



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

In esecuzione dell'incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Barengo, si è proceduto alla stima del seguente bene che il Comune di Barengo intende dismettere dal suo patrimonio Comunale.

Indirizzo del bene da stimare Via Paola Bellini s.n.c.

COMUNE: BARENGO (NO)

Fotografia rappresentativa dei beni da stimare



Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 3 -
2. UBICAZIONE	- 3 -
3. DESCRIZIONE	- 4 -
4. PROPRIETÀ	- 16 -
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO	- 16 -
6. DATI CATASTALI	- 18 -
7. CONSISTENZA	- 19 -
8. STATO DI MANUTENZIONE	- 19 -
9. SITUAZIONE LOCATIVA	- 19 -
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	- 20 -
11. CONCLUSIONI INDICAZIONI	- 24 -
ALLEGATI	- 24 -



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: **vendita del bene del Comune di Barengo**

Epoca di riferimento della valutazione: (dicembre 2017)

Data di ultimazione della valutazione : (dicembre 2017)

Indirizzo: Fabbricato di proprietà pubblica, ex scuole elementari del paese, con all'interno un locale destinato a museo permanente e una palestra, composto da due piani fuori terra, con area pertinenziale esterna e fabbricato accessorio in via Paola Bellini s.n.c. con accesso dal parcheggio pubblico antistante, Comune di Barengo (NO)

Descrizione: Fabbricato ad uso pubblico composto da due piani fuori terra con copertura a tetto, muri in mattoni, solai in latero cemento e travi in c.a, con annesso area a verde pertinenziale e fabbricato accessorio disposto su un piano unico destinato a ripostiglio, struttura portante in mattoni, con tetto a vista con orditura in legno e manto di copertura in lamiera in alluminio.

Consistenza:

- Fabbricato ad uso pubblico ex scuole : mq 255,10 (su due piani incluso vano scale)
- Area pertinenziale fabbricato : mq 33,07
- Fabbricato accessorio : mq 3069,12 (ex centrale termica)
- Terreno di cui al mappale n°35 : mq 210,00

Proprietà: Comune di Barengo con sede in Barengo codice fiscale 80000370033 per la quota di 1000/1000.

Attuale uso da parte della proprietà: Attualmente l'edificio e' in uso al Comune di Barengo, ed e' anche sede dell'ambulatorio comunale.

Identificativi catastali del catasto terreni:

- Il fabbricato ad uso pubblico ex scuole elementari e' identificato al catasto terreni al foglio n°17 mappale n°34, inclusa l'area pertinenziale e i servizi igienici pubblici non oggetto di vendita, oltre all'area di cui al mappale n°35 sempre del foglio n°34.

Identificativi catastali del catasto dei fabbricati:

- Il fabbricato ad uso pubblico ex scuole elementari e' identificato al catasto dei fabbricati al foglio n°17 mappale n°34



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134



OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'oggetto e lo scopo della valutazione e' la vendita dell'immobile dell'ex Scuole del paese e pertanto la dismissione dal patrimonio del Comune di Barengo di un bene, per ricavare dei fondi da destinare alla collettivita'.

2. UBICAZIONE

Nella descrizione dell'ubicazione vengono contenuti questi elementi:

2.1. Il bene oggetto di valutazione si trova in Comune di Barengo capoluogo in proximita' del centro del paese nelle immediate vicinanze del palazzo Comunale, della farmacia e della biblioteca ed e' confinante su tre lati con proprieta' ad uso residenziale e sul quarto con area pubblica destinata a parcheggio di autovetture.



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

2.2. L'ingresso dell'edificio oggetto di valutazione e' prospiciente alla via pubblica denominata Paola Bellini, nelle immediate vicinanze della farmacia del paese e della biblioteca, il Comune di Barengo dispone di un servizio auto pullman con fermata in paese sulla linea Borgomanero-Novara ed e' facilmente collegabile con Borgomanero e Novara, oltre che con l'autostrada Voltri-Sempione.

2.3. Il bene oggetto di valutazione si trova nel tessuto urbano del Comune di Barengo. Il bene oggetto di relazione si trova in Aree per impianti Urbani e nello specifico per Scuola Elementare. Il fabbricato ad uso pubblico oggetto di valutazione si trova inserito in un'area di sviluppo presente e futura a scopi prettamente residenziali e pertanto il volume esistente puo' essere riconvertito in modo ottimale, attraverso una variante di Piano Regolatore Comunale specifica a questo scopo.



