

## SCHEDA PATRIMONIALE N.1

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 S. Carlo, 26 identificato al N.C.E.U. al fg. 21 - mapp. 66 – sub. 6.



### Situazione Unità Immobiliare dal 22/06/2000

Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
21	66	6	A/10	2	14,5	Euro 3.145,22

### 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" – Attrezzature di interesse comune.

Nel progetto di variante generale al PRGC vigente parzialmente rielaborata a seguito delle osservazioni regionali formulate ai sensi dell'art.15° comma dell'art.15 della L.U.R., controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed adozione definitiva ai sensi del 17 comma dell'art.15 della L.R 56/77 e smi adottata con DCC n.84 in data 8/10/2013 in zona normativa "A": ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico; avente lo stesso inquadramento urbanistico della citata variante ex art.16 bis della L.R 56/77 e smi che recita testualmente:

-12.8 "Per l'immobile denominato "Ex carceri", ubicato in via San Carlo n.26-28-30, l'intervento edilizio ammesso – per destinazioni d'uso residenziali e connesse – è il risanamento conservativo, con particolare attenzione alle richieste espresse della Soprintendenza in sede di verifica di interesse con nota dell'11/02/2008".

Idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai sensi della Circ.Reg. 08/05/1996 n.7/LAP : Classe II : porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Vincolo: Parte III, Titolo I D.lgs 22/01/2004 n.42 art.136 (beni paesaggistici vincolati per legge).

### 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.42/2013), pertanto, ai sensi dell'art.3 del D.L. 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.

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

L'edificio del XVII sec. si trova all'interno del Centro Storico di Arona, in via San Carlo, n.26 e presenta i caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia circostante: edifici a due piani in muratura portante con tetto a falde. I prospetti sono lineari, scanditi da aperture regolari e l'ingresso è caratterizzato da un androne archivoltato. La conformazione planimetrica ad U racchiude all'interno un piccolo cortile delimitato anche dal muro della chiesa adiacente. Su questo cortile si affacciano prevalentemente i vani distribuiti su due piani, che ha come altro fronte di affaccio quello di via San Carlo. Considerata la destinazione originaria dell'immobile (carcere), una parte delle comunicazioni orizzontali di piano sono consentite solo attraverso gli spazi esterni cortile o ballatoio.

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

- la copertura realizzata con orditura primaria e secondaria in legno, manto in pannelli di fibrocemento catramato e coppi, presenta infiltrazioni di acque meteoriche nei punti compluvio e raccordo delle falde del tetto;
- le murature sono realizzate prevalentemente in pietra e mattoni ad opera incerta presentano elementi di discontinuità costruttiva costituiti da inserti in cordoli di cemento, travi di legno, riprese di mattoni;
- relativamente alle strutture orizzontali alcuni locali sono coperti con volte a padiglione, altri con solai in legno, altri con solai cementizi;
- gli infissi sono in legno con scarso grado di conservazione.

## STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta attualmente occupato da alcune associazioni aronesi le quali hanno ricevuto disdetta contrattuale dal comune di Arona al fine di lasciare liberi i locali.

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

Con nota inoltrata da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte è stato comunicato che l'immobile denominato "Ex Carceri" 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. 2.200 ricade all'interno del range di riferimento osservato per la tipologia di immobile nella banca dati OMI (tipologia uffici - stato conservativo normale-; valore di mercato Euro/mq. Min.1.700 e Max 2.250), 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 in quanto trattasi di immobile sottoposto a vincoli paesaggistici.

La formula che verrà adottata sarà pertanto la seguente:

$$V_a = s \times V_{um} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

Coefficienti di differenziazione da utilizzare:

$V_a$  = valore attuale

$S$  = superficie in mq.

$V_{um}$  = valore unitario medio di mercato a nuovo riferito alla superficie lorda

$K_1$  = coefficiente di vetustà, usura ecc..

