

SCHEDA PATRIMONIALE N. 2

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 sito in Via San Carlo n.1, ubicato al piano primo di palazzina identificato al N.C.E.U. al Foglio 19 mapp 19 sub 7 e 3(parte)



Situazione Unità Immobiliare dal 21/05/2008

| Foglio | Mapp. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Rendita |
|--------|-------|----------|------|-----|-------|-------------|
| 19 | 19 | 3(parte) | A/2 | 2 | 4,5 | Euro 418,33 |
| 19 | 19 | 7 | A/2 | 2 | 5 | Euro 464,81 |

N.B: Si precisa che l'immobile oggetto di alienazione occupa solo n.1 locale appartenente al Foglio 19 mappale 19 sub 3 come da planimetria depositata agli atti (i dati catastali sono da aggiornare)

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

L'immobile risulta avere classe energetica G, IPE 429,39.

Situazione intestatari dal 14.01.2000:

Intestato a: **COMUNE DI ARONA con sede in Arona (NO) - Via San Carlo n. 2 - C.F.: 81000470039**

DESCRIZIONE DELLA FORMA E DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'alloggio è composto di n. 4 vani più servizi avente una superficie lorda di circa 101.84 mq., di una cantina al piano seminterrato e di un solaio al piano terzo.

L'alloggio si presenta in condizioni discrete, con pavimentazione in graniglia nella zona d'ingresso, e in marmette nella zona notte, rivestimento della cucina e bagno, intonaco al civile e rasatura a gesso delle pareti. L'impianto di riscaldamento è costituito da impianto centralizzato funzionante con apparecchi radianti. Nell'anno 2010 si è provveduto alla tinteggiatura esterna della facciata dell'intero fabbricato e nell'anno 2012 sono stati eseguiti dei lavori di tinteggiatura all'interno del vano scala.

STATO OCCUPAZIONALE

L'alloggio attualmente è locato.

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 2012 "Consulente Immobiliare" Euro/mq. 3.400).

Coefficienti di differenziazione da utilizzare

- | | |
|---|--------|
| a) coefficienti pertinenze (balconi, terrazzi) | = 0,20 |
| b) coefficienti di età, qualità, stato per immobili residenziali | = 0,55 |
| c) coefficiente piano | = 1,00 |
| d) coefficiente di immobili residenziali locati | = 0,75 |
| e) coefficiente di edifici di particolare pregio posti nel centro storico | = 1,08 |

| | Quotazione e mercato | Coeff. età | Coeff. piano | Coeff. pregio | Coeff. immobile locato | Coeff. pertinenze | Superficie | Valore |
|-------------------|----------------------|------------|--------------|---------------|------------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| Abitazione | Euro/mq. 3.400 | 0,60 | 1,00 | 1,08 | 0,75 | **** | mq. 101,84 | Euro 168.280,41 |
| Cantina | Euro/mq. 3.400 | 0,60 | **** | 1,08 | 0,75 | 0,20 | mq. 7,48 | Euro 2.471,99 |
| Solaio | Euro/mq. 3.400 | 0,60 | **** | 1,08 | 0,75 | 0,20 | mq. 51,00 | Euro 16.854,48 |
| Balconi | Euro/mq. 3.400 | 0,60 | **** | 1,08 | 0,75 | 0,20 | mq. 4,80 | Euro 2.643,84 |
| | | | | | | | TOTALE | Euro 190.250,72 |

Indennità di possibile soprizzo per rendere abitabile il sottotetto della superficie di mq. 51,00.

- | | |
|--------------------------------|-------|
| f) coefficiente incidenza area | =0,28 |
|--------------------------------|-------|

| | Quotazioni e mercato | Coeff. inciden za area | Coeff. pregio | Sup. | 1/n.piani | Valore |
|---------------|-------------------------|---------------------------------|------------------|-------|-----------|-----------------------|
| Solaio | Euro/mq. 3.400 | 0,28 | 1,08 | 51,00 | 1/2 | Euro 26.218,08 |

RIEPILOGO DELLA VALORIZZAZIONE

Alla luce delle indagini e dei calcoli svolti si ritiene che la valutazione dell'immobile possa essere così riassunta: **Euro 190.250,72 + Euro 26.218,08= Totale Euro 216.468,81** **Con riduzione del 10%= Euro 194.821,93** **Con riduzione del 20%= Euro 173.175,05**

Tanto si riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima.

