

Prot. Acq. 59591/2026

Oggetto

Rapporto di valutazione immobiliare per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sito in Galliate (NO), via Trieste 102, identificato catastalmente al C.E.U. al foglio 51, particella 79, sub. 4 (cat. D/8).



Richiedente

AGENZIA NAZ. PER AMMINI. DESTIN. BENI SEQUESTRATI E CONFISCAT - 92069980800

INDICE

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2026/3

1. PREMESSA	4
1.1 Oggetto della relazione di stima	4
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	4
1.3 Finalità della valutazione	5
1.4 Sopralluogo	5
1.5 Documentazione esaminata	5
2. DESCRIZIONE GENERALE	6
2.1 Notizie di carattere generale	6
2.2 Bene immobiliare speciale Magazzino sito in Galliate - C.E.U.	6
2.2.1 Caratteristiche dell'unità immobiliare	6
2.2.2 Utilizzo attuale	7
2.2.3 Identificazione catastale	7
2.2.4 Consistenza	8
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	9
3.1 Quadro normativo vigente	9
3.2 Urbanistica	10
3.2.1 Titoli urbanistici	10
3.3 Certificazioni di conformità	11
3.4 Situazione locativa	12
3.5 Servitù e altri diritti reali	12
3.6 Risultati analisi tecnico-legale	12
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	13
4.1 Criteri e metodologie estimative	13

4.2 Scopo della stima	13
4.3 Analisi generale del mercato	13
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI D1 / "PERIFERICA:FERROVIA NOVARA-BUSTO,VIE TICINO,PURTICO, VIC.CAVALLE,TRIESTE,NOVARA, TIRO A SEGNO,ARCHIMEDE", del Comune di GALLIATE (NO)	15
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Commerciale: Magazzino" e metodologia estimativa adottata	15
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	19
5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Magazzino sito in GALLIATE - VIA TRIESTE, 102	19
6. CONCLUSIONI	31
ALLEGATI	35

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

Il presente rapporto di valutazione immobiliare (come definito dagli IVS-International Valuation Standards) è stato richiesto dall'A.N.B.S.C. – Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata – Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati (assunta a prot. n. 59591 in data 15/06/2026, nell'ambito del Protocollo di Intesa tra l'A.N.B.S.C. e l'Agenzia delle Entrate stipulato in data 13/11/2023, prot. 400346, per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa.

La richiesta avanzata riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sito nel comune di Galliate (NO), via Trieste n. 102, a seguito di confisca dei beni ex art. 2 L. 575/65 disposta nell'ambito del procedimento [REDACTED]

Si tratta sostanzialmente di un magazzino ubicato all'interno di un ampio capannone, nel quale in passato veniva esercitata un'attività commerciale destinata alla vendita al dettaglio di prodotti ortofrutticoli.

Il sopralluogo esterno è stato effettuato in data 02/07/2026 e l'epoca di riferimento della valutazione è quella della data della richiesta pervenuta, ovvero il 15 giugno 2026.

La documentazione reperita, l'aver effettuato il sopralluogo e le informazioni contenute nelle banche dati dell'Agenzia sono risultati esaustivi allo svolgimento della valutazione e hanno permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche e posizionali dell'immobile in oggetto, nonché di svolgere le indagini di mercato ritenute opportune a definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

Attualmente l'immobile risulta intestato a: [REDACTED] - c.f.

[REDACTED] Proprietà per 1/1

A seguito di: [REDACTED]

Reparto PI di [REDACTED]

Nonostante la confisca del bene in esame sia divenuta definitiva, l'immobile risulta ancora catastalmente intestato alla precedente ditta catastale; si rende pertanto necessario procedere all'aggiornamento mediante la presentazione di apposita voltura catastale. Tale circostanza comunque non influisce sulla valutazione economica dell'immobile.

1.3 Finalità della valutazione

La finalità della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio, del bene immobile in esame, al fine della vendita.

L'epoca della stima è 15/06/2026

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	
Esterno	02/07/2026	\	/	Effettuato sopralluogo esterno (momento del sopralluogo le chiavi non risultavano disponibili al coadiutore ANBSC). Mediante ispezione visiva dall'esterno verso l'interno, resa possibile dalla presenza di una porzione della vetrina non coperta dalla carta oscurante, è stato rilevato che l'immobile risulta libero e non utilizzato da tempo. Lo stato manutentivo appare complessivamente ordinario e all'interno sono ancora presenti alcuni arredi riconducibili alla precedente attività di vendita al dettaglio di prodotti freschi (banconi frigoriferi e altre attrezzature). La documentazione reperita, l'aver effettuato il sopralluogo e le informazioni contenute nelle banche dati dell'Agenzia sono risultati esaustivi allo svolgimento della valutazione e hanno permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche e posizionali dell'immobile in oggetto, nonché di svolgere le indagini di mercato ritenute opportune a definire gli aspetti economico - estimativi da prendere a riferimento.

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Denuncia di Variazione catastale n. 1541/1996 del 27/02/1996; Planimetria catastale; Visure storiche catastali; Mappa del C.T.
Testo dell'atto	Atto di compravendita del 03/08/2011, Notaio Musto Giovanbattista, Caserta (CE) Repertorio n. 117244
Documentazione fotografica	La documentazione fotografica è stata reperita, per l'immobile in esame, tramite sopralluogo esterno
Altro (indicare a lato)	P.R.G.C. del comune di Galliate (NO) e relative N.T.A.
Altro (indicare a lato)	Statistiche trimestrali OMI relative al I trimestre 2026 (pubblicate il 10 giugno 2026) per il settore non residenziale pubblicati a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (DC SEOMI), e Focus Provinciali (OMI) sull'andamento del mercato immobiliare non residenziale nella Provincia di Novara. Valori OMI, pubblicazioni siti istituzionali, siti internet, atti di compravendita di fabbricati ad uso terziario/commerciale e censiti in categoria D/8 nel periodo anni 2023-2026.

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Notizie di carattere generale

Il Comune di Galliate, ubicato a est di Novara lungo l'asse dell'Autostrada A4 Torino-Milano, si colloca ai margini della Valle del Ticino ed è compreso nel territorio del Parco Naturale della Valle del Ticino, contesto caratterizzato da una buona accessibilità infrastrutturale e da una consolidata presenza di attività produttive e commerciali.

Nella porzione periferica dell'abitato, in prossimità del tracciato autostradale dell'A4, si sviluppa la zona artigianale e commerciale di Galliate, formatasi prevalentemente tra gli anni Novanta e i primi anni Duemila, oggi caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti destinati ad attività produttive, commerciali e di servizio.

La zona in cui è ubicato l'immobile è caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici a destinazione commerciale e artigianale, realizzati in epoca relativamente recente. L'area risulta completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e adeguatamente collegata alla rete viaria del territorio. L'accesso diretto all'immobile è agevole ed è garantito dalla viabilità pubblica comunale, in particolare da Via Trieste. Il contesto è inoltre caratterizzato da una limitata presenza di servizi pubblici e attrezzature di interesse collettivo.

L'immobile si trova ubicato all'interno della Zona OMI D1 del Comune di Galliate

All'interno di tale contesto è ubicato il "Parco Commerciale Galliate", complesso immobiliare ad un solo livello (P.T.) costituito da un fabbricato a destinazione commerciale della superficie complessiva di circa 2.000 m², realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato prefabbricato (c.a.p.) e copertura piana. L'edificio risulta suddiviso internamente in più unità immobiliari indipendenti, destinate all'esercizio di attività commerciali, ed è servito da un'ampia area pertinenziale ad uso esclusivo destinata a parcheggi e spazi di manovra.

Alla data della stima, come accertato anche nel corso del sopralluogo, delle sei unità immobiliari costituenti il complesso edilizio soltanto due risultavano in esercizio, ospitando rispettivamente un'attività di vendita di ortofrutta e un ristorante-pizzeria. Le altre unità immobiliari risultavano chiuse da tempo e prive di utilizzo.

2.2 Bene immobiliare speciale Magazzino sito in Galliate - C.E.U.

2.2.1 Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (magazzino in passato utilizzato per attività commerciali - ex "Centro freschi" vendita al dettaglio di prodotti freschi quali carni, frutta, verdura, ecc..) è una porzione di capannone/fabbricato, identificata catastalmente al subalterno 4, caratterizzata da una regolare forma geometrica rettangolare e da un'altezza interna netta pari a m 4,20. L'immobile dispone di due ampie aperture ad angolo prospicienti il fronte principale, utilizzate come ingressi e vetrine, nonché di due piccole aree di corte esclusiva di forma triangolare

poste anteriormente e di un'ulteriore area scoperta esclusiva di forma rettangolare ubicata sul retro. Completano la proprietà tre posti auto esclusivi ricavati all'interno della corte comune.

