

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

\* \* \*

OGGETTO: Giudizio di stima relativo ai beni immobili del complesso industriale ubicato nel Comune di Cameri (NO) via Galilei 5 angolo via Partigiani nonché degli immobili ad uso residenziale e commerciale in via Partigiani

COMMITTENTE: Società BOSSI S.p.a. in sede in Milano

PERITO : Geom. Massimo ZUGNINO - libero professionista in Novara - Via Gnifetti n.78 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Novara al n. 1807

\* \* \*

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto, dopo aver assunto ogni opportuna informazione ed eseguito i necessari sopralluoghi e visure presso gli uffici competenti, per mezzo dei dati in possesso è in grado di riportare la seguente relazione di stima relativamente ai beni immobili di seguito elencati e numerati:

1. CAMERI - via Galileo Galilei n. 5 angolo via Partigiani - Complesso di edifici industriali formanti un'unica unità
- 2.

3. -+
4. produttiva di tipo tessile - leggasi da pag. 4 a pag. 32
5. CAMERI - via Michelona n. 9 - via Galileo Galilei via Vaisei - Complesso immobiliare composto da edifici industriali dismessi e sedime di terreno inutilizzato - leggasi da pag. 32 a pag. 41
6. CAMERI - via Partigiani n. 50 - Edificio immobiliare residenziale composto da tre appartamenti a schiera - leggasi da pag. 41 a pag. 44
7. CAMERI - via Partigiani n. 48 - Edificio condominiale composto da tre appartamenti ed un negozio - leggasi da pag. 44 a pag. 48
8. CAMERI - via Partigiani SN - Edificio composto da otto autorimesse - leggasi da pag. 48 a pag. 52
9. CAMERI - via Partigiani n. 25 - Edificio unifamiliare - leggasi da pag. 52 a pag. 55

In ordine ai beni ante riportati, nello svolgimento della seguente relazione, sono

stati specificatamente trattati nei seguenti capitoli:

PREMESSA - CRITERI ESTIMATIVI

Cap. A - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Cap. B - VERIFICA ACCATASTAMENTO

Cap. C - DESTINAZIONE P.R.G. COMUNALE

Cap. D - CONFORMITA' EDILIZIA

Cap. E - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Cap. F - STIMA DEI BENI

Cap. G - CONSIDERAZIONI FINALI ED

AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA

Cap. H - TABELLA RIASSUNTIVA VALORI STIMATI

A seguito di quanto sopra si riporta lo svolgimento del mandato affidato

## **PREMESSA**

### **CRITERI ESTIMATIVI**

In relazione al patrimonio immobiliare successivamente trattato, nella seguente relazione estimativa si è proceduto alla sua individuazione e descrizione, alla verifica della struttura, alla destinazione d'uso, allo stato di manutenzione e conservazione, alla ricerca dei dati tecnici di classificazione catastale ed urbanistica ed infine alla valutazione con riferimento alla data odierna.

Il criterio adottato dal sottoscritto per la stima dei beni ha avuto quale fondamento basilare la ricerca del più probabile valore di mercato onde determinare quello di più probabile realizzo; con il valore di probabile realizzo é da intendersi il valore prudenziale che si correli con la vetustà dell'immobile, con il suo potenziale interesse nell'odierna realtà del mercato in rapporto all'importanza del bene stesso e del suo potenziale riuso.

#### **RELAZIONE**

#### **1. CAMERI - via Galileo Galilei n. 5 angolo via Partigiani - Complesso di edifici industriali formanti un'unica unità produttiva di tipo tessile**

##### **Cap. 1.A - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di un complesso di edifici di tipo industriale ubicato, rispetto alla perimetrazione urbana del Comune di Cameri, in zona semiperiferica, prospettante una via pubblica di elevato e comodo scorrimento (via Galileo Galilei) ed una secondaria destinata al traffico locale di zona (via Partigiani); la posizione è di buona visibilità ed accessibilità dalla viabilità di livello secondario, mentre il collegamento alla rete sovra comunale e di grande scorrimento autostradale, per quanto distante solamente pochi

chilometri, presenta un percorso indiretto e di livello secondario, comunque facilmente percorribile anche da mezzi in sagoma stradale massima.

Il sedime di terreno su cui si sviluppa il complesso immobiliare ha una superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 37.500, ha conformazione abbastanza regolare, presenta una superficie piana ed è totalmente delimitato da recinzione in muratura; complessivamente la superficie coperta da fabbricati misura oltre m<sup>2</sup> 25.000, mentre la scoperta è in massima parte destinata alla viabilità interna che comunque permette una transitabilità dei mezzi non completa e difficoltosa; la superficie a verde è limitata al fronte prospiciente la via Partigiani.

L'accesso, sia carraio che pedonale, avviene dalla strada principale in corrispondenza del corpo di fabbricati civili che contengono gli uffici direzionali ed amministrativi ed anche la portineria che gestisce l'automazione delle sbarre e dei cancelli.

1. - Edificio uffici, portineria e infermeria: tale primo edificio è ubicato sul fronte del primo stabilimento, in ordine di età, del complesso

edilizio in trattazione, si sviluppa su un piano terreno più due fuori terra e contiene:

al piano terreno: il laboratorio di analisi con gli uffici ed i servizi annessi, nonché il magazzino campioni con gli uffici ed i servizi annessi su una superficie di circa  $m^2$  1.000; parte dell'edificio si sviluppa su un porticato sottostante il quale sono organizzati alcuni posti auto per i dirigenti e gli ospiti nonché l'androne del vano scala d'ingresso;

al piano primo: si trovano le sale campioni, tagli ed esposizione nonché alcuni uffici operativi ad esse annessi su una superficie complessiva di circa  $m^2$  950, nonché la portineria, con i servizi e lo spogliatoio su una superficie di circa  $m^2$  30; al piano interrato è presente un magazzino di circa  $m^2$  230;

al piano secondo: sono ubicati gli uffici direzionali ed amministrativi completi dei servizi su una superficie di circa  $m^2$  1.100.

I livelli di piano sono messi in comunicazione da quattro vani scala e da un montacarichi; le altezze di piano sono alquanto limitate e variano da m 2,40 del piano più basso ai m 2,60 del superiore fino ai m 3,00 dell'ultimo.

Architettonicamente il corpo di fabbrica ante descritto è frutto di un intervento di ristrutturazione ed ampliamento realizzato nei primi anni '80 che ha inglobato nel nuovo fabbricato anche una porzione del vecchio edificio produttivo esistente; la struttura del nuovo edificio è in cemento armato e ferro con muri di tamponamento finiti con c.a. a vista con inserite ampie vetrate continue e colonne in tubolare metallico in aggetto, mentre l'esistente ha muratura portante in mattoni pieni e solai in putrelle e tavelloni; la copertura è a falde con manto impermeabile in lastre grecate di alluminio 8/10.

Le finiture dei locali direttivi/amministrativi al piano superiore sono di ottimo livello, mentre quelli operativi dei piani inferiori hanno buona finitura in rapporto alla destinazione operativa.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- la climatizzazione di tutti i locali ad uso ufficio e di quelli privi di finestre ed il riscaldamento per i rimanenti;
- l'impianto elettrico e di illuminazione in tutti i locali, collegato alla rete di bassa tensione aziendale ed al gruppo di continuità;
- la rete di distribuzione dati informatici;

- l'impianto idrico fognario per tutti i servizi igienici.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono.

L'infermeria è un fabbricato accessorio posto sul fronte dell'ingresso degli uffici; la denominazione è ormai superata in quanto l'edificio è solamente utilizzato in minima parte allo scopo. Si tratta di un vecchio edificio avente struttura in mattoni pieni portanti, con solaio interpiano in latero cemento, copertura a falde e manto in tegole; esternamente la facciata si presenta con i mattoni a vista tinteggiati e serramenti in legno con vetri semplici; sviluppantesi su due piani ha una superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 75 e si articola su tre vani per piano. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete.

2. - Edificio magazzini: è composto dal corpo di fabbrica più vecchio, risale infatti al 1904, e da alcuni edifici secondari aggiunti successivamente; la destinazione attuale è di magazzino prodotti finiti e semilavorati e si sviluppa in aderenza al corpo di fabbrica precedentemente descritto.

