

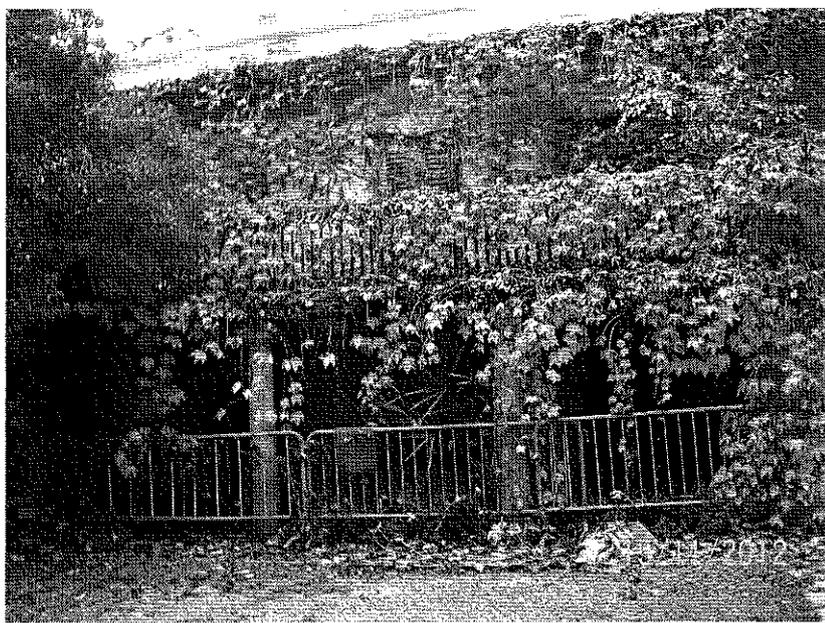
## SCHEDA PATRIMONIALE N.10

L'Amministrazione Comunale intende alienare, per le sue finalità avvenire, gli immobili di proprietà comunale provenienti dal patrimonio disponibile.

La presente relazione di stima riguarda il seguente immobile:

### INQUADRAMENTO CATASTALE

Immobile sito in Arona via San Carlo,1 all'interno di cortile comune con altre proprietà ed identificato al N.C.E.U. al fg. 19 - mapp. 19 sub 10.



### Situazione Unità Immobiliare dal 16/12/1988

Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
19	19	10	A/4	3	2 vani	Euro 113,62

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile in oggetto ricade a PRGC vigente approvato con DGR 22-25794 del 02/11/98, pubblicato sul B.U.R. n. 45 del 11.11.1998, in zona normativa "AA" zona centro storico.

Il tipo di intervento edificativo diretto massimo ammissibile per l'immobile residenziale risulta il risanamento conservativo come previsto dall'art. 3 lett. a) delle N.t.A. del PRGC.

A seguito della variante strutturale ai vincoli di Piano, approvata con D.G.R. del 28.12.2001 n. 14-4906, pubblicata sul B.U.R. n. 3 del 17.01.2002, l'area risulta in classe I - "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche".

L'intervento richiesto per la riduzione o minimizzazione del rischio risulta esclusivamente il rispetto del D.M. 11.03.1988. L'immobile ricade nella Variante Generale PRG 2009 adottata con D.C.C n.12 del 4.02.2010 in zona normativa "AA" - zona centro storico.

I vincoli vigenti in tale area sono il vincolo paesaggistico Lg.42/2004 apposto con DM 28/04/1959.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Classe energetica non classificabile.

### PROVENIENZA

L'immobile oggetto dell'alienazione risulta inserito nel Piano Comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio comunale (DCC n.25/2014), pertanto, ai sensi dell'art.3 del DL 25/09/2001; n.351, convertito con modificazioni nella legge n.410 del 23/11/2001, gli enti Pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica- edilizia e fiscale.

La proprietà dell'immobile è pervenuta al Comune di Arona in forza di atto pubblico del 16/12/1988 voltura n.17 1/2001 in atti dal 16/01/2001 rep.n.16158 rogante:Dott. Satta Flores – sede: Invorio.

