetto a quanto graficamente rappresentato; anche sotto questo profilo, quindi, il bene presenta un quadro non perfettamente lineare.

Di seguito si riporta un'immagine aerea nella quale si evidenzia la tettoia sopra descritta:



Per l'**appartamento**, non è stata rinvenuta una concessione edilizia originaria autonoma riferita all'unità in sé considerata. Tuttavia, la sua conformazione risulta rappresentata nella pratica del 1988 relativa al più ampio complesso, in una configurazione che appare sostanzialmente corrispondente a quella attuale. Ne deriva un quadro documentale non pienamente originario, ma comunque meno critico rispetto a quello di altre porzioni del compendio, poiché esistono elementi documentali idonei a sostenerne una lettura prudenzialmente favorevole sotto il profilo urbanistico-edilizio.

#### 7.4 Riflessi estimativi delle criticità urbanistico-edilizie

Le risultanze sopra esposte assumono rilievo diretto ai fini della stima, poiché il mercato non si limita a valutare la consistenza materiale del bene, ma considera anche il grado di chiarezza documentale e il rischio tecnico-amministrativo che accompagna l'eventuale acquisto.

Nel caso dell'**Immobile 1**, la mancanza di documentazione comunale originaria costituisce senz'altro un elemento di prudenza; tuttavia, essa non appare, da sola, il fattore maggiormente depressivo del valore, già fortemente inciso dallo stato di degrado, dalle criticità ambientali e dagli oneri di bonifica descritti in altri capitoli della relazione. La criticità urbanistico-edilizia, in questo caso, si innesta quindi in un quadro già di per sé fortemente penalizzato.

Nel caso dell'**appartamento**, la situazione risulta relativamente meno critica, in quanto l'unità trova comunque una rappresentazione documentale nella pratica del 1988 e non emergono, allo stato degli atti esaminati, elementi altrettanto significativi di difformità sostanziale. Ciò non elimina i profili di penalizzazione commerciale derivanti dal contesto, dall'accessibilità e dallo stato manutentivo dell'unità, ma attenua, rispetto ad altri cespiti, l'incidenza del solo profilo urbanistico-edilizio.

Diversamente, per l'**Immobile 2**, le criticità urbanistico-edilizie costituiscono un fattore che il mercato inevitabilmente sconta in senso peggiorativo. Non si tratta infatti soltanto della porzione esterna in carpenteria metallica, la cui configurazione attuale non appare coerente con la documentazione comunale disponibile, ma anche della permanenza di un quadro non pienamente lineare con riferimento a parte dei locali del piano primo, i quali, pur non presentando difformità macroscopiche sul piano materiale, non risultano del tutto immuni da incertezze documentali e da necessità di allineamento. Tali circostanze introducono un rischio tecnico-amministrativo concreto, restringono la platea dei potenziali acquirenti e giustificano, in sede estimativa, una valutazione più prudente del cespite, anche in ragione dei possibili oneri di regolarizzazione, riaccatastamento o sanatoria, ove necessari.

In definitiva, le criticità urbanistico-edilizie rilevate non possono essere ignorate né assorbite in modo generico nei soli costi materiali di ripristino o sistemazione. Esse incidono autonomamente sulla commerciabilità dei beni, sulla percezione del rischio da parte del mercato e, conseguentemente, sul valore attribuibile agli immobili in sede peritale.

## 8 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Ai fini del presente inquadramento urbanistico, si è fatto riferimento alla consultazione del GeoPortale GisMaster Web, con cartografia catastale aggiornata al 10/11/2025, nonché agli elaborati del P.R.G. del Comune di Omegna – Variante Parziale n. 32, indicata come approvata in data 28/11/2021 e riportata nel portale con dicitura “comma 12 anno 2025”, di cui sono state esaminate le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati cartografici di piano.

Dalla documentazione esaminata emerge che le porzioni del compendio immobiliare oggetto di analisi, insistenti sulle particelle catastali interessate dal caso in esame, ricadono in zona urbanistica “IPC - Aree con impianti esistenti ad uso prevalentemente produttivo industriale ed artigianale da confermare”, con richiamo all’art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. comunale. Tale classificazione risulta restituita dal GeoPortale per le particelle foglio 2 nn. 618, 901, 902 e 1820, vale a dire per le aree sulle quali insistono, secondo quanto emerso dalle risultanze catastali già esaminate nei precedenti capitoli, l’Immobile 1, l’Immobile 2 e l’unità abitativa annessa al compendio.

Sotto il profilo normativo, l’art. 24 delle N.T.A. precisa che il P.R.G. classifica come aree I.P.C. le parti del territorio comunale già prevalentemente utilizzate da impianti industriali o artigianali, per le quali è prevista la conferma di tale destinazione d’uso, con possibilità di interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti, nonché di completamento destinato alle attività produttive. La norma rinvia inoltre espressamente, per la compatibilità degli interventi, sia all’art. 40 in materia di classificazione idrogeomorfologica, sia all’art. 38-bis per quanto attiene alle aree di esclusione e di osservazione connesse al rischio di incidente rilevante.

Quanto al regime vincolistico risultante dalla consultazione del GeoPortale, si rileva che le particelle 618 e 1820 risultano interessate anche da vincolo paesaggistico, mentre per le particelle 901 e 902 tale vincolo non compare nei documenti consultati. Tutte le particelle sopra richiamate risultano inoltre ricadere nella classe di rischio idrogeologico “3B2 - Classe IIIb2”, con richiamo all’art. 40 delle N.T.A. comunali.

Sotto il profilo del rischio di incidente rilevante (RIR), la situazione non appare del tutto uniforme tra le diverse particelle: la particella 618 risulta ricadere in area di esclusione; la particella 1820 risulta interessata sia da area di esclusione sia da area di osservazione; le particelle 901 e 902 risultano invece ricadere in area di osservazione. Anche tale aspetto assume rilievo ai fini della concreta praticabilità di eventuali futuri interventi edilizi o di

trasformazione, dovendosi verificare, caso per caso, la compatibilità delle opere progettate con la disciplina speciale richiamata dall'art. 38-bis delle N.T.A.

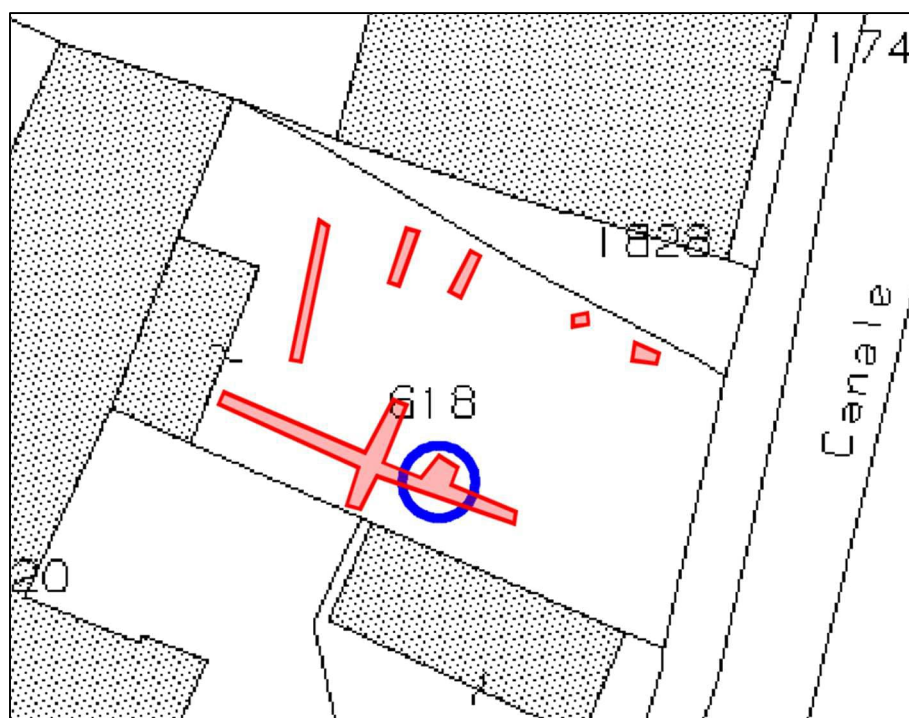
Per quanto concerne infine la classificazione acustica, emerge che le particelle considerate ricadono in "ACUSTICA6 - Classe VI - Aree esclusivamente industriali", dato coerente con la destinazione urbanistica produttiva sopra richiamata e significativo sotto il profilo della vocazione prevalente del contesto territoriale di riferimento.