Il corpo principale si articola quasi esclusivamente al piano terreno, infatti al piano superiore si sviluppa solamente il lungo corridoio,

in origine avente funzione tecnologica, che separa longitudinalmente l'edificio da cielo a terra su due livelli; la superficie complessiva è di circa  $m^2$  8.200 di cui circa  $m^2$  3.900 per la porzione di edificio posta ad est e di  $m^2$  4.300 quella posta ad ovest; in ambedue le porzioni i vari ambienti, formanti compartimento antincendio, sono di ampie e comode dimensioni inframmezzati solamente in parte da locali di diverso utilizzo; solamente un soppalco metallico, di limitate dimensioni (circa  $m^2$  100), interrompe centralmente la continuità degli spazi dei magazzini.

La struttura portante in elevazione è composta da pilastri parte in ghisa e parte in ferro, mentre la copertura a sched ha nervature parallele in cemento e pignatte in laterizio con serramenti continui metallici e lastre di policarbonato a camera; il manto impermeabile è in lastre grecate in alluminio 8/10 sormontati da impianto fotovoltaico, di cui si dirà in seguito.

La maglia della struttura in elevazione vede una pilastrata di notevole intensità (7x4 m circa) in quanto gli impianti produttivi un tempo presenti richiedevano una elevata robustezza dell'edificio, per la loro collocazione e collaborazione strutturale, mentre l'altezza utile sotto il

tirante metallico dello sched e della trave è alquanto ridotta, rispetto alle moderne esigenze, in quanto misura circa m 4,50.

La pavimentazione è in cemento industriale non ovunque in perfette condizioni, ma nel complesso ancora ben livellata ed uniforme; le pareti sono intonacate e tinteggiate e gli ambienti sono molto luminosi.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- il riscaldamento, con una rete di distribuzione di acqua calda ed aerotermi;
- l'impianto elettrico e di illuminazione con un numero sufficiente di quadri elettrici e di lampade di illuminazione, complessivamente apparentemente a norma secondo le vigenti normative;
- un impianto di protezione attiva antincendio a sprinkler ad acqua distribuita su tutta la superficie;
- porte tagliafuoco REI 120, a delimitazione dei compartimenti, evacuatori fumo e calore, posti sui lucernari di tutti gli sched, nonché idranti UNI 45 all'interno ed UNI 70 all'esterno, che completano la dotazione di sicurezza.

Lungo il lato di est, una serie di piccoli fabbricati accessori, destinati a servizi,

spogliatoi, ripostigli e cabina elettrica, sviluppantesi solamente al piano terra su una superficie di circa  $m^2$  80 ed altezza di circa m 3, formano parte integrante dell'originario edificio; sul lato ovest, invece, una serie di successivi ampliamenti hanno completato la conformazione attuale.

Questi ultimi hanno destinazioni e strutture simili ma diverse:

l'officina è formata da un corpo di fabbricato avente le stesse caratteristiche tipologiche e tecnologiche del principale, ma con pilastri in cemento armato, e si sviluppa su una superficie di circa  $m^2$  230;

il magazzino adiacente e l'annessa spedizione sono frutto di successivi ampliamenti all'esterno dell'edificio principale realizzati con caratteristiche tipologiche e tecnologiche risalenti agli anni '60 con pilastri e travi in c.a. gettato in loco e orizzontamenti di copertura in laterizio poggiante su nervature parallele in c.a.; la superficie complessiva è di circa  $m^2$  650 suddivisa in più ambienti di dimensioni di circa  $m^2$  150, ma con altezza ridotta a circa m 2.50/3 nei magazzini e m 4.30 nella spedizione. Gli impianti tecnologici sono uguali a quelli del corpo

principale, la zona spedizione è dotata inoltre di due vecchie pese a ponte di tipo meccanico, ancora in buono stato di funzionamento. Le operazioni di carico e scarico degli automezzi avvengono all'esterno al di sotto di ampie pensiline e tettoie metalliche che collegano il corpo di fabbricato in trattazione con quello posto ad ovest; gli accessi al corpo di fabbricato sono sufficienti.

3. - Edifici tessitura: sono tre e costituiscono il corpo di capannoni posti a nord; a causa della specifica destinazione per cui sono stati realizzati, gli edifici si sviluppano su due livelli: uno seminterrato ed uno a livello rialzato.

L'edificio posto a nordest, denominato SALA A, è stato costruito nei primi anni '60, ha struttura portante in elevazione in c.a. gettato in opera, copertura a doppio arco avente struttura in ferro integrata con tavelle in laterizio, manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento, certamente contenente amianto, contro soffittatura interna in tavelloni poggianti su struttura metallica.

La superficie coperta è di circa m<sup>2</sup> 2.600 con altezza utile interna di circa m 4.30; il piano

rialzato si sviluppa per la quasi totalità in un solo grande vano, mentre il piano seminterrato, pur avendo grandi spazi, è parzialmente occupato da impianti di climatizzazione e di magazzino. La destinazione per cui è stato costruito l'edificio è di tessitura, per cui l'intera struttura è stata progettata e realizzata in funzione degli impianti produttivi e per la gestione del microclima del locale al piano superiore; per questo motivo sono presenti nel solaio di separazione dei due livelli e nel sottotetto, canali di immissione ed estrazione di aria trattata nelle due grandi centrali termiche e di gestione dell'aria poste al piano seminterrato; tale tipologia costruttiva ha di fatto creato un edificio di difficile riuso, a causa delle quote a cui giacciono i livelli di piano e della ridotta portata del solaio (ciò nonostante la fitta maglia di pilastri del piano seminterrato di circa m 6x5, ridotta a 18x10 al piano superiore) causata dalla frammentarietà della struttura provocata dalle canalizzazioni d'aria (il solaio infatti ha possibilità di sovraccarico di soli 800 kg/m<sup>2</sup>).

Il livello inferiore si sviluppa principalmente in un unico grande locale destinato a magazzino di circa m<sup>2</sup> 1.100, e da altri due secondari di circa

m<sup>2</sup> 180 e 360; oltre a detti locali sono presenti numerosi vani destinati ad impianti tecnologici di distribuzione e trasformazione di corrente nonché di climatizzazione per i reparti al piano superiore, magazzini, spogliatoi e sale riunione. La superficie complessiva è di circa m<sup>2</sup> 650 per piano.

I due edifici posti ad ovest, rispetto al precedente, sono denominati SALA B e SALA C, e sono stati costruiti negli anni '70; hanno struttura portante in elevazione in c.a. gettato in opera, copertura a falde con struttura in ferro modellata a capriata integrata con tavelle in laterizio, manto di copertura in lastre grecate metalliche, controsoffittatura interna in tavelloni poggianti su struttura metallica.

La superficie al piano rialzato è di circa m<sup>2</sup> 2.700 per la Sala B e di circa m<sup>2</sup> 2.500 per la Sala C, mentre quella al piano seminterrato è rispettivamente di circa m<sup>2</sup> 500 e di circa m<sup>2</sup> 650; la restante parte posta al di sotto del piano rialzato è destinata a cunicoli di distribuzione dell'aria o da centrali di climatizzazione e trattamento dell'aria stessa; l'altezza utile interna dei locali produttivi, che si sviluppano per la quasi totalità in un solo grande vano, è di

circa m 4.30, mentre è di m 4,50 quella del piano sottostante; l'accesso ai livelli superiori è garantito da due comode rampe carrabili indipendenti, mentre al livello sottostante si accede allo stesso modo solamente a quello denominato SALA B. La destinazione per cui sono stati costruiti gli edifici è di tessitura, per cui l'intera struttura è stata progettata e realizzata in funzione degli impianti produttivi e per la gestione del microclima del locale al piano superiore; per questo motivo sono presenti nel solaio di separazione dei due livelli e nel sottotetto, canali di immissione ed estrazione di aria trattata nelle due grandi centrali termiche e di gestione dell'aria poste al piano seminterrato; tale tipologia costruttiva, anche in questo caso, ha di fatto creato due edifici di difficile riuso, a causa delle quote a cui giacciono i livelli di piano. Ai lati degli edifici sono stati ricavati locali destinati a magazzino di circa m<sup>2</sup> 60 ed uno spogliatoio di circa m<sup>2</sup> 100.

4. - Edifici cabina elettrica e tintoria: trattasi di due corpi di fabbricato costruiti in aderenza tra loro ed al precedente (Sala C) su una superficie di limitata estensione ed in condizioni dettate dalla necessità di recupero di spazi

all'interno di un complesso produttivo già esistente e confermato: per questo motivo si tratta di edifici costruiti senza compromessi e non riutilizzabili se non per lo scopo per cui sono stati costruiti.

