

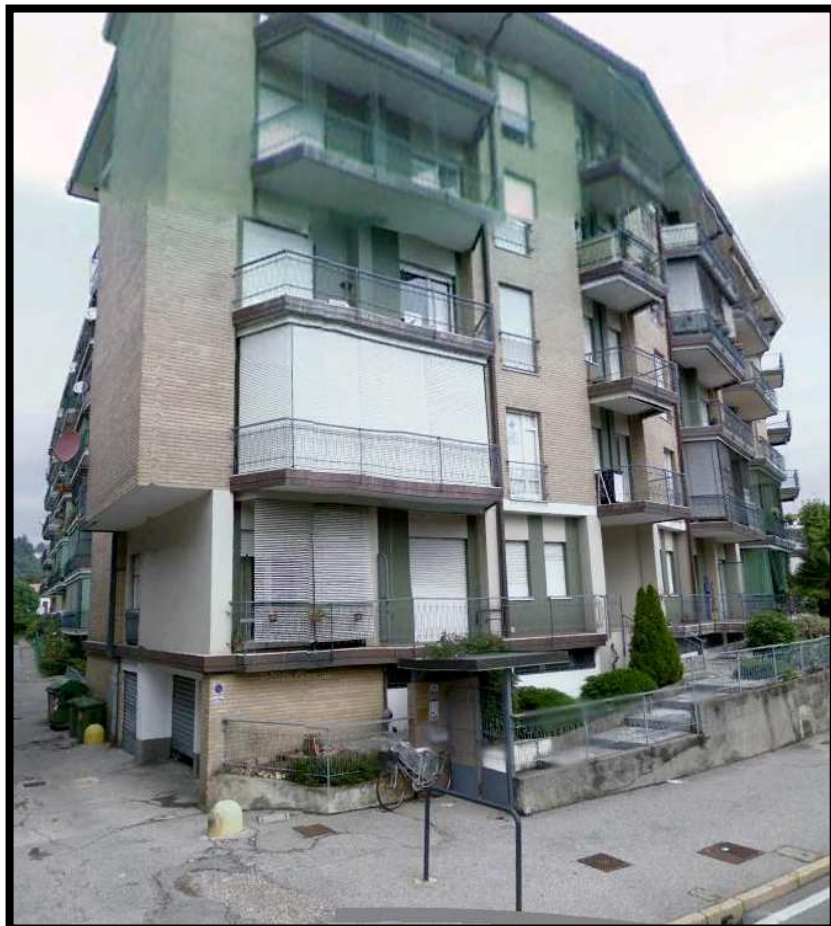
SCHEDA PATRIMONIALE N. 2

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

Appartamento ubicato all'interno del condominio "Fiorento B" scala "B" sito in via V. Veneto 28, identificato al N.C.E.U. al fg. 13 - mapp. 220 – sub. 90.



Situazione Unità Immobiliare dal 22/06/2000

Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
13	220	90	A/3	2	4,5	Euro 313,75

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 "BS2" Insediamenti residenziali di recente impianto costituiti da aree totalmente edificate (area a capacità insediativa esaurita) da mantenere allo stato di fatto.

Il tipo di intervento edificativo diretto massimo ammissibile per l'immobile residenziale risulta la ristrutturazione come previsto dall'art. 3 lett. d1) 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 "BU2" –Ambiti del tessuto urbano esistente art.16 delle N.T.A).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'alloggio ricade in classe energetica G (Vedi allegato Attestato di Certificazione Energetica).

PROVENIENZA

L'immobile risulta pervenuto in proprietà al Comune di Arona verso l'inizio degli anni '70.

DESCRIZIONE DELLA FORMA E DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'alloggio è composto di n. 2 vani più servizi avente una superficie lorda di circa 67.00 mq. e di una cantina al piano seminterrato. Il terrazzo ha una superficie di circa mq. 56.

Nell'anno 1984 si è provveduto alla sistemazione di detto alloggio consistente nella diversa distribuzione interna, posa di nuovo impianto idrosanitario, intonaco al civile e rasatura a gesso delle pareti, rivestimento della cucina e bagno, levigatura a piombo di pavimenti in graniglia, revisione serramenti e rifacimento impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento è costituito da impianto centralizzato funzionante con apparecchi radianti.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile verrà lasciato libero ad ottobre 2012 dall'Associazione "Genitori Bambini Down" che ha comunicato recesso anticipato del contratto di comodato.

VINCOLI AI SENSI T.U. 42/2004

L'immobile in oggetto risulta non avere più di 50 anni e pertanto non 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 = 0,70
c) coefficiente piano = 0,90

	Quotazione mercato	Coeff. età	Coeff.piano	Coeff. pertinenze	Superfici e	Valore
Abitazione	Euro/mq. 1700	0,70	0,90	****	mq. 67	Euro 71.757,00
Cantina	Euro/mq. 1700	0,70	****	0,20	mq. 4	Euro 952,00
Balconi – Terrazzi	Euro/mq. 1700	0,70	****	0.20	mq. 56	Euro 13.328,00
TOTALE						Euro 86.037,00

In allegato: Attestato di certificazione energetica (ACE)

Arona, li

IL DIRIGENTE
(Ing. Mauro Marchisio)