Gli spazi interni risultano così distribuiti: un ampio locale magazzino destinato alla vendita, un piccolo locale ad uso retrobottega, un'area servizi comprendente bagni/WC e un vano tecnico adibito a centrale termica.

Sulla base del sopralluogo effettuato l'immobile risulta in normale stato di conservazione e manutenzione.

Mediante ispezione visiva dall'esterno verso l'interno, è stato rilevato che l'immobile risulta libero e non utilizzato da tempo. Lo stato manutentivo appare complessivamente ordinario e all'interno sono ancora presenti alcuni arredi riconducibili alla precedente attività di vendita al dettaglio di prodotti ortofrutticoli e carni fresche (banconi frigoriferi e altre attrezzature).

L'immobile oggetto di stima risulta avere le seguenti caratteristiche:

Appetibilità commerciale: Media;

Distribuzione degli spazi interni: Normale;

Dotazione impiantistica e livello di finiture: Normale.

2.2.2 Utilizzo attuale

Non sono state fornite indicazioni/documentazione circa lo stato d'uso dell'unità immobiliare. Allo stato attuale, constatato tramite sopralluogo diretto esterno, l'immobile in esame risulterebbe vuoto ed inutilizzato.

Data la finalità della valutazione l'immobile in esame viene valutato allo stato libero, senza considerare eventuali canoni locativi o diverso utilizzo.

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
Galliate	C.E.U.	\	51	79	4	D/8	2.478,99

Dati derivanti da: Variazione del 28/10/2013 Pratica n. NO0105681 in atti dal 28/10/2013 Bonifica identificativo catastale (n. 38278.1/2013) - costituita dalla soppressione della particella CEU fgl. 51 pla. 191 sub 4 per allineamento mappe;

Variazione del 27/02/1996 in atti dal 08/06/1999 - Divisione (n. 1541.4/1996)

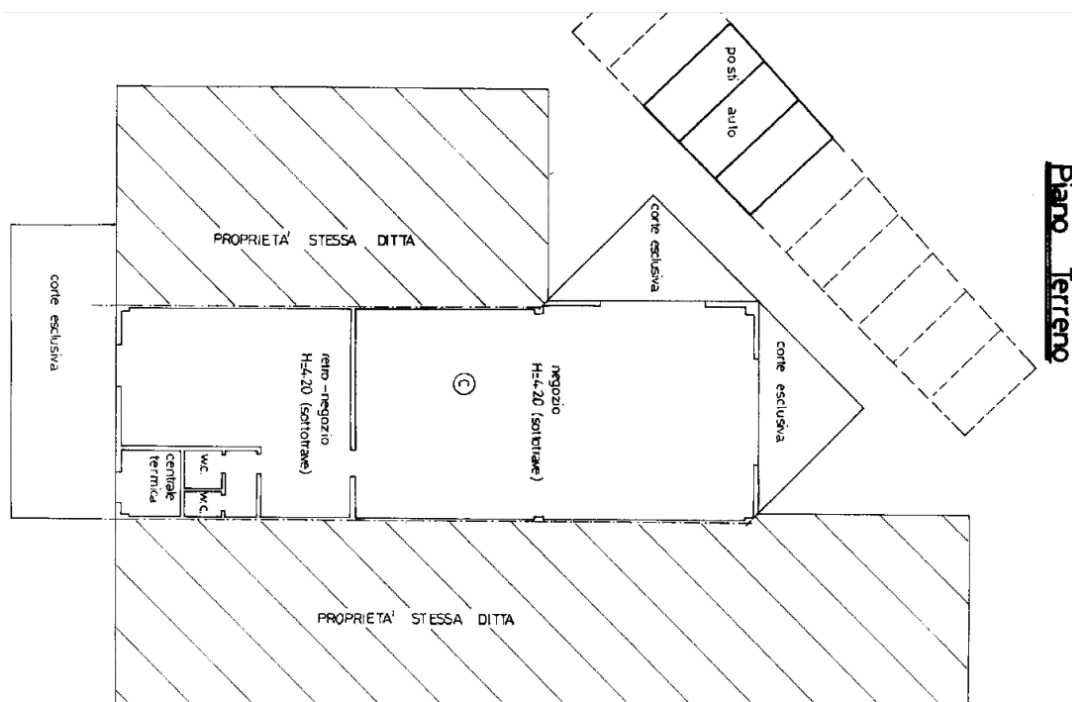
2.2.4 Consistenza

Determinazione della consistenza ragguagliata

Destinazione del bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Locale Negozio e retro-negozio	Misurazione da elaborato grafico	293,00	DPR 138/98	1,00	293,00
Locale Servizi e wc	Misurazione da elaborato grafico	12,00	DPR 138/98	1,35	16,20
Locale centrale termica	Misurazione da elaborato grafico	11,00	DPR 138/98	0,50	5,50
Corti esclusive (mq 24+25+69,00)	Misurazione da elaborato grafico	118,00	DPR 138/98	0,10	11,80
Superficie n. 3 posti auto esclusivi scoperti nell'area di corte comune	Misurazione da elaborato grafico	41,00	DPR 138/98	0,10	4,10
TOTALE (m ²)					330,60

La superficie catastale è pari, in c.t., a **mq 331,00**.

Per il calcolo delle consistenze lorde considerate a base dei conteggi estimali, si è fatto riferimento alla planimetria catastale presente in banca dati all'epoca di stima, redatta in scala 1:200, presentata con Variazione catastale n. 1541/1996 del 27/02/1996 e depositata presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.



La superficie catastale dell'immobile è stata determinata secondo i criteri generali previsti nell'allegato C del D.P.R. 138/98:

1. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile

inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale quali scale, rampe, ascensori e simili, interni all'unità immobiliare, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Ai fini della determinazione della consistenza ragguagliata dell'immobile, sono stati adottati opportuni coefficienti di ponderazione finalizzati all'omogeneizzazione delle superfici accessorie rispetto a quella principale.

Tali coefficienti sono stati individuati, per analogia, sulla base dei criteri previsti dall'allegato C del D.P.R. 138/1998 per la categoria T/2 (magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali). La superficie ragguagliata complessiva è pertanto ottenuta dalla somma della superficie dei locali principali e delle quote percentuali attribuite alle superfici accessorie ed eventuali aree pertinenziali.

- La superficie dei vani principali e dei locali accessori diretti è computata con un coefficiente di 1,00;
- la superficie di locali uffici, servizi, spogliatoi, ecc. è computata con un coefficiente di 1,35. Tale coefficiente è stato desunto dal rapporto tra il costo di costruzione degli "uffici" ed il costo di costruzione del "capannone" riportati nel prezzoario DEI (anno 2024) del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, scheda E7;
- La superficie dei locali tecnici (locale centrale termica) sono state computate con un coefficiente di 0,50 (alla stregua di un locale accessorio diretto comunicante); il coeff. è stato desunto da analisi del locale mercato immobiliare e da analisi sul costo di costruzione dei vari elementi;
- La superficie delle aree esterne pertinenziali è computata con un coefficiente di 0,10;
- La superficie dei posti auto esclusivi nell'area di corte esterne pertinenziali è stata computata con un coefficiente di 0,10 alla stregua delle aree esterne pertinenziali.

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Infatti, le norme in vigore determinano le condizioni tecniche e giuridiche a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

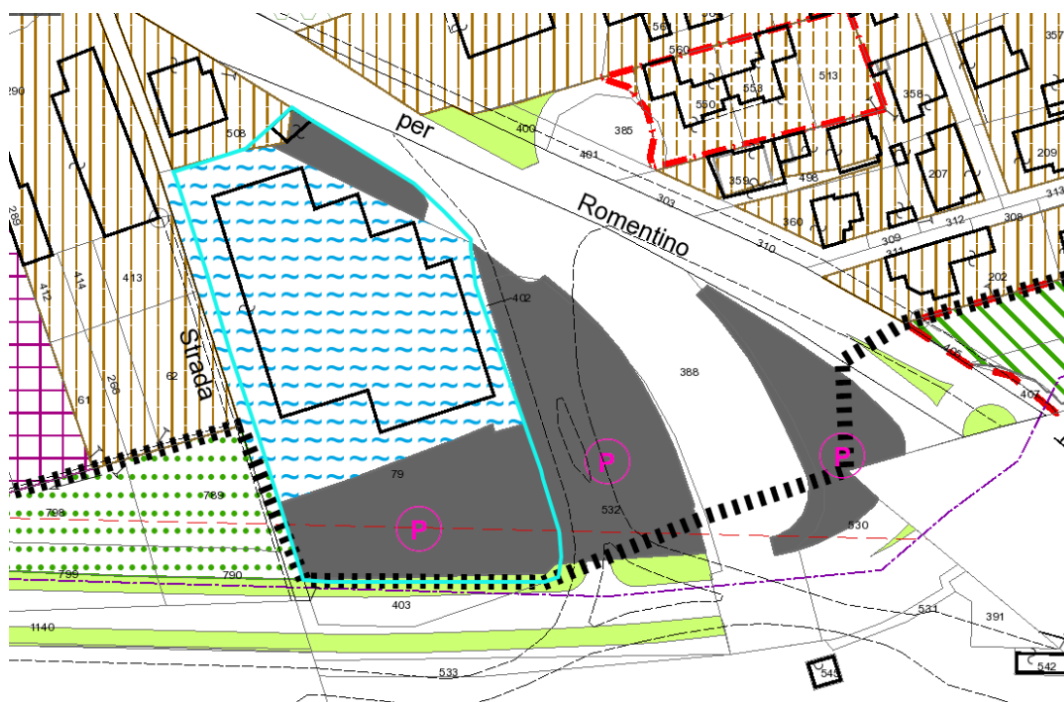
Il comune di Galliate è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 24-7495 del 23.04.2014 (BUR n. 19 in data 08.05.2014). Secondo tale strumento urbanistico il compendio immobiliare, dove l'immobile oggetto di valutazione è ubicato, ha la seguente destinazione urbanistica:

