



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

COMUNE DI OMEGNA

**UNITA' IMMOBILIARI SITE IN
VIA IV NOVEMBRE n. 41, 43, 45 E VIA PRATI, SNC
28887 – OMEGNA (VB)**



DATA SOPRALLUOGO: 04 SETTEMBRE 2024

DATA REPORT: 20 SETTEMBRE 2024

MODALITA': FULL



1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il compendio oggetto di valutazione risulta situato a Omegna, Comune di 14.000 abitanti della Provincia del Verbano-Cusio-Ossola, posto in zona periferica a nord del territorio comunale. Il bene è posto in via IV Novembre, uno dei principali assi viari nell'area di riferimento; la zona risulta essere ben collegata e raggiungibile con mezzi privati, con discreta presenza di parcheggi. Il contesto circostante è caratterizzato da un tessuto urbanistico frammentato e disomogeneo che vede la presenza di fabbricati di varia natura (artigianali, commerciali e residenziali) realizzati in diverse epoche di costruzione di uno-due piani che si articolano sul fronte di via IV Novembre di collegamento a nord con i comuni di Casale Corte Cerro e di Gravellona Toce.

Nel contesto sono presenti i principali servizi utili alla residenza e le attività commerciali.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di analisi risultano essere un compendio cielo terra a destinazione artigianale-commerciale, oltre aree esterne.

In considerazione delle caratteristiche e epoca costruttiva dei fabbricati per una migliore comprensione del complesso nella presente relazione si suddividono i fabbricati in cinque corpi come sotto illustrato:



Foglio 6, Mappale 1721 Subalterno 1

• Edificio principale (Corpo A):

Tipologia:

Edificio a pianta pressochè rettangolare sul fronte nord del lotto, a due piani fuori terra così strutturati:

- al piano terra: ingresso, n. 6 locali adibiti a magazzino, un ufficio, un locale uso museo con area espositiva in adiacenza, bagno e una scala interna di collegamento al piano superiore;
- al piano primo: n. 12 uffici, due archivi, due bagni, un disimpegno, un ingresso con ballatoio e un vano scala d'accesso dal piano inferiore.

Accessibilità:

L'immobile è accessibile a est dalla pubblica via (via IV Novembre) al civico 45 per mezzo di bussola di ingresso vetrata oltre che da porta pedonale sul retro e da collegamento interno con il Corpo B) al piano terra e primo.


Finiture:

Immobile con struttura in ca costituita da un'ossatura portante travi-pilastri in cemento armato a maglia regolare con solai sempre in c.a. Le facciate perimetrali dell'edificio sono realizzate per il piano terra in muratura intonacata e tinteggiata, per la porzione al piano primo con aggetto con pannelli prefabbricati costituenti due fasce continue di altezza un metro interposte da finestratura continua. Il tetto è piano con presenza di lucernario in elementi traslucidi che permettono l'illuminazione naturale del grande ambiente open space interno. Le finiture che caratterizzano tutti i locali, sono discrete, risalenti all'epoca costruttiva. La pavimentazione è in gres nelle parti comuni e al piano terreno, in parquet negli uffici al piano primo; le pareti principali sono tinteggiate, i tramezzi sono in elementi di arredo fisso in legno, l'impianto di illuminazione è a soffitto, quello di riscaldamento/raffrescamento è a fancoil; i serramenti interni sono in legno, quelli esterni in metallo a vetro semplice. La dotazione impiantistica è da ritenersi adeguata alla destinazione d'uso, esternamente si è rilevata la presenza di sistema di video-sorveglianza, internamente è presente l'impianto di illuminazione e riscaldamento.

Stato di conservazione:

L'immobile si presenta in stato di inutilizzo da anni in sufficiente stato manutentivo. Necessita di opere di manutenzione e ammodernamento oltrechè verifica della dotazione impiantistica. Si rileva la presenza di infiltrazioni significative di acqua dalla copertura in due punti degli uffici. Alcuni serramenti presentano crepe/fratture.

• Edificio secondario (Corpo B)Tipologia:

Edificio interposto tra i fabbricati A e E a due piani fuori terra e uno interrato così strutturati:

- piano interrato: locale quadri elettrici e corridoio accessibili da scala interna e centrale termica accessibile da scala esterna.
- piano terra: portineria, un locale identificato come "sala server", un ufficio, un corridoio, uno spazio porticato di congiunzione con il blocco D e un vano scala interno di collegamento al piano inferiore;
- piano primo: accessibile dal primo piano dell'edificio principale n. 5 uffici, sala riunioni, un corridoio, un disimpegno.

Accessibilità:

L'immobile è accessibile internamente dal corpo A al piano terra e primo e da apertura al piano primo sulla terrazza del corpo D. La centrale termina al piano interrato è accessibile da scala esterna.

