

## **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**

Intero fabbricato sito in via Manzoni 24, identificato al N.C.E.U. al fg. 2 - mapp. 19 – sub. 1.



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

<b>Foglio</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
2	19	1	B/1	4	10,5	Euro 1.030,33

### **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 "Centro Storico".

A seguito della variante strutturale ai vincoli di Piano, approvata con D.G.R. del 28/11/2001 n. 14-4906, pubblicata sul BUR n. 3 del 17/01/2002, l'area risulta in classe II "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da porre alcune limitazioni alle scelte urbanistiche".

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Lo stabile ricade in classe energetica N.C. (Vedi allegato Attestato di Certificazione Energetica).

### **PROVENIENZA**

Compendio immobiliare trasferito al Comune di Arona a seguito dell'estinzione dell'IPAB "Don Bellotti" disposta con deliberazione di Giunta Regionale n. 2-2544 del 05/09/2011. Sono attualmente in fase di completamento le procedure per la trascrizione e volturazione dell'immobile in oggetto.

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

L'immobile oggetto della presente, risulta servito da via pubblica avente una larghezza minima ante fabbricato di circa mt. 3,40 con entrata carrale al cortile interno.

Nella zona risultano le attrezzature pubbliche "a rete" necessarie, compresa la linea del gas metano.

**Il fabbricato principale** risulta di 3 piani fuori terra con una facciata verso Sud-Ovest prospiciente la via pubblica e nel fronte opposto verso Est – Nord, ai piani superiori gode di vista panoramica della valle e del Lago Maggiore.

**Il fabbricato principale** presenta i seguenti tipi edilizi:

- muratura portante di tipo misto (pietra e mattoni);
- solai con struttura lignea;
- balconata 2° piano in lastre di pietra beola sull'intero fronte stradale;
- balconcino verso cortile al 1° piano superficie in beola;
- scala a doppia rampa;
- tetto con struttura portante in legno e manto in coppi;

Detti elementi risultano in pessimo stato di manutenzione così pure tutte le altre finiture (intonaci, pavimenti, serramenti, impianto elettrico, idrico – sanitario, inesistenza dell'impianto di riscaldamento; inoltre risulta in condizioni statiche precarie.

**Il basso fabbricato** presenta i seguenti tipi edilizi:

- muri in mattoni pieni, parte con intonaco rustico e parte senza;
- tetti con strutture in legno a 2 livelli con manto in coppi e marsigliesi;
- pavimento parte in cemento e parte in terra battuta;

Detti elementi risultano in pessime condizioni di manutenzione.

**Il cortile** parzialmente lastricato (circa mq. 40) in beola e a prato e terra battuta la restante parte.

**Fabbricato principale:**

- volume vuoto per pieno di circa mq. 673, 00;
- superficie complessiva sedime di fabbrica circa mq. 204,00;
- balconi circa mq. 11,40

**Basso fabbricato:**

Superficie libera basso fabbricato circa mq. 28,00

## **STATO OCCUPAZIONALE**

L'immobile è attualmente libero.

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

L'immobile in oggetto risulta avere più di 50 anni e pertanto soggetto alla verifica dell'esistenza del vincolo ex D.Lvo 42/2004 e s.m.i.

## **STIMA FABBRICATO**

Quotazione media di mercato per gli immobili residenziali integralmente ristrutturati in zona periferica. (Quotazione primavera 2012 "Consulente Immobiliare" Euro/mq. 1.700).

### Coefficienti di differenziazione da utilizzare

- |  |        |
|--|--------|
| a) coefficienti pertinenze (balconi, terrazzi)                   | = 0,20 |
| b) coefficienti di età, qualità, stato per immobili residenziali | = 0,45 |
| c) coefficiente per magazzini e laboratori                       | = 0,90 |

	<b>Quotazione mercato</b>	<b>Coeff età</b>	<b>Coeff. Pertinenze</b>	<b>Coeff. magazzini</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore</b>
<b>Abitazione</b>	Euro/mq. 1700	0,45	***	***	mq. 204,00	Euro 156.060,00
<b>Balconi</b>	Euro/mq. 1700	0,45	0,20	***	mq. 11,40	Euro 1.744,20
<b>Basso fabbricato</b>	Euro/mq. 1700	0,45	***	0,90	mq. 28,00	Euro 19.278,00
					<b>TOTALE</b>	<b>Euro 177.082,20</b>

In allegato: Attestato di certificazione energetica (ACE)

Arona, li

IL DIRIGENTE  
(Ing. Mauro Marchisio)