- P Produttivo_es - Parcheggi esistenti in zona produttiva - Art.44
- Strada - Viabilità - Art.48
- Tessuto residenziale aperto - TC2b - Art.30
- VV - Aree di pertinenza alla viabilità - Art.48
- Insediamenti commerciali - terziari esistenti - TC3 - Art.31
- CLASSE_I - Classe di idoneità geomorfologica I - Art.83

Vincoli:

- Fasc Viab - Fasce di rispetto dalle infrastrutture per la mobilità - Art.46, Art.47, Art.48
- Gasdotti - Fascia di rispetto gasdotto - Art.53

Di seguito estratto di zona del PRG vigente



In seguito all'esame delle disposizioni urbanistiche si ritiene che il lotto edificato abbia esaurito la sua capacità edificatoria e che le stesse non influiscano ulteriormente sulla valutazione.

3.2 Urbanistica

3.2.1 Titoli urbanistici

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
Licenza edilizia	5404	03/05/1968	-	-
Licenza edilizia	5393	19/07/1968	-	-
Licenza edilizia	5865	13/01/1970	-	-
Licenza edilizia	6960	02/10/1973	-	-

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
Licenza edilizia	117/94	12/01/1995	-	Costruzione complesso edilizio
Licenza edilizia	253/95	08/02/1996	-	Variante
Comunicazione di Inizio lavori	31272	31/10/1996	-	Variante

In relazione ai titoli edilizi ed alla conformità urbanistica si riporta quanto riportato nell'atto di c/ v Repertorio n. 117244 / 24608 del 03/08/2011 notaio dottor. Giovannibattista Musto in Caserta: *"che la costruzione dell'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto fa parte di un complesso che fu costruito su area risultante dall'abbattimento di fabbricato preesistente al 1° settembre 1967, in virtù delle Licenze Edilizie n.5404, 5393, 5865, 6960, 117/94 e 253/95, rilasciate dal Comune di Galliate, rispettivamente in data 3 maggio 1968, 19 luglio 1968, 13 gennaio 1970, 2 ottobre 1973, 12 gennaio 1995 ed in data 8 febbraio 1996. La parte venditrice dichiara inoltre, che per opere interne è stata presentata al suddetto comune, Comunicazione di Inizio lavori in data 31 ottobre 1996, prot.n.31272; - che a tutt'oggi non ha avuto legale conoscenza dell'eventuale adozione di provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere. La medesima parte venditrice, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico N.37 del 22 gennaio 2008, come innanzi rappresentata, presta garanzia in ordine alla conformità alle normative vigenti - anche di natura comunitaria in materia di sicurezza di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento e del gas e più in generale, di tutti gli impianti posti a servizio di quanto compravenduto e si obbliga a consegnare alla parte acquirente la documentazione tecnico-amministrativa, ed in particolare, la dichiarazione di conformità ed i libretti di uso e manutenzione degli impianti di cui all'articolo 1 del citato D.M. N.37/2008."*

In merito al muro divisorio tra le confinanti unità immobiliari identificate catastalmente ai subalterni 4 (oggetto della presente valutazione) e 5 (unità commerciale adiacente), si rappresenta che, secondo quanto comunicato dal Comune di Galliate "Si precisa altresì che in data 25/06/2019, con prot. 14880/2019, il proprietario del confinante subalterno 5 presentava SCIA edilizia in sanatoria n. S-77/2019 per "modifiche distributive interne e di facciata ed adeguamento impianti in edificio ad uso commerciale", con la quale venivano sanate le aperture di collegamento tra i subalterni 4 e 5, oggetto della già citata "comunicazione di varianti edilizie sulle unità distinte ai n. 3 e 4" del 1996".

3.3 Certificazioni di conformità

Verificare che l'immobile sia conforme a tutte le normative applicabili è essenziale, in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato. In coerenza con il quadro normativo vigente, dalle indagini condotte in merito alle certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione è emerso quanto segue:

Nulla è possibile affermare con riferimento alla presenza ed alla conformità degli impianti, in quanto nessuna certificazione è stata fornita.

Ai fini della valutazione, si assume che l'immobile sia conforme a tutte le normative tecniche vigenti in materia ambientale, di sicurezza, di idoneità dei locali e di conformità degli impianti, ipotizzando che gli impianti stessi fossero conformi al momento della loro installazione.

3.4 Situazione locativa

Vista la finalità della stima e non essendo stata fornita alcuna documentazione in merito, considerando che alla data del sopralluogo esterno l'unità immobiliare risultava non utilizzata, la valutazione verrà effettuata ritenendo l'immobile allo stato libero, senza considerare eventuali canoni locativi o diverso utilizzo

3.5 Servitù e altri diritti reali

La stima viene effettuata nel presupposto che l'immobile sia esente da pesi e servitù, precisando che dal sopralluogo eseguito non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

3.6 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di informazioni essenziali per il successivo processo di valutazione, che sono di seguito riassunte e contestualizzate.

I risultati dell'analisi tecnico-legale sintetizzano gli esiti delle verifiche svolte sull'immobile sotto i profili edilizio, urbanistico, catastale e giuridico, evidenziando eventuali elementi suscettibili di incidere sul valore di stima.

L'analisi tecnico-legale della porzione di capannone oggetto della presente valutazione ha riguardato l'esame della documentazione catastale e urbanistico-edilizia, nonché della documentazione relativa alla titolarità e agli eventuali vincoli gravanti sull'immobile. Gli esiti delle verifiche costituiscono un presupposto essenziale per la determinazione del valore di mercato del bene, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle eventuali limitazioni od oneri che possano influenzarne la commerciabilità.

Dalle verifiche effettuate è emersa una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione esaminata, fatto salvo quanto eventualmente segnalato nei paragrafi precedenti. La consistenza, la destinazione d'uso e le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono state considerate ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato. Sotto il profilo tecnico, non sono stati rilevati elementi tali da pregiudicare l'ordinario utilizzo dell'immobile, fatta eccezione per le eventuali criticità espressamente evidenziate nella presente relazione.

Con riferimento alle opere interne dell'unità immobiliare oggetto di stima, non è stata resa disponibile specifica documentazione tecnica. Pertanto, la valutazione è stata eseguita assumendo che l'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, risulti conforme alla normativa

urbanistico-edilizia vigente. Analogamente, si presume che gli impianti presenti siano realizzati e mantenuti in conformità alle disposizioni normative applicabili all'epoca della loro realizzazione. Sulla base delle informazioni e della documentazione reperite, non sono emersi elementi tali da far ragionevolmente ritenere il mancato rispetto della normativa urbanistica e ambientale vigente. La presente relazione di stima è stata redatta assumendo che l'immobile sia libero da contratti di locazione e da pesi, gravami, servitù o altri vincoli pregiudizievoli, fatta eccezione per quelli eventualmente descritti nei paragrafi precedenti.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

Lo scopo della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio, del bene immobile in esame supposti liberi da qualsiasi vincolo che ne possa limitare il godimento.

Con l'espressione "valore venale in comune commercio" si intende il "più probabile valore di mercato" che, in base all'International Valuation Standards, rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (cfr. IVS 2024 (1-3)).

4.3 Analisi generale del mercato

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile in esame, è necessario condurre un'analisi sull'andamento del mercato del segmento immobiliare non residenziale (con particolare riferimento agli immobili commerciali e censiti in cat. D/8) all'epoca della stima stessa (giugno 2026), con riferimento all'andamento nazionale e regionale.