Il fabbricato tintoria ha una struttura in c.a. gettata in opera tamponata da muratura in mattoni, copertura a falde a doppia pendenza con travi in c.a.p. con infrapposti tegoli prefabbricati, ha una superficie utile di circa  $m^2$  350 e si sviluppa su due piani fuori terra, di forma rettangolare molto allungata, aventi altezza di m 2,90 il seminterrato e m 6.50 il superiore; il solaio intermedio presenta aperture di notevoli dimensioni atte a contenere i bottali di tintura dei filati la cui sommità di carico sporge per la sola altezza utile al caricamento, mentre il basamento poggia sulla pavimentazione del piano interrato. I bottali sono serviti da un carroponete avente le vie di corsa poste su mensole dei pilastri perimetrali dell'edificio. Un lungo serramento a nastro circonda il vano di lavorazione, ma l'illuminazione e l'aerazione sono insufficienti, mentre i locali ad uso ufficio di controllo sono dotati di ampie finestre; il seminterrato, totalmente dedicato agli impianti tecnologici, non ha aperture verso

l'esterno; i livelli di piano sono messi in comunicazione da scale, poste sui lati liberi dell'edificio e da un montacarichi .

Il fabbricato centrale elettrica è stato ricavato nello spazio libero tra il fabbricato tintoria e l'edificio produttivo posto a nord, ponendo in opera una copertura con falda inclinata tra i detti edifici; il fabbricato comprende anche una serie di piccoli magazzini, di cui uno totalmente occupato da un impianto di immagazzinaggio tinte su ripiani girevoli, posti su due livelli di piano, utilizzati in parte anche dall'edificio confinante. La superficie coperta, di forma rettangolare molto stretta, è di circa m<sup>2</sup> 200.

5. - Edifici magazzini: trattasi di tre edifici aventi struttura di copertura metallica con capriate a traliccio poggianti su strutture perimetrali parte in mattoni e parte in ferro, manto di copertura in lastre sandwich con interposto isolante termico e pavimentazione industriale in cemento; gli impianti tecnologici comprendono la rete di illuminazione, la protezione incendi a sprinkler ed evacuatori fumi e calore in copertura. La superficie complessiva di pavimento, sviluppantesi solamente al piano terreno, misura

circa m<sup>2</sup> 1.900. Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono sufficienti.

In posizione interposta ai tre edifici ante descritti è presente un vecchio corpo di fabbricato in muratura, sviluppantesi su due livelli di circa m<sup>2</sup> 200, destinato ad impianti tecnologici e magazzino.

6. - Edifici secondari ed a servizio tecnologico:

all'interno del complesso produttivo sono presenti una serie di edifici destinati ad impianti tecnologici di supporto agli impianti di produzione tra cui si citano solamente i principali:

- edificio officina meccanica e magazzini: trattasi di un edificio in muratura piena portante, con copertura a falde, destinato ad officina meccanica e magazzini, suddivisi in tre ambienti diversi sviluppantesi su una superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 150 ed altezza utile di circa m 4; lo stato di manutenzione e conservazione è discreto;

- centrale elettrica, termica e di cogenerazione: è posto a confine con la via Galilei e consiste in un vecchio edificio, avente superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 500, parte cantinata e parte con interpiano, suddivisa in tre ambienti specificatamente destinati oltre ad una piccola officina; la struttura è in mattoni pieni portanti

con copertura piana in latero cemento; l'altezza utile interna è di circa m 10; lo stato di manutenzione e conservazione è discreto;

- locale compressori e tettoia di deposito: consiste in una tettoia di circa m<sup>2</sup> 400, avente struttura metallica con pilastri in ghisa e capriate metalliche in successione, in parte chiusa con muratura piena a formare un locale ad uso centrale compressori ed uno per una piccola officina di manutenzione per complessivi m<sup>2</sup> 100 circa; l'altezza utile è di circa m 2.70; lo stato di manutenzione e conservazione è scarso;

- tettoia di collegamento edifici: il fabbricato a sched di originaria edificazione aziendale, trattato nella presente al punto 2, è unito ai fabbricati limitrofi (tintoria e magazzini) lungo la strada centrale che li separa, da una tettoia metallica di circa m<sup>2</sup> 400 a protezione delle zone di carico e scarico merci; lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre;

- Autorimesse: in angolo di sud ovest, in posizione limitrofa al giardino verso via Partigiani, alcuni piccoli edifici aventi struttura mista, ferro e mattoni, sviluppanesi su una superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 80, hanno destinazione di autorimesse.

## 7. - Edifici tecnologici

- impianto depurazione: l'attuale attività produttiva, necessitando di scarico di acque provenienti dalle operazioni di tessitura e tintoria, è dotata di un grande impianto di depurazione in calcestruzzo comprendente tre vasche primarie di filtrazione, sedimentazione, aerazione e trattamento dei fanghi; la prima vasca comprende anche l'impianto di trattamento all'interno di un apposito edificio posto in aderenza, misura circa m 4x10 con un'altezza del battente d'acqua di circa m 4; la seconda, di forma circolare, ha un diametro di circa m 12 ed un'altezza di m 3, mentre la terza, con forma rettangolare e struttura prefabbricata, misura circa m 30 x 12 con altezza di circa m 4; lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente;

- serbatoio acqua di produzione: in origine l'azienda aveva una ciminiera di notevole altezza utilizzata per l'emissione dei fumi di riscaldamento; in tempi recenti detta struttura in mattoni pieni portanti, è stata ribassata e trasformata per il sostegno di un serbatoio di accumulo di acqua di produzione; lo stato di manutenzione e conservazione è discreto;

- serbatoi per acqua antincendio: la notevole estensione dell'impianto sprinkler, che protegge circa  $m^2$  12.000 di fabbricati produttivi e magazzini, ha richiesto la costruzione di un serbatoio d'acqua per l'alimentazione dell'impianto di estinzione; tale impianto è stato costruito con apposita struttura prefabbricata, parte interrata e comprensiva di locale ed impianto di pompaggio con tre generatori a gasolio, con una capacità di accumulo di circa  $m^3$  600; lo stato di manutenzione e conservazione è buono. A servizio dell'impianto tradizionale ed idranti, in zona limitrofa, è stato costruito un secondo serbatoio avente le medesime caratteristiche del precedente ma con dimensioni lievemente ridotte e con impianto di pompaggio misto (elettrico e gasolio); lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

#### 8. Edificio civile:

- villa di civile abitazione: attualmente l'edificio non è utilizzato, ma la sua destinazione originaria è chiaramente civile con alcuni spunti di particolare pregio. Si sviluppa su due piani di circa  $m^2$  150 ciascuno, ha struttura portante in elevazione di tipo misto, muratura piena e travi in c.a., solai in latero cemento, copertura a falde con orditura in legno e manto in tegole di cotto;

l'edificio si affaccia per tre lati su un giardino piantumato, confinante con la via Partigiani; nonostante la favorevole posizione il fabbricato può essere reso solo parzialmente indipendente dal complesso produttivo, in quanto la facciata posteriore è resa solidale ad un edificio industriale per mezzo di un porticato ad arco in muratura; lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.

9. - Impianti tecnologici primari: il complesso produttivo è dotato di:

- impianto fognario per la raccolta delle acque bianche e nere, allacciato alla rete pubblica;
- allacciamenti alla rete di distribuzione del gas ad alta pressione (SNAM);
- allacciamento alla rete di media tensione ENEL, con cabina di trasformazione in bassa, e rete di distribuzione attraverso tre cabine di distribuzione interna;
- allacciamento alla rete pubblica di acquedotto e tre pozzi privati di notevole profondità e portata;

10. - Impianto tecnologico secondario: il complesso immobiliare originario, descritto ai punto 2 e 3 della presente, presenta le superfici dei tetti di copertura in massima parte coperti da un impianto fotovoltaico con pannelli posti in serie sulle

falde esposte verso sud; tale impianto comprende anche una piccola cabina di controllo e trasformazione posta nell'area di corte; tutto l'impianto è di proprietà della Banca Monte dei Paschi di Siena, partner finanziario per conto di As Solar Srl con sede in Milano, e l'impianto è posto in opera in diritto di superficie per anni 25 a decorrere dal 20 giugno 2011.

