

La gestione del patrimonio

Questa parte contiene:

- 1) i dati sotto riportati riferiti all'ultimo Rendiconto approvato anno 2014;
- 2) attestazione Area Urbanistica in merito alla cessione di aree
- 3) piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2016

ATTIVO	IMPORTI PAZIALI	CONSIST. INIZIALE	VARIAZIONI DA C/FINANZIARIO		VARIAZIONI DA ALTRE CAUSE		CONSIST. FINALE
			+	-	+	-	
A) IMMOBILIZZAZIONI							
D) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI							
1) Costi pluriennali capitalizzati (relativo fondo di ammortamento in detrazione)	847.490,88 676.219,21	171.271,67	19.593,30	0,00	50.864,54	58.322,96	132.542,01 727.083,75
Totale		171.271,67	19.593,30	0,00	0,00	58.322,96	132.542,01
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI							
1) Beni demaniali (relativo fondo di ammortamento in detrazione)	10.704.036,85 1.788.007,65	8.916.029,20	16.169,23	0,00	572.791,85 215.825,22	215.825,22	9.289.165,06 2.003.832,87
2) Terreni (patrimonio indisponibile)	820.098,44	820.098,44	0,00	0,00			820.098,44
3) Terreni (patrimonio disponibile)	255.079,63	255.079,63	0,00	5.100,00	3.706,13		253.685,76
4) Fabbricati (patrimonio indisponibile) (relativo fondo di ammortamento in detrazione)	17.966.018,04 5.491.104,69	12.474.913,35	23.291,72	0,00	294.349,51 542.190,18	542.190,18	12.250.364,40 6.033.294,87
5) Fabbricati (patrimonio disponibile) (relativo fondo di ammortamento in detrazione)	971.074,96 568.737,39	402.337,57	0,00	0,00	21.424,23	21.424,23	380.913,34 590.161,62
6) Macchinari, attrezzature e impianti (relativo fondo di ammortamento in detrazione)	860.196,85 738.429,84	121.767,01	11.631,00	0,00	4.995,90 45.580,18	45.580,18	92.813,73 784.010,02
7) Attrezzature e sistemi informatici (relativo fondo di ammortamento in detrazione)	284.745,01 265.365,13	19.379,88	0,00	0,00	3.137,93 7.531,61	7.531,61	14.986,20 272.896,74
8) Automezzi e motomezzi (relativo fondo di ammortamento in detrazione)	406.338,39 405.130,64	1.207,75	0,00	0,00	1.207,75	1.207,75	0,00 406.338,39
9) Mobili e macchine d'ufficio (relativo fondo di ammortamento in detrazione)	399.983,01 352.360,13	47.622,88	0,00	0,00	264,11 20.327,26	20.327,26	27.559,73 372.687,39
10) Universalità di beni (patrimonio indisponibile) (relativo fondo di ammortamento in detrazione)	0,00 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00
11) Universalità di beni (patrimonio disponibile) (relativo fondo di ammortamento in detrazione)	279.237,01 273.426,50	5.810,51	0,00	0,00	5.473,67	5.473,67	336,84 278.900,17
12) Diritti reali su beni di terzi	154.800,00	154.800,00	0,00	0,00			154.800,00
13) Immobilizzazioni in corso	1.699.620,95	1.699.620,95	215.544,72	0,00		867.141,36	1.048.024,31
Totale		24.918.667,17	266.636,67	5.100,00	879.245,43	1.726.701,46	24.332.747,81



COMUNE DI CAMERI

Piazza Dante Alighieri 27 - C.A.P. 28062 - (NOVARA)
Tel. 0321 511627 - FAX 0321 511610
Part. IVA e Codice Fisc. 00141730036
AREA URBANISTICA ED EDILIZIA
m.testa@comune.cameri.no.it

ATTESTAZIONE

(art. 172, comma 1, lettera b) D.lgs 267/2000)

Visti gli strumenti urbanistici e programmatori

La sottoscritta Margherita arch. TESTA, Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia

DICHIARA ED ATTESTA

che non sono previste cessioni di aree in diritto di superficie o in proprietà negli strumenti previsionali riguardanti l'anno 2016.

Cameri 08 febbraio 2016



**Il Responsabile dell'Area
Urbanistica ed Edilizia**
(Margherita arch. TESTA)



COMUNE DI CAMERI
PROVINCIA DI NOVARA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N. 27**

OGGETTO:

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI, EX ART. 58
D.LGS 112/2008, CONVERTITO IN LEGGE 133/2008 - ANNO 2016**

L'anno duemilasedici addì diciotto del mese di febbraio alle ore diciassette e minuti zero nella sede comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
GALLI Valeria - Sindaco	Sì
PACILEO Giuliano - Vice Sindaco	Sì
MESSINA Pietro - Assessore	Sì
RUOCCO Patrizia - Assessore	Sì
SIANO Alfonso - Assessore	Sì
CRESPI Maria Luisa - Assessore	Sì
Totale Presenti:	6
Totale Assenti:	0

Assiste il Segretario Generale BRERA Dott. Gianfranco il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco GALLI Valeria assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che l'art. 58, comma 1 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella legge 06/08/2008, n. 133 stabilisce: *"Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione."*;

dato atto che la Giunta è tenuta ad individuare i beni immobili che ricadono nel territorio di competenza e che non sono strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e che sono destinati o ad essere valorizzati ovvero a prossima dismissione;

atteso che la presente proposta di Piano verrà sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale contestualmente al Bilancio di Previsione 2016/2018, ai fini di rendere effettiva l'operatività del piano di cui trattasi come stabilito dalla precitata norma, ed anche agli affetti dell'art. 42 del D.Lgs n. 267/2000;

dato atto:

- che in esecuzione della predetta normativa, il Comune di Cameri ha provveduto alla redazione del Piano su indicato, il quale è stato predisposto sulla base della documentazione esistente presso gli uffici, individuando i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, e pertanto suscettibili di essere valorizzati o alienati;
- che nel predisporre l'elenco si sono tenuti in considerazione vari fattori, tra i quali:
 - la dislocazione sul territorio comunale;
 - l'accessibilità;
 - il contesto ambientale;
 - le condizioni manutentive e quindi le eventuali spese di investimento necessarie alla messa a norma;
 - l'ubicazione in contesti in cui la proprietà pubblica è residuale;
 - l'incapacità dell'immobile di rispondere alle esigenze di insediamento di attività o servizi di interesse pubblico o collettivo;
- che l'articolo 58 del citato D.L. n.112 del 25/06/2008, convertito con legge n. 133 del 06/08/2008, è stato successivamente integrato dall'articolo 33, comma 6, del D.L. n. 98/2011, convertito nella legge 111/2011, a sua volta modificato dall'articolo 27 della legge 214/2011;
- che il comma 2 dell'articolo 58, prevede espressamente che l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistica ambientale;

preso atto della documentazione predisposta dal Responsabile d'Area interessato:

- Destinazione prevista dalla legge (alienazione o valorizzazione mediante locazione e/o concessione a terzi);
- Copia della valutazione dell'immobile da alienare;

considerato che, nelle previsioni di vendita per l'anno 2016, sono inseriti alcuni cespiti con il valore previsto per il 2013 (già abbattuto atteso il peggioramento delle condizioni manutentive - fabbricato in via Garibaldi n. 25 - a seguito di asta deserta nel 2010 ed ancora nel 2015);

dato atto che le destinazioni degli immobili tengono conto della natura degli stessi, della necessità di reperire risorse per gli ulteriori investimenti e per il migliore utilizzo dei beni immobili di proprietà, non strumentali all'esercizio di funzioni di pubblica utilità sul territorio comunale;

ritenuto per l'anno 2016 non proporre nuovi beni da alienare e/o valorizzare;

ritenuto pertanto di inserire nel Piano sopra citato i seguenti beni immobili:

ELENCO TERRENI:

- Foglio n. 38 mappale n. 12;

ELENCO FABBRICATI:

- N. 7 lotti in Valle del Ticino;
- Immobile di Via Garibaldi n. 25 (ex casa BATTAGLIA Ercolina);
- Appartamento con relativa cantina e box in Via San Biagio n. 4

dato atto che gli immobili sopra elencati risultano allo stato attuale già conformi al Piano Regolatore Generale del Comune di Cameri in relazione al tipo di utilizzo;

visto l'art. 16 bis, della L.R. 56/77 e s.m.i.;

vista la legge 28/12/2015, n. 208 (Legge di Stabilità per l'anno 2016);

richiamato il D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;

visti i pareri favorevoli del Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile dell'Area Economico/finanziaria in ordine alla regolarità contabile sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 ed ivi allegati;

con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e forme di legge

DELIBERA

- 1) di individuare i beni immobili elencati in premessa che risultano allo stato attuale non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune e che sono destinati a prossima dismissione o valorizzazione;
- 2) di dare atto che ai sensi dell'ex art. 58 del d.lgs. 112/2008 convertito in legge 133/2008 la presente deliberazione costituisce adozione della proposta di "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari", che sarà successivamente sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale prima o contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione 2016/2018, di cui il piano stesso costituirà allegato.