Pertanto, al fine di rappresentare l'andamento generale nazionale del mercato immobiliare non residenziale si è fatto ricorso ai dati raccolti e pubblicati a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (DC SEOMI) di questa Agenzia, ed in particolare alle Statistiche Trimestrali per il settore non residenziale - I trimestre 2026 (pubblicate il 10 giugno 2026).

Nel I trimestre 2026 sono stati compravenduti oltre 58 mila immobili non residenziali, circa 36 mila dei quali nel settore terziario-commerciale. In questo comparto, l'aumento degli scambi interessa quasi tutte le principali tipologie, ad eccezione dei negozi e laboratori, che registrano una variazione tendenziale negativa, -2,1%. L'incremento più elevato si rileva per i depositi commerciali e autorimesse (+4,7%), seguiti dalle categorie B/4, D/2, D/5 e D/8 e dagli uffici, in rialzo rispettivamente del 2,8% e dell'1,2%.

Il settore produttivo evidenzia un deciso calo delle compravendite, quasi il 6% in meno rispetto al I trimestre del 2025, a differenza del settore agricolo che prosegue la sua crescita, poco oltre il 6%. L'aumento degli scambi investe anche gli immobili classificati in Altro, principalmente costituiti dalle unità censite nel gruppo catastale F, +2,5% con oltre 18 mila transazioni effettuate.

Compravendite di immobili non residenziali	NTN I 2026	Var % NTN I 26 / I 25
Terziario Commerciale	35.618	2,1%
<i>di cui Uffici</i>	3.127	1,2%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	10.873	-2,1%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.610	2,8%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	20.008	4,7%
Produttivo	3.616	-5,7%
Agricolo	877	6,2%
Altro	18.229	2,5%
Totale	58.341	1,8%

Non si rileva, a livello regionale, la presenza di analisi dettagliate riguardanti l'evoluzione del mercato immobiliare nel segmento commerciale specifico di immobili aventi medesima destinazione d'uso di quello in esame; pertanto, non è stato possibile effettuare una relativa analisi di mercato.

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI D1 / "PERIFERICA: FERROVIA NOVARA-BUSTO,VIE TICINO,PURTICO, VIC.CAVALLE,TRIESTE, NOVARA,TIRO A SEGNO,ARCHIMEDE", del Comune di GALLIATE (NO)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
NO	GALLIATE	D1	PERIFERICA:FERROVIA NOVARA-BUSTO,VIE TICINO,PURTICO, VIC.CAVALLE,TRIESTE,NOVARA,TIRO A SEGNO,ARCHIMEDE

4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Commerciale: Magazzino" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:

Macroarea provinciale

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, un lieve aumento del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince un lieve aumento dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

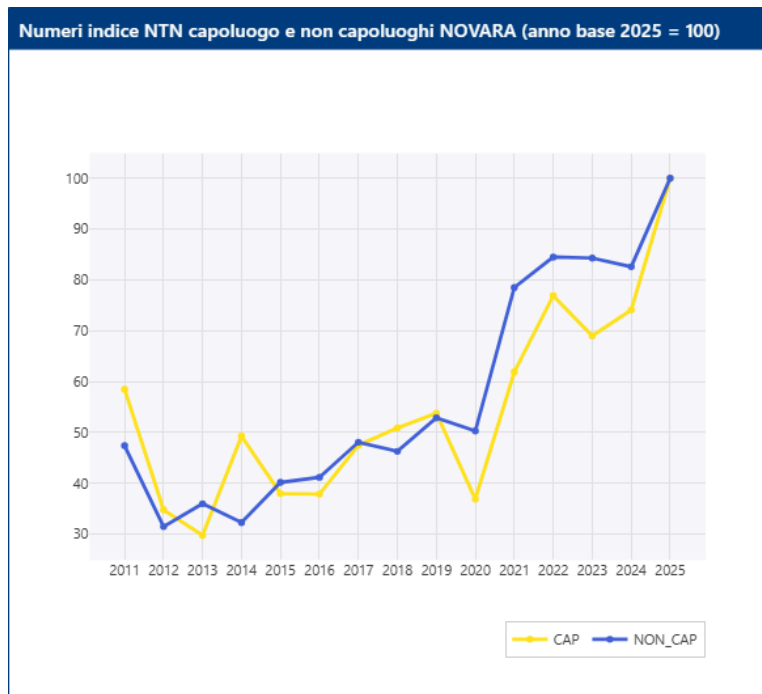
Note:

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per il caso in esame è stata condotta un'analisi sull'andamento locale (provinciale, comunale e zona OMI D/1 di Galliate) del mercato del segmento immobiliare non residenziale all'epoca della stima (giugno 2026).

Per l'analisi del mercato locale (Provinciale, comunale e di zona) relativo allo specifico segmento degli immobili censiti in categoria D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni), in assenza di dati e studi specifici di mercato, si è fatto riferimento al più ampio comparto degli immobili a destinazione commerciale, costituito principalmente da unità immobiliari censite nelle categorie C/1 (negozi e botteghe) e C/2 (locali di deposito). Tale comparto è stato ritenuto il più appropriato termine di confronto in ragione delle caratteristiche funzionali e della destinazione economica assimilabili a quelle dell'immobile ritenuto sufficientemente rappresentativo e comparabile con l'immobile oggetto di stima.

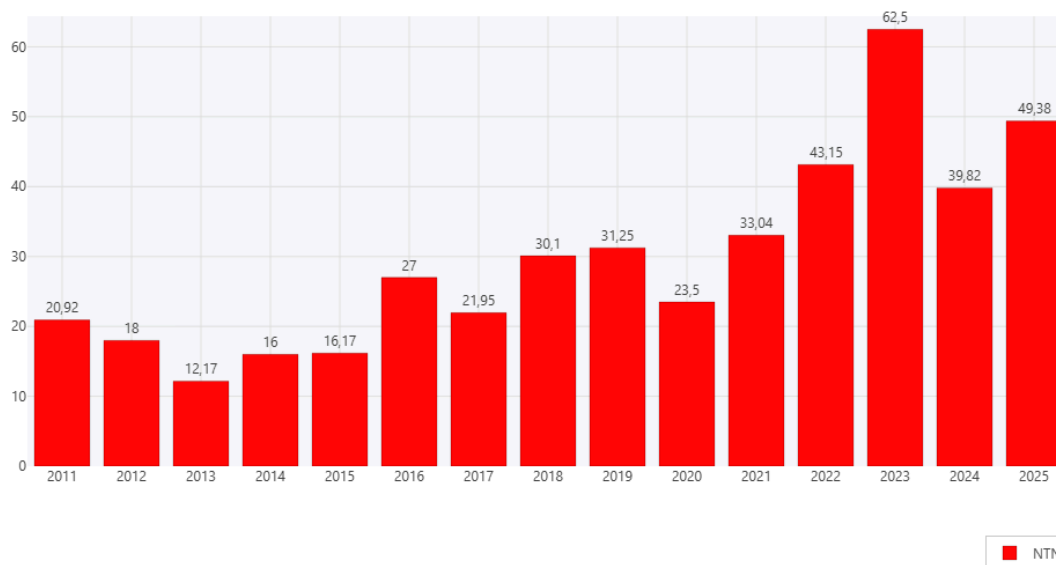
Con riferimento all'andamento del mercato immobiliare a livello provinciale, comunale e della zona OMI D1 del Comune di Galliate (NO), si riporta di seguito il grafico dell'indice NTN provinciale relativo al segmento commerciale (negozi e magazzini) nel periodo 2011-2025, distinto tra capoluogo di provincia (CAP) e restante territorio provinciale (NON_CAP). Dall'analisi del grafico

emerge una moderata crescita del numero di compravendite nel periodo 2012-2019, seguita da una brusca contrazione nel 2020, riconducibile agli effetti della pandemia. Nel 2021 si registra una marcata ripresa dell'attività transattiva, cui segue una sostanziale stabilizzazione nel biennio 2023-2024 e, infine, un significativo incremento nel 2025.