Cap. 1.B - VERIFICA ACCATASTAMENTO,

Presso l'Agenzia del Territorio di Novara, al Catasto Fabbricati del Comune di Cameri il complesso di edifici ante descritto risulta censito nel modo seguente:

Complesso industriale in Cameri via Galileo Galilei n.5 - foglio 51 - particella 62

sub 7 Z.C.- Cat.D/1 Cl.- Cons.- Rendita 113.950

sub 4 Z.C.- Cat. Lastrico solare Consistenza  
10.558 m<sup>2</sup> Rendita -

sub 1 Z.C.- Cat. A/2 Cl. 1 Vani 5 Rendita 42.608

Intestatari e quota proprietà:

BOSSI S.p.a. con sede in Milano Proprietaria per quota 1/1

All'interno del complesso immobiliare sono anche presenti le porzioni di unità immobiliare cedute in diritto di superficie a Monte dei Paschi di Siena Leasing con sede in Siena per il posizionamento

dell'impianto fotovoltaico e per la cabina elettrica di servizio nel modo seguente:

foglio 51 - particelle

62 sub 6

1401 sub 1\*

1402 sub 2 Cat.D/1 Cl.- Cons.- Rendita 26.648,00

N.B. la particella evidenziata con \* è posta all'interno del complesso immobiliare trattato al successivo Capitolo 2.

Al Catasto Terreni il sedime di pertinenza è da individuarsi al foglio 51 particella 62 di m<sup>2</sup> 37.580 come Ente Urbano

Coerenze in corpo unico:

Nord: foglio 51 particelle 1259, 952, 442, 758, 466 e 1263

Est: via Galileo Galilei

Sud: via Partigiani e foglio 51 particella 58

Ovest: foglio 51 particelle 56, 55, 963, 971, 970, 950 e 407

#### Cap. 1.C - DESTINAZIONE P.R.G. COMUNALE

Da una visura effettuata presso la ripartizione Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri si è potuto verificare che la superficie fondiaria dell'edificio in trattazione è inserita in zona classificata dal vigente P.R.G.C. come "Area consolidata per le attività produttive". Il

fabbricato descritto nella presente ai punti 1 e 2 è inserito nell'elenco dei beni definiti come "PROTO industriali" per cui ogni variazione è sottoposta al giudizio della Commissione Paesistica locale.

#### Cap. 1.D - CONFORMITA' EDILIZIA

Da una visura effettuata presso la ripartizione Edilizia dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri si è potuto verificare che l'intero complesso immobiliare, comprendente anche i fabbricati descritti al capitolo 2 della presente, sono stati costruiti, modificati ed ampliati in seguito ai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Cameri per i quali la Committente ha dichiarato la conformità generale; concessioni rilasciate: **21/07/2010** prot. 10954/2010, **29/03/2010** prot. 4998/2010, **06/05/2009** prot. 7534/2009, **16/12/2008** prot. 55/2008, **07/07/2008** prot. 12024/2008, **21/07/2006** prot. 12906/2006, **18/06/2003** prot. 75/2003, **24/06/2002** prot. 9498/2002, **08/06/2001** prot. 8417/2001, **18/06/2001** prot. 92/2001, **11/04/2001** prot. 5443/2001, **01/02/2001** prot. 204/2000, **11/07/2000** prot. 10167/2000, **12/10/1999** prot. 181/1998, **20/01/1999** prot. 184/1998, **20/01/1999** prot. 181/1998, **12/07/1996** prot.126/1996, **06/06/1990** prot. 187/1990,

**22/11/1989** prot. 329/1989, **18/09/1989** prot. 284/1989, **01/04/1988** prot. 149/1988, **18/03/1988** prot. 126/1988, **22/04/1987** prot. 130/1987, **21/02/1986** prot. 87/1986, **11/09/1985** prot. 256/1985, **17/06/1985** prot. 220/1985, **20/12/1984** prot. 36/1985, **15/12/1983** prot. 323/1984, **18/07/1984** prot. 197/1984, **17/07/1984** prot. 195/1984, **31/05/1984** prot. 139/1984, **16/11/1983** prot. 288/1983, **09/02/1983** prot. 71/1983, **17/11/1982** prot. 280/1982, **08/06/1982** prot. 146/1982, **14/04/1981** prot. 92/1981, **02/03/1983** prot. 82/1980, **26/06/1980** prot. 243/1980, **03/04/1979** prot. 77/1979, **22/03/1978** prot. 143/1978, **03/12/1975** prot. 298/1975, **30/10/1975** prot. 263/1975, **06/06/1975** prot. 167/1975, **21/05/1975** prot. 146/1975, **24/06/1974** prot. 173/1974, **21/05/1974** prot. 139/1974, **07/02/1974** prot. 42/1974, **31/03/1971** prot. 48/1971, **25/09/1970** prot. 4432/0000, **04/04/1970** prot. 63/1970, **12/12/1961** prot. 50/1961.

#### Cap. 1.E - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Tutto il complesso edilizio ante descritto è risultato utilizzato indirettamente dalla società proprietaria, attraverso la sua partecipata Cotoni di Milano Srl con sede in Milano, in forza di un regolare contratto di locazione; l'impianto tecnologico per la produzione di energia

rinnovabile posizionato in diritto di superficie in copertura, non comporta alcuna limitazione di disponibilità del bene se non quella della manutenzione dello stesso con presenza saltuaria di personale.

#### Cap. 1.F - STIMA DEI BENI

Come anticipato nelle premesse della presente, i criteri di stima adottati per la determinazione del valore dei beni immobiliari fin qui descritti, vertono essenzialmente su criteri di comparazione dei valori di mercato per beni simili conosciuti in zona, con riferimento agli scopi della presente relazione, prendendo quale criterio fondamentale il frazionamento dell'area nell'ottica di formazione di una lottizzazione dell'intero complesso edilizio avente caratteristiche di tipologia condominiale, tenendo in particolare evidenza e considerazione:

1. le possibilità di riuso dei singoli corpi di fabbricato per attività generiche che non richiedano particolari strutture o conformazioni;
2. le dimensioni del bene rispetto la realtà di mercato in cui si andranno a collocare;
3. la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione attuale;

4. la presenza di impianti tecnologici propri dell'edificio;
5. i costi di adattamento delle aree esterne e delle strutture ai fini di una vendita a lotti.

L'"Edificio uffici e portineria" ed il retrostante "Edificio magazzini" sono corpi di fabbrica riusabili nello stato di fatto in cui versano attualmente, necessiterebbero per il riuso solamente di un intervento di manutenzione ordinaria, ma l'importante superficie di pavimento penalizza la collocazione totale sul mercato anche nell'ipotesi di una vendita a lotti.

Gli "Edifici tessitura", pur essendo edifici che versano in condizioni discrete di manutenzione e conservazione e pur avendo una vetustà decisamente minore del precedente, hanno l'aggravante della particolare struttura che limita fortemente le possibilità di riuso per attività diverse; per questo motivo ed in funzione del criterio di stima rivolto al recupero del complesso edilizio in forma lottizzata, si ritiene che il valore di detti beni tenda a zero, ciò al fine di preordinarne la loro futura demolizione nell'ottica di recuperare aree di viabilità e parcheggio all'interno della futura area produttiva, oggi totalmente assenti; il costo

di demolizione (stimato in € 350.000) è stato distribuito sul valore di stima unitario per i rimanenti beni.

Gli "Edifici cabina elettrica e tintoria" sono fabbricati specifici con bassissima possibilità di riuso. La loro demolizione sarebbe difficoltosa in quanto sono edifici ricavati in spazi limitati tra altri edifici.

I tre "Edifici magazzino" hanno una conformazione tradizionale, ma subiscono una povertà tipologica notevole che li rende poco interessanti sotto il profilo qualitativo.

Gli "Edifici secondari ed a servizio tecnologico" e gli "Edifici tecnologici" pur avendo alcuni un altissimo valore intrinseco nell'attuale realtà, difficilmente potranno essere ricollocati in un nuovo contesto, per cui verranno singolarmente considerati e stimati in funzione di tale preminente fattore; anche in questo caso si ritiene che il valore dell'impianto di depurazione, nelle stesse condizioni degli "Edifici filatura", sia zero, in quanto di utilizzo ed interesse limitato all'attuale realtà produttiva; il valore del costo di demolizione è stato intrinsecamente distribuito sul valore di stima unitario per i rimanenti beni.

L' "Edificio civile" verrà considerato come bene separato ed indipendente con una quota di giardino da assegnare in proprietà come pertinenza.

Gli "Impianti tecnologici primari" verranno considerati intrinsecamente come quota parte del valore attribuito ad ogni singolo corpo di fabbricato stimato.