Successivamente, stante l'urgenza a provvedere,

LA GIUNTA COMUNALE

con voti unanimi, espressi per alzata di mano,

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.



COMUNE DI CAMERI
PROVINCIA DI NOVARA

Oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI, EX ART. 58 D.LGS 112/2008, CONVERTITO IN LEGGE 133/2008 - ANNO 2016

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 i pareri firmati digitalmente di cui al seguente prospetto:

Parere	Esito	Data	Il Responsabile
Area Urbanistica ed Edilizia	Favorevole	17/02/2016	TESTA Arch. Margherita
Area Ragioneria	Favorevole	18/02/2016	VECCHIO Dott.ssa Tiziana

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Firmato Digitalmente

GALLI Valeria

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato Digitalmente

BRERA Dott. Gianfranco



COMUNE DI CAMERI

Piazza Dante Alighieri 27 - C.A.P. 28062 - (NOVARA)

Part. IVA e Codice Fisc. 00141730036

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
IMMOBILIARI 2016**

(art. 58, comma 1 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni nella L. 133/2008)

Febbraio 2016

La sottoscritta Margherita arch. TESTA (C.F. TST MGH 68M60 B473W) nata a Cameri (NO) il 20/08/1968, Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune di Cameri, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Novara e Verbano-Cusio-Ossola al n. 795, è stata incaricata di redigere apposita stima per determinare il valore degli immobili di proprietà comunale da inserire nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni previsto dall'art. 58, comma 1 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. 06/08/2008, n. 133.

Gli immobili oggetto di perizia risultano essere:

- n. 1 lotto di terreno agricolo censito al Foglio n. 38, mappale n. 12;
- n. 7 lotti di terreno con sovrastante basso fabbricato ad uso ricovero attrezzi/deposito nel Parco Naturale della Valle del Ticino;
- porzione di fabbricato di civile abitazione all'interno di cortile in Via Garibaldi n. 25, censito al catasto fabbricati al foglio n. 63 mappale n. 309 sub 1;
- appartamento con relativa cantina e box ubicati in Via San Biagio n. 4, censiti al catasto fabbricati al foglio n. 40 mappale n. 292 sub 9 e sub 11.

Per quanto riguarda il terreno agricolo, per il quale non è prevista alcuna valorizzazione attraverso variante urbanistica, vista la localizzazione a "macchia di leopardo" sul territorio, è stato preso come riferimento per la stima il valore agricolo medio (VAM) per l'anno 2016 elaborata dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Novara.

Per l'immobile posto in Via Garibaldi n. 25, viste le gare andate deserte nel 2010 e poi nel 2015, si ritiene di procedere ad un ulteriore ribasso di circa il 20% rispetto al valore indicato nel Piano delle Alienazioni 2013, anche in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

Per quanto concerne i lotti di terreno ubicati in Valle del Ticino, assoggettati ad uso civico, la Regione Piemonte, con determinazione n. 314 del 16 maggio 2013, ha accolto la richiesta del Comune di Cameri in merito al ricalcolo delle concessioni amministrative (autorizzate con precedente determinazione regionale n. 1315 del 21/12/2010). I nuovi parametri, basati essenzialmente sulla durata della concessione, da 50 anni a 6 anni, hanno consentito di determinare concessioni meno onerose in rapporto alla durata della concessione stessa. Si precisa che il ricavato proveniente dalla valorizzazione dei beni soggetti ad uso civico dovrà essere destinato alla realizzazione di un'opera o di un servizio di pubblico interesse e che il ricavato proveniente dai terreni denominati ex ECA (Ente Comunale di Assistenza) dovrà essere destinato ad opere o servizi socio assistenziali, stessa finalità dovrà avere il ricavato dell'alienazione dell'immobile di via Garibaldi, in quanto disposizione

testamentaria.

Per gli appartamenti ubicati in Via San Biagio n. 4 ed in Via IV Novembre n. 24 si è proceduto con stima analitica. Prima di procedere all'alienazione dovranno essere verificati i requisiti dell'alloggio con l'Agenzia Territoriale per la Casa rispetto ai parametri dell'edilizia residenziale pubblica.

F.to Margherita arch. Testa

TERRENO Foglio n. 38 mappale n. 12

- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta ai sensi della L.R. 06/01/1978, n. 2 che ha sciolto l'Ente Comunale di Assistenza attribuendo funzioni e competenze ai Comuni.
- 2) **Ubicazione:** zona periferica a Est del territorio comunale, in prossimità della Strada Servetta. L'accesso al fondo avviene attraverso una strada interpodereale trasversale alla Strada Provinciale n. 4 Ovest Ticino nei pressi dell'incrocio con la Via Baracca.
L'area di cui è richiesta la stima ha forma planimetrica regolare con altimetria costante e quota pressoché identica alla strada di accesso.
- 3) **Riferimenti catastali:** Il terreno in oggetto, risulta censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 38 Mappale n. 12 - Seminativo - Classe 2 - di Are 16.90 - R.D. € 11,78 - R.A. € 9,60; confina a nord con il Foglio n. 25, ad est con il mappale n. 13, a sud con il mappale n. 136 e ad ovest con il mappale n. 11.
Il terreno risulta attualmente concesso in locazione.
- 4) **Norme urbanistiche:** il terreno oggetto di stima, è classificato dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come : "AREA AGRICOLA".
- 5) **Valutazione:** La valutazione è scaturita prendendo come riferimento la tabella dei valori agricoli medi per l'anno 2016 elaborata dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Novara. Il valore unitario medio del terreno è fissato, per la Regione Agraria n. 12 a cui appartiene il Comune di Cameri, in **16.900,00 €/Ha**, il valore complessivo risulta pertanto:
F. 38 mappale 12: **Ha 0,169 x 16.900,00 €/Ha = € 2.856,10.**
- 6) **Conclusioni:** il valore totale del terreno soprascritto è **pari a € 2.856,10 dicono (euro duemilaottocentocinquantasei/10)**

CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 1

- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta in forza di giusto e legale titolo e buona fede in data anteriore al primo gennaio millenovecentosessantatré. L'area è stata dichiarata con Decreto Commissariale del 26/06/1935 Uso Civico di categoria A (uso boschivo).
- 2) **Ubicazione:** l'area è ubicata in fregio al fiume Ticino. L'accesso al lotto avviene direttamente da strada ciclo pedonale lungo il fiume e prima ancora da strada comunale denominata Via Ticino. L'area di cui è richiesta la stima ha forma planimetrica regolare con altimetria costante e quota identica alla strada di accesso.
- 3) **Riferimenti catastali:** Il terreno in oggetto risulta essere una porzione di circa 500 mq di un più ampio mappale censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 3 Mappale n. 7 – Seminativo - Classe 3 - di Are 35.00 - R.D. € 20,79 - R.A. € 18,98; confina a nord i mappali nn. 109, 110, 111 e 112, ad est con il mappale n. 134, a sud con il mappale n. 151 e ad ovest con il mappale n. 132.
Il lotto di terreno risulta attualmente non concesso.
- 4) **Norme urbanistiche:** il terreno oggetto di stima, è classificato dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come : “AREA DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO”.
- 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta parzialmente diroccato in quanto oggetto di incendio negli anni scorsi. Presso l'ufficio edilizia è depositata una Denuncia d'Inizio Attività attiva per il recupero del fabbricato. Il fabbricato in origine era a forma quadrata con lato pari a 7,30 metri per una superficie coperta complessiva di mq 53,29. La pianta dell'edificio rappresenta un locale ad uso ripostiglio con accesso diretto dall'esterno ed un secondo locale adiacente ad uso cucina. I locali non hanno le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerati abitabili. In origine la muratura era in mattoni, il tetto piano, serramenti in ferro e legno e pavimento in battuto di cemento.
- 6) **Valutazione:** La valutazione è stata stabilita con perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia di questo Ente assunta con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 16/05/2012 e successivamente approvata con Determina Dirigenziale Regionale n. 314 del 16/05/2013, a rettifica della precedente determinazione regionale n. 1315 del 16/05/2013.
- 7) **Conclusioni:** il valore della concessione amministrativa per sei anni è pari a € 4.326,44 (diconsi euro quattromilatrecentoventisei/44)



CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 2

- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta in forza di giusto e legale titolo e buona fede in data anteriore al primo gennaio millenovecentosessantatré. L'area è stata dichiarata con Decreto Commissariale del 26/06/1935 Uso Civico di categoria A (uso boschivo).
- 2) **Ubicazione:** l'area è ubicata in fregio al fiume Ticino. L'accesso al lotto avviene direttamente da strada ciclo pedonale lungo il fiume e prima ancora da strada comunale denominata Via Ticino. L'area di cui è richiesta la stima ha forma planimetrica regolare con altimetria costante e quota identica alla strada di accesso.
- 3) **Riferimenti catastali:** l'immobile oggetto di perizia è un basso fabbricato posto su un lotto di terreno di circa 500 mq di un più ampio mappale censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 3 Mappale n. 7 – bosco misto - Classe 2 - di Ettari 7.19.50 - R.D. € 52,02 - R.A. € 14,86; confina a nord con il mappale n. 6, ad est con il Fiume Ticino, a sud con i Fogli nn. 10 e 11 e ad ovest con il mappale n. 6.
Il lotto di terreno risulta attualmente non concesso. Ai precedenti affittuari è stata data regolare disdetta del contratto di locazione.
- 4) **Norme urbanistiche:** il terreno oggetto di stima, è classificato dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come : “AREA DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO”.
- 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta in buono stato di conservazione.. Il fabbricato ha forma rettangolare, di dimensioni pari a 10,55 metri per 4,20 metri per una superficie coperta complessiva di mq 44,30. L'edificio è costituito un locale ad uso ripostiglio con accesso diretto dall'esterno, un secondo locale adiacente ad uso bagno ed un terzo locale ad uso cucina. I locali non hanno le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerati abitabili. In origine la muratura era in mattoni, il tetto piano con copertura in eternit, serramenti in ferro e pavimento in battuto di cemento.
- 8) **Valutazione:** La valutazione è stata stabilita con perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia di questo Ente assunta con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 16/05/2012 e successivamente approvata con Determina Dirigenziale Regionale n. 314 del 16/05/2013, a rettifica della precedente determinazione regionale n. 1315 del 16/05/2013.
- 6) **Conclusioni:** il valore della concessione amministrativa per sei anni è pari a **5.767,56 (diconsi euro cinquemilasettecentosessantasette/56)**



CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 3

- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta in forza di giusto e legale titolo e buona fede in data anteriore al primo gennaio millenovecentosessantatré. L'area è stata dichiarata con Decreto Commissariale del 26/06/1935 Uso Civico di categoria A (uso boschivo).
- 2) **Ubicazione:** l'area è ubicata in fregio al fiume Ticino. L'accesso al lotto avviene direttamente da strada ciclo pedonale lungo il fiume e prima ancora da strada comunale denominata Via Ticino. L'area di cui è richiesta la stima ha forma planimetrica regolare con altimetria costante e quota identica alla strada di accesso.
- 3) **Riferimenti catastali:** l'immobile oggetto di perizia è un basso fabbricato posto su un lotto di terreno di circa 500 mq di un più ampio mappale censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 3 Mappale n. 7 – bosco misto - Classe 2 - di Ettari 7.19.50 - R.D. € 52,02 - R.A. € 14,86; confina a nord con il mappale n. 6, ad est con il Fiume Ticino, a sud con i Fogli nn. 10 e 11 e ad ovest con il mappale n. 6.
Il lotto di terreno risulta attualmente non concesso. Ai precedenti affittuari è stata data regolare disdetta del contratto di locazione.
- 4) **Norme urbanistiche:** il terreno oggetto di stima, è classificato dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come : “AREA DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO”.
- 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta in discrete condizioni. Il fabbricato ha forma rettangolare con antistante portico, le dimensioni sono pari a 7,20 metri per 5,25 metri per una superficie coperta complessiva di mq 37,80. Il fabbricato è costituito da due locali ad uso ripostiglio con unico accesso dall'esterno. I locali non hanno le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerati abitabili. La struttura è in muratura in mattoni, il tetto piano controsoffittato internamente con pannelli di polistirolo, serramenti in ferro e legno e pavimento in piastrelle di gres.
- 9) **Valutazione:** La valutazione è stata stabilita con perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia di questo Ente assunta con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 16/05/2012 e successivamente approvata con Determina Dirigenziale Regionale n. 314 del 16/05/2013, a rettifica della precedente determinazione regionale n. 1315 del 16/05/2013.
- 6) **Conclusioni:** il valore della concessione amministrativa per sei anni è pari a € 4.987,52 (diconsi euro quattromilanovecentoottantasette/52)



CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 4

- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta in forza di giusto e legale titolo e buona fede in data anteriore al primo gennaio millenovecentosessantatrè. L'area è stata dichiarata con Decreto Commissariale del 26/06/1935 Uso Civico di categoria A (uso boschivo).
- 2) **Ubicazione:** l' area è ubicata in fregio al fiume Ticino. L'accesso al lotto avviene direttamente da strada ciclo pedonale lungo il fiume e prima ancora da strada comunale denominata Via Ticino. L'area di cui è richiesta la stima ha forma planimetrica regolare con altimetria costante e quota identica alla strada di accesso.
- 3) **Riferimenti catastali:** l'immobile oggetto di perizia è un basso fabbricato posto su un lotto di terreno di circa 500 mq di un più ampio mappale censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 3 Mappale n. 7 – bosco misto - Classe 2 - di Ettari 7.19.50 - R.D. € 52,02 - R.A. € 14,86; confina a nord con il mappale n. 6, ad est con il Fiume Ticino, a sud con i Fogli nn. 10 e 11 e ad ovest con il mappale n. 6.
Il lotto di terreno risulta attualmente non concesso. Ai precedenti affittuari è stata data regolare disdetta del contratto di locazione.
- 4) **Norme urbanistiche:** il terreno oggetto di stima, è classificato dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come: “AREA DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO”.
- 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta in discrete condizioni. Il fabbricato ha forma rettangolare con antistante portico, le dimensioni sono pari a 8,30 metri per 7,30 metri, portico compreso, per una superficie coperta complessiva di mq 60,59. L'edificio è costituito da un locale ad uso ripostiglio con accesso diretto dall'esterno ed altri due locali collegati con unico accesso dall'esterno. I locali non hanno le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerati abitabili. La struttura è in muratura di mattoni, il tetto piano, i serramenti in ferro e legno e il pavimento in battuto di cemento.
- 10) **Valutazione:** La valutazione è stata stabilita con perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia di questo Ente assunta con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 16/05/2012 e successivamente approvata con Determina Dirigenziale Regionale n. 314 del 16/05/2013, a rettifica della precedente determinazione regionale n. 1315 del 16/05/2013.
- 6) **Conclusioni:** il valore della concessione amministrativa è pari a € 7.757,34 (diconsi euro settemilasettecentocinquantesette/34)