In termini tecnico-valutativi, tale inquadramento urbanistico conferma che il compendio si colloca, almeno sul piano pianificatorio generale, in un ambito con prevalente connotazione produttiva-industriale, circostanza che, da un lato, appare coerente con la storica utilizzazione dei corpi principali a destinazione artigianale/produttiva, ma che, dall'altro lato, impone particolare cautela nella valutazione delle porzioni con destinazioni differenti o con assetti catastali e funzionali non perfettamente lineari. In altri termini, la mera riconduzione dell'area alla zona IPC non elimina né assorbe le criticità già evidenziate nei precedenti capitoli, ma costituisce soltanto il quadro urbanistico generale entro cui tali criticità dovranno essere lette. Parimenti, la presenza congiunta di prescrizioni riconducibili al vincolo paesaggistico, alla classe idrogeologica 3B2 e, per parte del compendio, alla disciplina delle aree di esclusione/osservazione RIR, rende ragionevole ritenere che qualunque eventuale intervento futuro di regolarizzazione, trasformazione, recupero o rifunzionalizzazione non potrà essere considerato come automaticamente assentibile in via astratta, ma dovrà essere verificato in concreto alla luce della disciplina urbanistica di dettaglio, delle tavole applicabili alla scala più precisa e delle valutazioni degli uffici competenti. Tale rilievo non consente, in questa sede, di formulare giudizi definitivi sulla piena fattibilità urbanistica di singoli interventi non ancora progettualmente determinati, ma segnala un quadro che richiede accertamenti puntuali e non meramente formali. Resta in ogni caso inteso che il presente capitolo ha carattere ricognitivo e meramente indicativo, essendo finalizzato ad offrire un primo inquadramento tecnico-urbanistico del compendio; per indicazioni più puntuali, aggiornate e giuridicamente affidabili occorre fare esclusivo riferimento agli elaborati ufficiali del P.R.G. del Comune di Omegna, nonché alle eventuali certificazioni, verifiche formali e pronunciamenti dei competenti uffici comunali.

## 9 CRITICITÀ AMBIENTALI, RIFIUTI E MATERIALI DA SMALTIRE

Uno dei profili più delicati emersi nel corso dell'incarico riguarda la presenza di materiali di risulta, rifiuti, manufatti da smaltire e, più in generale, criticità ambientali incidenti sulla futura liquidazione del compendio. Occorre tuttavia precisare, fin da subito, che gli approfondimenti ambientali specifici svolti mediante scavi, campionamenti e analisi di laboratorio hanno riguardato direttamente l'Immobile 1 e la relativa area esterna di pertinenza, mentre per l'Immobile 2 e per l'appartamento le criticità emerse attengono principalmente alla presenza di materiali, archivi, arredi, attrezzature e beni mobili da rimuovere, con conseguenti oneri preliminari di sgombero e gestione.

Con riferimento all'Immobile 1, nell'area esterna di pertinenza sono stati eseguiti scavi esplorativi finalizzati alla verifica dell'eventuale presenza di rifiuti interrati. Di seguito si riporta una piantina indicativa degli scavi effettuati, per una profondità media di 1.5 m – 2 m:



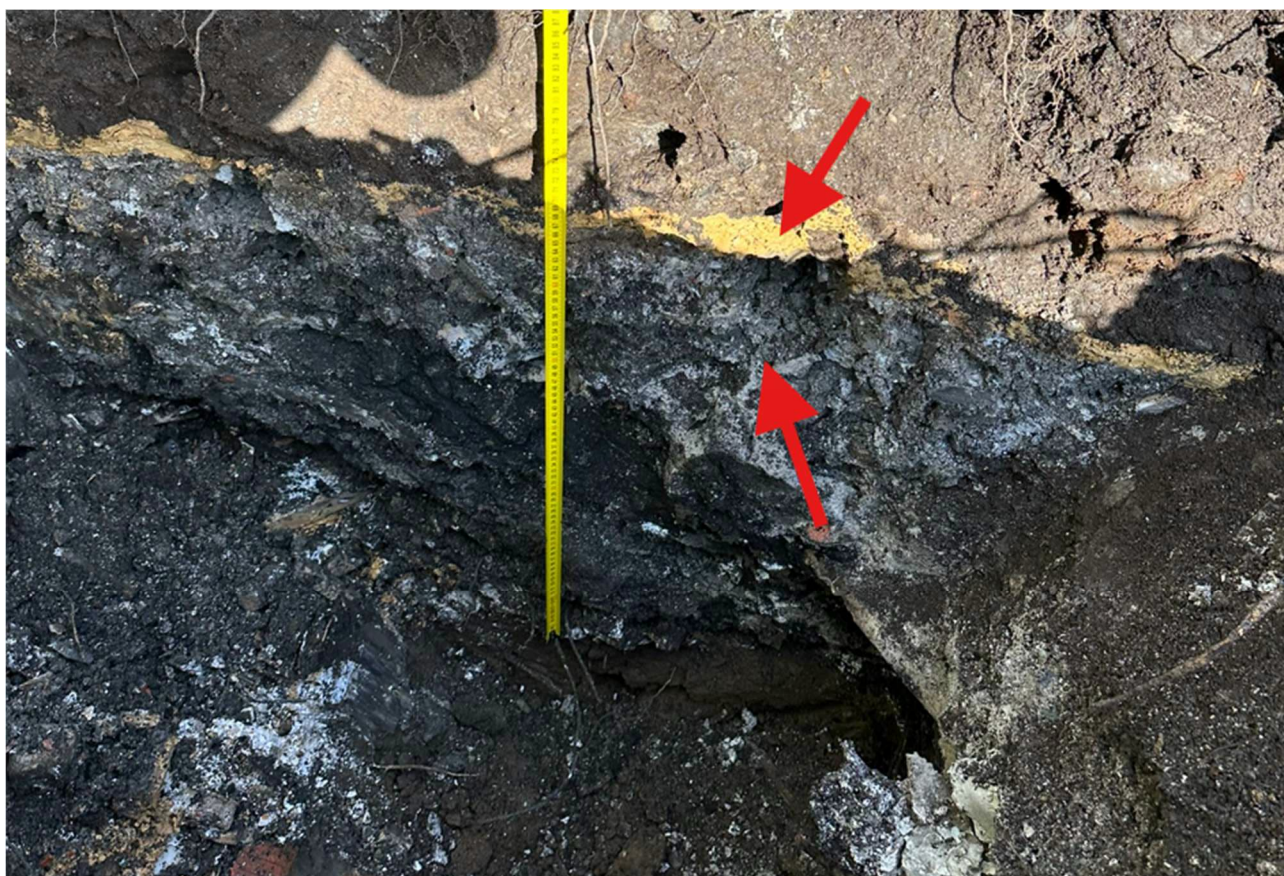
Le verifiche eseguite hanno consentito di accertare, nella porzione evidenziata in piantina, la presenza di una modesta quantità di rifiuti non pericolosi. Il dato conferma che l'area non può essere considerata integralmente libera da passività, pur non consentendo, sulla base delle sole indagini svolte, di affermare l'esistenza di una contaminazione estesa o

di particolare gravità. Permane tuttavia un margine di incertezza residua che assume rilievo anche sotto il profilo estimativo.