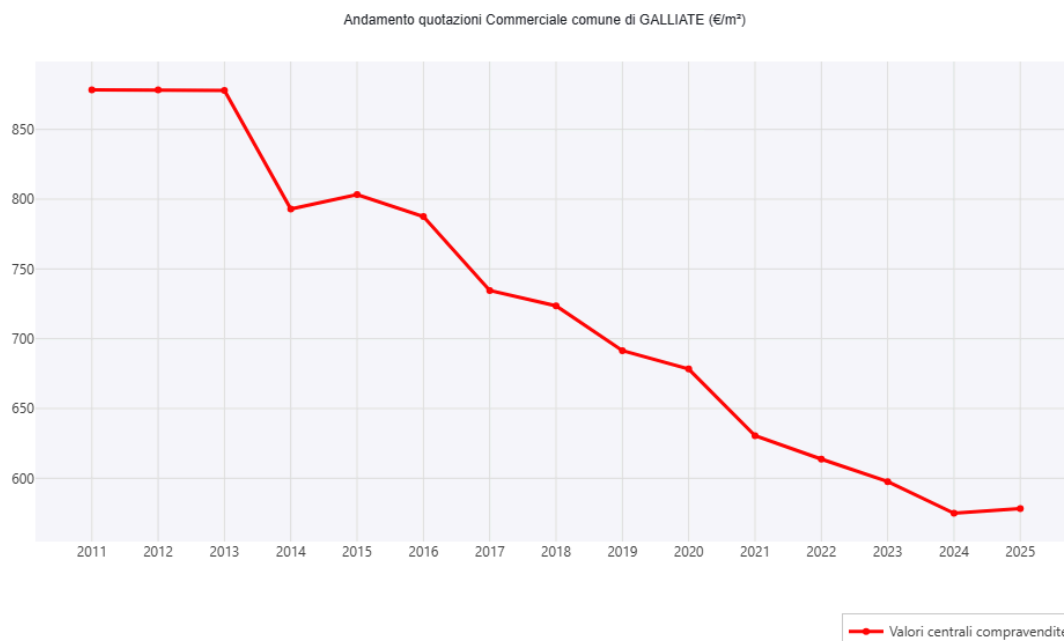


Con riferimento al Comune di Galliate, il grafico seguente rappresenta l'evoluzione dell'indice NTN relativo al comparto commerciale (negozi e magazzini) nel periodo 2011-2025. L'andamento evidenzia una fase iniziale altalenante, ma nel complesso orientata a una graduale crescita dei volumi transati fino al 2019. Dopo la contrazione registrata nel 2020, il mercato mostra segnali di recupero fino al 2023, per poi subire una significativa riduzione delle compravendite nel 2024. Nel 2025 si rileva infine una rinnovata crescita dell'attività transattiva.

Andamento del NTN Commerciale comune di GALLIATE

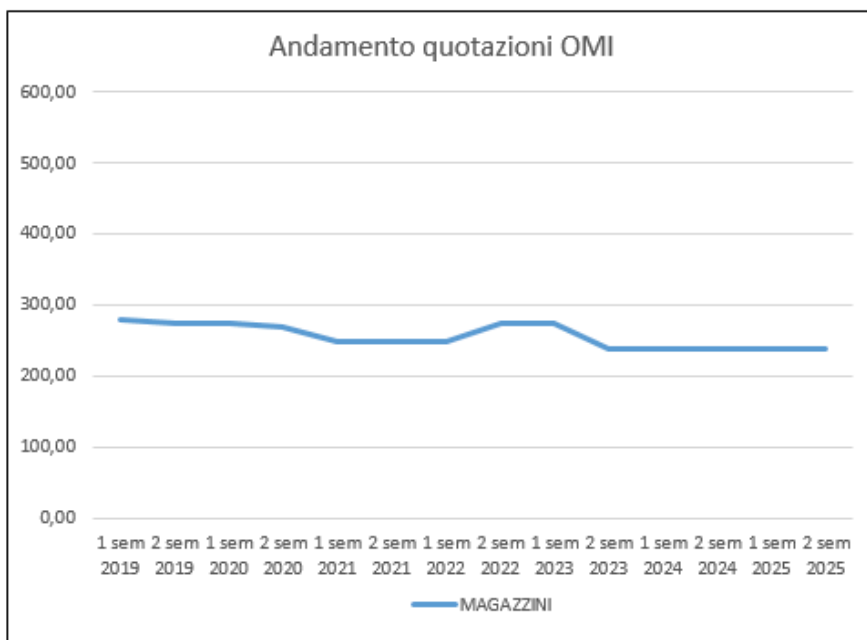


L'andamento delle quotazioni degli immobili a destinazione commerciale nel Comune di Galliate, nel periodo 2011-2025, evidenzia una sostanziale stabilità fino al 2013, seguita da una progressiva flessione protrattasi fino al 2024. Nel 2025 si osserva un lieve recupero che interrompe il trend negativo di lungo periodo, come si evince dal seguente grafico



Con specifico riferimento alla zona OMI D1 del Comune di Galliate (NO), nella quale è ubicato il compendio immobiliare oggetto della presente relazione, è stato analizzato l'andamento semestrale medio delle quotazioni OMI relative alla destinazione d'uso commerciale, tipologia edilizia "Magazzini", in stato manutentivo normale, nel periodo 2019-2025. Dall'analisi del grafico emerge una lieve flessione delle quotazioni tra il 2019 e il 2021, seguita da una temporanea fase di recupero nel corso del 2022; successivamente si registra una nuova e più marcata diminuzione nel 2023, mentre dal secondo semestre dello stesso anno e per tutto il biennio 2024-2025 i valori si mantengono sostanzialmente stabili, attestandosi sui livelli minimi dell'intera serie storica considerata.

Comune di GALLIATE		
Semestre	Quotazione media OMI MAGAZZINI	Scarto %
1 sem 2019	280,00	
2 sem 2019	275,00	-1,79%
1 sem 2020	275,00	0,00%
2 sem 2020	270,00	-1,82%
1 sem 2021	250,00	-7,41%
2 sem 2021	250,00	0,00%
1 sem 2022	250,00	0,00%
2 sem 2022	275,00	10,00%
1 sem 2023	275,00	0,00%
2 sem 2023	240,00	-12,73%
1 sem 2024	240,00	0,00%
2 sem 2024	240,00	0,00%
1 sem 2025	240,00	0,00%
2 sem 2025	240,00	0,00%



Al fine di individuare la metodologia estimativa più idonea per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, costituito da un magazzino ubicato all'interno di un capannone a destinazione commerciale, è stata preliminarmente condotta (come in precedenza riportato) un'approfondita analisi dell'andamento del mercato immobiliare di riferimento alla data della valutazione.

Considerata la limitata dinamicità del mercato immobiliare nel Comune di Galliate (NO), con particolare riguardo agli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle del bene in esame (magazzini censiti nella categoria catastale D/8 inseriti all'interno di capannoni), si è ritenuto opportuno ampliare l'ambito dell'indagine all'intera macroarea comprendente i Comuni di Romentino, Cameri, Trecate, Cerano e Novara, limitatamente per quest'ultimo alle zone D6 e D7. Tale macroarea presenta caratteristiche sostanzialmente omogenee sotto il profilo territoriale, economico e immobiliare, essendo costituita da comuni ubicati lungo il medesimo asse di collegamento tra il capoluogo novarese e la provincia di Milano e contraddistinti da dinamiche di mercato analoghe, nonché da una comparabile presenza di immobili destinati ad attività produttive e commerciali.

Dall'analisi del mercato immobiliare del segmento di riferimento è emersa, nel triennio

antecedente la data di stima, una disponibilità sufficiente, seppur contenuta, di dati relativi a compravendite di beni comparabili a quello oggetto di valutazione. La limitatezza del campione è risultata particolarmente evidente con riferimento agli immobili aventi una consistenza superficiale analoga a quella del bene in esame, pari a circa 350 mq. Pertanto, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta comparativa.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Magazzino sito in GALLIATE - VIA TRIESTE, 102

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere

le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. 63392/23421Dr. Gian Vittorio Cafagno notaio in Vercelli (VC)
Prezzo (€)		226.000,00
Data dell'atto		26/11/2024
Comune:		CAMERI
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Strada delle Industrie
	Numero civico	22
Dati catastali	Sezione	\
	Foglio	45
	Particella	140 (ora 112)
	Subalterno	\
	Categoria	D8
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile costituito da una porzione di capannone ad uso commerciale, situato nella zona periferica del limitrofo comune di Cameri, avente le seguenti caratteristiche: Appetibilità commerciale: Media; Distribuzione spazi interni: Normale; Dotazione impiantistica e livello di finiture: Normale. La consistenza ragguagliata dell'immobile risulta come da seguente calcolo: Zona vendita - magazzino - ripostiglio: mq 549,00 Area di pertinenza: mq 291 x 0,10 = mq 29,10 Consistenza ragguagliata: mq (549,00 + 29,10) = mq 568,10; in c.t. 568,00 I coefficienti di ragguaglio adottati sono i medesimi di quelli adottati nel paragrafo 2.2.4 - Consistenza Nel medesimo atto è stato compravenduto anche il limitrofo immobile individuato con la part. 141. In totale di due immobili sono stati dichiarati per un prezzo complessivo di € 450.000,00.