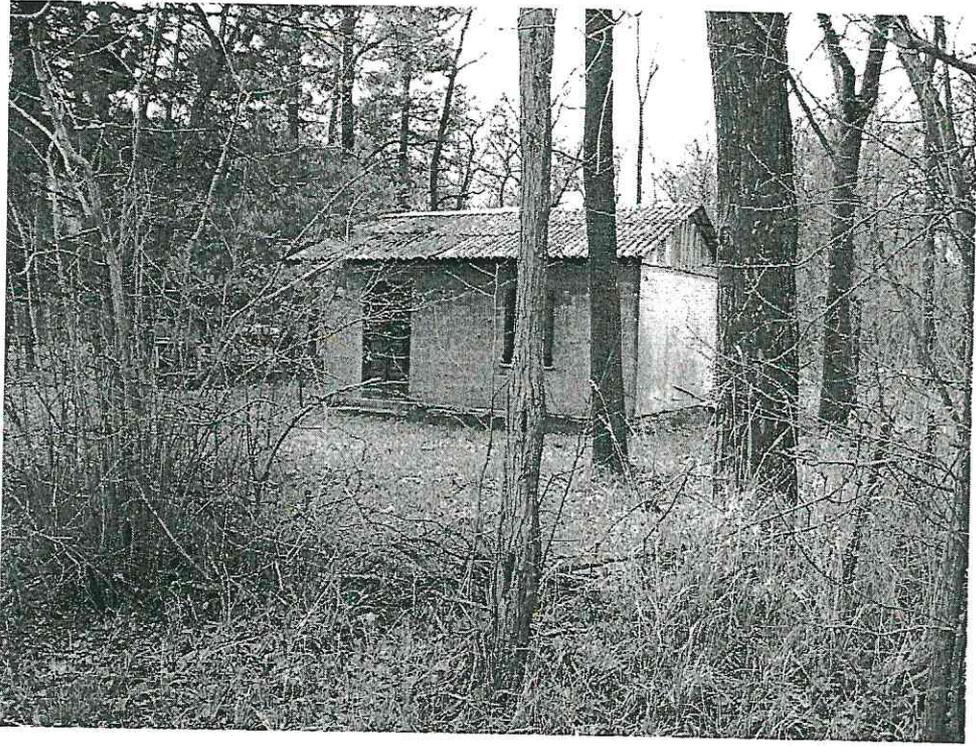
CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 10

- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta in forza di giusto e legale titolo e buona fede in data anteriore al primo gennaio millenovecentosessantatre. L'area è stata dichiarata con Decreto Commissariale del 26/06/1935 Uso Civico di categoria A (uso boschivo).
- 2) **Ubicazione:** l'area è ubicata in fregio al fiume Ticino. L'accesso al lotto avviene direttamente da strada ciclo pedonale lungo il fiume e prima ancora da strada comunale denominata Via Ticino. L'area di cui è richiesta la stima ha forma planimetrica regolare con altimetria costante e quota identica alla strada di accesso.
- 3) **Riferimenti catastali:** l'immobile oggetto di perizia è un basso fabbricato posto su un lotto di terreno di circa 500 mq di un più ampio mappale censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 3 Mappale n. 7 – bosco misto - Classe 2 - di Ettari 7.19.50 - R.D. € 52,02 - R.A. € 14,86; confina a nord con il mappale n. 6, ad est con il Fiume Ticino, a sud con i Fogli nn. 10 e 11 e ad ovest con il mappale n. 6.
Il lotto di terreno risulta attualmente non concesso. Ai precedenti affittuari è stata data regolare disdetta del contratto di locazione.
- 4) **Norme urbanistiche:** il terreno oggetto di stima, è classificato dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come: “AREA DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO”.
- 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta in discrete condizioni. Il fabbricato ha forma pressoché rettangolare con adiacente locale ripostiglio con accesso diretto all'esterno e portico antistante. La superficie coperta è di circa 67, 54 mq. L'edificio è costituito da un locale ampio all'ingresso con caminetto, un locale più piccolo ad uso bagno, un locale ad uso ripostiglio ed uno ad uso cucina. I locali non hanno le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerati abitabili. La struttura è in muratura di mattoni, il tetto a padiglione con copertura in eternit, soffitto con soletta il laterizio, i serramenti in ferro e legno e il pavimento in piastrelle di gres.
- 11) **Valutazione:** La valutazione è stata stabilita con perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia di questo Ente assunta con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 16/05/2012 e successivamente approvata con Determina Dirigenziale Regionale n. 314 del 16/05/2013, a rettifica della precedente determinazione regionale n. 1315 del 16/05/2013.
- 6) **Conclusioni:** il valore della concessione amministrativa per sei anni è pari a € 8.379,64 (diconsi euro ottomilatrecentosettantanove/64)



CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 11

- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta in forza di giusto e legale titolo e buona fede in data anteriore al primo gennaio millenovecentosessantatre. L'area è stata dichiarata con Decreto Commissariale del 26/06/1935 Uso Civico di categoria A (uso boschivo).
- 2) **Ubicazione:** l' area è ubicata in fregio al fiume Ticino. L'accesso al lotto avviene direttamente da strada ciclo pedonale lungo il fiume e prima ancora da strada comunale denominata Via Ticino. L'area di cui è richiesta la stima ha forma planimetrica regolare con altimetria costante e quota identica alla strada di accesso.
- 3) **Riferimenti catastali:** l'immobile oggetto di perizia è un basso fabbricato posto su un lotto di terreno di circa 500 mq di un più ampio mappale censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 3 Mappale n. 7 – bosco misto - Classe 2 - di Ettari 7.19.50 - R.D. € 52,02 - R.A. € 14,86; confina a nord con il mappale n. 6, ad est con il Fiume Ticino, a sud con i Fogli nn. 10 e 11 e ad ovest con il mappale n. 6.
Il lotto di terreno risulta attualmente non concesso. Ai precedenti affittuari è stata data regolare disdetta del contratto di locazione.
- 4) **Norme urbanistiche:** il terreno oggetto di stima, è classificato dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come: “AREA DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO”.
- 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta in scarse condizioni. Il fabbricato ha forma rettangolare con accesso diretto all'esterno e portico antistante di dimensioni pari a circa 6,50 x 4,55 metri per una superficie coperta di circa 29,575 mq. L'edificio è costituito da un unico locale. Il locale non ha le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerato abitabile. La struttura è in muratura di mattoni, il tetto a due falde con copertura in eternit, soffitto con soletta il laterizio, i serramenti in ferro e legno e il pavimento in battuto.
- 12) **Valutazione:** La valutazione è stata stabilita con perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia di questo Ente assunta con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 16/05/2012 e successivamente approvata con Determina Dirigenziale Regionale n. 314 del 16/05/2013, a rettifica della precedente determinazione regionale n. 1315 del 16/05/2013.
- 6) **Conclusioni:** il valore della concessione amministrativa per sei anni è pari a € 4.010,84 (diconsi euro quattromiladieci/84)



CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 12

- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta in forza di giusto e legale titolo e buona fede in data anteriore al primo gennaio millenovecentosessantatrè. L'area è stata dichiarata con Decreto Commissariale del 26/06/1935 Uso Civico di categoria A (uso boschivo).
- 2) **Ubicazione:** l' area è ubicata in fregio al fiume Ticino. L'accesso al lotto avviene direttamente da strada ciclo pedonale lungo il fiume e prima ancora da strada comunale denominata Via Ticino. L'area di cui è richiesta la stima ha forma planimetrica regolare con altimetria costante e quota identica alla strada di accesso.
- 3) **Riferimenti catastali:** l'immobile oggetto di perizia è un basso fabbricato posto su un lotto di terreno di circa 500 mq di un più ampio mappale censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 3 Mappale n. 7 – bosco misto - Classe 2 - di Ettari 7.19.50 - R.D. € 52,02 - R.A. € 14,86; confina a nord con il mappale n. 6, ad est con il Fiume Ticino, a sud con i Fogli nn. 10 e 11 e ad ovest con il mappale n. 6.
Il lotto di terreno risulta attualmente non concesso. Ai precedenti affittuari è stata data regolare disdetta del contratto di locazione.
- 4) **Norme urbanistiche:** il terreno oggetto di stima, è classificato dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come: “AREA DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO”.
- 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta in discrete condizioni. Il fabbricato ha forma rettangolare con dimensioni pari a circa 7,70 x 7,10 metri. La superficie coperta è di circa 54,67 mq. L'edificio è costituito da un locale ampio all'ingresso con caminetto ed un locale più piccolo ad uso cucina, in adiacenza, con accesso diretto all'esterno un vano ripostiglio. I locali non hanno le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerati abitabili. La struttura è in muratura di mattoni, il tetto piano, i serramenti in ferro e legno e il pavimento in battuto di cemento.
- 6) **Valutazione:** La valutazione è stata stabilita con perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia di questo Ente assunta con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 16/05/2012 e successivamente approvata con Determina Dirigenziale Regionale n. 314 del 16/05/2013, a rettifica della precedente determinazione regionale n. 1315 del 16/05/2013.
- 7) **Conclusioni:** il valore della concessione amministrativa per sei anni è pari a € 7.037,32 (diconsi euro settemilatrentasette/32)

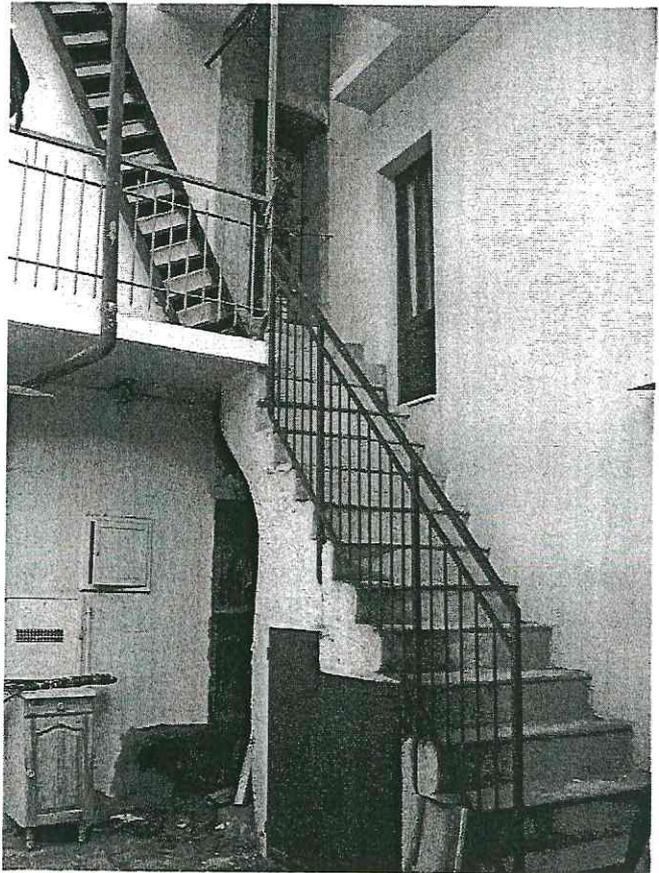


PORZIONE DI FABBRICATO IN VIA GARIBALDI N. 25 (Foglio n. 63 mappale n. 309)

- 1) **Titolarità dei beni:** L'immobile è di proprietà comunale, è pervenuto in forza di atto notarile pubblico per causa di morte del 02/08/1999 rep. n. 361262a rogito notaio Mittino di Novara, trascritto al n. 12598 del 31/08/1999.
- 2) **Ubicazione:** l'immobile è ubicato all'interno di cortile posto in Via Garibaldi n. 25.
- 3) **Riferimenti catastali:** l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 63 mappale n. 309 ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al F. 63 Mappale n. 309 sub 1 – Cat. A/6 - Classe 2 - di vani 1 – Rendita € 26,86; F. 63 Mappale n. 309 sub 2 – Cat. A/6 - Classe 2 - di vani 2 – Rendita € 53,71; F. 63 Mappale n. 309 sub 1 – Cat. A/6 - Classe 2 - di vani 1 – Rendita € 26,86; confina a nord con il mappale n. 276, ad est con il mappale n. 320, a sud con il mappale n. 516 e ad ovest con il mappale n. 308.

L'immobile allo stato attuale risulta disabitato.

- 4) **Norme urbanistiche:** l'immobile è ubicato in area classificata dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come "AREA DI ANTICO IMPIANTO" ed il fabbricato nello specifico come "EDIFICIO D'IMPIANTO RURALE DA VALORIZZARE".
- 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta in pessime condizioni. E' posizionato in angolo tra due corpi di fabbrica perpendicolari tra loro. Il fabbricato è costituito da un vano al piano terra, uno al piano primo ed uno al piano sottotetto, internamente sono state rilevate le seguenti misure: larghezza m. 4,40, lunghezza m. 4,87 ed altezza al piano primo m. 2,40. L'affaccio sul cortile di Via Garibaldi è limitato a circa un metro, lo spazio necessario per l'apertura, sul lato nord affaccia su vicolo privato e presenta alcune aperture di limitate dimensioni. La superficie coperta è di circa 24,64 mq. L'edificio è costituito da un unico locale su tre piani. I locali, privi di tutti gli impianti, non hanno le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerati abitabili. La struttura è in muratura mista a pietre, il tetto in coppi con orditura in legno, i serramenti in legno e i solai sono in legno.
- 6) **Valutazione:** La valutazione è scaturita attingendo dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Il valore unitario medio del fabbricato in zona centrale storica è compreso tra un minimo di 680,00 €/mq e 1.000,00 €/mq. Si ritiene che per l'immobile in questione, visto lo stato conservativo, si possa considerare congruo un valore pari a **350,00 €/mq** di SUL, il valore complessivo risulta pertanto:
Fabbricato: **mq 73,92 x 350,00 €/mq = € 25.872,00**
- 7) **Conclusioni:** in considerazione del fatto che nel corso dell'anno 2010 è stata esperita gara per la cessione di tale fabbricato e che la stessa è andata deserta, che è stata esperita un'ulteriore gara nel 2015 anch'essa andata deserta, dato atto inoltre che il mercato immobiliare è in continuo calo, si ritiene di procedere con un ulteriore ribasso del 20% rispetto a quanto stabilito per il 2013 e di fissare il valore dell'immobile **in € 16.000,00 diconsì (euro sedicimila/00).**





PERIZIA IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

Via San Biagio n. 4

Foglio n. 40 mappale n. 292 sub 9 e 11

Identificazione immobile

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al primo piano (secondo f.t.), cantina al piano terra e box al piano terra in edificio condominiale residenziale. L'edificio è composto complessivamente da 3 piani (4 f.t.) con ascensore.

L'appartamento è composto da ingresso da vano scala comune, soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera, bagno e ripostiglio. Soggiorno e cucina hanno affaccio su due diversi balconi, su quello della cucina è presente un vano ad uso centrale termica per alloggiamento caldaia. Superficie lorda complessiva dell'alloggio pari a mq 62,70 oltre a due balconi ciascuno della superficie netta di mq 5,53.

Coerenze: a nord, ad est e ad ovest cortile condominiale, a sud unità immobiliare censita al sub 12 e vano scala comune.

La cantina posta al piano terra con accesso da corridoio comune risulta essere un unico vano della superficie netta di mq 3,85

Coerenze: a nord unità immobiliare censita al sub 12, ad est corridoio comune, a sud unità immobiliare censita al sub 10 ed a ovest portico comune.

Identificati al NCEU del Comune di Cameri al foglio n. 40, mappale n. 292 sub 11 – categoria A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita € 278,89.