Finiture:

La struttura portante è costituita da murature perimetrali in mattoni con travi-pilastri e solai in cemento armato e fondazioni in c.a. Il tetto è a falde con piccola e grossa orditura in legno e copertura in tegole marsigliesi. Le finiture dei locali e la dotazione impiantistica sono le medesime di quelle rilevate nell'edificio principale ad eccezione delle finestre che sono state sostituite più recentemente e sono dotate di doppio vetro.

Stato di conservazione:

L'immobile si presenta in stato di inutilizzo da anni in sufficiente stato manutentivo. Necessita di opere di manutenzione e ammodernamento oltrechè verifica della dotazione impiantistica.



• **Villa Giorcelli (Corpo C)**

Tipologia:

Edificio a pianta pressochè quadrata sul fronte sud del lotto, a tre piani fuori terra e uno interrato così strutturati:

- piano interrato: locali cantina e scala d'accesso al piano terreno;
- piano terra: ingresso principale da portico esterno, n. 4 locali adibiti a magazzino, due corridoi, due bagni, ripostiglio, una scala interna di collegamento ai piano superiore e inferiore;
- piano primo: n. 4 uffici, un bagno, un ripostiglio, corridoio, vano scala e balcone perimetrale continuo su tre fronti;
- piano secondo: soffitta con vano scala d'accesso dal piano inferiore.

Accessibilità:

L'immobile è accessibile al piano terra da porticato con affaccio sul fronte est di via IV Novembre e da porta secondaria sul fronte nord. Il piano primo conduce alla terrazza sovrastante il corpo D.

Finiture:

La struttura portante è costituita da murature perimetrali in mattoni con travi-pilastrini e solai in latero-cemento. Il tetto a falde ha struttura in legno con manto di copertura in tegole. La scala ed i disimpegni sono rivestiti in piastrelle di gomma e gli ambienti in moquette. Le facciate sono tinteggiate, i serramenti sono in legno di semplice fattura e con vetro semplice al piano terreno, più recenti e con vetro doppio al piano primo e con tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno. La dotazione impiantistica comprende l'illuminazione a soffitto, il riscaldamento con radiatori in ghisa e l'impianto di condizionamento ad aria.

Stato di conservazione:

L'immobile si presenta in stato di inutilizzo da anni in sufficiente stato manutentivo. Necessita di opere di manutenzione e ammodernamento oltrechè verifica della dotazione impiantistica. Si rilevano rigonfiamenti e scrostamenti da umidità puntualizzati sul vano scala e in alcuni punti degli uffici- magazzini.

• **Edificio secondario (Corpo D)**

Tipologia:

Edificio a L di collegamento tra i corpi B e C ad un piano fuori terra catastalmente così strutturato (non è stato possibile accedere internamente a tutti i locali per verificarne la conformazione in quanto pericolanti):

- piano terra: tre magazzini oltre disimpegni;
- piano primo: soprastante ampia copertura terrazzata.

Accessibilità:

Piano terra accessibile da porte e portoni basculanti metallici sul fronte nord (affaccio sul corpo B) e est (corpo E-F-G-H).



Finiture:

Struttura in ca, murature intonacate e tinteggiate, solaio in latero-cemento.
Porte di accesso perimetrali in metallo. Finestrature sul fronte ovest in vetrocemento. Parapetto della terrazza in profilati metallici.

Stato di conservazione:

L'immobile si presenta esternamente in apparentemente in sufficiente stato di manutenzione, ma si rileva crollo di porzione del solaio di copertura dei magazzini al piano terra che ne rende tutto l'immobile inagibile.

• Area esterna (Corpo E-F-G-H)

Tipologia:

Area esterna con andamento pressochè pianeggiante, leggermente rialzata rispetto al sedime di via IV Novembre. L'area è interessata dal passaggio di tubazioni del gas metano e da una cabina in cui confluiscono le tubazioni della rete di distribuzione pubblica del gas metano.

Accessibilità:

L'area non perimetrata da recinzione, se non per una piccola porzione senza continuità sul fronte di via IV Novembre, è accessibile da più punti di cui due carrai, uno sul fronte nord-est e uno sul fronte sud-est dalla pubblica via.

Finiture:

L'area si presenta in parte pavimentata e asfaltata per il parcheggio delle auto, in parte libera sistemata a verde incolto.

Stato di conservazione:

Essendo il complesso non utilizzato da anni l'area risulta in stato di abbandono. E' presente vegetazione spontanea in più punti dell'area; le porzioni in aderenza ai fabbricati con pavimentazione presentano ammaloramenti e necessità di ripristino.

Foglio 6, Mappale 1722 Subalterni 1 e 2 (Corpo I):

Tipologia:

Basso fabbricato ad un piano destinato a cabina elettrica di trasformazione e comando composta da tre ambienti.

Accessibilità:

L'immobile è accessibile a nord dall'area del corpo E-F-G-H attraverso percorso sterrato.

