GERVASONI MASSIMO
Geometra

Corso Italia,60
28844-villadossola (VB)
Codice fiscale: GRVMSM67C25D332I
Telefono: 0324/203139 Cell. 335 755 2774
mail: sicurarch@tiscali.it PEC: massimo.gervasoni@geopec.it

PROGETTI E CONSULENZE:

Iscritto:
- Collegio dei Geometri del VCO
- Elenco dei professionisti Legge 818
- Elenco RSPP Regione Piemonte
- Elenco Geometri Gestione Emergenza Sismica Rilievo del Danno e Valutazione Agibilità

PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in Comune di Verbania (VB)

Committente

COMUNE DI VERBANIA

Verbania, 2 marzo 2023

Geometra MASSIMO GERVASONI

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geometra **MASSIMO GERVASONI,** con studio in Villadossola (VB), Corso Italia n.60, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia del Verbano Cusio Ossola al n. 447, a seguito dell'incarico ricevuto in data 16 febbraio 2023 da COMUNE DI VERBANIA di redigere un giudizio di stima, al fine di **individuare il valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Verbania (VB) denominato Ex Caserma dei Carabinieri è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire estratti mappa catastali, visure catastali attuali e planimetrie catastali attuali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

1.3 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, effettuato in data 16 febbraio 2023.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

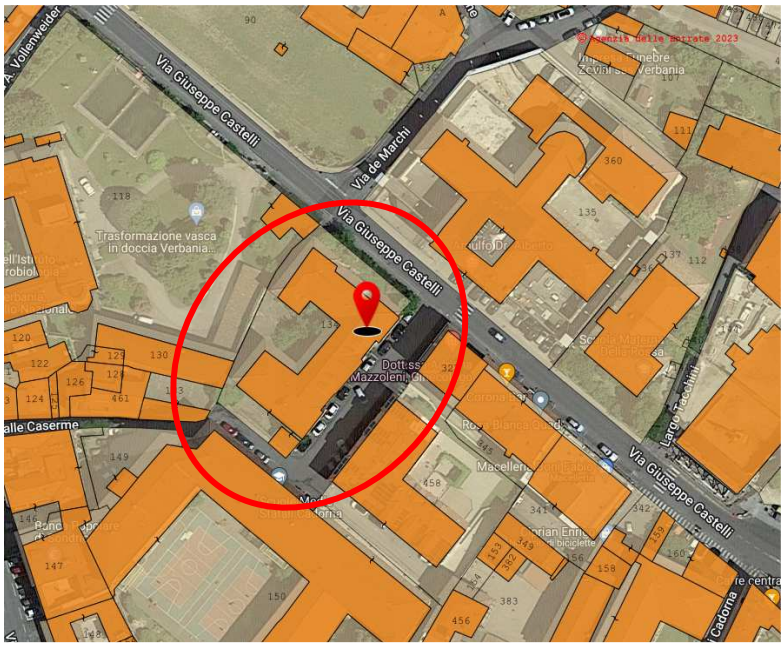
2.1 Ubicazione, riferimenti catastali e PRG

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Verbania (VB), frazione Pallanza VIA ALLE CASERME N.23.