### **DESCRIZIONE DELLA FORMA E DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'edificio oggetto di valutazione è ubicato nel vecchio centro abitato di Arona, in via San Carlo al civico 1, all'interno di cortile comune con altre proprietà. Presenta muratura portante a pianta rettangolare a due piani fuori terra collegati da una scala esterna, con tetto in struttura lignea a due falde e manto in coppi. I prospetti sono lineari, scanditi da aperture regolari.

Dal punto di vista dello stato di conservazione degli elementi costruttivi dell'immobile si è rilevato che:

- la copertura con orditura lignea e con manto in coppi presenta infiltrazioni di acque meteoriche;
- le murature in pietra e mattoni ad opera incerta presentano fenomeni consistenti di risalita capillare di umidità associati a distacco dell'intonaco e disgregazione, oltre alla presente di vegetazione infestante;
- relativamente alle strutture orizzontali dei locali, gli infissi non sono presenti o sono in cattivo stato di conservazione;
- l'edificio risulta privo di qualsiasi impianto tecnologico.

### **STATO OCCUPAZIONALE**

L'immobile attualmente risulta vuoto ed inagibile.

### **VINCOLI AI SENSI T.U. 42/2004**

Con nota fatta pervenire da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte è stato comunicato che l'immobile denominato "Casa Dezza" non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dall'art.10-12 del D.lgs 42/2004.

## STIMA FABBRICATO

Il valore unitario medio di mercato a nuovo riferito alla superficie lorda stimata di Euro/mq. 2.750 ricade all'interno del range di riferimento osservato per la tipologia di immobile nella banca dati OMI Anno 2013 secondo semestre (tipologia abitazioni civili – destinazione residenziale), tenuto contenuto delle peculiari condizioni in cui si trova l'immobile, in particolare le problematiche di natura strutturale e la necessità di interventi particolari di restauro.

La formula che verrà adottata sarà pertanto la seguente:

$$V_a = s \times V_{um} \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

Coefficienti di differenziazione da utilizzare:

V<sub>a</sub>= valore attuale

S= superficie in mq.

V<sub>um</sub>= valore unitario medio di mercato a nuovo riferito alla superficie lorda

K<sub>1</sub>= coefficiente di vetustà usura ecc..

K<sub>2</sub>= coefficiente di decurtazione per mancanza impianto di riscaldamento

K<sub>3</sub>= coefficiente pertinenze

	Sup.	Euro/mq	Coeff. vetustà	Coeff. decurtazione impianto riscaldamento	Coeff. pertinenze	Valore
<b>Vani al piano terreno(superficie coperta)</b>	46,00	2.750	0,40	0,95	-----	Euro 48.070,00
<b>Vani al piano primo(superficie coperta)</b>	46,00	2.750	0,40	0,95	-----	Euro 48.070,00
<b>Portico</b>	18,00	2.750	0,40	-----	0,40	Euro 7.920,00
<b>Balcone</b>	18,00	2.750	0,40	-----	0,25	Euro 4.950,00
						Euro 109.010,00
						<b>TOTALE(-10%)</b>
						<b>Euro 98.109,00</b>

Arona, li

9 MAR. 2015

IL DIRIGENTE  
(Ing. Mauro Marchisio)

