

**PERIZIA DI STIMA EDIFICIO
SITO IN VIA MARCONI 29 - BOCA (NO)**

Premessa

Parte I – Identificazione e descrizione del bene

- 1 Descrizione immobili
 - 1.1 Ubicazione
- 2 Dati identificativi
 - 2.1 Dati urbanistici
 - 2.2 Dati catastali
- 3 Consistenze
- 4 Proprietà
- 5 Vincoli

Parte II – Processo di valutazione

- 6 Scopo della stima
- 7 Criteri e metodologie estimative
- 9 Valore di mercato

Conclusioni

PREMESSA

Il Comune ha necessità di avere dei locali da adibire ad archivio in quanto quelli attualmente destinati ad archivio sono ormai pieni e non più utilizzabili. Pertanto è **indispensabile** provvedere in merito.

Il Comune non ha a disposizione altri locali da destinare a detto servizio. Pertanto si ritiene **indilazionabile** la decisione di acquisire altri locali da destinare a tale uso

Il Comune è proprietario di una porzione di immobile adiacente al Palazzo Municipale e sito in via Marconi 29. Ora la restante porzione di immobile non di proprietà comunale è stata messa in vendita e per il Comune sarebbe una soluzione ottimale avere a disposizione anche detta porzione di immobile per adibirla ad archivio.

La convenienza di detta acquisizione non sta solamente nel fatto di natura "commerciale" (il Comune avrebbe la proprietà piena dell'intero immobile con una sicura sopravvalutazione del suo prezzo ma, soprattutto nel fatto di natura "logistica" (l'immobile è adiacente il palazzo comunale e quindi la sua ubicazione è ottimale anche per gestire il servizio di archivio).

L'Amministrazione Comunale ha quindi richiesto all'Ufficio Tecnico la stima del valore di mercato dell'immobile da acquisire in proprietà comunale sito in Via Marconi 29 a Boca.

A seguito dell'incarico ricevuto, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione in possesso, eseguendo i necessari sopralluoghi, generale e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto.

Le verifiche eseguite tuttavia non possono in alcun modo ritenersi esaustive ai fini della stesura di eventuali atti contrattuali o rogiti notarili per il trasferimento dei beni in argomento, con particolare riferimento al titolo di proprietà, alle coerenze, alle descrittive catastali ed alle destinazioni d'uso dei beni immobili, potendo tale risultanza variare in tutto od in parte al momento della stipulazione dell'atto contrattuale/traslativo.

Pertanto le successive verifiche, assumeranno superiore valenza rispetto ai dati ed alle descrittive contenute nella presente relazione, potendo i riferimenti forniti con la presente relazione estimale risultare inadeguati alla corretta e puntuale individuazione degli immobili oggetto di trasferimento.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILI

1.1 UBICAZIONE

Trattasi di edificio situato nel comune di Boca, di proprietà dei sig.ri Pettinaroli Giacomo e Orfeo localizzato in Via Marconi 29 e censito come segue:

al N.C.E.U. del Comune di Boca (codice A911):

- Foglio 5, Particella 463, Subalterno 4, Categoria C/2, intestato a Pettinaroli Giacomo quota 1/1;
- Foglio 5, Particella 463, Subalterno 3, Categoria A/4, intestato a Pettinaroli Giacomo quota 1/2 e Pettinaroli Orfeo quota 1/2;
- Foglio 5, Particella 428, Categoria A/4, intestato a Pettinaroli Giacomo quota 1/1;
- Foglio 5, Particella 802, Categoria C/2, intestato a Pettinaroli Giacomo quota 1/2 e Pettinaroli Orfeo quota 1/2;

La porzione di immobile a tre piani fuori terra è così composta:

- Un piano interrato adibito a cantina mq 30
- tre vani posti al piano terra, collegati tra di loro, accessibili da giardinetto di proprietà confinante con Via Marconi a destinazione d'uso residenziale mq 39;
- Adiacente ai due vani sopra citati vi è un vano in cui è presente una scala che permette di accedere al primo piano;
- Una camera al piano primo a destinazione d'uso residenziale, accessibili dalla scala, comprensivi di balcone affacciante su antistante cortile di proprietà mq 26;
- Un vano al piano secondo a destinazione residenziale (camera) mq26
- Cortile interno di proprietà
- Cassero con antistante portico a destinazione accessoria a 2 piani ciascuno di mq 111 e altezza media di mt 4

Il tutto consta di mq commerciali 99 per la parte residenziale e mq commerciali 222 per la parte accessoria (cassero)

La corte antistante (verso Via Marconi) è pari a mq 70 e il giardino a mq 185

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 DATI URBANISTICI

Dal punto di vista urbanistico il P.R.G.C. vigente rileva che l'area libera antistante il fabbricato è destinata a Zona compromessa di completamento e recupero art. 23 NTA di PRGC - Comparto 10.

Si riportano di seguito stralcio degli ambiti normativi di PRG previsti.

“... ART. 23

NORME PER LE ZONE COMPROMESSE DI COMPLETAMENTO E RECUPERO

Il P.R.G.C., inteso quale piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, classifica e definisce le zone e gli edifici esistenti in cui sono consentite, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, anche le opere di completamento, secondo le definizioni di cui all'art. 4 punti a, b, c, d, e, f, g, i.

Il rapporto di copertura massimo previsto per gli interventi ammessi è pari ad $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria.

E' consentito altresì il recupero ai fini abitativi o a destinazioni compatibili con la residenza di quei volumi chiusi o aperti non residenziali (casseri, fienili, porticati, stalle, etc.) anche con la chiusura degli spazi aperti entro la sagoma dell'edificio preesistente, nel rispetto delle altezze, dell'allineamento e con disegno dei prospetti ed uso dei materiali coerenti con l'insieme.