Tabella Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. 63392/23421 Dr. Gian Vittorio Cafagno notaio in Vercelli (VC)
Prezzo (€)		224.000,00
Data dell'atto		26/11/2024
Comune:		CAMERI
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Corso Sempione
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	\
	Foglio	45
	Particella	141 (ora 112)
	Subalterno	\
	Categoria	D/8
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile costituito da una porzione di capannone ad uso commerciale, situato nella zona periferica del limitrofo comune di Cameri, avente le seguenti caratteristiche: Appetibilità commerciale: Media; Distribuzione spazi interni: Normale; Dotazione impiantistica e livello di finiture: Normale. La consistenza ragguagliata dell'immobile risulta come da seguente calcolo: Zona vendita - magazzino: mq 457,00 Locali ufficio e servizi: mq 41,00 x 1,35 = mq 55,35 Centrale termica: mq 11,00 x 0,50 = mq 5,50 Area di pertinenza: mq 466 x 0,10 = mq 46,60 Consistenza ragguagliata: mq (457,00 + 55,35 + 5,50 + 46,60) = mq 564,45; in c.t. 564,00 I coefficienti di ragguaglio adottati sono i medesimi di quelli adottati nel paragrafo 2.2.4 - Consistenza Nel medesimo atto è stato compravenduto anche il limitrofo immobile individuato con la part. 140. In totale di due immobili sono stati dichiarati per un prezzo complessivo di € 450.000,00.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. 21519/16609 Dr. Vittorio Galliano notaio in Novara (NO)
Prezzo (€)		197.000,00
Data dell'atto		02/05/2024
Comune:		CAMERI
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	strada Dell'Artigianato
	Numero civico	7
Dati catastali	Sezione	\
	Foglio	51
	Particella	696
	Subalterno	\
	Categoria	D8
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile costituito da una porzione di capannone ad uso commerciale, situato nella zona periferica del limitrofo comune di Cameri, avente le seguenti caratteristiche: Appetibilità commerciale: Media; Distribuzione spazi interni: Normale; Dotazione impiantistica e livello di finiture: Normale. La consistenza ragguagliata dell'immobile risulta come da seguente calcolo: Magazzino e deposito: mq 225,00 Locali uffici e servizi: mq 128,00 x 1,35 = mq 172,80 Soppalco: mq 128,00 x 0,50 = mq 64,00 Area di pertinenza: mq 384 x 0,10 = mq 38,40 Consistenza ragguagliata: mq (225,00 + 172,80 + 64,00 + 38,40) = mq 500,20; in c.t. 500,00 I coefficienti di ragguaglio adottati sono i medesimi di quelli adottati nel paragrafo 2.2.4 - Consistenza

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	mq
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2

• Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

• Tabella riallineamento cronologico e spaziale

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Riallineamento cronologico e spaziale, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) per i suddetti coefficienti.

Nel caso in esame, per i motivi sotto esposti, non è opportuno eseguire il test per verificare

l'ammissibilità del campione selezionato.

L'immobile oggetto di stima appartiene alla categoria dei fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazioni d'uso alternative senza l'esecuzione di radicali trasformazioni, classificati catastalmente nella categoria D/8. Tale tipologia immobiliare, caratterizzata da una limitata diffusione sul mercato e da un ridotto numero di compravendite, non dispone di specifiche quotazioni nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Ai fini dell'individuazione degli intervalli di quotazioni di riferimento, si è pertanto fatto ricorso al più ampio comparto degli immobili a destinazione commerciale, con particolare riguardo ai magazzini commerciali censiti in categoria C/2, ritenuti il termine di confronto maggiormente significativo in ragione delle analoghe caratteristiche funzionali, assimilabile a quella dell'immobile oggetto di valutazione.

Trattandosi, pertanto, di un segmento (quello del subject e dei comparables in argomento) che possiede caratteristiche tecnico-economiche diverse da quelle ordinarie della zona su cui si basano le rilevazioni dell'OMI (magazzini) per il caso in esame si deroga dall'effettuazione del test di ammissibilità, ma si procede al solo riallineamento temporale e cronologico dei comparabili. Si specifica che non avendo a disposizione i valori OMI del 1° sem. 2026 (epoca di stima) in fase di rilevazione, sono stati adottati quelli del 2° sem. 2025 (ultimi dati disponibili), in quanto l'epoca di stima è riferita alla data della richiesta (15/06/2026).

● **Tabella dei dati**

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

● **Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Per la determinazione dei coeff. Kci del segmento commerciale si è operato come di seguito:
Per il coefficiente inerente l'“Appetibilità commerciale”, pari al 20%, questo è stato desunto (come specificato nel “Manuale operativo delle stime immobiliari-Franco Angeli editori, pag.151”) tramite la formula $C' = (VOMI \text{ max} / VOMI \text{ centrale}) - 1$.

Pertanto, relativamente alla zona OMI D1 di Galliate, 2°sem. 2025 (ultimo dato disponibile) – tipologia: magazzini, si ricava:

- valore OMI max €/mq 290,00
- valore OMI min €/mq 190,00

il valore centrale OMI è pari a €/mq $(290,00 + 190,00) / 2 = \text{€/mq } 240,00$;

ne deriva un coeff. in c.t. di: $C' = (290,00 / 240,00) - 1 = 0,208$; in c.t. 0,20 che, applicato al valore centrale OMI di €/mq 240,00, ne determina un valore unitario di $C' = C''$ di €/mq 48,00 e in c.t. €/mq 50,00.

Con riferimento alle caratteristiche “Distribuzione degli spazi interni” e “Dotazione impiantistica e livello delle finiture”, rilevate sia per l’immobile oggetto di stima sia per gli immobili assunti a confronto, si evidenzia che tali caratteristiche presentano il medesimo grado qualitativo per tutti i beni considerati (classificate come “normali”). Ne consegue che tali caratteristiche, essendo di pari grado tra il subject e i comparables, non determinano alcun aggiustamento o correzione del prezzo di comparazione e, pertanto, non vengono riportate nelle successive tabelle di rettifica dei valori.

● Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell’immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell’immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all’immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure “riallineato” a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Commerciale			C _a		C _b		C _c			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Rep. 63392/23421Dr. Gian Vittorio Cafagno notaio in Vercelli (VC)		Rep. 63392/23421 Dr. Gian Vittorio Cafagno notaio in Vercelli (VC)		Rep. 21519/16609 Dr. Vittorio Galliano notaio in Novara (NO)			
	Prezzo o valore assunto (€)		226.000,00		224.000,00		197.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2024		2/2024		1/2024		1/2026	
	Comune		CAMERI		CAMERI		CAMERI		GALLIATE	
	Indirizzo	Toponimo	Strada delle Industrie		Corso Sempione		strada Dell'Artigianato		via Trieste	
		Numero civico	22		snc		7		102	
	Catastali	Sezione	\		\		\			
		Foglio	45		45		51		51	
		Particelle	140 (ora 112)		141 (ora 112)		696		79	
Subalterno		\		\		\		4		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D1		D1		D1		D1	
	Valori all epoca del comparabile	Minimo €/m ²	150,00		150,00		150,00			
		Massimo €/m ²	265,00		265,00		265,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m ²	150,00		150,00		150,00		190,00	
	1/2026	Massimo €/m ²	295,00		295,00		295,00		290,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	568,00	Superficie in m ²	564,00	Superficie in m ²	500,00	Superficie in m ²	331,00
	Appetibilità commerciale		Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00

TABELLA B - RIALLINEAMENTO CRONOLOGICO E SPAZIALE

		C_a	C_b	C_c	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZI- ONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZI- ONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZI- ONE SUBJECT		
Zona OMI		D1	D1	D1	D1	
Prezzo rilevato		226.000,00	224.000,00	197.000,00	-	190,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2024	2/2024	1/2024	-	290,00
	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona ed epoca comparabile)	207,50	207,50	207,50	-	-
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparabile) (V_{OMI} epoca stima/ V_{OMI} epoca comparabile)	1,07	1,07	1,07	-	-
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona comparabile all epoca stima)	222,50	222,50	222,50	Epoca stima:	1/2026
	Coefficiente localizz. K _{li} (all epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparabile)	1,08	1,08	1,08	Valore centrale OMI = euro/m ² (zona ed epoca subject)	240,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m ²)		568,00	564,00	500,00	331,00	
Prezzo unitario p_c (euro/m ²) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		397,89	397,16	394,00	-	190,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{ci}$ x k_e x k_l (euro/m ²)		460,21	459,37	455,71	-	290,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{ci}$ x S_T (euro)		261.397,59	259.084,34	227.855,42	$p'_c \text{ min} = \text{euro}$	455,71