Nel corso degli scavi è stata inoltre osservata la presenza di uno strato di terra bianca e di uno strato di terra marrone, entrambi sottoposti ad analisi. Le risultanze disponibili non hanno evidenziato, per tali materiali, presenza di amianto oltre i limiti di sensibilità delle metodiche impiegate né elementi analitici tali da far emergere, allo stato, sostanze di

particolare pericolosità. In termini tecnici, ciò consente di escludere, con riferimento ai materiali effettivamente campionati, un quadro analitico di particolare allarme; tuttavia, sarebbe improprio estendere automaticamente tale esito all'intera area senza considerare i limiti intrinseci di rappresentatività del campionamento. Sotto il profilo storico-descrittivo, la presenza di tali strati appare inoltre coerente con quanto riferito circa la pregressa presenza, nell'area, di lavorazioni legate al marmo, sicché gli stessi possono ragionevolmente essere letti come residui compatibili con tali attività pregresse, senza che da ciò derivi una automatica irrilevanza ambientale dell'area nel suo complesso.



Un secondo e più rilevante profilo riguarda i manufatti in eternit / cemento-amianto riconducibili all'Immobile 1. Le analisi eseguite hanno confermato la presenza di amianto sia nei manufatti di copertura, sia nei frammenti di eternit rinvenuti tra le macerie presenti nell'appezzamento di terra esterno. Tale dato costituisce una criticità certa, con diretta incidenza economica e commerciale, poiché comporta costi di rimozione e smaltimento, oltre ai connessi obblighi tecnici e gestionali. A ciò si aggiunge la presenza, all'interno del capannone, di ulteriori lastre in eternit sparse o accatastate, che impongono comunque, in

termini prudenziali, verifica, corretta gestione e presumibile rimozione nell'ambito delle operazioni di bonifica complessiva.

Un terzo profilo riguarda le polveri di sabbiatura rinvenute nei big bag all'interno dell'Immobile 1. Le risultanze analitiche disponibili risultano compatibili con polveri di sabbiatura di ghisa e, allo stato, non evidenziano elementi tali da far ritenere la presenza di componenti di particolare pericolosità autonoma. Anche tale circostanza, tuttavia, non elimina la necessità di una corretta gestione e del relativo smaltimento del materiale rinvenuto, oltre che dei costi connessi alla sua movimentazione e rimozione.

Per quanto riguarda l'Immobile 2, permane la presenza di materiali, attrezzature, archivi, arredi, componenti residuali e beni mobili che impongono una attività preliminare di sgombero, selezione e gestione. Tale circostanza non integra, di per sé, una criticità ambientale accertata nel medesimo senso in cui essa ricorre per l'Immobile 1, ma costituisce nondimeno un fattore economicamente rilevante, poiché trasferisce sull'eventuale acquirente costi iniziali di liberazione e riordino del bene prima di qualsiasi effettivo riutilizzo.

Analoga considerazione vale per l'appartamento, nel quale i sopralluoghi hanno evidenziato un marcato accumulo di beni mobili, materiali e suppellettili, tale da richiedere un integrale sgombero preliminare. Anche in questo caso non risultano, allo stato, specifiche analisi ambientali autonome comparabili a quelle svolte per l'Immobile 1; ciò non toglie che la presenza dei materiali e il forte ingombro dei locali costituiscano comunque una passività concreta sotto il profilo della futura liquidazione del bene.

Il quadro complessivo può pertanto essere così sintetizzato:

- **per l'Immobile 1:** presenza di materiali e beni da rimuovere fuori terra; presenza accertata di una modesta quantità di rifiuti interrati non pericolosi nello strato di terreno investigato; assenza, nei campioni di terreno esaminati, di evidenze analitiche di particolare gravità o di presenza di amianto oltre i limiti di sensibilità delle metodiche impiegate; presenza accertata di amianto nei manufatti di copertura e nei frammenti di eternit rinvenuti nell'area esterna; presenza, all'interno del capannone, di ulteriori lastre in eternit sparse o accatastate, da gestire prudenzialmente nell'ambito della bonifica; presenza di polveri di sabbiatura che, pur non restituendo allo stato un quadro di particolare allarme analitico, richiedono comunque corretta rimozione e smaltimento;

- **per l'Immobile 2 e per l'appartamento:** assenza, allo stato, di analoghi accertamenti ambientali specifici, ma presenza comunque di materiali, attrezzature, arredi, archivi e beni mobili da rimuovere, con conseguenti costi preliminari di sgombero e gestione.

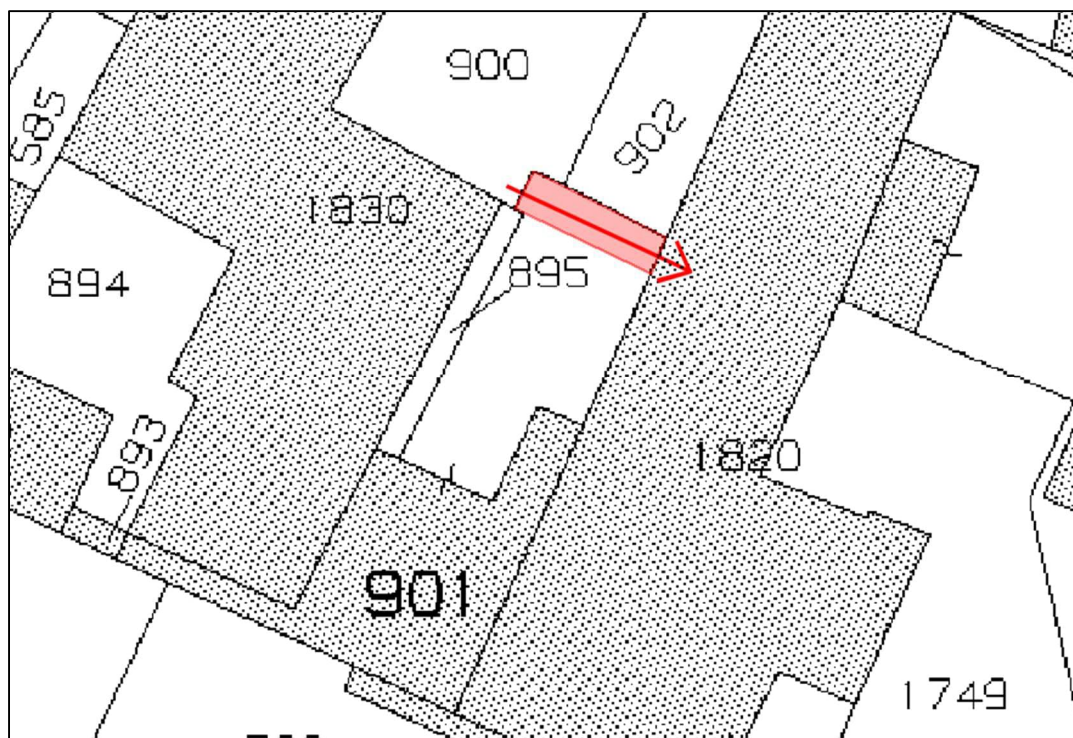
Sotto il profilo estimativo, la criticità non deriva soltanto dai costi certi di sgombero, rimozione e bonifica, ma anche dal fatto che, almeno con riferimento all'Immobile 1, il bene incorpora una componente di rischio residuo non integralmente eliminabile ex ante. Una cosa, infatti, è stimare un immobile gravato esclusivamente da oneri già circoscritti; altra cosa è stimare un cespite nel quale, accanto ai costi già individuabili, permane anche la possibilità che ulteriori materiali o criticità emergano nel corso delle future operazioni di liberazione, escavazione o bonifica. Nel caso in esame, tale alea residua giustifica una valutazione improntata a particolare prudenza, mentre per l'Immobile 2 e per l'appartamento il riflesso economico appare principalmente riconducibile ai costi di sgombero, liberazione e ripristino funzionale dei locali.