Gli edifici così recuperati all'uso abitativo non potranno beneficiare successivamente di futuri ampliamenti.

Gli interventi rivolti al recupero delle volumetrie rustiche esistenti e gli interventi di ampliamento debbono essere realizzati nel pieno rispetto e nella tutela di tutti i valori compositivi, tipologici, e con uso di materiali, etc. tipici dell'ambito edificato in cui si colloca l'intervento edificatorio in esame.

Pertanto i progetti dovranno essere altresì supportati da adeguata relazione e da debita documentazione fotografica.

L'edificazione di bassi fabbricati a servizio della residenza è consentita nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 16.1 delle presenti Norme.

Per tali costruzioni, ove esistano volumi esistenti non residenziali (tettoie, casseri, fienili, etc.), si dovrà utilizzare tali parti di fabbricati.

In caso di ampliamenti le distanze dai confini e tra edifici devono rispettare i disposti degli artt. 15.4 e 15.5 precedenti.

La realizzazione di autorimesse, è regolamentata da quanto specificato dall'art. 17.2 delle presenti N.T.A.

Sono ammesse destinazioni d'uso diverse dalle residenziali, come indicato nel precedente art. 22 delle N.T.A.”

2.2 DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima risulta censito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Novara ed è univocamente individuato mediante i seguente identificativi catastale riportati in tabella:

N.C.E.U. (nuovo catasto ente urbano)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	rendita
5	463	4	C/2	10 mq		€ 15,49
5	428 462 463	2 1	A/4	36 mq	Totale 95 mq totale escluse aree scoperte 95 mq	€ 66,93
5	462 463	3 3	A/4	2,5 mq	Totale 45 mq totale escluse aree scoperte 45 mq	€ 77,47
5	802		C/2	44 mq	40 mq	€ 68,17

3 CONSISTENZE

Per quanto attiene la determinazione della consistenza questa è stata assunta dagli atti catastali dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Novara e determinata graficamente, concordemente alle indicazioni dell'amministrazione comunale di Boca.

4 PROPRIETÀ

Le aree oggetto di stima risultano in capo ai sig.ri Pettinaroli Giacomo e Pettinaroli Orfeo , come rilevato dagli atti catastali dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Novara.

5 VINCOLI

Non si evidenziano particolari vincoli di natura civilistica.

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

6 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è quello di addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al

fine di permetterne la vendita a favore dell'amministrazione comunale e di verificare la congruità del prezzo richiesto.

7 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'indicazione del più probabile valore di un'immobile del genere merita le opportune considerazioni che qui si premettono.

Un bene può essere valutato con riguardo a diversi aspetti economici (valore di mercato, valore di costo, prezzo di trasformazione, ecc) e che, volendo considerare l'aspetto economico del "valore di mercato" o, come si suol dire del "valore venale", si deve fare riferimento al comportamento degli operatori economici "ordinari" o "normali".

Poiché il valore venale si incentra sul principio dell'ordinarietà occorre giungere alla relativa determinazione introducendo nel processo estimale dati di natura economica (prezzi, redditi, costi) che devono essere "i più probabili".

Per l'espletamento del quesito estimale in oggetto, si è preso in considerazione il listino dei prezzi degli immobili sulla piazza di Novara edito dalla Camera di Commercio di Novara che riporta valori compresa tra € 350,00 e € 650,00 al mq per Appartamenti vecchi oltre 30 anni in zona

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo dei locali, la superficie utile lorda del fabbricato risulta pari a mq.99 per la parte residenziale e mq 222 per il cassero. Essendo il fabbricato in cattivo stato di conservazione, in quanto necessita di interventi di ristrutturazione, comprendente il rifacimento di tutti gli impianti, la sostituzione dei serramenti e delle persiane, il rifacimento delle finiture interne, oltre alle limitate potenzialità di trasformazione in base alle previsioni del PRGC vigente, il valore di riferimento per la perizia dell'immobile può essere considerato quello medio tra i due indicati dalla Camera di Commercio di Novara, ridotto del 20% in relazione alle caratteristiche dell'immobile sopra esposte ed al pessimo stato di manutenzione in cui versa .

Pertanto il valore di riferimento risulta:

$(350+650 \text{ €/mq}) / 2 - 20\% = \text{€/mq } 400$ per la parte residenziale
 $\text{€ } 100 - 20 \%$ per il cassero = €/mq 70

Il valore del fabbricato viene così stimato:

$\text{€/mq } 400 \times 99 \text{ mq} = \text{€ } 39.600$ per la parte residenziale
 $\text{€/mq } 80 \times 222 \text{ mq} = \text{€ } 17.600$ per la parte accessoria (cassero)

E così per un totale di € 57.360,00 a cui vanno detratti ulteriori spese di ristrutturazione calcolate in € 13.360,00

€ 57.360,00 –

€ 13.360,00

€ 44.000,00

8 VALORE DI MERCATO

Le indagini di mercato hanno permesso di determinare in base al metodo di stima adottato il valore complessivo dei beni oggetto di stima pari a:

€ 44.000,00

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra richiamato e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza e destinazione urbanistica, nonché dei risultati dei conteggi istituiti si stima il valore di mercato all'attualità del complesso oggetto di stima nelle condizioni di cui ai punti che precedono, nonché nella libertà da ogni vincolo, servitù, gravame od altro onere non menzionato nella presente relazione e con le condizioni della libertà da ipoteche e qualsivoglia altro peso od onere pregiudizievole anche fiscale arretrato, in complessivi **€ 44.000,00 (quarantaquattomila euro)**.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Arch. Marinella Bellosta