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteris- tiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Dettaglio o nomencla- tore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomencla- tore	Quantità o num.	Dettaglio o nomencla- tore	Quantità o num.	Dettaglio o nomencla- tore	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	568,00	Superficie in m ²	564,00	Superficie in m ²	500,00	Superficie in m ²	331,00
c2	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI		
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza raggugiata	Kc1 x p _c min	euro/m ²	1,000	455,71	455,71	455,71
c2	Appetibilità commerciale	Kc2 x P'ci	€	0,200	52.279,52	51.816,87	45.571,08

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N	Identificativo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-237,00	-108.003,47	-233,00	-106.180,63	-169,00	-77.015,13		
c2	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	-108.003,47		-106.180,63		-77.015,13			
	P'C	261.397,59		259.084,34		227.855,42			
	P'C $\sum \Delta P$	153.394,12		152.903,71		150.840,29			
1^ SINTESI	p _c corretto	463,43		461,94		455,71		prezzo unitario medio 1^ ² sintesi (€/m ²)	460,36
	Δ medio%	0,67%		0,34%		-1,01%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	152.379,16

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	152.379,16
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

152.000,00

6. CONCLUSIONI

Il presente rapporto di valutazione immobiliare (come definito dagli IVS-International Valuation Standards) è stato richiesto, con nota n. 50130 del 12/06/2026, dall'A.N.B.S.C. - Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata - Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati (assunta a prot. n. 59591 in data 15/06/2026), nell'ambito del Protocollo di Intesa tra l'A.N.B.S.C. e l'Agenzia delle Entrate stipulato in data 13/11/2023, prot. 400346, per attività di valutazione immobiliare tecnico estimativa. La richiesta avanzata riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile a destinazione commerciale (magazzino commerciale all'interno di un più ampio capannone a destinazione commerciale), riferito alla sola componente immobiliare, sito a Galliate (NO) via Trieste n. 102, a seguito di Confisca dei beni [REDACTED] disposta nell'ambito del procedimento [REDACTED] e [REDACTED].

L'epoca di stima è riferita al 15/06/2026, data della richiesta. È stato effettuato un sopralluogo esterno in data 02/07/2026, dove si è constatato che l'immobile risultava in normale stato manutentivo.

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte; in base alle informazioni ed agli elementi in possesso; nel presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale; si è proceduto a redigere la presente relazione estimativa attraverso l'adozione del procedimento di stima sintetico-comparativo. In particolare, si è adottato un procedimento comparativo

pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

Nonostante la confisca del bene in esame sia divenuta definitiva, l'immobile risulta ancora catastalmente intestato alla precedente ditta catastale; si rende pertanto necessario procedere all'aggiornamento mediante la presentazione di apposita voltura catastale. Tale circostanza comunque non influisce sulla valutazione economica dell'immobile.

Limiti della presente valutazione:

- Non è stata effettuata, oltre a quelle già citate nella presente relazione, nessuna ricerca in merito a servitù, vincoli e ipoteche;
- L'immobile in esame è stato valutato allo stato libero. Eventuali vizi di legge tali da impedire l'utilizzo non sono stati verificati, lo Scrivente non assume alcuna responsabilità in ordine ad autorizzazioni rilasciate in fase di svolgimento della valutazione, considerando le stesse come perfettamente regolari;
- Le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia, non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta; l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Non si procede al confronto con i dati OMI in quanto questi sono riferiti ad una tipologia edilizia non coincidente con quella oggetto di valutazione.

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Immobile a destinazione commerciale censito in categoria D/8, consistenza ragguagliata mq 331,00	GALLIATE /	51	79	4	152.000,00
TOTALE in c.t. (euro centocinquantaduemila/00)					152.000,00

Stima degli oneri per la rimozione e lo smaltimento delle attrezzature presenti nell'immobile.

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'immobile oggetto di stima versa in stato di inutilizzo da lungo tempo. All'interno dello stesso sono inoltre presenti diverse attrezzature, tra cui banchi frigoriferi, scaffalature e altri materiali, la cui rimozione e successivo smaltimento risultano necessari al fine di rendere l'immobile completamente libero. Poiché tali operazioni comportano costi che incidono sul valore economico del bene, si è ritenuto opportuno procedere alla quantificazione degli oneri necessari, da portare in detrazione al valore di stima dell'immobile.

A tal fine è stata effettuata una valutazione parametrica basata sulla tipologia e sulla quantità presunta dei materiali presenti, desunta dalle risultanze del sopralluogo. In particolare, si stima la presenza di:

- n. 2 banchi frigoriferi, per un peso complessivo pari a circa 2.000 kg;
- ulteriori attrezzature, scaffalature e materiali vari, per un peso complessivo stimato in circa 500 kg.

Per la determinazione degli oneri di smaltimento è stato assunto un costo unitario di € 0,85/kg, desunto per assimilazione dai prezzi medi applicati per il conferimento e il trattamento di rifiuti assimilabili ai RAEE e di apparecchiature refrigeranti (applicati dal comune di Novara).

Ne derivano i seguenti costi:

Oneri di conferimento e smaltimento

- Banchi frigoriferi: $2.000 \text{ kg} \times € 0,85/\text{kg} = € 1.700,00$
- Attrezzature, scaffalature e materiali vari: $500 \text{ kg} \times € 0,85/\text{kg} = € 425,00$

Totale oneri di smaltimento: € 2.125,00A tali importi deve essere aggiunto il costo relativo alle operazioni di smontaggio, carico, movimentazione, trasporto e conferimento presso impianto autorizzato, determinato in via forfettaria in € 1.000,00, importo ritenuto congruo in relazione all'impiego di una squadra composta da due operatori per un'intera giornata lavorativa, comprensivo dell'utilizzo di automezzo idoneo al trasporto e delle spese accessorie connesse. Pertanto, il costo complessivo stimato per le operazioni di sgombero, rimozione, trasporto e smaltimento del materiale presente all'interno dell'immobile è pari a:

$€ 1.700,00 + € 425,00 + € 1.000,00 = € 3.125,00$; in cifra tonda: € 3.000,00

Conseguentemente, il valore finale dell'immobile viene determinato come segue:

$V = € 152.000,00 - € 3.000,00 = € 149.000,00$ **Valore finale stimato dell'immobile:**
€ 149.000,00.

Ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile, per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una tale metodologia, un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$, si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato degli immobili stimati.

La presente valutazione è fornita alla A.N.B.S.C. per le finalità connesse alle attività da svolgere e per nessun altro tipo di utilizzazione.

IL RESPONSABILE TECNICO

Massimo RIZZUTI

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Gianmaria PARAVICINI
BAGLIANI(*)

(*) Firma su delega del
Direttore Provinciale
Enrico DELSIGNORE

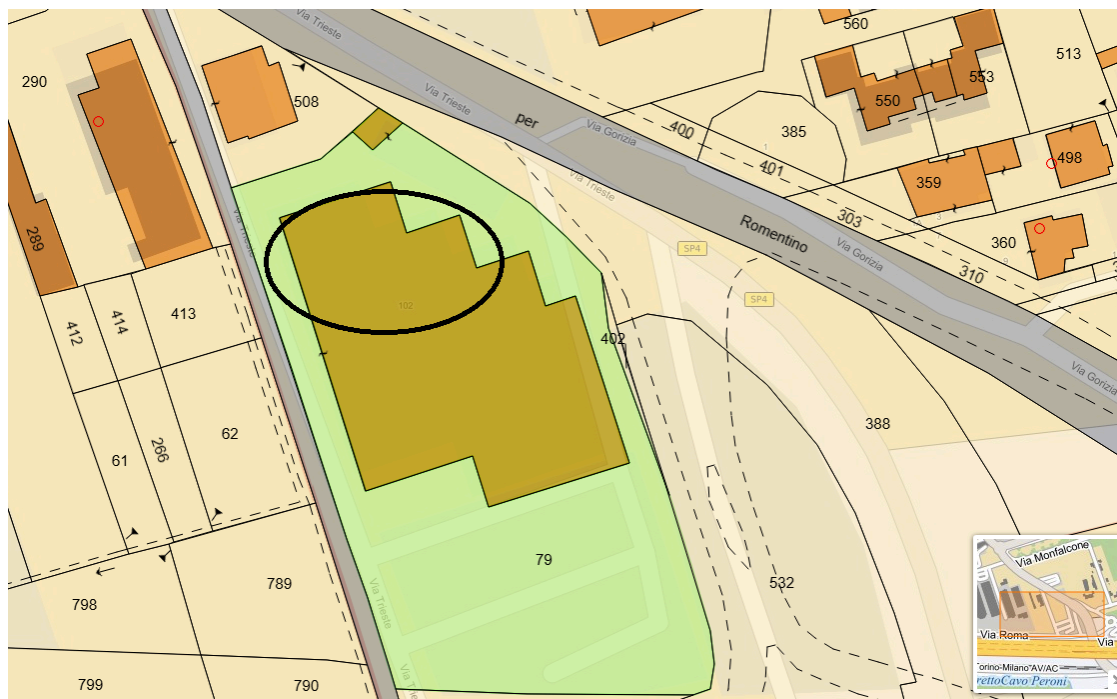
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