3. DESCRIZIONE

Si procedera' alla descrizione del bene oggetto di valutazione incluso il fabbricato accessorio e l'area pertinenziale.



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

3.1 Fabbricato ad uso pubblico ex scuole elementari.

Il fabbricato ad uso pubblico ex scuole elementari e' composto da due piani fuori terra, con ampia area pertinenziale, completamente recintata, con cancello carraio in ferro, antistante ad un parcheggio pubblico comunale.

L'area frontale all'ingresso dell'edificio delle ex scuole comunali di Barengo è pavimentata con autobloccanti di colore rosso sbiadito, con delle aiuole con all'interno dei platani, la restante area e' destinata a verde a prato.





COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

L'area pertinenziale e' circondata da muri di recinzione avente una altezza di circa metri lineari 2,00 costituiti da mattoni pieni intonacati con soprastante copertina in calcestruzzo.



L'edificio risulta avere i muri esterni ed interni in mattoni intonacati, con vernice alle pareti, le finestre al piano terra sono provviste di inferriate, i serramenti sono in alluminio con vetri camera, niente avvolgibili o antoni esterni.





COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134





COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

Le pareti esterne del piano terra in mattoni, hanno la presenza di umidità di risalita con porzioni di intonaco che si sono staccate.

Il tetto è costituito da una orditura principale e secondaria in legno con manto di copertura costituito da tegole rosse in laterizio con canali in rame, incluse le discese e con gronde piane in laterizio.

I davanzali delle finestre sono in pietra, il piano terra, rialzato dall'area cortilizia è raggiungibile attraverso una scala esterna in pietra e muratura e attraverso una rampa per l'accesso dei disabili, la porta principale di ingresso all'ex scuole è in alluminio e vetri.



L'epoca della costruzione risale presumibilmente agli anni 1930/1940 l'edificio risulta essere stato ristrutturato negli anni successivi con l'inserimento probabilmente del corpo di fabbrica riferito al



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

blocco servizi igienici sia al piano terra che al primo piano ed e' stato interessato da altri lavori di carattere generale, quali la sostituzione dei serramenti esterni e l'adeguamento degli impianti sia elettrico che di riscaldamento.

3.2 piano terra

Al piano terra risultano esserci le vecchie aule scolastiche e la zona in cui e' collocato l'ambulatorio del medico, oltre al blocco bagni.





COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

I pavimenti di questo piano sono in piastrelle, la scala di collegamento tra i due piani interna e' in muratura e pietra con barriera in ferro, porte interne in legno, impianto elettrico interno alle murature, vecchio tipo, umidita' interna di risalita nelle murature, controsoffitto in cartongesso, serramenti in alluminio con vetro camera.



Nella zona in cui e' ubicato l'ambulatorio medico, risulta esserci un locale in cui è collocata la caldaia che riscalda esclusivamente lo studio del medico, caldaia con produzione di acqua calda. Al piano terra risulta esserci il blocco bagni composto da turche, lavandini in condizioni mediocri di conservazione, necessari di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli altri locali sono sprovvisti di riscaldamento in quanto la caldaia non e' piu' funzionante ed era collocata all'origine nel piccolo fabbricato esterno all'edificio principale.



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134



Le condizioni del piano terra dell'edificio non risultano allo stato attuale ottimali.



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

3.3 piano primo

Al primo piano accessibile dalla scala interna, risultano esserci due locali uno destinato a palestra della scuola e uno destinato a museo degli antichi mestieri contadini con una mostra permanente di attrezzature varie.





COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

Oltre ai due locali di cui sopra risulta esserci come per il piano terra anche il blocco bagni. Nel locale dell'ex palestra si sono accertate delle infiltrazioni di acqua provenienti dal manto di copertura, i solai sono in latero cemento, vi sono dei termoconvettori collegati ad una centrale termica esterna non più funzionante collocata all'origine nel piccolo fabbricato esterno all'edificio principale.





COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera, risulta esserci del distacco di intonaco dalle pareti a causa delle infiltrazioni di acqua e a causa dell'umidità, in modo particolare nel blocco dei servizi igienici, in pessime condizioni di conservazione.