Per quanto riguarda l' "Impianto tecnologico secondario", essendo lo stesso di proprietà di terzi ed essendo collocato in loco con un diritto di superficie di ancora 23 anni circa, si ritiene costituisca solamente una riduzione del valore dei beni immobili in trattazione.

Premesso quanto sopra si stima come di seguito:

1. Edificio uffici, portineria e infermeria

Piano terreno

$$m^2 1.000 \text{ c } \text{€}/m^2 200 = \text{€ } 200.000,00$$

Piano primo

$$m^2 900 \text{ c } \text{€}/m^2 200 = \text{€ } 180.000,00$$

Piano secondo

$$m^2 1.000 \text{ c } \text{€}/m^2 350 = \text{€ } 350.000,00$$

Piano interrato

$$m^2 230 \text{ x } \text{€}/m^2 100 = \text{€ } 23.000,00$$

Infermeria

$$m^2 75 \text{ x } \text{€}/m^2 150 = \text{€ } 11.250,00$$

Sommano

$$\text{€ } \underline{764.250}$$

2. Edificio magazzini

m<sup>2</sup> 8.200 x €/m<sup>2</sup> 150 = € 1.230.000

3. Edificio tessitura

SALA A Piano rialzato

m<sup>2</sup> 2.600 c €/m<sup>2</sup> 0 = € 0

SALA A Piano seminterrato

m<sup>2</sup> 2.290 x €/m<sup>2</sup> 0 = € 0

SALA B Piano rialzato

m<sup>2</sup> 2.700 x €/m<sup>2</sup> 150 = € 0

SALA B Piano seminterrato

m<sup>2</sup> 500 x €/m<sup>2</sup> 50 = € 0

SALA C Piano rialzato

m<sup>2</sup> 2.500 x €/m<sup>2</sup> 150 = € 0

SALA C Piano seminterrato

m<sup>2</sup> 650 x €/m<sup>2</sup> 50 = € 0

magazzini e spogliatoi

m<sup>2</sup> 160 x €/m<sup>2</sup> 200 = € 0

Sommano

€ 0

5. Cabina elettrica e tintoria

m<sup>2</sup> 350 x €/m<sup>2</sup> 0 = € 0

6. Edifici secondari ed a servizio tecnologico

Officina meccanica

m<sup>2</sup> 150 x €/m<sup>2</sup> 200 = € 30.000,00

Centrale elettrica

m<sup>2</sup> 500 x €/m<sup>2</sup> 200 = € 100.000,00

Locale compressori e tettoia di deposito

m<sup>2</sup> 400 x €/m<sup>2</sup> 50 = € 20.000,00

Tettoia collegamento edifici

m<sup>2</sup> 400 x €/m<sup>2</sup> 50 = € 20.000,00

Autorimesse

m<sup>2</sup> 80 x €/m<sup>2</sup> 200 = € 16.000,00

Sommano € 186.000

#### 7. Edifici tecnologici

Impianto depurazione

A corpo = € 0

Serbatoio acqua di produzione

A corpo = € 10.000,00

Serbatoi acqua antincendio e gruppi pompaggio

A corpo = € 250.000,00

Sommano € 260.000

#### 8. Edificio civile

m<sup>2</sup> 300 x €/m<sup>2</sup> 550 = € 165.000

#### 9. Impianti Tecnologici secondari

compresi a corpo nelle stime dei

fabbricati € 0

TOTALE EDIFICI COMPLESSO PRODUTTIVO

VIA G. GALILEI 5 CAMERI € 2.605.250

### **2. CAMERI - via Michelona n. 9 - via Galileo**

**Galilei via Vaisei - Complesso immobiliare composto**

**da edifici industriali dismessi e sedime di terreno**

**inutilizzato**

Cap. 2.a - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un immobile composto da un edificio di tipo industriale e da un sedime di terreno contiguo attualmente inutilizzato; totalmente recintato ha forma rettangolare con lato minore ed accesso dalla via Michelona e lato maggiore lungo la via Galileo Galilei in posizione fronteggiante il complesso industriale di cui al punto 1 della presente. Le caratteristiche della zona e della viabilità sono pertanto identiche.

Il sedime di terreno ha una superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 49.856, presenta una superficie piana ed è totalmente delimitato da recinzione in cls e rete metallica a giorno; complessivamente la superficie coperta da fabbricati misura circa m<sup>2</sup> 7.226, mentre la scoperta è in massima parte coltivata a prato con soprastante piantumazione di alberi di Rovere; lungo il perimetro dell'edificio produttivo è presente una pavimentazione in asfalto a servizio della viabilità e dei parcheggi, che permette una transitabilità dei mezzi completa ed agevole lungo tutto il perimetro del costruito.

L'accesso, sia carraio che pedonale, avviene comodamente attraverso un ampio cancello carrabile a lato del quale è posto il parcheggio dei dipendenti; un sottopasso pedonale, ortogonale alla via Galilei, limitrofo all'incrocio stradale e di

comode dimensioni, collega l'immobile in trattazione con il complesso produttivo descritto al punto 1 della presente, mentre una travatura metallica attraversante la stessa via ad alcune decine di metri più a nord, collega gli impianti tecnologici degli edifici produttivi dei due complessi.

L'edificio industriale è posto parallelamente alla via Michelona ed è attualmente inutilizzato; costruito nei primi anni '70 ed ampliato nel 1980, ha struttura portante in elevazione in c.a. gettato in opera, copertura a falde con manto in lastre di lamiera grecata poggianti su orditura metallica a capriata integrata all'intradosso con controsoffittatura metallica; il tamponamento è in pannelli di cemento. La superficie complessiva di pavimento si sviluppa in solo due ambienti su circa m<sup>2</sup> 4.600 con un'altezza utile interna di circa m 5.50; la parte di edificio costruita in ampliamento è dotata di un piano interrato accessibile esclusivamente attraverso scale o montacarichi; la superficie è di circa m<sup>2</sup> 1.500, ma l'altezza utile interna è limitata a circa m 3. Lungo il fronte prospettante la strada, il corpo di fabbricato ante descritto è integrato da un avancorpo basso comprendente: al piano terreno una serie di locali

in parte tecnologici ed in parte amministrativi, al piano interrato di locali e cunicoli destinati alla climatizzazione del grande locale del capannone ante descritto all'interno del quale vi era un impianto di filatura oggi smantellato. La superficie al piano terreno è di circa m<sup>2</sup> 900, con altezza utile interna di circa m 3.

Preso atto della conformazione e della tipologia strutturale si ritiene che le possibilità di riuso dell'edificio produttivo anche per attività diverse o frazionate, siano buone; lo stato di manutenzione e conservazione generali è scarso; gli impianti tecnologici non sono più funzionanti.

In posizione retrostante, in angolo nordest, un secondario fabbricato in origine destinato a deposito balle di cotone grezzo completa la struttura produttiva. La struttura è in cemento armato e la conformazione è quella di otto autorimesse affiancate affacciantesi su corselli di manovra; ogni box misura circa m<sup>2</sup> 100 con altezza di circa m 5. La struttura è priva di qualsiasi impianto tecnologico, ma è dotata di tettoia di protezione, con lastre di policarbonato ad arco, sul fronte dell'ingresso ai box; lo stato di manutenzione e conservazione generali è sufficiente.

Il sedime di terreno non edificato è anch'esso posto all'interno della recinzione e si sviluppa su una superficie di circa m<sup>2</sup> 24.126; al centro è presente una piccola costruzione (m 3x3) per le pompe del pozzo, mentre in angolo di nordest è presente la cabina di decompressione del gas mentre a cavaliere della recinzione verso la via Michelona è posta la cabina elettrica di consegna della media tensione a servizio di ambedue i complessi fin qui trattati.

Cap. 2.B - VERIFICA ACCATASTAMENTO,

Presso l'Agenzia del Territorio di Novara, al Catasto Fabbricati del Comune di Cameri il complesso immobiliare ante descritto risulta censito nel modo seguente:

Complesso industriale in Cameri via Michelona n.9 -  
foglio 51 - particella 92

sub 4 Z.C.- Cat.D/1 Cl.- Cons.- Rendita 38.824

foglio 51 - particella 1405

Z.C.- Cat. D/1 Cl.- Cons.- Rendita 6.054

particella 1406

Z.C. - Cat. D/1 Cl.- Cons.- Rendita 312

Intestatari e quota proprietà:

BOSSI S.p.a. con sede in Milano Proprietaria per  
quota 1/1

All'interno del complesso immobiliare è anche presente una porzione di unità immobiliare cedute in diritto di superficie a Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena per il posizionamento dell'impianto fotovoltaico e per la cabina elettrica di servizio nel modo seguente:

foglio 51 - particelle

92 sub 6 \*

1401 sub 1

|      |     |    |         |      |        |           |
|------|-----|----|---------|------|--------|-----------|
| 1402 | sub | 2* | Cat.D/1 | Cl.- | Cons.- | Rendita   |
|      |     |    |         |      |        | 26.648,00 |

N.B. le particelle evidenziate con \* sono poste all'esterno del complesso immobiliare ante descritto, ma in quello trattato al capitolo precedente.