- | | |
|----|------------------------------|
| A1 | Estratti di mappa catastale |
| A2 | Inquadramento territoriale |
| A3 | Inquadramento della zona OMI |
| A4 | Documentazione fotografica |
| A5 | Planimetria catastale |
| A6 | Comparabili |

A1 - Estratti di mappa catastale



Estratto di mappa del C.T. Galliate fg. 51 part. 79

A2 - Inquadramento territoriale



Inquadramento territoriale

Individuazione immobile all'interno della Zona OMI D1

A4 - Documentazione fotografica



Foto alla data del sopralluogo (02/07/2026)



Foto alla data del sopralluogo (02/07/2026)



Foto alla data del sopralluogo (02/07/2026)



Foto alla data del sopralluogo (02/07/2026)



Foto alla data del sopralluogo (02/07/2026)

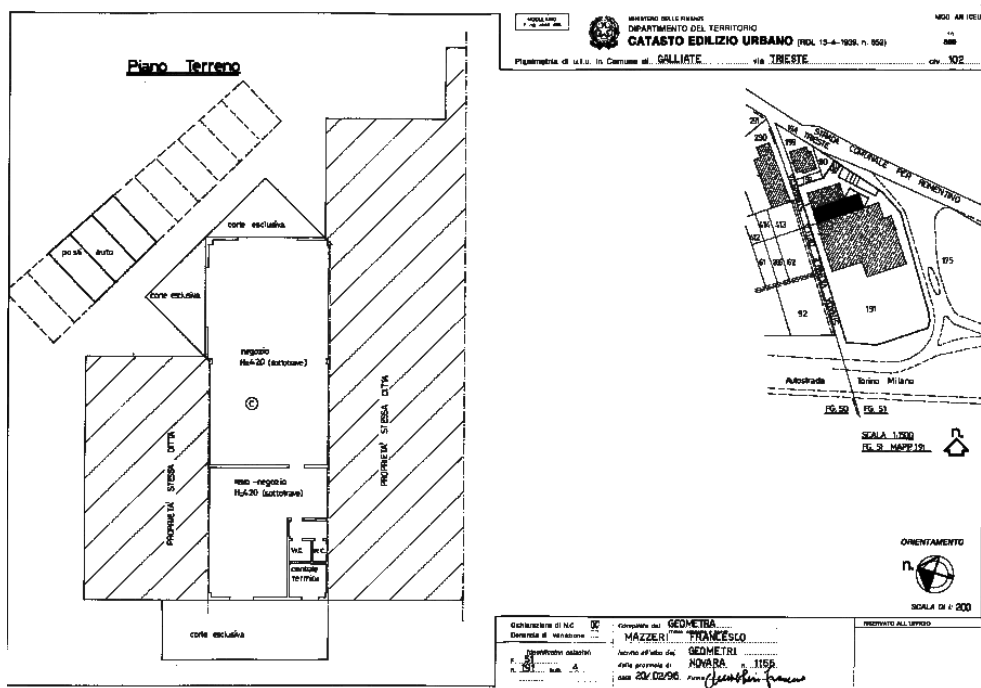


Foto alla data del sopralluogo (02/07/2026)



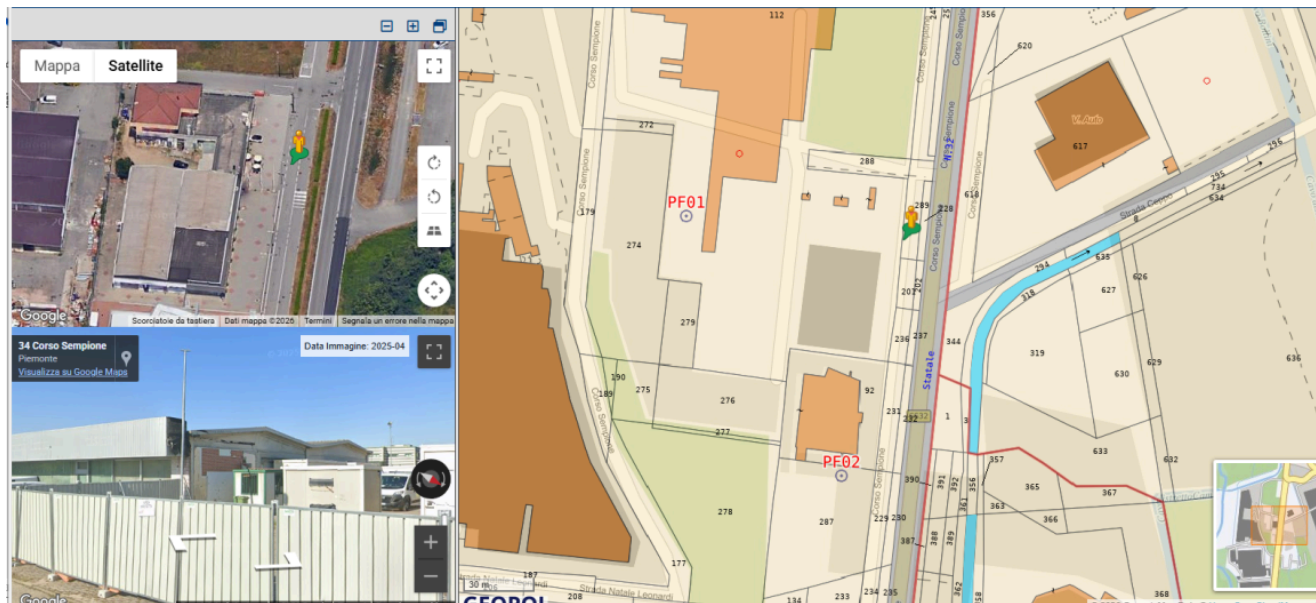
Foto alla data del sopralluogo (02/07/2026)

A5 - Planimetria catastale

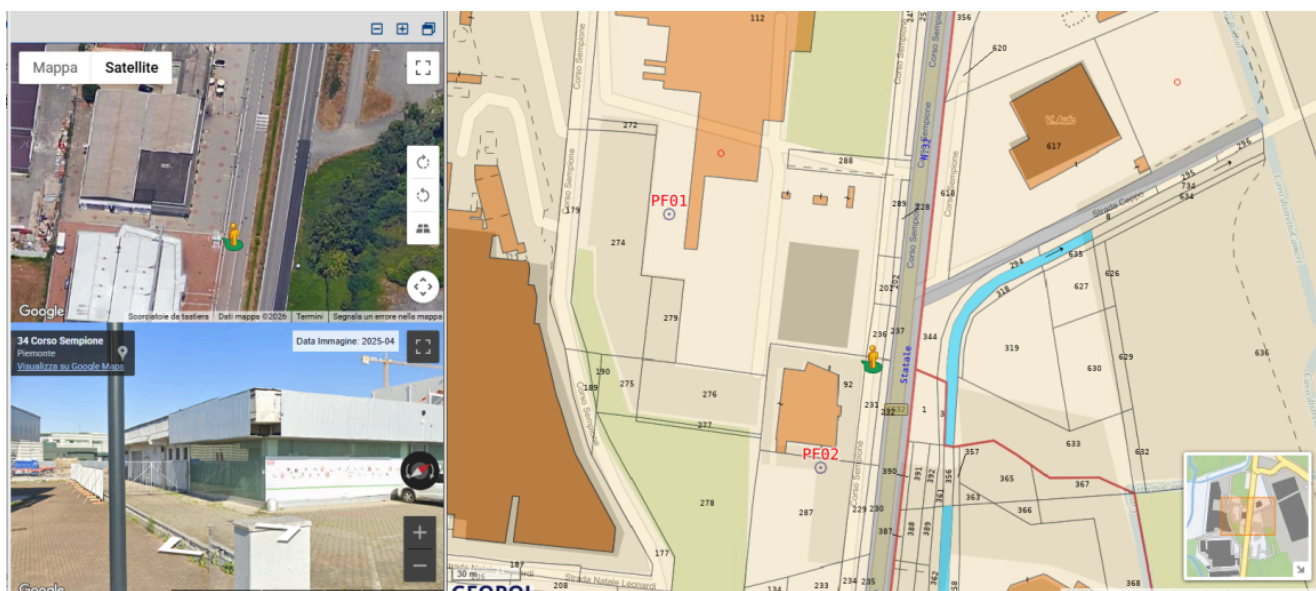


Planimetria catastale

A6 - Comparabili



Comparabile Ca fg. 45 part. 140



Comparabile Ca fg. 45 part. 141



Comparabile Ca fg. 51 part. 696