Finiture:

Trattasi di fabbricato con struttura in ca, muratura intonacata e tinteggiata e tetto piano.

Stato di conservazione:

L'immobile si presenta in normale stato di manutenzione per la destinazione di utilizzo.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà in oggetto è censita come segue:

Comune censuario di Omegna

Catasto Fabbricati								
Comune	Sezione Urbana	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Classe	Vani/mq.	Rendita (€)
Omegna		6	1721	1	D/8			Euro: 26.644,00
Omegna		6	1722	1	D/1			Euro: 102,00
Omegna		6	1722	2	D/1			Euro: 76,00

Comune censuario di Omegna

Catasto Terreni								
Comune	Foglio	Mapp.	Porz.	Qualità	Classe	Sup.	Redd. Dom. (Euro)	Redd. Agr. (Euro)
Omegna	6	1721		Ente Ubano		9.068		
Omegna	6	1722		Ente Ubano		77		

CONFINI:

Da nord in senso orario:

I lotti di terreno su cui insistono i fabbricati (mappale 1721 e 1722) confinano con i mappali 344, 1381, via IV Novembre, mappale 1216, 1678, 1734 e sedime ferroviario.

4. ALTRE INFORMAZIONI

4.1.1. Eventuale presenza di problematiche di carattere ambientale che ne rendano necessario un preventivo intervento di bonifica (da esame a vista):

Dall'esame visivo non si rilevano elementi significativi che possano determinare problematiche di carattere ambientale.

Si segnala unicamente la presenza di tubazioni interrato del metano lungo l'asse nord sud del lotto oltre cabina di raccordo del metano recintata nei pressi della cabina ENEL.

Si segnala la necessità di messa in sicurezza del corpo D) non agibile e pericolante a causa del crollo di porzione della soletta di copertura.

NOTA SITUAZIONE AMBIENTALE:

Abbiamo eseguito l'incarico sulla base di un esame a vista e della documentazione fornitaci che, nei limiti evidenziati nel presente report, abbiamo assunto essere completa e corretta.

Per la valutazione non è stata eseguita alcuna indagine ambientale, né è stata eseguita alcuna analisi del suolo e del sottosuolo. Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Nel caso in cui ci sia fornita copia di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, ne abbiamo tenuto conto nello svolgimento della stima.

4.1.2. Attestato di Prestazione energetica:

Dati Attestato di Prestazione Energetica									
Comune	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Codice APE	Data invio	Data scadenza	Classe energ.	Stato APE
Omegna	6	1721	1	D/8	2016 206591 0015	20/09/2016	20/09/2026	E	Inviato *
Omegna	6	1722	1	D/1	nd	nd	nd	nd	nd
Omegna	6	1722	2	D/1	nd	nd	nd	nd	nd

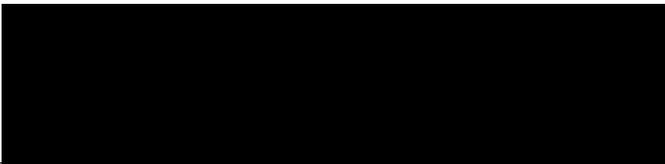
*: L'APE presente fa riferimento all'unità distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 6, Mappale 1721 datata 20/09/2016 quando trattavasi di immobile con categoria D/1, prima di variazione per FUS,VMI,AMP.

5. CONSISTENZA IMMOBILIARE

La consistenza immobiliare della proprietà oggetto di studio è stata desunta da documentazione catastale.

Per necessità valutative i dati di consistenza sono stati suddivisi per piano e destinazione funzionale, e riportati nella tabella che segue.

Foglio	Mapp.	Sub.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. RAGG.	SUP. COMM. (mq)
6	1721	1	T	A_mag., esposiz.	620,00	100%	620,00
6	1721	1	1	A_uffici	655,00	100%	655,00
6	1721	1	S1	B_loc tecnici	90,00		
6	1721	1	T	B_uffici, portineria	140,00		
6	1721	1	T	B_porticato	92,00		
6	1721	1	1	B_uffici	238,00		
6	1721	1	S1	C_cantina	108,00		
6	1721	1	T	C_magazzini (uffici)	165,00		
6	1721	1	1	C_uffici	160,00		
6	1721	1	1	C_balcone	40,00		
6	1721	1	1	C_soffitta	79,00		
6	1721	1	T	D_magazzini (pericolanti)	245,00		
6	1721	1	1	D_terrazza (pericolante)	240,00		
6	1721	1	T	E-F-G-H_Area esterna	7.568,00		
6	1722	1	T	I_Cabina Elettrica	23,00		
6	1722	2	T	I_Cabina Elettrica	15,00		
TOTALE					10.478,00		1.275,00



6. STATO OCCUPAZIONALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo il bene risultava libero.

Torino, 20/09/2024



ELENCO ALLEGATI:

- 1) FOTOGRAFIE
- 2) PLANIMETRIE CATASTALI