Arona, li 19 MAR. 2015

IL DIRIGENTE
(Ing. Mauro Marchisio)



MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

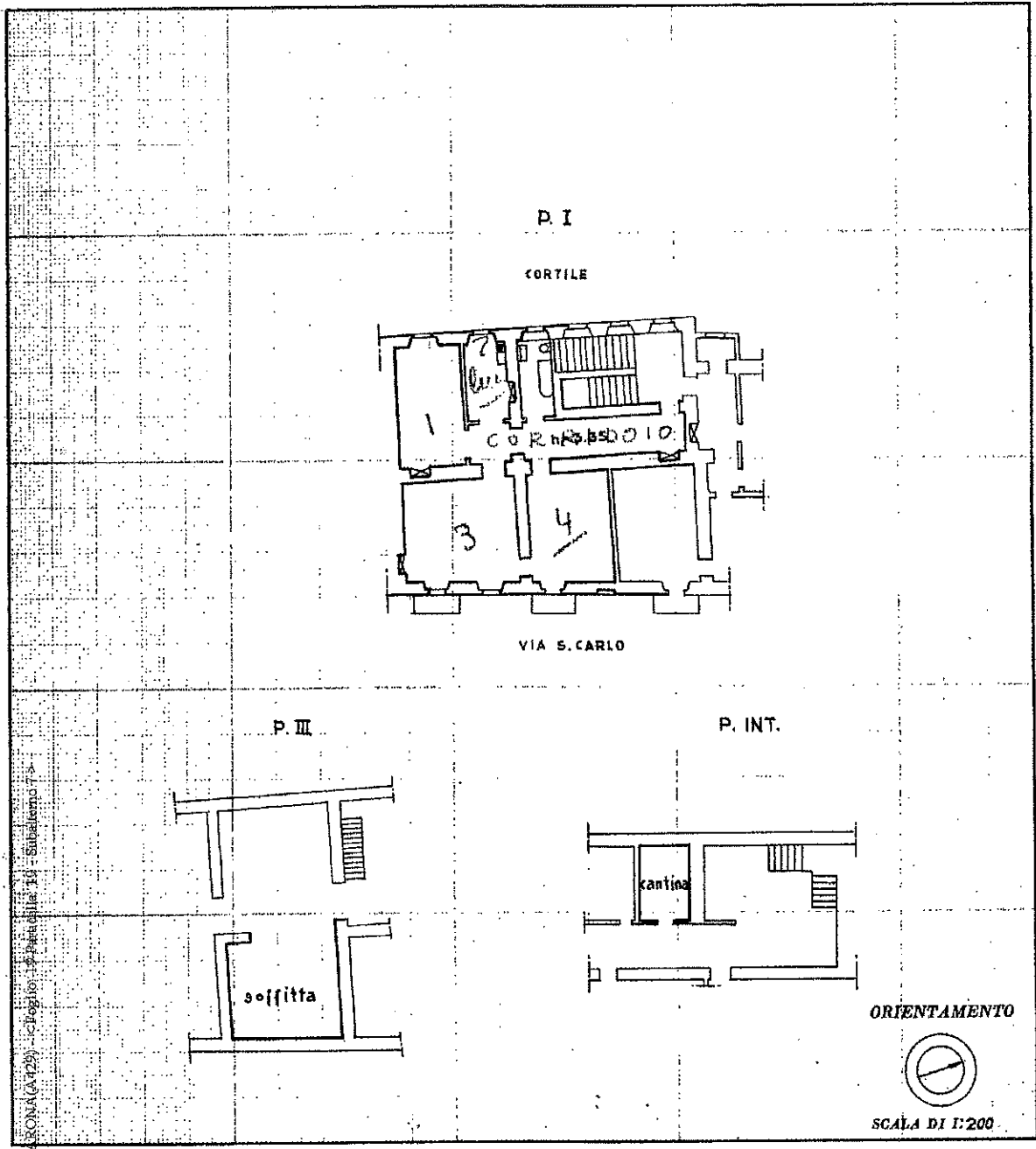
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARONA Via S. CARLO N° 2

Ditta ING. GIUSEPPE DEZZA FU GIOVANNI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di _____



ARONA (A129) - Registro Imposte della F. - Situazione al 08/11/2012 - Comune di SAN CARLO n. 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

P604
F. 19
N. 19/7

Compilato dal DICHIARANTE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de _____
della Provincia di _____

DATA 22 gennaio 1962

Firma: [Signature]