Al Catasto Terreni il sedime di pertinenza è da individuarsi al foglio 51 particelle 62, 1405 e 1406 di m<sup>2</sup> 49.856 come Ente Urbano

Coerenze in corpo unico:

Nord: foglio 51 particelle 415, 65, 1019 e via Vaisei

Est: foglio 51 particelle 70, 769, 776, 898, 995 e 775

Sud: via Michelona con le particelle del foglio 51 n. 1012, 1002, 1013, 1004 e 1017;

Ovest: via Galileo Galilei con le particelle del foglio 51 n. 113, 81 e 66.

Cap. 2.C - DESTINAZIONE P.R.G. COMUNALE

Da una visura effettuata presso la ripartizione Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri si è potuto verificare che la superficie fondiaria del fabbricato in trattazione è inserita in zona classificata dal vigente P.R.G.C. come "Area consolidata per le attività produttive di futuro ampliamento (10%) dell'edificio esistente", mentre la parte verde risulta inserita nelle "Aree verdi privato piantumato"; parte del sedime rientra nella fascia di rispetto per area di osservazione RIR.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è risultato giacente, in attesa di completamento dell'iter documentale sovracomunale, un progetto di variante al PRGC vigente mediante un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica conseguentemente al quale la destinazione varierà come di seguito:

- aree a destinazione residenziale e pertinenze, per la realizzazione di un volume massimo realizzabile di m<sup>3</sup> 32.000
- Aree a destinazione commerciale e pertinenze, per la realizzazione di una superficie coperta

massima realizzabile di m<sup>2</sup> 3.200 circa e di m<sup>2</sup> 2.500 di superficie di vendita di tipo misto.

- Aree a standard da cedere al Comune m<sup>2</sup> 10.669 di cui m<sup>2</sup> 4.500 coperti.

L'iter autorizzativo di approvazione di suddetto piano è pressoché concluso in quanto manca solamente l'ultimazione del procedimento di VAS presso la Regione Piemonte, per cui si ritiene che entro un anno possa divenire esecutivo.

#### Cap. 2.D - CONFORMITA' EDILIZIA

Da una visura effettuata presso la ripartizione Edilizia dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri si è potuto verificare che l'intero complesso immobiliare, è stato costruito, modificato ed ampliato con provvedimenti edilizi, rientranti nell'elenco riportato al capitolo precedente, per i quali la Committente ha dichiarato la conformità generale.

#### Cap. 2.E - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Tutto il complesso edilizio ante descritto è risultato libero da persone, cose od impianti produttivi in quanto la società proprietaria, Bossi S.p.a. con sede in Milano, li ha dismessi ormai da alcuni anni.

#### Cap. 2.F - STIMA DEI BENI

Come anticipato nelle premesse della presente, i criteri di stima adottati per la determinazione del valore dei beni immobiliari fin qui descritti, vertono essenzialmente su criteri di comparazione dei valori di mercato per beni simili conosciuti in zona; per il bene in trattazione, essendo in avanzata fase di approvazione il progetto di Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (PIRU), che porterà ad una profonda modificazione delle destinazioni di PRG vigente, ai fini della presente relazione di stima tale variante verrà considerata come già vigente ed attuativa per cui verranno considerate le nuove previsioni edificatorie del PIRU ante citato.

Premesso quanto sopra si stima come di seguito:

Edificio ex produttivo - previsioni urbanistiche commerciali compresa l'area a parcheggio privato

Superficie lorda di pavimento ammessa

$m^2 3.200 \times \text{€}/m^2 500 = \text{€} 1.600.000$

Edificio ex produttivo - previsioni urbanistiche a standard in cessione al comune di Cameri compresa l'area di pertinenza

Superficie lorda di pavimento in cessione

$m^2 4.500 \times \text{€}/m^2 0 = \text{€} 0$

Area residenziale con capacità insediativa di  $m^3$  32.000

Ipotizzando, prudenzialmente, un valore di mercato per unità immobiliari residenziali di €/m<sup>2</sup> 1.400 si otterrebbe un valore di vendita (m<sup>3</sup> 32.000:3xm<sup>2</sup>1.400) di circa € 14.933.000; ritenuto che il valore dell'area nel caso in trattazione possa avere un'incidenza di circa il 10% si ottiene un valore di € 1.493.300

TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILIARE

VIA MICHELONA-GALILEI-VAISEI CAMERI € 3.093.300

**3. CAMERI - via Partigiani n. 50 - Edificio immobiliare residenziale composto da tre appartamenti a schiera**

Cap. 3.A - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un edificio residenziale composto da tre unità immobiliari disposte a schiera, sviluppantesi ognuna su due piani ed inserite in un ampio giardino in parte piantumato. L'area su cui sorgono è costituita da un ampio sedime, di oltre m<sup>2</sup> 3.000, all'interno del quale sono ubicati anche altri due edifici in seguito descritti.

La struttura in elevazione dell'immobile residenziale è in muratura portante con solai in latero cemento, copertura a falde con orditura in legno e manto in tegole; esternamente i tamponamenti sono con muratura paramano a vista con serramenti in legno e persiane scorrevoli;

internamente la unità immobiliari sono uguali: la parte giorno, con ingresso, soggiorno e cucina abitabile sono al piano terreno, mentre la parte notte, con due camere da letto e bagno sono al piano superiore; ogni alloggio è dotato di un'ampia cantina, a cui si accede direttamente dalla scala interna. La superficie di ogni appartamento è di circa m<sup>2</sup> 115 oltre a circa m<sup>2</sup> 15 di cantina. Le finiture interne sono discrete, ma datate all'anno di costruzione che risale al 1960; gli impianti tecnologici sono completi, il riscaldamento è reso da una caldaia centralizzata posta nell'edificio condominiale prospiciente la via Partigiani, di cui si tratterà in seguito. Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono buone.

Cap. 3.B - VERIFICA ACCATASTAMENTO,

Presso l'Agenzia del Territorio di Novara, al Catasto Fabbricati del Comune di Cameri le unità immobiliari ante descritte risultano censite nel modo seguente:

foglio 51 - particella 1242

sub 1 Z.C.- Cat.A/3 Cl.3 Cons.vani 5.5

Rendita 340.86

sub 2 Z.C.- Cat.A/3 Cl.3 Cons.vani 5.5

Rendita 340.86

sub 3 Z.C.- Cat.A/3 Cl.3 Cons.vani 5.5

Rendita 340.86

Intestatari e quota proprietà:

BOSSI S.p.a. con sede in Milano Proprietaria per  
quota 1/1

L'area su cui sorge l'edificio è costituita da  
un'unica particella che comprende anche altri  
fabbricati ed è da individuarsi al foglio 51  
particella 138 Ente Urbano di m<sup>2</sup> 3150.

Coerenze in corpo unico:

Nord - Est - Sud - Ovest: foglio 51 particella 138

Cap. 3.C - DESTINAZIONE P.R.G. COMUNALE

Da una visura effettuata presso la ripartizione  
Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di  
Cameri si è potuto verificare che la superficie  
fondiaria del fabbricato in trattazione è inserita  
in zona classificata dal vigente P.R.G.C. come  
"Area residenziale consolidata".

Cap. 3.D - CONFORMITA' EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1  
settembre 1967 e non risultano essere state  
effettuate modifiche.

Cap. 3.E - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo le tre unità immobiliari  
risultavano stabilmente occupate dei conduttori a  
seguito di contratto di locazione.