K2= coefficiente di decurtazione per livello di piano

K3= coefficiente di aumento per giardino comune e cantina comune

K4=coefficiente di svalutazione per immobile non disponibile per locazione

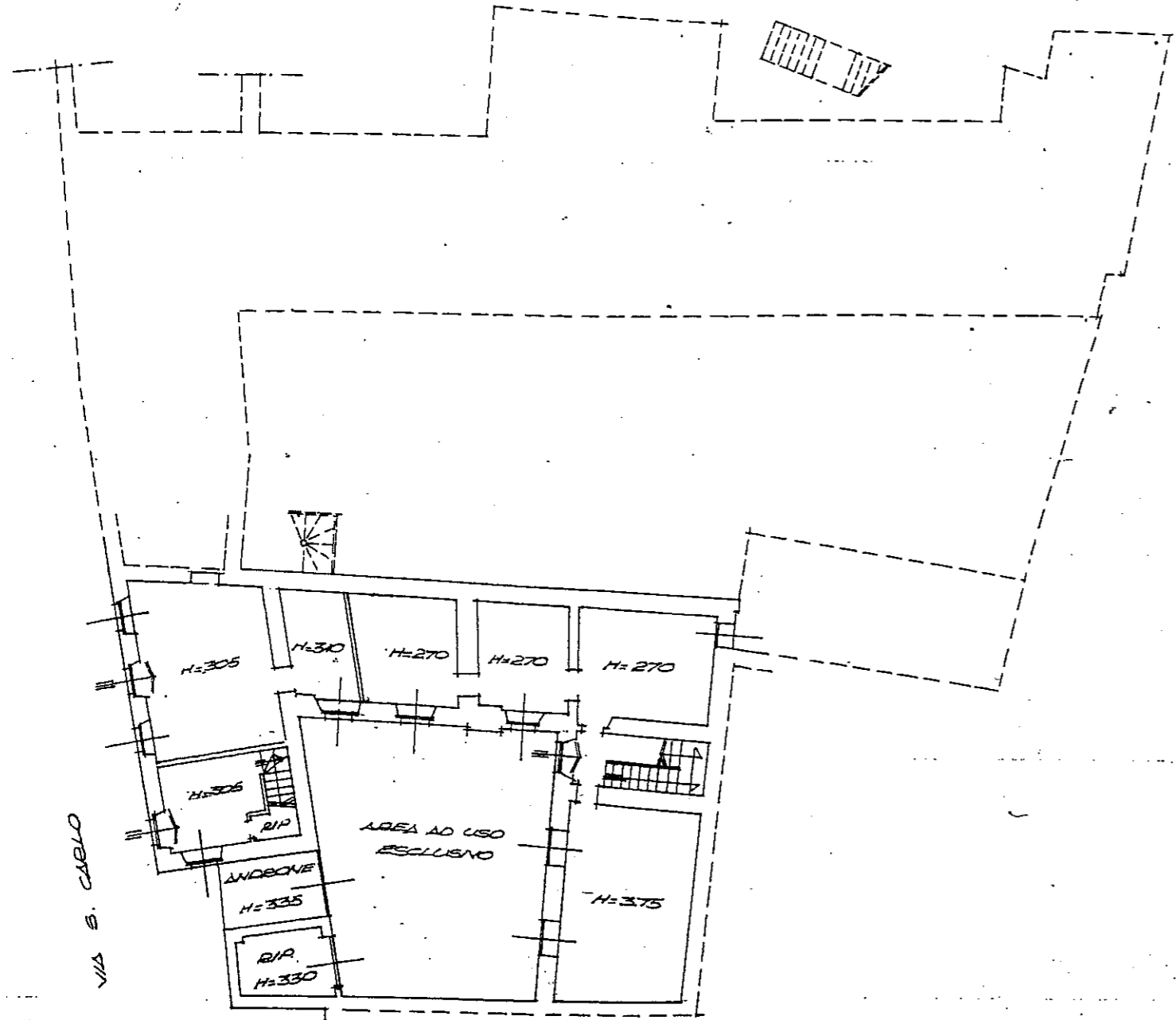
	Superficie	Euro/mq	Coeff. vetustà	Coeff. decurtazione piano	Valore
Vani al piano terreno compreso patio	208,50	2.200	0,97	0,40	Euro 177.976,00
Vani al piano primo compreso balcone	195,00	2.200	1,00	0,40	Euro 171,600,00
					Euro 349.576,00
					Con arrotondamento Euro 350.000,00
					<b>TOTALE(-10%) Euro 315.000,00</b>