## **10 SERVITÙ, LIMITAZIONI E FATTORI PENALIZZANTI DELLA COMMERCIALIZZABILITÀ**

La determinazione del più probabile valore di mercato del compendio non può prescindere da una valutazione realistica della sua concreta commerciabilità. In una procedura concorsuale, il mercato non remunererà l'astratta consistenza dei beni, ma ne sconta le criticità materiali, documentali e funzionali che incidono sull'immediatezza dell'acquisto e sugli oneri successivi.

Nel caso in esame, i principali fattori penalizzanti si concentrano sull'Immobile 1, gravato da grave stato di degrado, presenza di materiali da rimuovere, amianto accertato, rinvenimento di rifiuti interrati non pericolosi e permanenza di una alea residua sulle porzioni non investigate.

Per l'Immobile 2, la penalizzazione commerciale deriva invece dalla vetustà, dallo stato di abbandono, dalla necessità di sgombero, dalle criticità catastali ed edilizie e dalla presenza della porzione esterna in carpenteria metallica, non valorizzabile positivamente. A ciò si aggiunge, in termini prudenziali, la servitù di passaggio gravante su parte della particella 901 in favore della particella 1749, ove confermata in sede documentale.



L'appartamento risulta a sua volta penalizzato dallo stato di abbandono, dal forte ingombro interno, dalla limitata accessibilità e dalla servitù di passaggio esclusivamente pedonale.

Nel loro insieme, tali elementi restringono la platea dei potenziali acquirenti, comprimono la commerciabilità dei beni e giustificano una valutazione improntata a particolare prudenza.

## **11 CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI**

La determinazione del più probabile valore di mercato del compendio non può essere condotta mediante un'impostazione uniforme e indifferenziata per tutti i beni. I cespiti oggetto della presente relazione presentano infatti caratteristiche profondamente diverse quanto a destinazione, stato di conservazione, livello di degrado, criticità ambientali, leggibilità documentale, accessibilità e concreta commerciabilità. Ne discende che la valutazione deve necessariamente adattarsi alla reale fisionomia economica di ciascun bene, assumendo come riferimento il mercato di pertinenza ma correggendolo in modo prudenziale alla luce delle condizioni effettivamente riscontrate.

### **11.1 Immobile 1**

Per l'Immobile 1 la valutazione non può essere condotta assumendo il fabbricato come ordinario bene produttivo recuperabile con interventi manutentivi di normale entità. Le

risultanze peritali mostrano infatti una situazione profondamente compromessa, caratterizzata da forte degrado, abbandono, materiali da rimuovere, presenza accertata di amianto, rinvenimento di rifiuti interrati e permanenza di una alea residua sulle porzioni non integralmente investigate.

Per tale bene la valutazione prende quindi le mosse non dalla sua attuale funzionalità, sostanzialmente compromessa, ma dalla sola possibilità di ricondurre il cespite a una condizione minimamente commerciabile, previa eliminazione o forte riduzione delle criticità che lo gravano. In questa prospettiva, il bene richiede preliminarmente sgombero, bonifica, smaltimento, ulteriori verifiche e generale rimessa in ordine, con i connessi oneri tecnici, amministrativi e di sicurezza.

Il valore dell'Immobile 1 deve pertanto essere ricostruito tenendo conto non soltanto dei costi direttamente stimabili, ma anche della ridottissima accessibilità commerciale autonoma del bene nello stato attuale.

## **11.2 Immobile 2**

Per l'Immobile 2 la valutazione viene effettuata con riferimento ai valori di mercato di beni produttivi comparabili, ma con significative riduzioni in ragione dello stato di fatto, degli oneri di sgombero, delle criticità documentali e della ridotta commerciabilità.

Ciò si giustifica per il fatto che il bene, pur non versando in condizioni di compromissione assimilabili a quelle dell'Immobile 1, non può essere letto come opificio ordinario o come immobile produttivo pronto all'uso. Il fabbricato si presenta infatti vetusto, maltenuto, ingombro di materiali e beni mobili, con evidenti necessità di liberazione, pulizia, riordino e verifica. Esso conserva una residua leggibilità funzionale quale bene produttivo, ma tale leggibilità è significativamente compressa dallo stato di abbandono, dalle criticità catastali ed edilizie e dalla presenza della porzione esterna in carpenteria metallica, che non può essere trattata come elemento ordinariamente valorizzabile.

Il valore unitario deve quindi costituire soltanto una base iniziale, da correggere in modo prudenziale alla luce delle reali condizioni del cespite, della ridotta appetibilità commerciale e delle passività che lo gravano. Tali condizioni comprendono la vetustà del fabbricato, lo stato di abbandono, la presenza di materiali, attrezzature, archivi, arredi e beni mobili da rimuovere, nonché le criticità urbanistico-edilizie e catastali già evidenziate in altra parte della relazione.

Deve inoltre essere chiarito che la porzione esterna in carpenteria metallica non può essere assunta come superficie regolarmente e ordinariamente valorizzabile, poiché

costituisce una criticità documentale ed edilizia e non un elemento incrementativo del valore. Ne consegue che tale porzione, pur potendo rientrare convenzionalmente nel computo dell'area esterna di riferimento, deve essere considerata in senso peggiorativo nella successiva fase di riduzione del valore, sia quale possibile fonte di oneri di rimozione o sistemazione, sia quale fattore di abbattimento della commerciabilità del bene.

### **11.3 Appartamento**

Per l'appartamento la valutazione viene svolta assumendo come riferimento il mercato residenziale locale, ma con adeguate riduzioni in considerazione dello stato di abbandono, della necessità di sgombero, della limitata accessibilità e della servitù di passaggio pedonale.

L'unità abitativa, infatti, pur collocandosi astrattamente in un mercato più ampio di quello dei beni produttivi, presenta peculiarità che ne comprimono in misura significativa la commerciabilità. Non si tratta soltanto dello stato di abbandono e del forte ingombro interno, ma anche della particolare condizione di accesso, della limitata autonomia del bene all'interno del più ampio contesto immobiliare e della servitù di passaggio esclusivamente pedonale, elementi che incidono in modo concreto sull'utilità percepita dal mercato.

Il confronto con valori ordinari di mercato può quindi costituire soltanto un riferimento di partenza, da ridimensionare in modo coerente con le specificità penalizzanti del caso concreto. L'appartamento non si presenta infatti come ordinaria unità residenziale libera, pienamente autonoma e immediatamente fruibile, ma come bene inserito in un contesto più complesso, che richiede sgombero integrale, ripristino e accettazione di limitazioni oggettive di accesso e fruizione.

### **11.4 Sintesi conclusiva**

Nel loro insieme, i criteri sopra esposti rispondono a un principio unitario: il valore del compendio deve essere ricostruito in funzione della sua concreta liquidabilità.

Il risultato finale non esprime quindi un valore teorico in condizioni ordinarie, bensì il più probabile valore realizzabile tenendo conto delle potenzialità residue dei beni, degli oneri, delle limitazioni e delle incertezze che essi incorporano.

## **12 VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'IMMOBILE 1**

### **12.1 Premessa metodologica**

Nel caso dell'Immobile 1, il problema estimativo non risiede soltanto nel grave stato di degrado materiale del bene, ma nella sostanziale assenza di un mercato ordinario

chiaramente leggibile per un cespite di tale natura nelle condizioni riscontrate. Il bene, allo stato attuale, non appare infatti suscettibile di immediata collocazione secondo normali logiche di compravendita di immobili produttivi, poiché qualunque ipotesi di recupero, riordino, rifunzionalizzazione o anche solo parziale trasformazione presuppone un percorso tecnico, economico e amministrativo particolarmente complesso, gravato da costi, incertezze e verifiche preliminari di non agevole definizione.