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 318

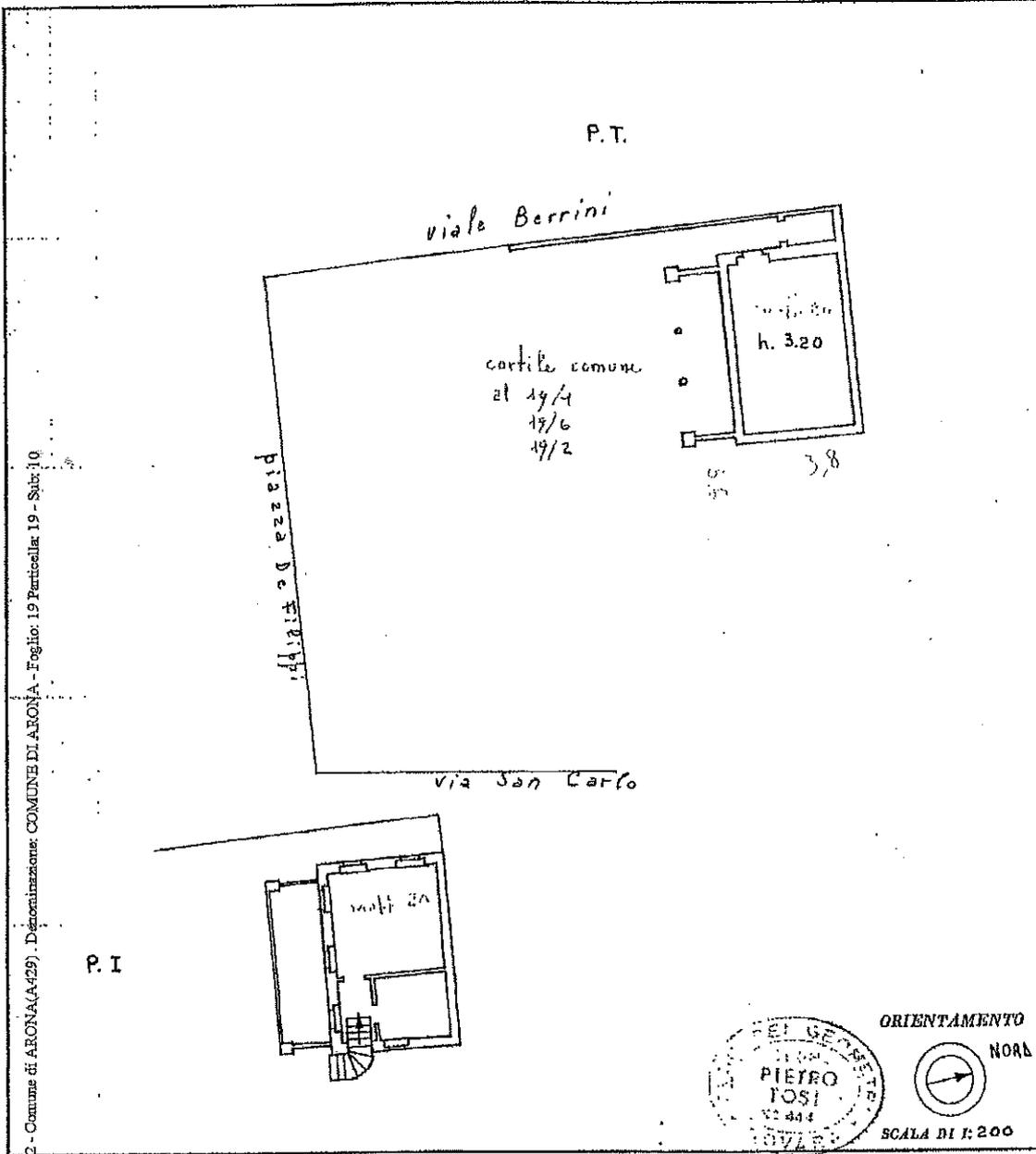


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
50

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1982, N. 685)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARONA Via S. Carlo n. 2  
Ditta Giuseppe Dezza fu Giovanni  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA



al (8/11/2012) - Comune di ARONA (A429) - Descrizione: COMUNE DI ARONA - Foglio: 19 Particella: 19 - Sub: 10  
di riepilogo distrettuale - Situazione di SAN CARLO n. 2 piano

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 11.7.83  
P.T. n. 63193

ORIENTAMENTO  
NORA  
SCALA DI 1:200  
PIETRO TOSI  
NOVARA

Compilata dal geom. Tosi Pietro  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di NOVARA  
DATA 2-7-1983  
Firma: geo. Pietro Tosi