

## SCHEMA PATRIMONIALE N. 6

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

La presente relazione di stima riguarda il seguente immobile:

### INQUADRAMENTO CATASTALE

Alloggio ubicato all'interno di immobile sito in via G.Cadorna,38 identificato al N.C.E.U. al fg. 30 - mapp. 65 - sub. 5 piano terra



### Situazione Unità Immobiliare dal 21/05/2008

Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
30	65	5	A/3	1	3,5	Euro 207,87

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile in oggetto ricade a Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con D.G.R. in data 02.11.1998 n. 22-25794, pubblicato sul B.U.R. n. 45 dell'11/11/1998, in ambito normativo "Area a servizi pubblici" (verde pubblico, attrezzature di interesse comunale).

Idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai servizi della Circ. Reg. 8/5/1996 n°7/LAP: Classe I: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Nella variante generale al PRGC adottato, con D.C.C n°12 in data 4/2/2010 in zona normativa BU, ambiti di tessuto urbano esistente.

Idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai sensi della Circ. Reg. 8/05/1996 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 nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta avere classe energetica G, IPE 361,55.

### PROVENIENZA

L'edificio risale alla fine del XIX secolo, composto da un corpo di fabbrica principale e dalla casa del custode (oggi sostituita da altri edifici), diviene proprietà comunale in seguito all'atto di compravendita stipulato in data 21/01/1954 notaio Matricardi di Verbania, rep.2579 registrato ad Arona il 29/1/1953.

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

Il fabbricato principale dove è ubicato l'alloggio oggetto di vendita è caratterizzato da una pianta a L che si sviluppa prevalentemente su due livelli, che diventano tre all'intersezione dei due corpi di fabbrica principali, risulta servito da via pubblica con entrata carraia al cortile interno. La struttura è quella delle cascine a ballatoio, caratterizzate da prospetti lineari, scanditi da balconi, con aperture regolari.

La copertura è a due falde, con manto in tegole marsigliesi e sottogronda perlinato, con travetti a vista.

La struttura è stata oggetto di interventi di ristrutturazione negli anni '80 che hanno visto la sostituzione delle balconate in pietra con nuovi elementi in calcestruzzo, la realizzazione della scala esterna gettata in opera, la sostituzione dei serramenti e diverse opere di riorganizzazione interna degli ambienti, che hanno condotto alla suddivisione in n.sei appartamenti. Solai piani in latero cemento hanno sostituito i solai lignei e la forte presenza di risalita capillare di umidità è stata parzialmente risolta con la realizzazione di un vespaio in argilla espansa.

Nella porzione verso via G.Cadorna è presente un giardino condominiale con basse siepi di bosso a delimitazione del viale di accesso.

Il cortile collocato nel retro del fabbricato è sterrato.

L'alloggio oggetto di vendita è ubicato al piano rialzato del fabbricato e risulta composto da 3,5 vani, si presenta in stato mediocre di manutenzione.

Di pertinenza dell'alloggio il giardino condominiale in uso comune e porzione del terreno retrostante concesso in comodato d'uso.(vd.planimetria).

La zona, da tempo urbanizzata, adeguatamente servita e ricca di spazi a verde è caratterizzata, prevalentemente, da un edilizia residenziale di impianto abbastanza recente e di tipo civile semplice, talora decisamente di tipo economico-popolare.

## STATO OCCUPAZIONALE

L'alloggio attualmente è libero.

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

L'immobile in seguito a valutazione da parte della Direzione Reg.per i beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte risulta non presentare caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dagli art. 10-12 del DLgs 42/04.

## STIMA FABBRICATO

Quotazione media di mercato per gli immobili residenziali integralmente ristrutturati in zona periferica. (Quotazione primavera 2014 "Consulente Immobiliare" Euro/mq. 2.300).

Valutazione effettuata in seguito a rideterminazione delle superfici dell'immobile.