A ciò si aggiunge che le eventuali ipotesi di intervento non si collocano in un quadro libero e semplificato, ma in un contesto che, per quanto emerge dalla presente relazione, risulta interessato anche da profili vincolistici e prescrittivi che impongono particolare cautela, tra cui il vincolo paesaggistico gravante su parte delle particelle richiamate nel quadro urbanistico, oltre alle ulteriori prescrizioni derivanti dalla classificazione idrogeologica e, per parte del compendio, dalla disciplina delle aree di esclusione e osservazione RIR. Ne deriva che ogni possibile variazione significativa dello stato di fatto non può essere considerata come automaticamente praticabile, ma presuppone un preventivo e puntuale confronto con gli enti e gli uffici competenti.

Sotto questo profilo, l'eventuale operatore interessato non si troverebbe di fronte a un bene semplicemente vetusto o da sistemare, bensì a un cespite che richiede una preventiva attività di sgombero, bonifica, verifica e generale rimessa in ordine, all'interno di un quadro che il mercato percepisce come eccentrico rispetto all'ordinarietà. Ne deriva che il valore non può essere letto in termini di normale comparazione con fabbricati produttivi correnti, ma deve essere apprezzato in chiave eccezionalmente prudentiale, tenendo conto del fatto che la platea dei potenziali interessati risulta inevitabilmente ristretta a soggetti disposti ad affrontare un'operazione più ampia, più rischiosa e meno prevedibile di una ordinaria acquisizione immobiliare.

## **12.2 Criterio di determinazione della superficie commerciale**

Ai fini della presente stima, la consistenza del bene è stata ricondotta a una **superficie commerciale ponderata**, ottenuta mediante omogeneizzazione delle superfici reali attraverso l'applicazione di appropriati coefficienti di ragguaglio, in coerenza, per quanto attiene ai criteri di misurazione, con il **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138** e, per quanto attiene al procedimento estimativo, con la prassi comunemente adottata in materia di valutazione immobiliare. Il D.P.R. 138/1998 disciplina infatti i criteri di calcolo della superficie catastale, con computo al lordo delle murature entro determinati limiti di spessore, mentre la

manualistica OMI chiarisce che le quotazioni costituiscono soltanto un riferimento di larga massima nell'ambito dei processi estimativi e non sostituiscono la stima puntuale del singolo immobile.

In particolare, la superficie dei locali principali è stata considerata per intero, mentre le superfici accessorie e le aree esterne sono state ragguagliate mediante coefficienti ridotti, differenziati in funzione della loro effettiva utilità economica e della loro incidenza sul valore del bene. La superficie lorda è stata assunta al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con computo dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25, secondo i criteri ordinariamente richiamati in materia.

### 12.3 Superficie commerciale di riferimento

Con riferimento ai locali interni, si assumono le seguenti superfici:

Descrizione	Superficie reale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Spazio principale	320,00	100%	320,00
Deposito	33,00	25%	8,25
Ripostiglio	20,00	25%	5,00
Ufficio	16,00	100%	16,00

Ne deriva una superficie commerciale interna complessiva pari a: **349,25 mq**

A tale consistenza si aggiungono le aree esterne catastalmente riferibili al bene, prudenzialmente computate con coefficiente ridotto del 10%, e precisamente:

Descrizione	Superficie reale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Area esterna particella 902	180,00	10%	18,00
Area esterna particella 618	720,00	10%	72,00

Ne consegue una superficie commerciale esterna complessiva pari a: **90,00 mq**

La superficie commerciale ponderata totale dell'Immobile 1 risulta pertanto pari a:

$349,25 \text{ mq} + 90,00 \text{ mq} = \mathbf{439,25 \text{ mq}}$ .

## 12.4 Valore unitario assunto

La base iniziale della valutazione viene assunta facendo riferimento alle quotazioni **OMI**, e in particolare al relativo valore minimo per la tipologia ritenuta più prossima al bene in esame. Tale riferimento, tuttavia, non viene recepito in modo automatico. La manualistica ufficiale dell’Agenzia delle Entrate precisa infatti che le quotazioni OMI forniscono indicazioni di valore di larga massima e che i valori minimi e massimi rappresentano l’ordinarietà, restando escluse dall’intervallo le quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o comunque con caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona.

Si riportano di seguito i valori OMI relativi:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2							
Provincia: VERBANIA							
Comune: OMEGNA (G062)							
Fascia: Periferica							
Zona: CRUSINALLO.							
Codice zona: D1							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione prevalente: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	200	400	L	1,2	2,4	L
Laboratori	NORMALE	250	450	L	1,4	2,5	L
<a href="#">Stampa</a>							<a href="#">Legenda</a>

Nel caso in esame, il cespite presenta proprio una condizione di non ordinarietà, essendo caratterizzato da stato di abbandono, degrado diffuso, presenza di materiali da rimuovere, criticità ambientali accertate e ridotta commerciabilità.

Per tale ragione, pur assumendo l’OMI quale riferimento astratto iniziale, si ritiene tecnicamente più corretto adottare, ai fini della presente stima, un valore unitario effettivo pari a **€ 150,00/mq**, ritenendosi che tale importo esprima in misura più credibile la reale capacità del bene di collocarsi sul mercato nelle condizioni date. Non si tratta, quindi, di una arbitraria compressione del dato di mercato, ma della necessaria traduzione estimativa della non ordinarietà del cespite, che non consente di assumere quale pienamente rappresentativo neppure il minimo della forbice OMI.

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale ponderata sopra ricostruita, si ottiene il seguente valore iniziale di riferimento:

$$439,25 \text{ mq} \times \text{€ } 150,00/\text{mq} = \text{€ } 65.887,50$$

Tale importo non rappresenta ancora il valore netto del bene nello stato attuale, ma il valore iniziale dal quale occorre detrarre tutti gli oneri e le penalizzazioni derivanti dalle concrete criticità del cespite.

### **12.5 Oneri e riduzioni da considerare**

Nel caso dell'Immobile 1, il peso delle riduzioni è determinante, poiché il valore effettivo del bene è dato, in sostanza, da ciò che può residuare una volta considerati tutti gli oneri necessari a superare le criticità che lo gravano.

- sgombero dei materiali e dei beni presenti fuori terra, comprensivo di materiali di risulta, attrezzature, arredi, componenti residuali e beni mobili da rimuovere: € 15.200,00;
- bonifica e smaltimento dei materiali contenenti amianto, comprensivi della copertura, dei frammenti rinvenuti all'esterno e della gestione prudentiale delle ulteriori lastre in eternit presenti all'interno del capannone: € 13.900,00;
- gestione e smaltimento delle polveri di sabbiatura: € 4.100,00;
- indagini integrative, scavi e gestione di eventuali ulteriori rinvenimenti, tenuto conto del rinvenimento già accertato di rifiuti interrati non pericolosi nello strato investigato: € 5.300,00;
- spese tecniche, oneri di sicurezza, costi accessori e quota prudentiale finale per alea residua: € 12.100,00.

Il totale delle voci sopra indicate risulta pertanto pari a: **€ 50.600,00**.

### **12.6 Valore netto stimato dell'Immobile 1**

Assumendo un valore iniziale di riferimento pari a € 65.887,50 e detraendo oneri e riduzioni per complessivi € 50.600,00, si ottiene il seguente valore residuo tecnico:

$$\text{€ } 65.887,50 - \text{€ } 50.600,00 = \text{€ } 15.287,50$$

Tale importo, tuttavia, non può essere automaticamente assunto quale effettivo valore di mercato del bene nello stato attuale. Esso rappresenta infatti un mero residuo numerico ottenuto per differenza tra un valore iniziale convenzionale e una serie di costi e oneri stimabili, ma non esaurisce la reale misura della penalizzazione commerciale che grava sul cespite.