Intestato a Comune di Cameri con sede in Piazza Dante Alighieri n. 27, C.F. 00141730036.

Il box posto al piano terra con accesso dal cortile comune ha una superficie netta di mq 12,72 (rilevata dagli elaborati grafici in quanto non è stato possibile accedere internamente).

Coerenze: a nord mappale n. 1239 del foglio n. 40, ad est mappale 296 del foglio n. 40 a sud cortile condominiale e ad ovest unità immobiliare censita al sub 8.

Identificato: al NCEU del Comune di Cameri al foglio n. 40, mappale n. 292 sub 9 – categoria C/6 classe 6 consistenza 13 mq rendita € 57,74.

Il tutto intestato a Comune di Cameri con sede in Piazza Dante Alighieri n. 27, C.F. 00141730036.

Descrizione sommaria

L'immobile è collocato in zona centrale residenziale in posizione nord ovest del territorio comunale. Il fabbricato prospetta direttamente sulla Via San Biagio e risulta ben collegato con il resto del paese ed è dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Stato di possesso

Allo stato attuale l'immobile risulta essere libero.

Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizione volontaria (in corso di cancellazione) derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma Dott. Claudio Bellezza, Notaio in Novara, in data 13/10/1987 nn. 10858/1395;

Iscrizione volontaria (in corso di cancellazione) derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma Dott. Claudio Bellezza, Notaio in Novara, in data 14/10/1987 nn. 10935/1407;

Iscrizione volontaria (in corso di cancellazione) derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma Dott. Claudio Bellezza, Notaio in Novara, in data 05/08/1989 nn. 10056/1362.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale

Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna difformità

Conformità catastale: Nessuna difformità, le visure risultano corrette

Pratiche edilizie

Concessione edilizia n. 1 R.V. del 16/01/1987

Descrizione appartamento

L'appartamento è composto da accesso all'appartamento da vano scala comune su ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, camera matrimoniale, bagno e ripostiglio. La cucina ha affaccio su balcone posto ad est dove trova alloggiamento il vano caldaia. Il soggiorno si affaccia sul secondo balcone posto ad ovest. Al piano terra con accesso dall'atrio condominiale è ubicata la cantina. Il box è ubicato invece in fabbricato esterno.

L'alloggio esclusa cantina e box ha una superficie lorda pari a circa mq. 62,70 ed una superficie netta di mq 54,53, con altezza netta interna pari a mq 2,70.

I balconi hanno una superficie netta pari a mq 3,19 quello di ovest e mq 2,34 quello di est oltre al vano caldaia di mq 0,81 circa.

La cantina ha una superficie netta pari a circa mq 3,85 con altezza netta interna pari a mq 2,70.

Per il box, da elaborati grafici depositati presso l'ufficio, è stata rilevata una superficie netta pari a mq 12,72. Non è stato possibile accedere al suo interno in quanto sprovvisti di chiavi.

L'edificio è stato costruito negli anni 1987/1988.

Destinazione urbanistica

Il vigente PRG individua l'area in cui insiste l'edificio condominiale in "Aree per i servizi" essendo attualmente tutto l'immobile di proprietà comunale.

L'articolo di riferimento nelle Norme Urbanistiche Edilizie di attuazione del PRG è l'art. 21, per la definizione dei parametri urbanistici edilizi si fa riferimento al vigente Regolamento Edilizio.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	murature in laterizio, per le cantine blocchi prefabbricati in cls, intonacate, tinte in parte rivestite con blocchi tipo "leca" – condizioni: discrete
Solai:	in latero-cemento intonacato – condizioni: buone
Scala condominiale:	interna in calcestruzzo rivestita in marmo botticino – condizioni: buone
Copertura:	ad andamento curvo in pannelli grecati di alluminio – condizioni: discrete
Balconi:	Pavimentazione in piastrelle, parapetti in cls e ferro – condizioni: mediocri

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	in alluminio con apertura a doppia anta battente, vetro semplice, avvolgibili in pvc, cassonetti in alluminio – condizioni: mediocri la basculante del box in lamiera – condizioni: buone porta cantina in lamiera – condizioni: buone
Infissi interni:	in legno tamburate, cieche impiallicciate – condizioni: buone
Pavimentazione interna:	nella cantina e nell'autorimessa battuto in cemento – condizioni: buone (cantina) nel box non è stato possibile accedere Nell'appartamento le piastrelle sono in ceramica monocottura – condizioni: discrete
Rivestimenti cucina:	piastrelle in ceramica – condizioni: buone
Rivestimenti bagno:	piastrelle in ceramica – condizioni: buone
Rivestimenti e rifiniture:	locali tinteggiati con forte presenza di macchie di umidità – condizioni: mediocri

Impianti

Riscaldamento autonomo:	alimentato a gas metano, radiatori in alluminio – condizioni: funzionante
Elettrico:	sottotraccia con prese ed interruttori stato discreto
Idrico:	Allacciamento alla rete comunale, acquedotto e fognatura
Bagno:	composto da water, bidet, lavabo e doccia con chiusura mediante tenda, attacco per lavatrice
Generici:	citofonico, telefonico, TV
Osservazioni:	gli impianti risultano corredati di certificazioni di conformità alla normativa vigente, risulta anche presente la certificazione energetica

Criterio di stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione, esposizione, consistenza, manutenzione e stato di vetustà, parti e servizi comuni, materiali utilizzati sia per le parti condominiali esterne che interne nonché quelle del singolo appartamento e prezzi medi di mercato di beni similari che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita: il valore attribuibile, con gli aggiustamenti alla superficie commerciale per detto immobile, considerando che l'unità immobiliare è libera da contratti di locazione, è pari a 800,00 €/mq.

Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Archivio Comunale, Agenzia ed Osservatori di mercato, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi.

Valutazione delle superfici e valore

Le superfici sotto riportate sono state desunte dai disegni di concessione edilizie e verificate in loco

Destinazione	Parametro	Mq effettivi	Coefficiente Equivalente	Sup. equivalente mq
P. 1° - appartamento	S.U.L.	62,70	0,80	50,16
P. 1° - balconi	Superficie netta	5,53	0,25	1,38
P. terra - cantina	Superficie netta	3,85	0,20	0,77
P. terra - box	Superficie netta	12,72	0,5	6,36
TOTALE COMPLESSIVO				58,67

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore complessivo di mercato €
Appartamento, cantina, box	58,67	46.936,00

Adeguamenti e correttori di stima

Si ritiene congrua una riduzione del valore di circa il 10% per le condizioni igienico sanitarie in cui versa attualmente l'immobile che necessiterebbe di interventi di sanificazione e quanto meno di sostituzione infissi esterni.

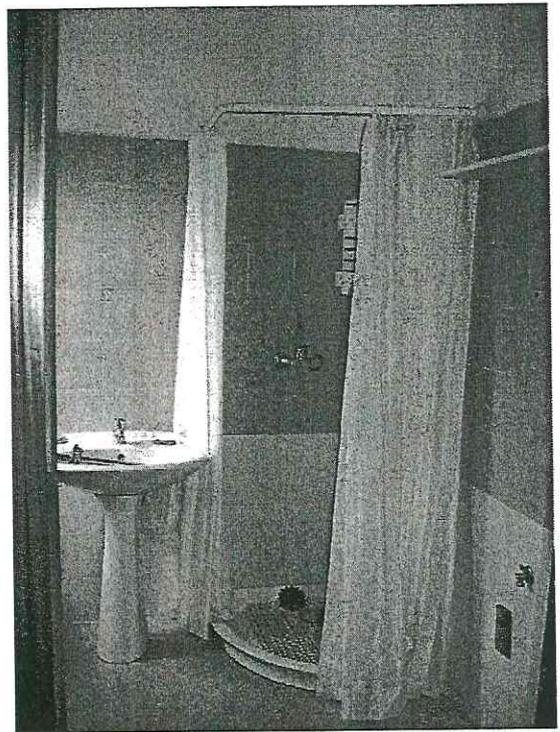
Valore definitivo dell'immobile costituito da appartamento posto al primo piano, cantina al piano terra e box al piano terra, tenuto conto delle decurtazioni per le condizioni attuale dell'immobile