Cap. 3.F - STIMA DEI BENI

Come anticipato nelle premesse della presente, i criteri di stima adottati per la determinazione del valore dei beni immobiliari fin qui descritti, vertono essenzialmente su criteri di comparazione dei valori di mercato per beni simili conosciuti in zona per cui si stima come di seguito:

Unità immobiliare al sub 1

m<sup>2</sup> 115 x €/m<sup>2</sup> 950 = € 109.250

Unità immobiliare al sub 2

m<sup>2</sup> 115 x €/m<sup>2</sup> 950 = € 109.250

Unità immobiliare al sub 3

m<sup>2</sup> 115 x €/m<sup>2</sup> 950 = € 109.250

TOTALE COMPLESSIVO EDIFICI RESIDENZIALI IN VIA PARTIGIANI 25 CAMERI € 327.750

=====

**4. CAMERI - via Partigiani n. 48 - Edificio condominiale composto da tre appartamenti ed un negozio**

Cap. 4.A - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene è composto da un edificio condominiale composto da tre unità immobiliari destinate a negozio, al piano rialzato ed alloggi al piano soprastante. L'area su cui sorgono è costituita da un ampio sedime, di oltre m<sup>2</sup> 3.000, all'interno del quale sono ubicati, oltre all'edificio descritto al punto precedente, anche un altro edificio destinato ad autorimesse, in seguito descritti.

La struttura in elevazione dell'immobile residenziale è di tipo misto: in muratura portante e pilastri in c.a. con solai in latero cemento, copertura a falde con orditura in legno e manto in lastre ondulate di fibrocemento; esternamente i tamponamenti sono intonacati e tinteggiati e presentano serramenti in legno con vetri semplici e persiane avvolgibili. Internamente le due unità immobiliari residenziali poste al primo piano, sono asservite ciascuna da un vano scala indipendente, sono speculari l'una all'altra e sono composte da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e bagno oltre ad ampio terrazzo e cantina comune al piano seminterrato. La superficie di ogni appartamento è di circa m<sup>2</sup> 130 oltre alla cantina. Le finiture interne sono discrete, ma datate all'anno di costruzione che risale agli anni '50. Al negozio posto al piano terreno si accede attraverso un porticato, ove si affacciano due ampie vetrine e si sviluppa in un grande ambiente di pianta rettangolare, dotato di bagno da un lato ed un vano ripostiglio posto dalla parte opposta. Le finiture sono semplici e datate rispetto all'epoca di costruzione, ma l'ambiente è luminoso e funzionale.

Gli impianti tecnologici di tutto l'edificio sono completi ed aggiornati, il riscaldamento è reso da una caldaia centralizzata posta in locale sottostante un terrazzo del piano rialzato e serve anche l'edificio residenziale descritto al punto precedente. Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono buone.

Cap. 4.B - VERIFICA ACCATASTAMENTO,

Presso l'Agenzia del Territorio di Novara, al Catasto Fabbricati del Comune di Cameri le unità immobiliari ante descritte risultano censite nel modo seguente:

foglio 51 - particella 499

sub 4 Z.C.- Cat.A/3 Cl.3 Cons.vani 5

Rendita 309,87

sub 5 Z.C.- Cat.A/3 Cl.3 Cons.vani 6.5

Rendita 402,84

sub 8 Z.C.- Cat.A/3 Cl.3 Cons.vani 2.5

Rendita 154,94

sub 9 Z.C.- Cat.D/8 Cl.3 Cons.vani -

Rendita 4.055,00

Intestatari e quota proprietà:

BOSSI S.p.a. con sede in Milano Proprietaria per quota 1/1

L'area su cui sorge l'edificio è costituita da un'unica particella che comprende anche altri

fabbricati ed è da individuarsi al foglio 51  
particella 138 Ente Urbano di m<sup>2</sup> 3150.

Coerenze in corpo unico:

Nord: foglio 51 particella 138 (via Partigiani)

Est - Sud - Ovest: foglio 51 particella 138

N.B. l'alloggio da individuarsi al sub. 8 di fatto  
non esiste in quanto è stato inglobato nei due  
alloggi posti lateralmente in parti uguali.

#### Cap. 4.C - DESTINAZIONE P.R.G. COMUNALE

Da una visura effettuata presso la ripartizione  
Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di  
Cameri si è potuto verificare che la superficie  
fondiaria del fabbricato in trattazione è inserita  
in zona classificata dal vigente P.R.G.C. come  
"Area residenziale consolidata.

#### Cap. 4.D - CONFORMITA' EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1  
settembre 1967; non risulta essere stata  
autorizzata la fusione dell'alloggio, in origine  
posto centralmente, con i due laterali. E' comunque  
possibile una sanatoria edilizia.

#### Cap. 4.E - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo le due unità immobiliari  
residenziali risultavano stabilmente occupate dai  
conduttori a seguito di contratto di locazione, il

negozio è lo spaccio dell'azienda proprietaria qui committente.

Cap. 4.F - STIMA DEI BENI

Come anticipato nelle premesse della presente, i criteri di stima adottati per la determinazione del valore dei beni immobiliari fin qui descritti, vertono essenzialmente su criteri di comparazione dei valori di mercato per beni simili conosciuti in zona per cui si stima come di seguito:

Unità immobiliare residenziale al sub 4

m<sup>2</sup> 130 x €/m<sup>2</sup> 750 = € 97.500

Unità immobiliare residenziale al sub 5

m<sup>2</sup> 130 x €/m<sup>2</sup> 750 = € 97.500

Unità immobiliare commerciale al sub 9

m<sup>2</sup> 270 x €/m<sup>2</sup> 1100 = € 297.000

TOTALE COMPLESSIVO EDIFICI CONDOMI= =====

NIALE IN VIA PARTIGIANI 48 CAMERI € 492.000

**5. CAMERI - via Partigiani SN - Edificio composto da otto autorimesse**

Cap. 5.A - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene è composto da un corpo di fabbricato formato da otto autorimesse di superficie utile per una sola autovettura ciascuna. L'area su cui sorge fa parte del sedime su cui sorgono i fabbricati descritti ai punti 3 e 4 della presente.

La struttura in elevazione dell'immobile residenziale è di tipo misto: in muratura portante e travi in c.a. con solai in latero cemento, copertura a falde con orditura in legno e manto in tegole; esternamente i tamponamenti sono in mattone paramano a vista e presentano serramenti con serrande in ferro avvolgibili. Internamente sono stati ricavate otto autorimesse disposte a crociera. Le condizioni di manutenzione e conservazione generale sono buone.

Cap. 5.B - VERIFICA ACCATASTAMENTO,

Presso l'Agenzia del Territorio di Novara, al Catasto Fabbricati del Comune di Cameri le unità immobiliari ante descritte risultano censite nel modo seguente:

foglio 51 - particella 500

sub 1 Z.C.- Cat.C/6 Cl.4 Cons.vani m<sup>2</sup> 14

Rendita 62,18

sub 2 Z.C.- Cat.C/6 Cl.4 Cons.vani m<sup>2</sup> 14

Rendita 62,18

sub 3 Z.C.- Cat.C/6 Cl.4 Cons.vani m<sup>2</sup> 14

Rendita 62,18

sub 4 Z.C.- Cat.C/6 Cl.4 Cons.vani m<sup>2</sup> 14

Rendita 62,18

sub 5 Z.C.- Cat.C/6 Cl.4 Cons.vani m<sup>2</sup> 14

Rendita 62,18

sub 6 Z.C.- Cat.C/6 Cl.4 Cons.vani m<sup>2</sup> 14

Rendita 62,18

sub 7 Z.C.- Cat.C/6 Cl.4 Cons.vani m<sup>2</sup> 14

Rendita 62,18

sub 8 Z.C.- Cat.C/6 Cl.4 Cons.vani m<sup>2</sup> 14

Rendita 62,18

Intestatari e quota proprietà:

BOSSI S.p.a. con sede in Milano Proprietaria per  
quota 1/1

L'area su cui sorge l'edificio è costituita da  
un'unica particella che comprende anche altri  
fabbricati ed è da individuarsi al foglio 51  
particella 138 Ente Urbano di m<sup>2</sup> 3150.

Coerenze in corpo unico:

Nord: via Partigiani

Est - Sud - Ovest: foglio 51 particella 138

#### Cap. 5.C - DESTINAZIONE P.R.G. COMUNALE

Da una visura effettuata presso la ripartizione  
Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di  
Cameri si è potuto verificare che la superficie  
fondiaria del fabbricato in trattazione è inserita  
in zona classificata dal vigente P.R.G.C. come  
"Area residenziale consolidata.

#### Cap. 5.D - CONFORMITA' EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1  
settembre 1967; non risulta essere stata

autorizzata la fusione dell'alloggio, in origine posto centralmente, con i due laterali. E' comunque possibile una sanatoria edilizia.

Cap. 5.E - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo le due unità immobiliari residenziali risultavano stabilmente occupate dai conduttori a seguito di contratto di locazione, il negozio è lo spaccio dell'azienda proprietaria qui committente.