La palestra risulta avere una pavimentazione in p.v.c., mentre il museo e il blocco bagni risultano avere una pavimentazione composta da piastrelle .

I bagni al primo piano sono collocati nel corpo aggiunto con soletta in latero cemento, con manto di copertura costituito da tegole tipo coppo in laterizio, con vistose infiltrazioni di acqua proveniente proprio dal tetto, i serramenti dei bagni sono in legno con vetro semplice.

3.4 area pertinenziale individuata al foglio n°17 mappale n°34 e al mappale n°35

Trattasi di area libera destinata in parte a cortile pavimentato con marmette in autobloccanti e in parte a verde non coltivato, aree completamente provviste di recinzione, pianeggianti, in ottima posizione, contigue all'edificio delle ex scuole elementari e contigue ad altri edifici esistenti destinati alla residenza.

La superficie libera di queste aree è di metri quadrati 3.069,12 oltre mq 210 del mappale n°35 e sono facilmente accessibili con qualsiasi automezzo.



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134



L'area a verde inoltre risulta avere delle piantumazioni costituite da platani.

3.5 fabbricato accessorio individuato al foglio n°17 con il mappale n°34

Trattasi di un fabbricato accessorio staccato dall'edificio principale, in cui era collocata la vecchia caldaia che alimentava il fabbricato scolastico.





COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

Attualmente tale immobile e' utilizzato come ripostiglio dal personale manutentivo del Comune di Barengo ed e' costituito da murature in mattoni intonacati, tetto con una orditura principale e secondarie in legno e manto di copertura in lamiera di alluminio.



L'immobile oggetto di valutazione risulta in condizioni mediocri di conservazione.

4. PROPRIETÀ

La proprietà oggetto di relazione peritale risulta intestata al Comune di Barengo C.F. 80000370033 per la quota di 1000/1000 e risulta identificata al catasto terreni al foglio n°17 mappale n°34 , Ente Urbano di mq 3.370,00 e al catasto dei fabbricati al foglio n°17 mappale n°34 categoria B/5, classe U, consistenza mc 2.232,00 , superficie catastale mq 477,00 e rendita catastale € 2.420,74 e al mappale n°35 del foglio n°17, bosco ceduo cl.1, avente una superficie di mq 210,00, Rd € 0,16 e Ra € 0,01.

5 . INQUADRAMENTO URBANISTICO

- il Comune di Barengo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, come da variante generale approvata con D.G.R. n. 12-10245 in data 09/12/2008;
- il Comune di Barengo con D.C.C. n. 11 del 18/05/2012 ha approvato la variante parziale al P.R.G.C. n. 01/2011 ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- il Comune di Barengo con D.C.C. n. 27 del 17/09/2012 ha approvato la variante parziale n. 2 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 27 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

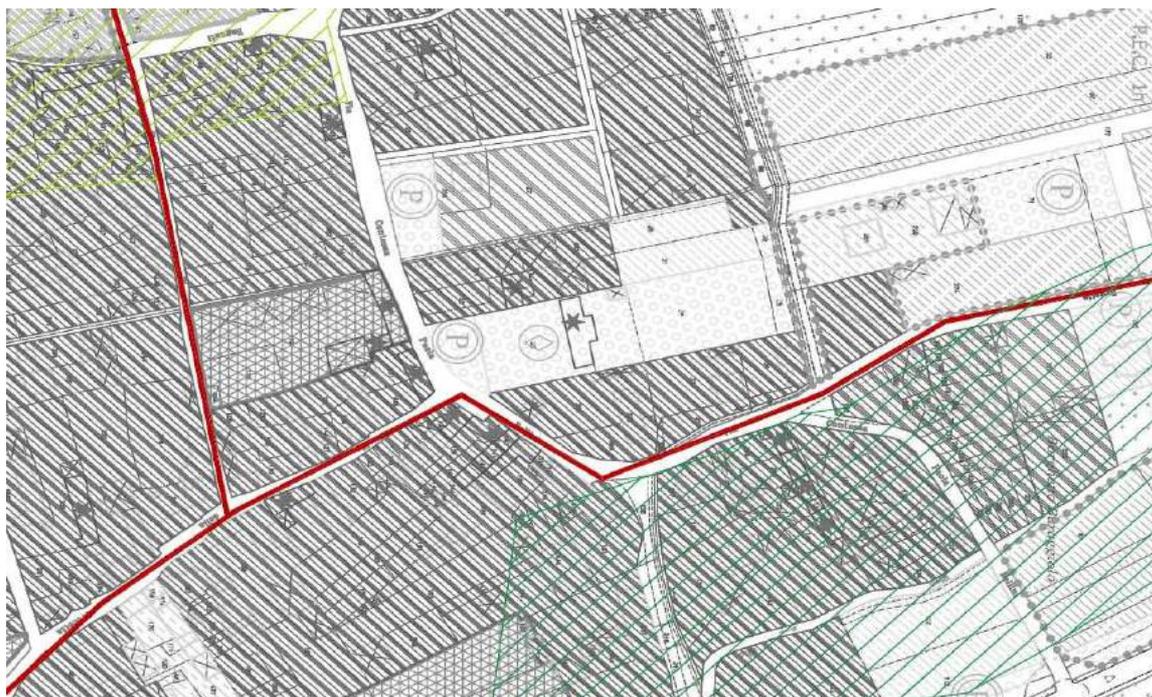
P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