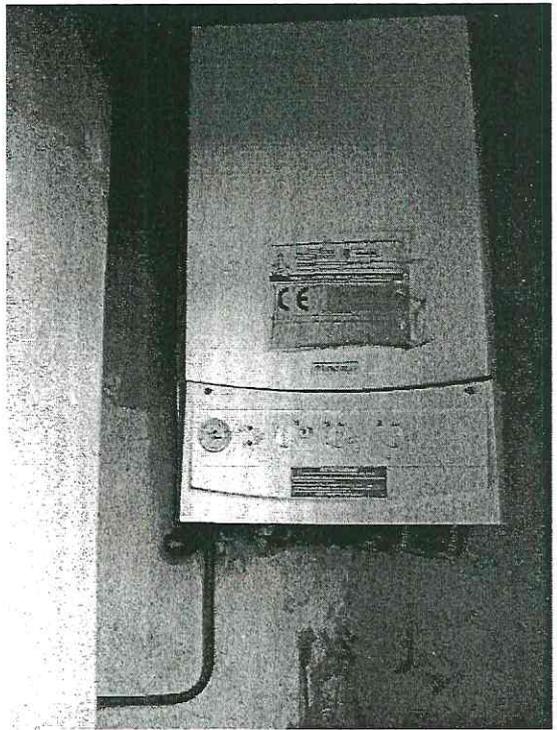
€ 42.242,40 arrotondabile a **€ 42.000,00.**

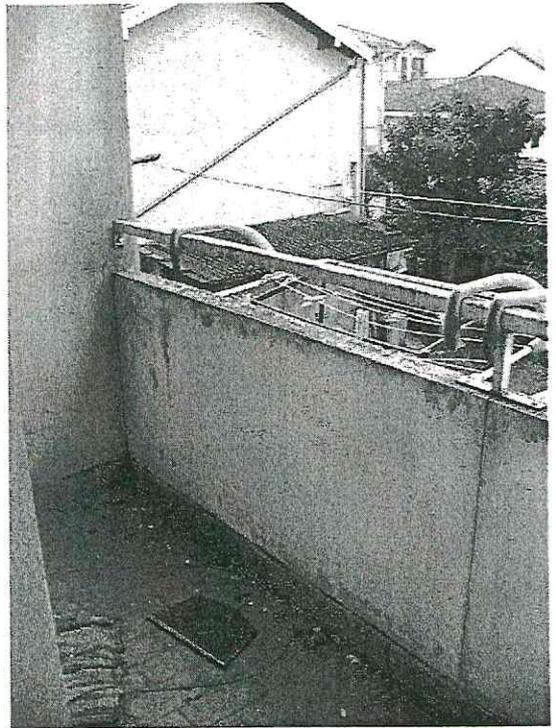
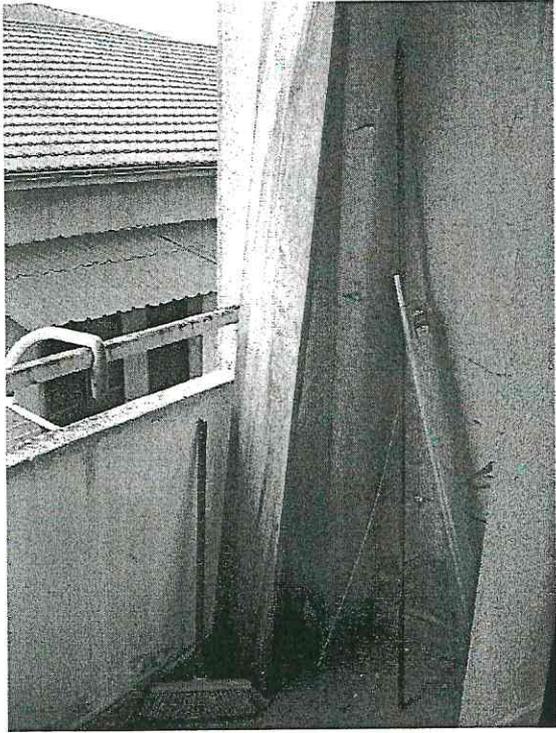
Procedure di alienazione

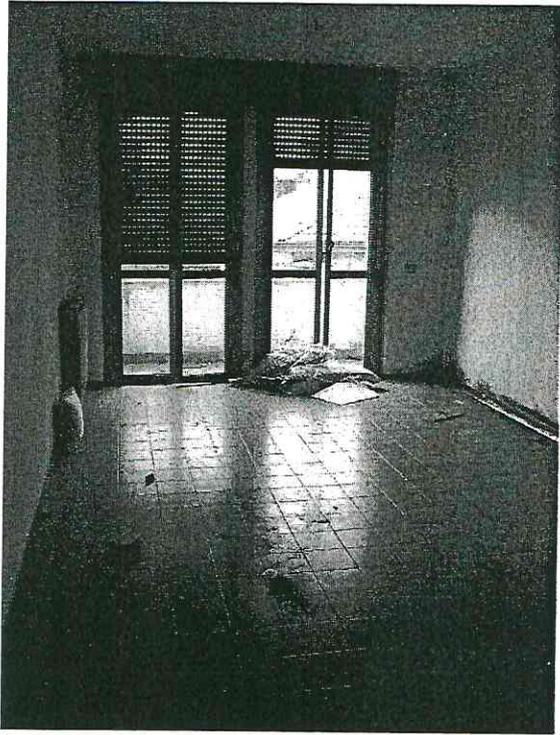
Prima di procedere all'alienazione di tale bene sarà necessario verificare con l'Agenzia Territoriale per la Casa ed eventualmente con la Regione la possibilità di procedere in autonomia o previa autorizzazione dell'ente regionale.



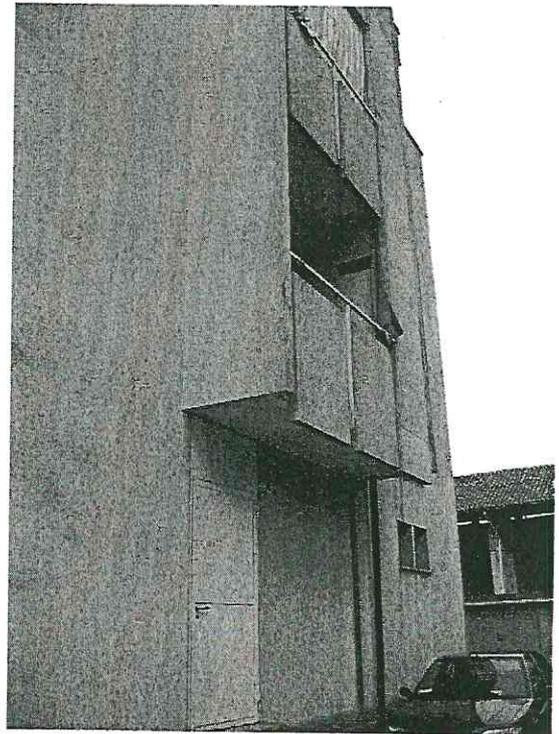
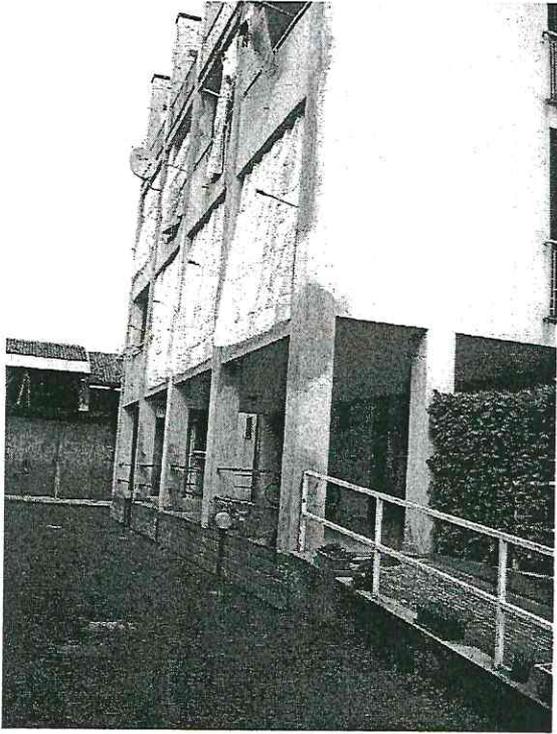