Situazione al 08/11/2012 - Comune di SAN CARLO n. 2

MODULARIO
P. - Cat. S.F. - 441



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

Lire
20

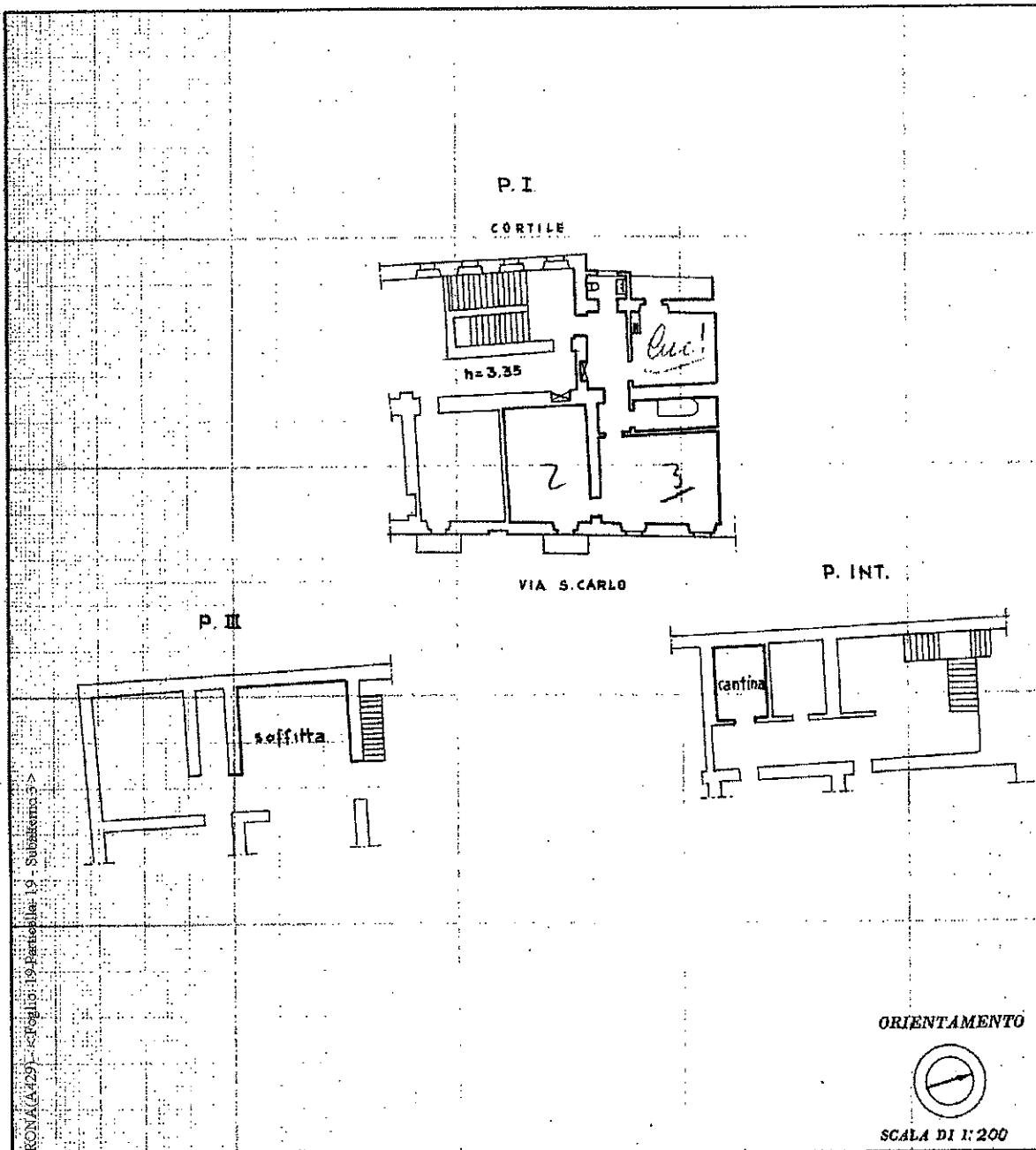
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARONA Via S. CARLO N° 2

Ditta ING. GIUSEPPE DEZZA FU. GIOVANNI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di _____



ARONA (A. 429) - Foglio: 19 - Particella: 19 - Subalterno: 5

Comune di _____

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
PROT. N° _____

1404
F19
N 17/3

Compilata dal DICHIARANTE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de _____
della Provincia di _____

DATA 22 gennaio 1962

Firma: [Signature]

Situazione al 08/11/1962
S. CARLO n. 2 piano
A. SAN