Cap. 5.F - STIMA DEI BENI

Come anticipato nelle premesse della presente, i criteri di stima adottati per la determinazione del valore dei beni immobiliari fin qui descritti, vertono essenzialmente su criteri di comparazione dei valori di mercato per beni simili conosciuti in zona per cui si stima come di seguito:

Unità immobiliare al sub 1

A corpo € 8.000

Unità immobiliare al sub 2

A corpo € 8.000

Unità immobiliare al sub 3

A corpo € 8.000

Unità immobiliare al sub 4

A corpo € 8.000

Unità immobiliare al sub 5

A corpo € 8.000

|   |   |               |
|---|---|---------------|
| <u>Unità immobiliare al sub 6</u>         |   |               |
| A corpo                                   | € | 8.000         |
| <u>Unità immobiliare al sub 7</u>         |   |               |
| A corpo                                   | € | 8.000         |
| <u>Unità immobiliare al sub 8</u>         |   |               |
| A corpo                                   | € | 8.000         |
| TOTALE COMPLESSIVO EDIFICIO AUTORI= ===== |   |               |
| MESSE IN VIA PARTIGIANI SN CAMERI         | € | <u>64.000</u> |

**6. CAMERI - via Partigiani n. 25 - Edificio unifamiliare**

Cap. 6.A - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un piccolo edificio residenziale ubicato nell'angolo del giardino del complesso industriale descritto al capitolo 1 della presente, parzialmente indipendente dal complesso industriale a causa dell'aderenza di alcuni fabbricati minori allo stesso (autorimesse) ed alla mancanza di aree scoperte che lo delimitino, si sviluppa su due piani, ha struttura portante in elevazione di tipo misto, muratura piena e travi in c.a., solai in latero cemento, copertura a falde con orditura in legno e manto in tegole di cotto; esternamente i tamponamenti sono con muratura intonacata e tinteggiata con serramenti in legno e tapparelle avvolgibili; internamente l'unità immobiliare è composta da: porticato d'ingresso, soggiorno

tinello e cucina al piano terreno e da due camere da letto, bagno e terrazzo al piano superiore. La superficie dell'appartamento è di circa m<sup>2</sup> 55 oltre a circa m<sup>2</sup> 10 di terrazzo ed altrettanti di porticato. Le finiture interne sono discrete, ma datate all'anno di costruzione che risale agli anni '40; gli impianti tecnologici sono completi, il riscaldamento è reso da una caldaia murale alimentata a gas metano. Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono sufficienti.

Cap. 6.B - VERIFICA ACCATASTAMENTO,

Presso l'Agenzia del Territorio di Novara, al Catasto Fabbricati del Comune di Cameri le unità immobiliari ante descritte risultano censite nel modo seguente:

foglio 51 - particella 58

sub 1 Z.C.- Cat.A/3 Cl.1 Cons.vani 6.5

Rendita 288,70

Intestatari e quota proprietà:

BOSSI S.p.a. con sede in Milano Proprietaria per quota 1/1

L'area su cui sorge l'edificio è da individuarsi al foglio 51 particella 58 Ente Urbano di m<sup>2</sup> 158 parte dei quali sono costituiti dall'area di accesso al complesso industriale limitrofo.

Coerenze in corpo unico:

Nord: foglio 51 particella 62

Est: foglio 51 particella 62

Sud: via Partigiani;

Ovest: foglio 51 particella 58.

#### Cap. 6.C - DESTINAZIONE P.R.G. COMUNALE

Da una visura effettuata presso la ripartizione Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri si è potuto verificare che la superficie fondiaria del fabbricato in trattazione è inserita in zona classificata dal vigente P.R.G.C. come "Area industriale consolidata".

#### Cap. 6.D - CONFORMITA' EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e non risultano essere state effettuate modifiche.

#### Cap. 6.E - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava stabilmente occupata dal conduttore a seguito di contratto di locazione.

#### Cap. 6.F - STIMA DEI BENI

Come anticipato nelle premesse della presente, i criteri di stima adottati per la determinazione del valore dei beni immobiliari fin qui descritti, vertono essenzialmente su criteri di comparazione dei valori di mercato per beni simili conosciuti in zona per cui si stima come di seguito:

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| m <sup>2</sup> 110 x €/m <sup>2</sup> 850 =                          | € | 93.500        |
| TOTALE COMPLESSIVO EDIFICIO RESIDENZIALE IN VIA PARTIGIANI 25 CAMERI |   |               |
|  | € | <u>93.500</u> |

**Cap. G - CONSIDERAZIONI FINALI ED AGGIORNAMENTO**

**VALORI DI STIMA**

I valori fin qui espressi hanno tenuto conto dello stato in cui versano attualmente i beni immobili considerando, per il complesso descritto al Capitolo 2 della presente, ubicato in via Michelona, una situazione di previsione e non quella attuale in quanto si ritiene che il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica sia ormai avviato ad un iter conclusivo certo; per tenere anche conto di un possibile intervento restrittivo degli organi Regionali, si è considerata un'incidenza del valore del terreno inferiore alla percentuale comunemente adottata del 15/20%.

Considerati i contenuti del PIRU anzidetto ed in funzione di una possibile dismissione degli impianti produttivi all'interno del complesso produttivo storico della Società Bossi Spa, qui descritto al Capitolo 1, è inevitabile ipotizzare una futura riqualificazione urbanistica anche per detta area: la sua ubicazione è certamente integrata con il contesto residenziale del Comune

di Cameri e la sua vocazione industriale è certamente da lungo tempo non più coerente con il tessuto urbano che la circonda, inoltre le possibilità offerte dal PIRU a favore del Comune in sede di cessione di standard potrebbero essere più favorevoli alla municipalità che nella situazione odierna in quanto potrebbero essere gli "Edifici tessitura" quelli riconvertibili per attività pubbliche quali attrezzature sportive coperte, locali cinema, sale conferenza, ecc.

In estrema sintesi, non essendo questa la sede di trattazione di un problematica urbanistica, il sottoscritto ritiene che, a fronte di una nuova proposta di PIRU o di variante dello stesso, che possa recuperare urbanisticamente l'area del complesso produttivo storico in modo coerente al PIRU in approvazione, il valore espresso nella presente subirebbe certamente un incremento che, nella sola e più semplice ipotesi di riconversione residenziale, con il mantenimento ad attività artigianali del complesso produttivo storico, potrebbe essere come di seguito espressa:

area residenziale con indice  $m^3/m^2$  1 urbanizzata

valore al  $m^2$  130.000

superficie area fondiaria dello stabilimento

storico  $m^2$  20.000

superficie residua da trasformare a destinazione  
residenziale m<sup>2</sup> 17.500

costi stimati di demolizione degli edifici  
filatura, impianto di depurazione più fabbricati  
accessori € 350.000

valore della palazzina uffici e dell'edificio  
magazzini € 1.983.000

per cui si ottiene:

valore area residenziale

(m<sup>2</sup> 130 x 17.500) - m<sup>2</sup> 350.000 = € 1.925.000

Valore edificio storico € 1.994.250

Somma € 3.919.250

**Cap: H - TABELLA RIASSUNTIVA VALORI STIMATI**

| Capitolo | Bene immobile  | Stima valore<br>attuale | Stima valore di<br>previsione |
|----------|--|-------------------------|-------------------------------|
| 1        | COMPLESSO PRODUTTIVO VIA<br>G. GALILEI 5             | € 2.605.250             | € 3.919.250                   |
| 2        | COMPLESSO PRODUTTIVO VIA<br>MICHELONA-GALILEI-VAISEI | € 3.093.300             | € 3.093.300                   |
| 3        | EDIFICI RESIDENZIALI IN<br>VIA PARTIGIANI 25         | € 327.750               | € 327.750                     |
| 4        | EDIFICIO CONDOMINIALE IN<br>VIA PARTIGIANI 48        | € 492.000               | € 492.000                     |
| 5        | EDIFICIO AUTORIMESSE IN<br>VIA PARTIGIANI SN         | € 64.000                | € 64.000                      |
| 6        | EDIFICIO RESIDENZIALE IN<br>VIA PARTIGIANI           | € 93.500                | € 93.500                      |
|          | TOTALE COMPLESSIVO                                   | € 6.675.800             | € 7.989.800                   |

Tanto si doveva ad evasione del mandato affidato.

Novara, 9 aprile 2013

Geom. Massimo ZUGNINO

Allegati:

- Visure e mappe catastali.