Nel caso dell'Immobile 1, infatti, la difficoltà estimativa non risiede soltanto nell'entità dei costi di sgombero, bonifica, smaltimento e gestione delle criticità accertate, ma nella sostanziale assenza di un mercato ordinario autonomamente riferibile a un bene di tale natura

nelle condizioni riscontrate. Il cespite, allo stato, non appare suscettibile di collocazione secondo normali logiche di mercato, poiché qualunque ipotesi di recupero, riordino, trasformazione o diversa rifunzionalizzazione presuppone un percorso particolarmente complesso, incerto e oneroso, aggravato non solo dalle condizioni materiali del fabbricato, ma anche dalla ristrettezza della platea dei possibili interessati, dalla difficoltà di prefigurare con sufficiente attendibilità gli sviluppi amministrativi e progettuali dell'intervento e dalla necessità di confrontarsi preventivamente con i vincoli urbanistici e le prescrizioni che interessano il contesto.

Ne deriva che il valore residuo sopra determinato, pur utile quale primo riferimento tecnico-contabile, non può essere considerato realmente espressivo del più probabile valore di mercato del bene nella concreta prospettiva di una futura liquidazione. Più correttamente, esso deve essere ulteriormente compresso per tener conto della sostanziale inaccessibilità commerciale autonoma del cespite, che rende il bene, in pratica, privo di una ordinaria appetibilità di mercato e potenzialmente interessante solo per soggetti del tutto particolari, disposti ad assumersi integralmente un'operazione eccezionalmente gravosa e anomala.

Per tali ragioni, il sottoscritto ritiene che l'Immobile 1 debba essere prudenzialmente assunto, ai fini della presente relazione, in un **valore minimo simbolico pari a € 1.000,00**, da intendersi non come ordinario valore di mercato del fabbricato, bensì come espressione estrema e residuale della sola possibilità teorica che il bene venga assorbito nell'ambito di una più ampia operazione economica o liquidatoria.

## **13 VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'IMMOBILE 2**

### **13.1 Premessa metodologica**

L'Immobile 2 presenta un quadro sensibilmente diverso rispetto all'Immobile 1. Esso non versa in condizioni di compromissione estrema paragonabili a quelle del primo bene, ma non può nemmeno essere letto come cespite ordinario o come opificio in condizioni semplicemente mediocri. Il fabbricato si presenta infatti vetusto, maltenuto, ingombro di materiali e beni mobili, con finiture e condizioni d'uso che ne riducono in modo evidente l'appetibilità commerciale.

Sotto il profilo estimativo, il bene conserva ancora una residua leggibilità funzionale quale immobile produttivo, ma tale leggibilità è pesantemente incisa dalla necessità di sgombero, dal generale stato di incuria, dalle criticità catastali ed edilizie già rilevate e dalla presenza di una porzione esterna in carpenteria metallica che non può essere trattata come

elemento ordinariamente valorizzabile. Ne consegue che la stima deve essere costruita in modo prudente, partendo da un valore unitario già orientato verso il minimo di mercato e applicando poi ulteriori riduzioni coerenti con lo stato reale del cespite.

### **13.2 Criterio di determinazione della superficie commerciale**

Ai fini della presente stima, la consistenza del bene è stata ricondotta a una superficie commerciale ponderata, ottenuta mediante omogeneizzazione delle superfici reali attraverso l'applicazione di appropriati coefficienti di ragguaglio, in coerenza, per quanto attiene ai criteri di misurazione, con il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e, per quanto attiene al procedimento estimativo, con la prassi comunemente adottata in materia di valutazione immobiliare. Il D.P.R. 138/1998 disciplina infatti i criteri di calcolo della superficie catastale, con computo al lordo delle murature entro determinati limiti di spessore, mentre la manualistica OMI chiarisce che le quotazioni costituiscono soltanto un riferimento di larga massima nell'ambito dei processi estimativi e non sostituiscono la stima puntuale del singolo immobile.

In particolare, la superficie dei locali principali è stata considerata per intero, mentre le superfici accessorie e le aree esterne sono state ragguagliate mediante coefficienti ridotti, differenziati in funzione della loro effettiva utilità economica e della loro incidenza sul valore del bene. La superficie lorda è stata assunta al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con computo dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25, secondo i criteri ordinariamente richiamati in materia.

### **13.3 Superficie commerciale di riferimento**

Sulla base delle superfici indicate, si assume la seguente tabella di ragguaglio:

Descrizione	Superficie reale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Piano terra – spazio principale laboratorio / opificio	330,00	100%	330,00
Piano terra – officina, magazzino, spogliatoi, wc	150,00	50%	75,00
Piano primo – spogliatoi, uffici, servizi igienici	160,00	25%	40,00

Area esterna di riferimento al piano terra	310,00	10%	31,00
--	--------	-----	-------

Ne deriva una superficie commerciale ponderata complessiva pari a:

$$330,00 + 75,00 + 40,00 + 31,00 = \mathbf{476,00 \text{ mq}}$$

Il diverso coefficiente applicato ai locali accessori del piano terra e del piano primo trova giustificazione nella loro differente incidenza economica: gli spazi accessori del piano terra risultano direttamente comunicanti e funzionalmente integrati con il corpo principale di lavorazione, mentre quelli del piano primo svolgono una funzione di supporto meno immediatamente incidente sul ciclo operativo del bene. Per tale ragione i primi sono stati prudenzialmente ragguagliati al 50%, i secondi al 25%.

Occorre inoltre precisare che, all'interno della superficie esterna di 310 mq, ricade almeno in parte anche la porzione interessata dalla struttura in carpenteria metallica. Tale circostanza impedisce di leggere detta area come pienamente neutra o ordinariamente valorizzabile; per questa ragione, la relativa criticità non viene assorbita nella sola ponderazione della superficie, ma trova specifica incidenza negativa nel successivo paragrafo dedicato agli oneri e alle riduzioni.

### 13.4 Valore unitario assunto

La base iniziale della valutazione viene assunta facendo riferimento alle quotazioni **OMI**, e in particolare al relativo valore minimo per la tipologia ritenuta più coerente con il bene in esame. A differenza dell'Immobile 1, che è stato letto come laboratorio fortemente

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2							
Provincia: VERBANIA							
Comune: OMEGNA (G062)							
Fascia: Periferica							
Zona: CRUSINALLO.							
Codice zona: D1							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione prevalente: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	200	400	L	1,2	2,4	L
Laboratori	NORMALE	250	450	L	1,4	2,5	L
<a href="#">Stampa</a>							<a href="#">Legenda</a>

compromesso, l'Immobile 2 presenta caratteristiche dimensionali e funzionali più prossime a quelle di un opificio / capannone industriale.

Per tale ragione, il parametro di riferimento più coerente è quello dei beni produttivi assimilabili ai capannoni industriali, e il valore unitario di **€ 200,00/mq** viene qui assunto come valore minimo prudenziale di partenza.

Anche in questo caso, il dato OMI non viene recepito come automatica trasposizione del valore del bene nello stato attuale, ma come riferimento iniziale già orientato sul livello minimo della forbice di mercato. Nel caso dell'Immobile 2, tale minimo appare tuttavia ancora coerente come base di partenza, atteso che il cespite, pur vetusto, maltenuto e penalizzato da criticità documentali, conserva una residua leggibilità funzionale quale immobile produttivo di dimensioni non modeste. La guida OMI ribadisce che le quotazioni hanno funzione orientativa di larga massima e non sostituiscono la stima puntuale del singolo immobile.

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale ponderata sopra ricostruita, si ottiene il seguente valore iniziale di riferimento:

$$476,00 \text{ mq} \times \text{€ } 200,00/\text{mq} = \text{€ } 95.200,00$$

Tale importo non rappresenta ancora il valore netto del bene nello stato attuale, ma la base iniziale dalla quale occorre detrarre gli oneri e le ulteriori penalizzazioni derivanti dalle concrete condizioni del cespite.

### **13.5 Oneri e riduzioni da considerare**

Nel caso dell'Immobile 2, la riduzione del valore non deriva da un quadro ambientale assimilabile a quello dell'Immobile 1, ma da una diversa combinazione di fattori penalizzanti: stato di abbandono, necessità di liberazione dei locali, vetustà diffusa, ridotta qualità manutentiva, criticità catastali ed edilizie, non piena linearità del quadro documentale e minore appetibilità commerciale.