-il Comune di Barengo con delibera di C.C. n°4 del 07/03/2015 ha deliberato l'adozione della proposta tecnica del progetto preliminare di variante strutturale n. 1 al P.R.G.C. ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 17/13 e s.m.i.



Standards urbanistici al servizio della residenza a livello comunale			
	Aree per Servizi Sociali e Attrezzature Pubbliche o Private di Uso Pubblico	3.1.1. a)	
	Asili Nido -Scuola Materna		verde di Quartiere e Giardini Pubblici
	Scuola Elementare		Attrezzature Sportive
	Istituzioni Religiose		Parcheggi Pubblici o di Uso Pubblico
	Attrezzature per la Religione, Chiese		Servizi Sociali e Assistenziali
	Centri Sociali e di Aggregazione		Istituzioni e Attrezzature per la Cultura
	Attrezzature Amministrative e Annonarie		
	Aree per Impianti Urbani		3.1.2.
	Cimitero		Impianti Tecnologici per i Rifiuti
	Impianti per l'Energia		Attrezzature Speciali
	Aree per Servizi Sociali collegati a Insediamenti Produttivi, Direzionali e Commerciali		3.1.1 b) - c)
	Verde di uso pubblico		Parcheggi di Uso Pubblico
AREE PER USI PRIVATI			
Usi Residenziali			
	Perimetro del Centro Abitato		



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

I beni oggetto di relazione peritale di stima si trovano all'interno delle Aree per Servizi Sociali e Attrezzature Pubbliche o Private di uso pubblico e nello specifico Scuole elementari, articolo 3.1.1. a) delle norme tecniche di attuazione attualmente in vigore nel Comune di Barengo.

L'area oggetto di relazione peritale e' in una posizione urbanisticamente in evoluzione con ampio margine di sviluppo, risulta urbanizzata con delle potenzialita' future estremamente interessanti a livello residenziale.

6. DATI CATASTALI

I beni oggetto di relazione peritale risultano individuati al catasto terreni del Comune di Barengo come Ente Urbano di mq 3.370,00 e al catasto dei fabbricati al foglio n°17 mappale n°34 categoria B/5, classe U, consistenza mc 2.232,00 , superficie catastale mq 477,00 e rendita catastale € 2.420,74, e al mappale n°35 del foglio n°17, bosco ceduo cl.1, avente una superficie di mq 210,00, Rd € 0,16 e Ra € 0,01 , la proprieta' e' intestata al Comune di Barengo C.F. 80000370033 per la quota di 1000/1000.

7. CONSISTENZA

7.1 Il fabbricato principale destinato ad uso pubblico ex scuole elementari, composto da due piani fuori terra e' attualmente usato dal comune di Barengo a scopi pubblici e identificato a parte del mappale n°34 del foglio n°17 del catasto terreni.

PIANO	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
terra	uso pubblico	mq 208,91	
primo	palestra/museo	mq 215,48	
terra	vano scale	mq 27,90	
terra	portico	mq 7,38	
Totale superficie coperta		mq 459,67	

7.2 L'area pertinenziale esterna destinata a cortile pavimentato e a verde pubblico a parte del mappale n°34 e del mappale n°35 del foglio n°17 del catasto terreni.