Verbania è un comune italiano sulla sponda occidentale del Lago Maggiore, capoluogo della provincia del Verbano-Cusio-Ossola, in Piemonte, ed è il centro più popoloso di tutto il bacino del Lago Maggiore. La città sorge su un promontorio a forma di triangolo al centro del Lago Maggiore che segna l'estremità settentrionale del golfo Borromeo, in cui sfocia il Toce. Sulla sponda sud-occidentale sorgono gli abitati di Pallanza e Suna, verso est, separato dal corso del torrente San Bernardino, si trova l'abitato di Intra, mentre a nord si trova la frazione di Trobaso. Nella fascia collinare sorgono le frazioni di Zoverallo, Antoliva e Biganzolo; sul Monte Rosso vi è la frazione Cavandone. Circondata dai monti: a est il monte Rosso, mentre a nord l'aspra area montuosa in cui sorge il Parco Nazionale della Val Grande ed in cui si trovano il monte Zeda ed il pizzo Marona. Un'altra riserva naturale, la riserva naturale speciale di Fondotoce, si trova appena fuori dalla città, alla confluenza del Toce nel lago Maggiore.
Verbania è servita dalla autostrada A26, la cui uscita "Verbania" si trova in realtà nel territorio del comune di Gravellona Toce ed è attraversata dalla Strada statale 34 del Lago Maggiore che costeggiando il lago prosegue verso il confine con la Svizzera.
Verbania è servita dalla stazione di Verbania-Pallanza, posta sulla linea Domodossola-Milano, ma situata in posizione molto decentrata rispetto ai centri abitati.
Le frazioni con accesso al lago offrono porti e scivoli per l'attracco di imbarcazioni turistiche.

L'immobile risulta essere in posizione centrale e facilmente raggiungibile.

È censito nel Comune di Verbania al N.C.E.U. foglio n. 78 mappale n. 134



Nel P.R.G. vigente del Comune di Verbania risulta in aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.), art. 18.

2.2 Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima è situato in Via Alle Caserme, Verbania Pallanza n.23 e fa parte di un edificio su due piani fuori terra un piano cantina con centrale termica e un piano sottotetto abitabile. Si rimanda alle schede catastali allegate alla seguente perizia. La prima costruzione dell'immobile risale all'anno 1886 e fu ristrutturato completamente negli anni 70 dal Comune di Verbania.
La struttura del fabbricato risulta in buono stato ,ma in generale l'edificio appare in condizioni di degrado e in pessime condizioni di manutenzione. Pertanto necessita interventi corposi di ristrutturazione edilizia al fine di renderlo agibile e fruibile nel rispetto delle norme in materia .
Il fabbricato risulta già allacciato alla rete fognaria comunale, ma per quanto riguarda l'impiantistica presente risulta privo di qualsiasi certificato di conformità degli impianti. Si ritiene possa considerarsi allo stato attuale in condizioni di inagibilità.

L'immobile è composto da unità immobiliari a destinazione residenziale e la superficie totale è di circa 1759 mq (escluso le parti basse del sottotetto), oltre mq 61 di autorimessa e mq 605 di area esterna.

2.3 Consistenza dell'immobile

La consistenza è stata calcolata sulla scorta della planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia.
In fase di sopralluogo sono state verificate misure a campione che hanno confermato la rispondenza delle planimetrie.
Ai fini valutativi, si è assunto quale parametro tecnico unitario di misura la "superficie commerciale ragguagliata", calcolata nel seguente modo:

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: VERBANIA (VB)
Frazione: PALLANZA
Indirizzo: VIA ALLE CASERME n. 23
Dati catastali: Fg. 78, num. 134, sub. 0

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	1.499,00	100%	1.499,00
Sottotetti praticabili	138,00	25%	34,50
Cantine non collegate ai vani principali	43,58	25%	10,90
Locali tecnici	42,55	15%	6,38
Logge, patii e porticati	36,00	35%	12,60
Box auto non collegati ai vani principali	61,00	40%	24,40
Giardini esclusivi di appartamenti	605,00	10%	60,50
Superficie commerciale totale, m²			1.648,28

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 41 a 55 anni	0,75
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
FINITURA - Mediocre	0,90
Coefficiente globale	0,68

3. PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Scopo della stima

Lo scopo della presente consulenza è la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione in relazione ad una compravendita.

3.2 Andamento del mercato immobiliare

Si è proceduto consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare).
Di seguito una tabella riepilogativa dei valori al metro quadro per tipologia di immobile nella zona.