Si assumono pertanto, in via prudenziale, le seguenti voci di riduzione:

- sgombero dei materiali e dei beni presenti fuori terra, comprensivo di materiali di risulta, attrezzature, arredi, componenti residuali e beni mobili da rimuovere: € 14.900,00;
- rimozione / demolizione e smaltimento della porzione esterna in carpenteria metallica e del getto di base: € 32.400,00
- riduzione finale per vetustà, stato di abbandono, difformità catastali ed edilizie, sanatorie, riaccatastamenti: € 13.800,00

Il totale delle riduzioni risulta pertanto pari a: **€ 61.100,00**

La seconda voce merita particolare rilievo. La porzione esterna in carpenteria metallica non può essere considerata elemento incrementativo del valore, poiché costituisce una criticità urbanistico-edilizia nello stato attuale: dagli atti reperiti emerge infatti che la tettoia assentita non coincide con la configurazione oggi esistente, che appare più ampia e tamponata. Essa, pertanto, non solo non apporta un autonomo plusvalore commerciale, ma determina una specifica passività economica che deve gravare in diminuzione sul valore del cespite.

Parimenti, la riduzione prudenziale finale non ha carattere arbitrario, ma è finalizzata ad assorbire quegli elementi che il mercato normalmente sconta in misura peggiorativa e che non possono essere interamente ricondotti a meri costi materiali: vetustà, stato generale di incuria, scarsa gradevolezza complessiva del bene, difformità catastali ed edilizie già evidenziate nei capitoli precedenti, costi di regolarizzazione documentale, possibili sanatorie o verifiche amministrative, necessità di riaccatastamenti e presenza di una porzione interna al piano terra non compresa nella disponibilità del bene, in quanto appartenente a terzi.

### **13.6 Valore netto stimato dell'Immobile 2**

Assumendo un valore iniziale di riferimento pari a **€ 95.200,00** e detraendo oneri e riduzioni per complessivi **€ 61.100,00**, si ottiene il seguente valore netto:

$$\mathbf{€ 95.200,00 - € 61.100,00 = € 34.100,00}$$

Il valore così determinato deve essere inteso come il più probabile valore realizzabile del cespite nello stato attuale e nella prospettiva di una futura liquidazione. Non si tratta del valore di un opificio ordinario in condizioni normali, ma del valore residuo di un bene che conserva una parziale leggibilità funzionale, pur restando gravato da vetustà, stato di abbandono, costi di sgombero, criticità documentali e da una specifica porzione esterna non valorizzabile positivamente e suscettibile di generare una concreta passività economica.

## **14 VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'APPARTAMENTO**

### **14.1 Premessa metodologica**

L'appartamento, pur costituendo unità catastalmente autonoma e pur collocandosi, in astratto, in un mercato potenzialmente più ampio rispetto a quello dei beni produttivi, non può

essere stimato come ordinaria unità residenziale libera, ben accessibile e immediatamente fruibile.

Le risultanze peritali hanno infatti evidenziato che il bene versa in condizioni di generale abbandono, presenta un forte ingombro interno di beni mobili e materiali, richiede un integrale sgombero preliminare e risulta inserito in un contesto immobiliare promiscuo e non lineare. A ciò si aggiunge la presenza di una **servitù di passaggio esclusivamente pedonale**, elemento che condiziona in modo concreto l'autonomia funzionale del cespite e ne riduce l'appeal commerciale rispetto a una normale abitazione con accesso pienamente indipendente.

Ne consegue che la valutazione deve essere condotta in termini prudenziali, assumendo come base un valore unitario di riferimento tratto dal mercato residenziale locale e riducendolo poi in misura coerente con le specifiche criticità del caso concreto.

#### **14.2 Criterio di determinazione della superficie commerciale**

Ai fini della presente stima, la consistenza del bene viene ricondotta a una superficie commerciale ponderata, ottenuta mediante omogeneizzazione delle superfici reali attraverso l'applicazione di appropriati coefficienti di ragguaglio, in coerenza, per quanto attiene ai criteri di misurazione, con il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e, per quanto attiene al procedimento estimativo, con la prassi comunemente adottata in materia di valutazione immobiliare.

In particolare, la superficie dell'unità principale viene considerata per intero, mentre eventuali pertinenze accessorie e superfici esterne vengono ragguagliate con coefficienti ridotti in funzione della loro effettiva utilità economica. La superficie lorda è assunta al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con computo dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25, secondo i criteri ordinariamente richiamati in materia.

#### **14.3 Superficie commerciale di riferimento**

Per l'appartamento si assume, quale base di riferimento, la superficie catastale complessiva di 85 mq, che, in assenza di distinte pertinenze esterne autonomamente valorizzabili nel presente capitolo, viene qui prudenzialmente assunta come consistenza commerciale di riferimento.

## 14.4 Valore unitario assunto

La base iniziale della valutazione viene assunta facendo riferimento alle quotazioni **OMI** per il mercato residenziale locale, utilizzate quale parametro di partenza e non quale automatica espressione del valore effettivo del bene nello stato in cui si trova.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato								
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2								
Provincia: VERBANIA								
Comune: OMEGNA (G062)								
Fascia: Periferica								
Zona: CRUSINALLO.								
Codice zona: D1								
Destinazione: Residenziale								
Tipologia prevalente: Abitazioni civili								
Destinazione prevalente: Residenziale								
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L	3,2	4,6	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,6	3,6	L	
Box	NORMALE	500	750	L	2,2	3,2	L	
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	L	3,4	4,8	L	
<a href="#">Stampa</a>								<a href="#">Legenda</a>

Nel caso di specie, il riferimento più coerente è quello relativo alle abitazioni di tipo economico, assumendosi quale parametro OMI minimo il valore di **€ 650,00/mq**. Tale scelta appare maggiormente aderente alla reale natura del cespite rispetto ai valori riferibili alle abitazioni civili, in considerazione dello stato di abbandono dell'unità, del forte ingombro dei locali, della necessità di sgombero integrale, della limitata accessibilità, della servitù di passaggio pedonale e, più in generale, del contesto immobiliare nel quale il bene è inserito.

Tuttavia, tale dato non può essere recepito in modo automatico. L'appartamento, infatti, non presenta caratteristiche di ordinarietà tali da consentire l'applicazione diretta neppure del valore minimo OMI, poiché la sua concreta appetibilità commerciale risulta ulteriormente compressa dalla ridotta autonomia funzionale del bene, dalla penalizzazione connessa all'accesso esclusivamente pedonale e dalla necessità di una preliminare rimessa in ordine dei locali. Per tale ragione, pur assumendo l'OMI quale riferimento astratto iniziale, si ritiene tecnicamente più corretto adottare, ai fini della presente stima, un **valore unitario effettivo pari a € 500,00/mq**, ritenendosi che tale importo esprima in misura più credibile la reale capacità del bene di collocarsi sul mercato nelle condizioni date.

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale sopra assunta, si ottiene il seguente valore iniziale di riferimento:

**85,00 mq × € 500,00/mq = € 42.500,00**

Tale importo non rappresenta ancora il valore netto del bene nello stato attuale, ma la base iniziale dalla quale occorre detrarre gli oneri e le penalizzazioni derivanti dalle concrete condizioni del cespite.

#### **14.5 Oneri e riduzioni da considerare**

Nel caso dell'appartamento, il peso delle riduzioni non deriva da un quadro ambientale accertato come per l'Immobile 1, né da criticità edilizie della consistenza riscontrabile per parte dell'Immobile 2, ma da una combinazione di fattori che il mercato residenziale sconta comunque in modo sensibile.