PIANO	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
piano terra	area pertinenziale		mq 3.069,12
piano terra	mappale n°35		mq 210,00
Totale superficie scoperta			mq 3.279,12



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

7.3 Il fabbricato accessorio individuato al foglio n°17 a parte con il mappale n°34.

PIANO	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
terra	deposito ex caldaia	mq 10,35	
terra	ripostiglio	mq 22,72	
Totale superficie coperta		mq 33,07	

8. STATO DI MANUTENZIONE

8.1 Fabbricato ad uso pubblico ex scuole elementari individuato al foglio n°17 mappali n°34 parte

Il fabbricato principale ad uso pubblico ex scuole elementari e' in condizioni di manutenzione discrete il piano terra attualmente e' utilizzato come ambulatorio comunale in parte e in parte a disposizione del Comune di Barengo.

Il primo piano e' in condizioni di manutenzione discrete, i blocchi bagni sono in pessime condizioni di conservazione.

L'intero edificio, comprensivo degli impianti necessita' di lavori di manutenzione straordinaria tali da renderlo nuovamente utilizzabile.

8.2 area pertinenziale individuata al foglio n°17 mappale n°34 parte e al mappale n°35.

L'aree a verde e l'area destinata a cortile pavimentato risultano in un discreto stato di manutenzione, con il fondo pianeggiante, e sono utilizzate dal Comune di Barengo.

8.3 fabbricato accessorio (ex centrale termica) individuato al foglio n°17 in parte con il mappale n°34

Il fabbricato accessorio individuato con il mappale n°34 (parte) del foglio n°17 del catasto terreni e' in mediocri condizioni di conservazione.

L'edificio e' utilizzato come deposito dal personale manutentivo del Comune di Barengo.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

I beni oggetto di relazione peritale di stima non sono locati ma sono in uso esclusivo da parte del Comune di Barengo, con la presenza dell'ambulatorio comunale.



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il C.T.P. per la determinazione del valore degli immobili adotterà lo stesso sistema utilizzato per le aste giudiziarie in caso di esecuzioni immobiliari, il C.T.P. pertanto procederà come di seguito riportato:

- a. Intero edificio ad uso pubblico (ad uso pubblico come quello oggetto di relazione)** la superficie commerciale di questi immobili sarà ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali con quella della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo che si distinguono di ornamento (**terrazze, balconi, patii e giardini**) di servizio (**cantine, posti auto coperti e scoperti, box ecc..**) e verande/portici/tettoie.

La superficie dell'unità principale si determinerà misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna verrà computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso verranno considerati, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie dei parchi e dei giardini sarà pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Sarà al 2% per le superfici eccedenti il limite di cui sopra, precisando che la percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (**quali bagni, ripostigli, corridoi, ingressi e simili**).

La superficie dei balconi, terrazzi e similari qualora comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (**a servizio diretto di quelli principali**) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 metri quadrati.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, verranno computati nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente i metri quadrati 25.

In fine per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (**cantine, soffitte e assimilate**) si terrà il 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

e il 25% della superficie, qualora non comunicanti, il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di un edificio di tipo unifamigliare come i nostri oggetto di perizia, trova la sua giustificazione quando le cantine o i locali accessori simili non presentano generalmente continuita' fisica con l'edificio principale.

Per questi locali secondo la loro utilizzazione ne deriva il fatto che il C.T.P. potra' procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, motivando ovviamente tale scelta.

Il C.T.P., ha ritenuto di stabilire i criteri per la determinazione delle superfici consultando il **"MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"**, precisando che il manuale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n°138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unita' di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Si evidenzia inoltre che il C.T.P., per la determinazione delle varie superfici ha fatto riferimento a misurazioni effettuate e pertanto trattasi di superfici reali.

Per le aree scoperte libere identificate al catasto terreni al foglio n°17 mappali n°34 (parte) il C.T.P. ha assunto quale valore di stima a metro quadrato, quello applicato dal Comune di Barengo per le "Aree di completamento" ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) attualmente in vigore, valore che venne assunto dall'amministrazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n°18 del 06 luglio 2012, il valore a metro quadrato risulta essere di €/mq 37,00.