### Coefficienti di differenziazione da utilizzare

a) Valore attuale	= 2.300,00
b) Coefficiente vetustà, usura,....	= 0,60
c) Coefficiente decurtazione per livello piano	= 0,97
d) Coefficiente di aumento per giardino comune e cantina comune	= 1,15

Superficie	Euro/mq	Coeff. vetustà	Coeff. decurtazione livello piano	Coeff. aumento	Valore
Mq.46,00	2.300,00	**0,60*	0,97	1,15	<b>Euro 70.811,94</b>
					<b>TOTALE (-10%) Euro 63.731,00</b>

Arona, li 9 MAR. 2015

IL DIRIGENTE  
(Ing. Mauro Marchisio)

MODULARIO  
F. - fig. rend. - 487



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

Lire  
150

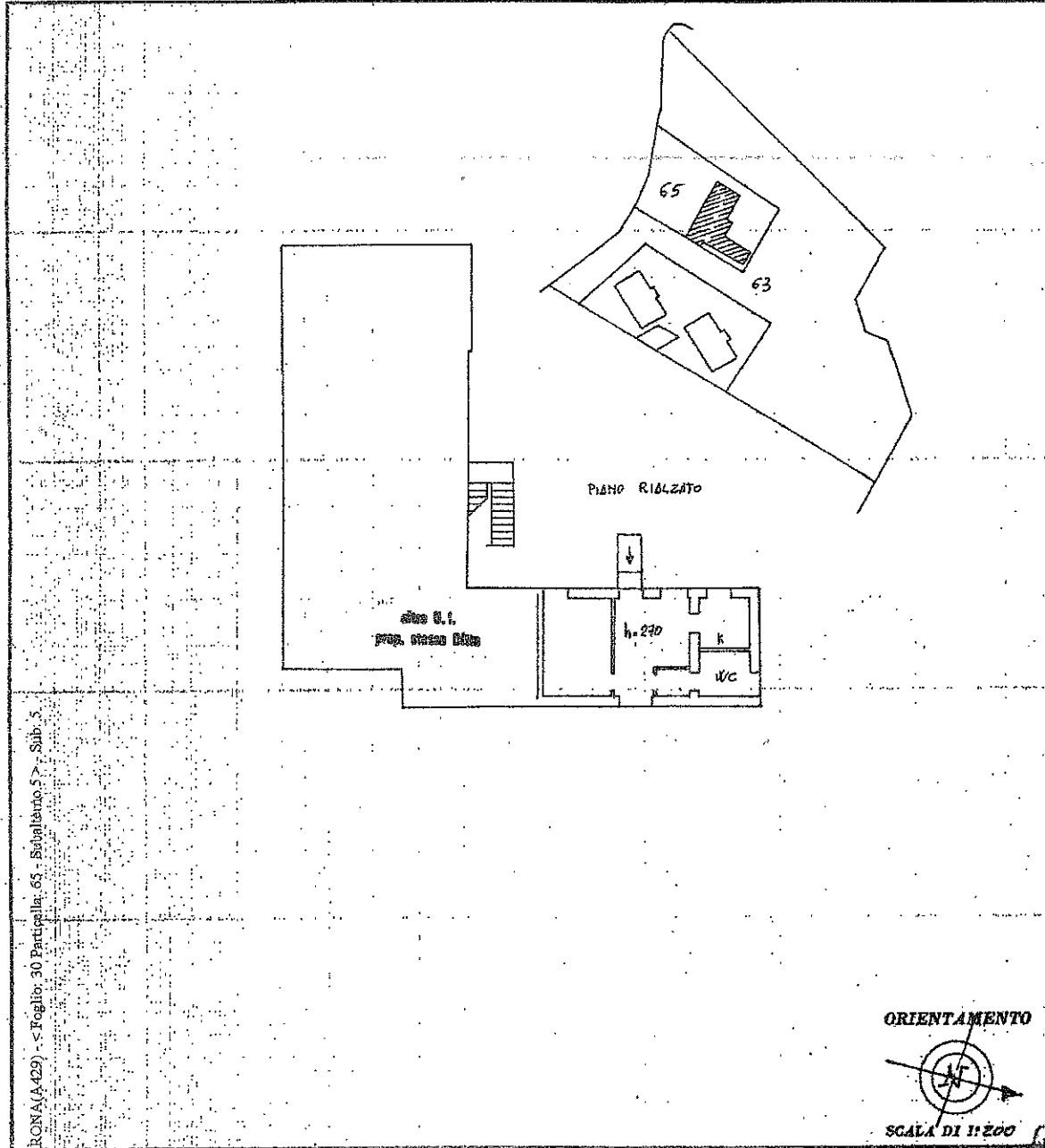
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1946, N. 418)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARONA Via CADORNA

Ditta COMUNE DI ARONA C.F. 81000410039

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MOVARA



ARONA (A.429) - c. Foglio: 30 Particella: 65 - Subalimento 5 - Sub. 5

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di

DATA 26/10/87

PROT. N° 574/87

Situazione al 23/09/2011

CADORNA piano: I;