Si assumono pertanto, in via prudenziale, le seguenti voci di riduzione:

- sgombero integrale dei beni mobili, materiali e suppellettili presenti nei locali: € 4.500,00
- ripristino edilizio e manutentivo minimo, comprensivo di opere di pulizia straordinaria, sistemazioni interne essenziali e riordino delle finiture più compromesse: € 3.600,00
- riduzione prudenziale finale per servitù di passaggio pedonale, limitata autonomia del bene, contesto generale del compendio e minore commerciabilità: € 5.000,00

Il totale delle riduzioni risulta pertanto pari a:

**€ 13.100,00**

La terza voce merita particolare rilievo, poiché la penalizzazione del bene non si esaurisce nei soli costi materiali di sgombero e ripristino. Il mercato, infatti, tende a scontare in misura peggiorativa anche la limitata autonomia dell'unità, la servitù di passaggio esclusivamente pedonale, il contesto non ordinario nel quale essa è inserita e, più in generale, la minore appetibilità commerciale rispetto a una normale abitazione accessibile e immediatamente disponibile.

#### **14.6 Valore netto stimato dell'appartamento**

Assumendo un valore iniziale di riferimento pari a **€ 42.500,00** e detraendo oneri e riduzioni per complessivi **€ 13.100,00**, si ottiene il seguente valore netto:

**€ 42.500,00 - € 13.100,00 = € 29.400,00**

Tale importo viene arrotondato a: **€ 29.500,00**

Il valore così determinato deve essere inteso come il più probabile valore realizzabile del cespite nello stato attuale e nella prospettiva di una futura liquidazione. Non si tratta del valore di una ordinaria unità residenziale, ma del valore residuo di un bene che, pur mantenendo una propria autonoma riconoscibilità catastale e una destinazione abitativa

leggibile, resta sensibilmente penalizzato da stato di abbandono, necessità di sgombero, limitazioni di accesso e contesto complessivo del compendio.

## **15 GIUDIZIO SULLA VENDIBILITÀ**

Il compendio non si presenta, allo stato, come bene di agevole e immediata collocazione sul mercato ordinario. Tale giudizio discende dalla convergenza di più fattori penalizzanti che, nel loro insieme, riducono sensibilmente sia l'ampiezza della potenziale domanda sia il livello di prezzo realisticamente conseguibile.

L'**Immobile 1** rappresenta, sotto questo profilo, il cespite di più difficile collocazione dell'intero compendio. Il grave stato di degrado, la presenza di materiali da rimuovere, l'amianto accertato, il rinvenimento di rifiuti interrati non pericolosi, la permanenza di una alea residua sulle porzioni non integralmente investigate e la complessità di qualunque possibile percorso di recupero o trasformazione collocano infatti il bene al di fuori di una logica di mercato ordinario. Più che a un normale acquirente di immobile produttivo, esso potrebbe eventualmente interessare solo a soggetti del tutto particolari, disposti ad assumersi un'operazione eccezionalmente complessa, onerosa e incerta, la cui praticabilità concreta dipenderebbe anche da ulteriori verifiche tecniche, amministrative e di compatibilità con i vincoli e le prescrizioni insistenti sul contesto. In questa prospettiva, l'Immobile 1, autonomamente considerato, risulta sostanzialmente privo di una reale accessibilità commerciale secondo parametri di mercato normalizzato.

L'**Immobile 2** presenta una vendibilità relativamente migliore, poiché conserva ancora una residua leggibilità funzionale quale bene produttivo. Tuttavia, anche in questo caso il mercato non si confronta con un opificio ordinario o pronto all'uso, ma con un cespite vetusto, maltenuto, da sgomberare, inciso da criticità catastali ed edilizie e gravato dalla presenza della porzione esterna in carpenteria metallica, non valorizzabile positivamente e suscettibile di generare una rilevante passività economica. Il bene potrà quindi incontrare interesse soltanto presso soggetti disposti ad affrontare una operazione di riordino, verifica e regolarizzazione, con conseguente riduzione della platea dei potenziali offerenti.

L'**appartamento**, pur collocandosi in un mercato teoricamente più ampio, sconta a sua volta fattori penalizzanti non marginali, rappresentati dallo stato di abbandono, dal forte ingombro interno, dalla necessità di sgombero integrale, dalla limitata accessibilità e dalla servitù di passaggio esclusivamente pedonale. Anche in questo caso, pertanto, il bene non si presenta come ordinaria unità residenziale autonoma e immediatamente fruibile, ma come

cespite che richiede un preventivo riordino materiale e l'accettazione di una condizione di minore autonomia rispetto a quella tipica del mercato abitativo ordinario.

Sotto il profilo della procedura, appare opportuno che nell'eventuale avviso di vendita siano espressamente richiamati, per quanto di rilievo, il quadro generale di vetustà e degrado del compendio, la presenza di materiali e beni da rimuovere, la presenza accertata di amianto nell'Immobile 1, il rinvenimento di rifiuti interrati non pericolosi e la non integrale escludibilità di ulteriori emergenze nelle porzioni non investigate, le criticità catastali ed edilizie dell'Immobile 2, la presenza della porzione esterna in carpenteria metallica, nonché la limitata accessibilità dell'appartamento e la servitù di passaggio pedonale che lo interessa.

In termini tecnico-estimativi, deve ritenersi che il compendio non sia utilmente leggibile in chiave di vendita frazionata, poiché la collocazione autonoma dell'**Immobile 1** risulterebbe sostanzialmente priva di reale accessibilità commerciale nello stato attuale. Per tale ragione, il compendio deve essere considerato, ai fini della presente relazione, come **lotto unico di vendita**, così che anche il cespite più problematico possa essere assorbito nell'ambito di una operazione complessiva resa maggiormente sostenibile dalla presenza dell'Immobile 2 e dell'appartamento.

In definitiva, il compendio non è privo di potenziale economico, ma la sua valorizzazione non potrà avvenire secondo una logica di mercato ordinario e richiederà inevitabilmente una platea ristretta di interessati, particolarmente consapevoli della complessità tecnica, economica e amministrativa dell'operazione.

## **16 CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto emerso nel corso dell'incarico, il sottoscritto ritiene che il compendio immobiliare sito in Omegna, via Fratelli Cairoli, debba essere valutato con criterio particolarmente prudentiale, tenendo conto delle criticità tecniche, manutentive, ambientali, documentali e commerciali riscontrate. Ne consegue, in termini numerici, il seguente quadro finale:

Immobile 1: € 1.000,00

Immobile 2: € 34.100,00

Appartamento: € 29.500,00

per un valore complessivo del compendio pari a € 64.600,00, valore che viene arrotondato a:

**65.000,00 € (Euro sessantacinquemila)**

Tale valore complessivo non esprime il prezzo teorico di beni ordinari in condizioni normali, bensì il più probabile valore realizzabile nella concreta prospettiva di una futura liquidazione, tenuto conto della natura problematica del compendio, dei costi prevedibili, delle limitazioni esistenti e della ridotta platea di potenziali acquirenti.

Sotto il profilo estimativo, il compendio deve essere considerato come

### **LOTTO UNICO**

poiché la vendita separata dell'Immobile 1 non risulta, allo stato, riconducibile a una concreta logica di mercato, mentre la vendita unitaria consente di assorbire anche il cespite maggiormente compromesso nell'ambito di una operazione economicamente più leggibile e potenzialmente più praticabile.

### **INFINE**

*Il parere di stima proposto è attendibile al momento presente, poiché qualunque bene è soggetto a variazioni di valore per l'usura del tempo, per l'invecchiamento, per l'evoluzione normativa in continuo aggiornamento, e soprattutto per la presenza di un mercato immobiliare, oggi ancora molto instabile e imprevedibile.*

\*\*\*\*\*

Nella certezza di aver espletato il mandato ricevuto rassegno la presente relazione, mettendomi a disposizione degli aventi diritto per eventuali chiarimenti.

Biella, 2 aprile 2026

L'ingegnere Segala Roberto



*Roberto Segala*

*Allegati:*

- *Visure e planimetrie catastali.*
- *Prove su eternit, polvere di sabbiatura, terreni.*
- *Fotografie delle pratiche edilizie visionate.*