10.1 Fabbricato ad uso pubblico/ex scuole elementari di cui al foglio n°17 mappale n°34 **BENE N°1**

Piano terra e primo foglio n°17 mappale n°34 del catasto dei fabbricati.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piano terra	mq 177,49	mq 208,91	1,00	mq 208,91	3,50	T
primo piano	mq 184,35	mq 215,48	1,00	mq 215,48	4,50	1
vano scale	mq 22,17	mq 27,90	0,50	mq 13,95	8,00	T
portico	mq 7,38	mq 7,38	0,20	mq 1,48	4,00	T
Totale superficie convenzionale:				439,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				439,82 mq		



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

10.2 Area pertinenziale di cui al foglio n°17 mappali n°34 (Parte) del catasto terreni **BENE N°2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area pertinenziale	mq 3.069,12	mq 3.069,12	1	mq 3.069,12		
Mappale n°35	mq 210,00	mq 210,00	1	mq 210,00		
Totale superficie convenzionale:				3.279,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3.279,12 mq		

10.3 Fabbricato ad uso accessorio di cui al foglio n°17 mappale n°34 (parte) del catasto dei terreni.

BENE N°3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	mq 8,00	mq 10,35	1	mq 10,35		T
ripostiglio	mq 19,00	mq 22,72	1	mq 22,72		T
Totale superficie convenzionale:				33,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,07 mq		

Banca dati delle quotazioni immobiliari -

Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: Novara

Comune: BARENGO

Fascia/zona: B1/Centrale/Zona unica residenziale

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	810	L	1,5	2,1	L
Box	NORMALE	410	530	L	1,4	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	680	930	L	2,1	3,1	L

- *Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA*
- *Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)*
- *Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)*
- *La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.*
- *Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo*
- *Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare*

Per la stima dell'edificio scolastico si è ritenuto corretto adottare un valore a metro quadrato, equivalente ad un edificio residenziale che necessita di una ristrutturazione edilizia di trasformazione, stante il fatto che la vendita delle ex scuole del Comune di Barengo potrebbe interessare eventuali investitori prevalentemente indirizzata verso un mercato di carattere residenziale.

Il C.T.P. ha utilizzato i valori dell'Osservatorio ai soli fini consultivi, prendendo come punto di partenza il valore minimo delle abitazioni di civili pari ad €/mq 540,00 riducendolo di circa il 7,50%, le quotazioni dell'O.M.I. sono quelle del 1° Semestre 2017 del Comune di Barengo, il C.T.P. ha ritenuto di considerare il volume e la superficie delle ex scuole, come se fossero dei parametri riferiti ad un edificio residenziale da ristrutturare .



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore bene
BENE 1	Mq 439,82	€/mq 500,00	€ 219.910,00	1000/1000	
BENE 2	Mq 3.279,12	€/mq 37,00	€ 21.327,44	1000/1000	
BENE 3	Mq 33,07	€/mq 205,00	€ 6.779,35	1000/1000	
Totale valore beni oggetto di relazione:					€ 348.016,79

Per le aree pertinenziali si e' applicato si e' assunto quale valore di stima a metro quadrato, quello applicato dal Comune di Barengo per le "Aree di completamento" ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) attualmente in vigore, valore che venne assunto dall'amministrazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n°18 del 06 luglio 2012, il valore a metro quadrato risulta essere di €/mq 37,00.

Per la stima dei fabbricati accessori si e' applicato il valore di €/mq 205,00 pari al 50% di quello riportato nelle tabelle dell'O.M.I. del 1° Semestre 2017 del Comune di Barengo, categoria box.

Il mercato immobiliare utilizza quale parametro di riferimento per la consistenza la superficie lorda vendibile, che comprende la superficie di muri interni ed esterni .

11. CONCLUSIONI E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 348.016,79 (trecento quarantotto mila zero sedici euro virgola settantanove)

Premosello-Chiovenda Lì, 08 Gennaio 2018

Il Tecnico incaricato
(Geom. Giuseppe Monti)

ALLEGATI ALLA PERIZIA :

- 1) Estratto mappa Wegis
- 2) Estratto mappa di impianto
- 3) Estratto di P.R.G.C. e delle N.T.A.
- 4) Visura del catasto terreni
- 5) Visura del catasto dei fabbricati



COMUNE DI BARENGO

PROVINCIA DI NOVARA

P. IVA 00345550032

Via Vittorio Emanuele n°39

C.A.P. 28010

Tel. (0321) 997134

- 6) Schede catastali dei beni oggetti di relazione tecnica
- 7) Planimetrie degli edifici rilevati