Arona, li 29 GEN. 2015

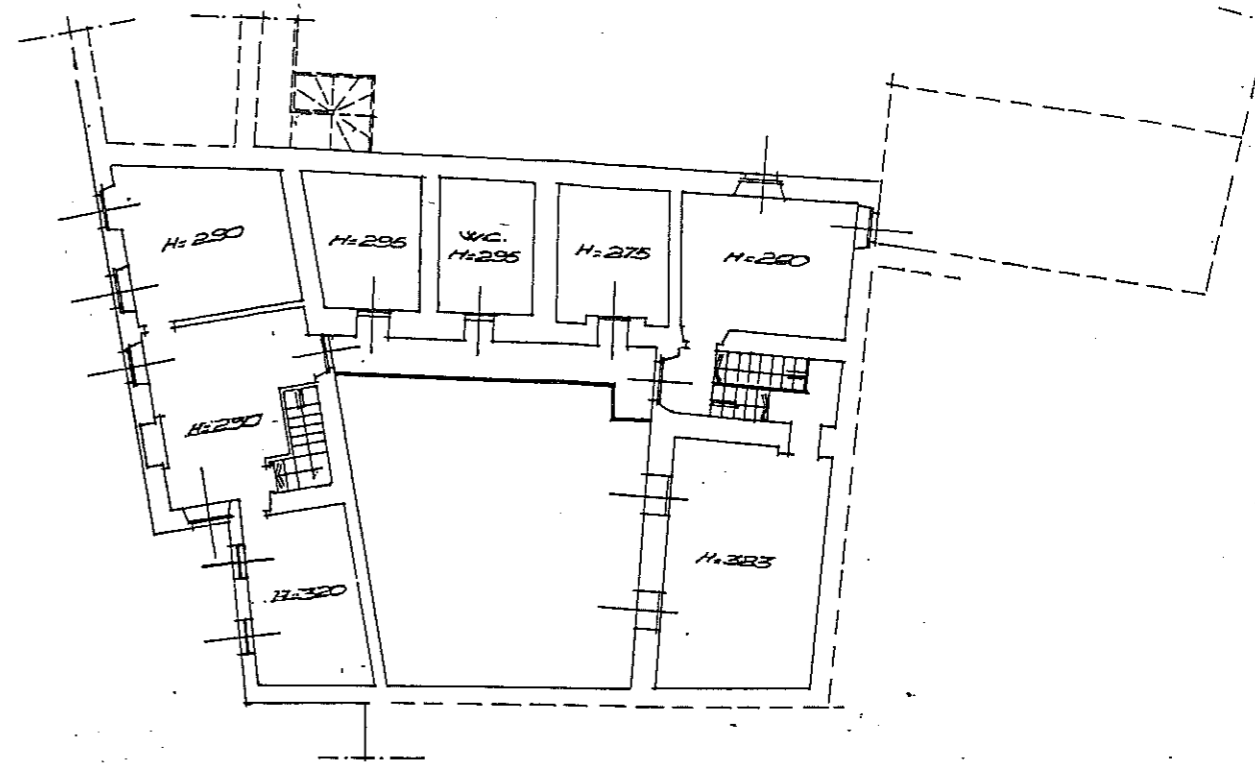
IL DIRIGENTE  
(Ing. Mauro Marchisio)



Planimetria di u.i.u. in Comune di NOVARA via S. CARLO civ. 26



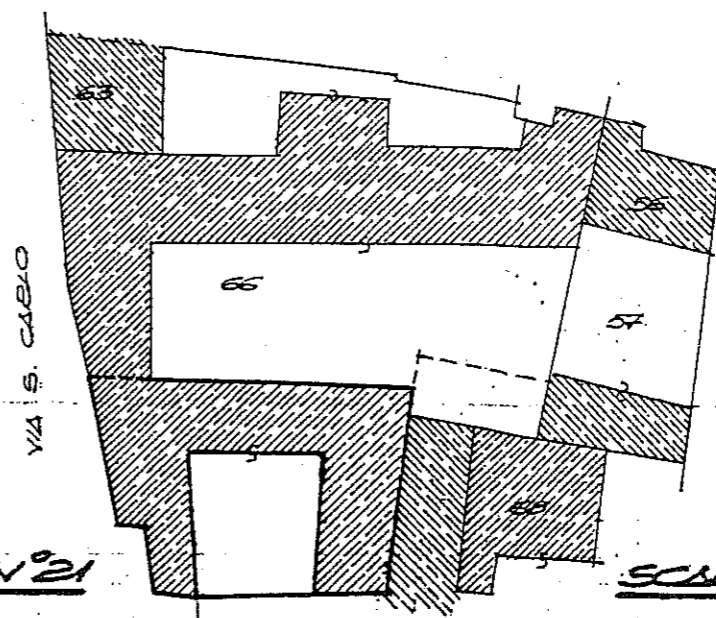
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

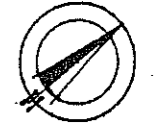
COMUNE DI NOVARA

ESTRATTO DI MAPPA



RIFERIMENTO TIPO MAPPALE  
N° 8192 DEL 15/03/94

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SCALA 1:500

FOGLIO N° 21

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 21  
n. 66 sub. 6

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
ING. CLAUDIO DEI SEGRETRI  
Iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di NOVARA n. 2134  
data 10-03-94 Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

**15 MAR. 1994**  
PROT. N° 1571