PART. 339

PG. 30

MAPP. 65

SUB. 5

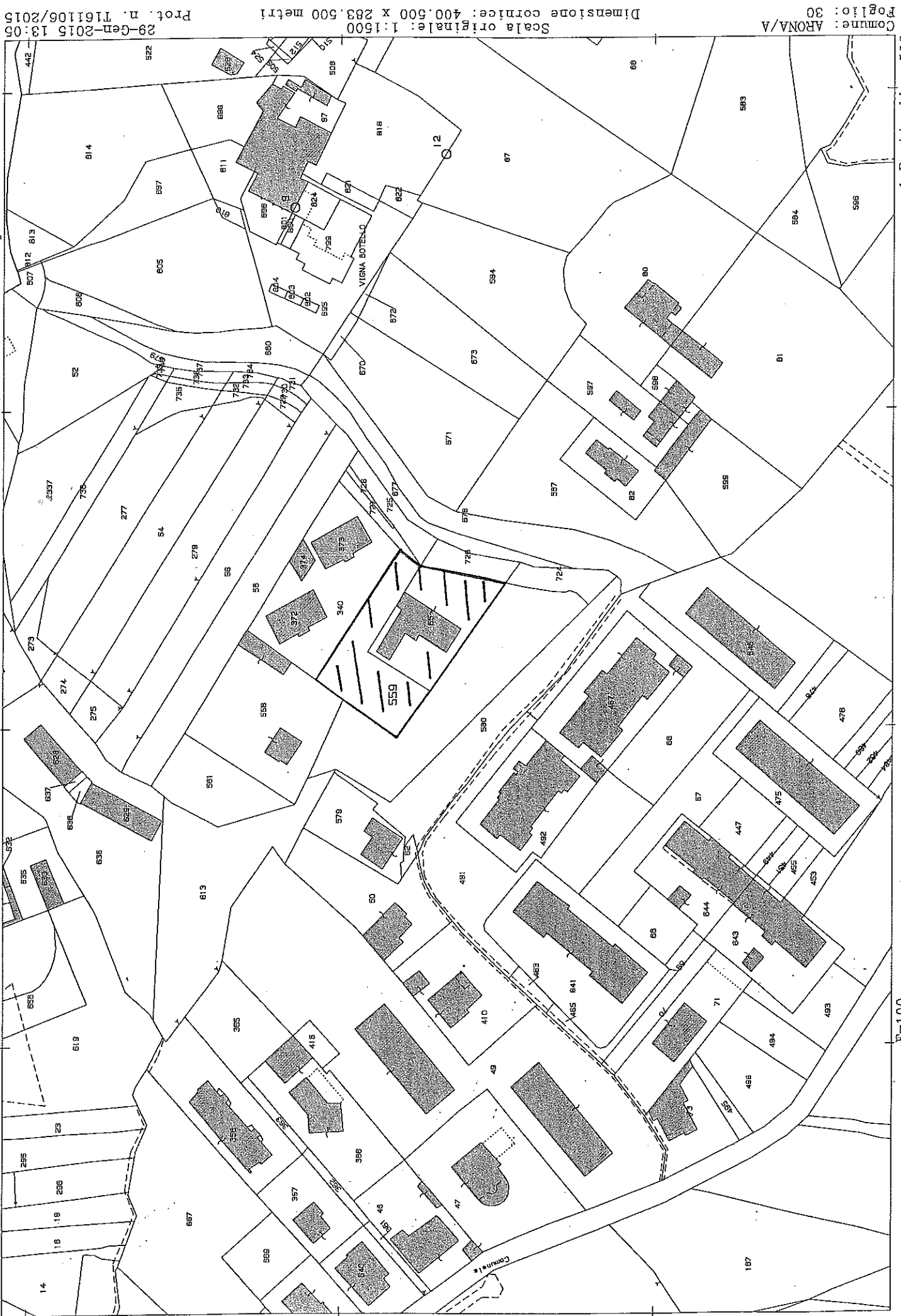
Compilata dal Geom. MASSENZANA WALTER  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscriuto all'Albo de

DATA 23.7.87

Firma: [Signature]





Comune: ARONA/A Foglio: 30  
Scala originale: 1:1500 Dimensione cornice: 400.500 x 283.500 metri  
29-Gen-2015 13:05 Prot. n. 1161106/2015

1 Particella: 559

E=100

N=600