Dettagli Riferimento

Valori OMI 2022/1

Comune	VERBANIA
Zona OMI	B2/Centrale/PALLANZA - SUNA

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.400	2.000
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.100	1.600
Box	Normale	850	1.200
Laboratori	Normale	550	900
Magazzini	Normale	500	850
Negozi	Normale	1.000	1.800
Uffici	Normale	1.100	2.000
Ville e villini	Normale	1.900	2.750

La tipologia di prevalenza è: Abitazione di tipo civile destinazione residenziale.

3.3 Conclusione e conteggio

Visto quanto sopra elencato e tenendo in considerazione le condizioni generali dell'immobile e l'ubicazione si individua il più probabile valore di mercato come segue:

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.400,00

Valore catastale: € 1.993.835,09

Valore medio di mercato: € 1.905.411,68 = € 1.700,00 x 0,68 x m² 1.648,28

Valore stimato: **€ 1.569.162,56** = € 1.400,00 x 0,68 x m² 1.648,28

Si evidenzia che la valutazione eseguita è riferita ai beni nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano e supposti pienamente disponibili e liberi da ogni vincolo che ne possa limitare il suo godimento, liberi da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di Terzi, e, altresì, con esclusione di eventuali pesi, oneri, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidente.

PERIZIA DI STIMA del bene per VALORE DI TRASFORMAZIONE

4 - LA VALUTAZIONE DI STIMA DEL BENE PER VALORE DI TRASFORMAZIONE:

4.1 - Ipotesi di trasformazione del cespite immobiliare

Il **valore di trasformazione** è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo **di trasformazione**.

Si può, quindi, affermare che ogni volta che ci troviamo di fronte ad un immobile che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato (o trasferito nella destinazione), si deve ricorrere al valore di trasformazione. Il valore di trasformazione, oltre a permettere di valutare gli immobili in base alla funzione di criterio di stima, consente di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari in base alla funzione di criterio di scelta.

La destinazione d'uso residenziale è stata scelta, tra quelle possibili, in quanto risulta essere la più probabile ed appetibile per un imprenditore privato, tenuto conto dell'ottima posizione del cespite immobiliare per quanto riguarda la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento e la posizione.

L'intervento ipotizzato è centrato quindi sulla riconversione degli spazi interni dello stabile in residenza private. Le aree esterne sono valutate a parte con l'applicazione di una aliquota sul valore dello stabile al termine del calcolo della trasformazione.
Per la durata dell'intervento si ipotizza un periodo di anni 3 distinti in un anno per la fase di progettazione architettonica e strutturale , ottenimento delle autorizzazioni comunali e soprintendenza e 2 anni per l'esecuzione dei lavori .
La formula utilizzata per la valutazione sarà utilizzata la seguente formula:

Vt (valore di trasformazione) =

Valore del bene trasformato **Vpf** - (costo di trasformazione **K** +profitto **P**) / **q**(1+r) x **n** tempistica trasformazione

Il costo di trasformazione comprende la sistemazione dell'area esterna, gli onorari professionali, le spese generali , gli oneri del permesso di costruire , gli oneri finanziari e le spese di commercializzazione.

4.2 - Quantificazione del Valore del bene trasformato Vpf

Per le quantificazioni della stima ci si è avvalsi dei dati ricavati da Osservatori Nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore .Le fonti indirette Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e FGIAIP indicano per la zona valori oscillanti tra 1.400 e 2.000 euro al mq per le abitazioni civili sino ad un massimo di euro 2.750 al mq per ville e villini .
Immobili di recente costruzione ex novo in zone limitrofe e con caratteristiche simili per esposizione forniscono quotazioni di circa 2.500/3.500 al mq.
In base alle quotazioni rilevate si assume per lo stabile in oggetto tenendo in considerazione la sua ubicazione data anche dalla ragguardevole area verde di pertinenza il valore di € 2.750,00/mq.
Superficie commerciale totale: mq 1.593,88 (escluso aree esterne)

	S.L.V.	VALORE	**VALORE COMPLESSIVO Vpf**
FABBRICATO	Mq 1.593,88	€ 2.750,00/mq	€ 4.383.170,00

4.3 - Quantificazione del costo di trasformazione K

a) La superficie desunta dal calcolo della superficie commerciale comprensiva degli spazi interni ad uso comune escluso le aree esterne oggetto di stima a se' stante assommano a 1.593,88 mq . Oltre ad indagini di mercato, per l'individuazione dei costi relativi al recupero del complesso ai fini residenziali si sono utilizzati i prezziari Regionali e i prezziari DEI . I valori utilizzati per i lavori di ristrutturazione del fabbricato, sulla base delle indagini svolte sono valutati in € **1.400**,00 al mq circa.

Il costo complessivo dell'intervento di trasformazione (Ct) riferito allo stabile corrisponde a :

	S.L.V.	COSTO UNITARIO DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE	TOTALE **COSTO COMPLESSIVO** INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE **Ct**
FABBRICATO	Mq 1.593,88	€ 1.400,00/mq	**€ 2.231.432,00**

b) Sistemazione esterna

Costi inerenti la trasformazione e sistemazione esterna dell'area (recinzioni, pavimentazione, posti auto, piantumazione del verde) valutata in percentuale del 5% del costo di trasformazione.
Costo sistemazione esterna= 5% Ct = **€ 111.572,00**

c) Onorari professionali

L'importo relativo gli oneri professionali comprendente la progettazione, la direzione dei lavori, il progetto esecutivo, particolari costruttivi, le autorizzazioni possono essere quantificate in **€ 150.000,00** compreso spese

d) Spese generali

Le spese generali catastali, di gestione delle pratiche, assicurative, di registrazione e notarili viene valutata nell'ordine del 5% delle spese sopra esposte e ammontano a **€ 117.150,00**.

e) Oneri concessori

S.U.L. stimata mq 2.000 = **€ 114.000,00**

f) Oneri finanziari

Si stima importo di € **214.033,00** per mutuo fino a vent'anni e durata dei lavori circa tre anni

g) Spese di commercializzazione

Spese a beneficio di Agenzie immobiliari (3% del valore trasformato) su un'ipotesi di vendita del 50% direttamente dall'impresa costruttrice. Si stima un costo pari a € **131.495,00**

Pertanto il totale del costo di trasformazione corrisponde a
k= a +b + c + d + e + f +g = € 3.069.681,00

4.4 - Quantificazione del profitto p

Il profitto si valuta nel 10% sulla somma precedente (escluso oneri finanziari e spese di commercializzazione) e corrisponde a **€ 272.415,00**

4.5 - Determinazione di Vt valore di trasformazione

Vt (valore di trasformazione) =

Valore del bene trasformato **Vpf** - (costo di trasformazione **K** +profitto **P**) / **q**$(1+r)^n$ tempistica trasformazione

$$Vt = \frac{€\ 4.383.170{,}00 - (€\ 3.069.681{,}00 + €\ 272.415{,}00)}{(1+0{,}0120)^{3\text{anni}}} = €\ 1.004.476{,}32$$

Arrotondato a € 1.004.000,00

4.6 - Valutazione area esterna

L'area è di circa 605 mq al netto del sedime dello stabile. Si assume un valore unitario del lotto di euro 250/mq con un'aliquota percentuale stabilita secondo il merito corrispondente al 20% ne deriva un valore dell'area esterna di € 30.000,00.

CONCLUSIONI

Il valore complessivo = Vt + Valore dell'area esterna corrisponde a:

Vt = **€ 1.004.000,00** + € 30.000,00 = **€ 1.034.000,00**

4.7 - RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra MASSIMO GERVASONI,** con studio in Villadossola (VB), Corso Italia n.60 , iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia del Verbano Cusio Ossola al n., dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che, all'attualità, il valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 1.034.000,00
(diconsi Euro unmilionetrentaquattro)

Tanto doveva Il sottoscritto a adempimento dell'incarico ricevuto.

Verbania, 2 marzo 2023

IL TECNICO

Geometra MASSIMO GERVASONI