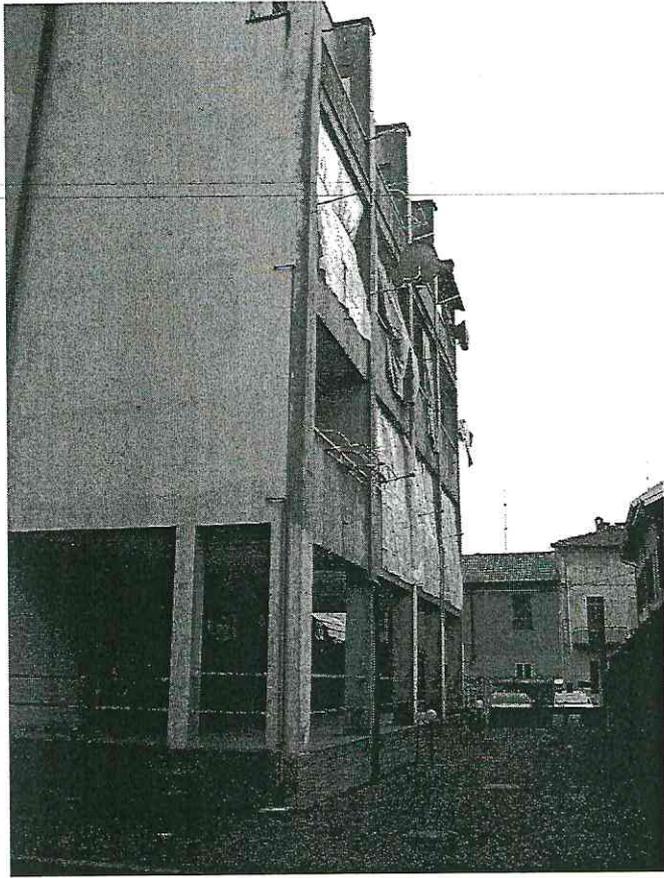












RIEPILOGO TERRENI DA ALIENARE

IDENTIFICATIVO	VALORE UNITARIO €/mq	VALORIZZAZIONE CON VARIANTE URBANISTICA	VALORE AI FINI DI BILANCIO €
Foglio n. 38 mapp. 12	1,69	NO	2.856,10
TOTALE			2.856,10

RIEPILOGO EDIFICI DA VALORIZZARE CON CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

IDENTIFICATIVO	VALORE UNITARIO FABBRICATO €/mq	VALORE UNITARIO TERRENO €/Ha	VALORIZZAZIONE CON VARIANTE URBANISTICA	VALORE AI FINI DI BILANCIO €
Lotto n. 1	150,00	14.850,00	NO	4.326,44
Lotto n. 2	250,00	14.850,00	NO	5.767,56
Lotto n. 3	250,00	14.850,00	NO	4.987,52
Lotto n. 4	250,00	14.850,00	NO	7.757,34
Lotto n. 10	250,00	14.850,00	NO	8.379,64
Lotto n. 11	250,00	14.850,00	NO	4.010,84
Lotto n. 12	250,00	14.850,00	NO	7.037,32
TOTALE				42.266,66

RIEPILOGO EDIFICI DA ALIENARE

IDENTIFICATIVO	VALORE UNITARIO FABBRICATO €/mq	VALORE UNITARIO TERRENO €/Ha	VALORIZZAZIONE CON VARIANTE URBANISTICA	VALORE AI FINI DI BILANCIO €
F. 63 mapp. 309-317	350,00		NO	16.000,00
F. 40 mapp. 292/9/11			NO	42.000,00
TOTALE				58.000,00

Indebitamento

Con riferimento alla situazione generale di indebitamento dell'Ente, si riporta l'andamento dell'indebitamento nell'ultimo triennio e la previsione per il prossimo triennio come segue:

<i>Oneri finanziari per ammortamento prestiti ed il rimborso degli stessi in conto capitale</i>						
	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
Oneri finanziari	183.732,03	153.053,49	134.043,99	98.933,00	89.300,00	79.900,00
Quota capitale	267.100,77	259.989,37	782.836,80	209.500,00	219.100,00	223.600,00
Totale fine anno	450.832,80	413.042,86	916.880,79	308.433,00	308.400,00	303.500,00

<i>Incidenza interessi passivi mutui su entrate correnti</i>						
	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
Interessi passivi	183.732,03	153.053,49	134.043,99	98.933,00	89.300,00	79.900,00
Entrate correnti	6.964.967,80	6.532.566,64	6.589.975,14	6.736.989,00	6.482.050,00	6.469.650,00
% su entrate correnti	2,64 %	2,34 %	2,03 %	1,47 %	1,38 %	1,23 %
Limite art. 204 TUEL	8,00 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %

Equilibri della situazione corrente e generali del bilancio e relativi equilibri in termini di cassa

Equilibrio Economico-Finanziario		Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018
Fondo di cassa all'inizio dell'esercizio		4.445.494,68		
A) Fondo pluriennale vincolato di entrata per spese correnti	(+)	130.070,94	109.000,00	109.000,00
AA) Recupero disavanzo di amministrazione esercizio precedente	(-)	0,00	0,00	0,00
B) Entrate Titoli 1.00 - 2.00 - 3.00 <i>di cui per estinzione anticipata di prestiti</i>	(+)	6.736.989,00 0,00	6.482.050,00 0,00	6.360.650,00 0,00
C) Entrate Titolo 4.02.06 - Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche	(+)	0,00	0,00	0,00
D) Spese Titolo 1.00 - Spese correnti <i>di cui:</i> - fondo pluriennale vincolato - fondo crediti di dubbia esigibilità	(-)	6.657.559,94 109.000,00 204.000,00	6.371.950,00 109.000,00 202.000,00	6.246.050,00 0,00 245.000,00
E) Spese Titolo 2.04 - Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	0,00	0,00	0,00
F) Spese Titolo 4.00 - Quote di capitale amm.to dei mutui e prestiti obbligazionari <i>di cui per estinzione anticipata di prestiti</i>	(-)	209.500,00 0,00	219.100,00 0,00	223.600,00 0,00
G) Somma finale (G=A-AA+B+C-D-E-F)		0,00	0,00	0,00
ALTRE POSTE DIFFERENZIALI, PER ECCEZIONI PREVISTE DA NORME DI LEGGE E DA PRINCIPI CONTABILI, CHE HANNO EFFETTO SULL'EQUILIBRIO EX ARTICOLO 162, COMMA 6, DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI				
H) Utilizzo risultato di amministrazione presunto per spese correnti <i>di cui per estinzione anticipata di prestiti</i>	(+)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
I) Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili <i>di cui per estinzione anticipata di prestiti</i>	(+)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
L) Entrate di parte corrente destinate a spese di investimento in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(-)	0,00	0,00	0,00
M) Entrate da accensione di prestiti destinate a estinzione anticipata dei prestiti	(+)	0,00	0,00	0,00
EQUILIBRIO DI PARTE CORRENTE O=G+H+I-L+M		0,00	0,00	0,00
P) Utilizzo risultato di amministrazione presunto per spese di investimento	(+)	0,00	0,00	0,00

Documento Unico di Programmazione 2016/2018

Q) Fondo pluriennale vincolato di entrata per spese in conto capitale	(+)	874.191,25	0,00	0,00
R) Entrate Titoli 4.00-5.00-6.00	(+)	451.600,00	411.600,00	361.600,00
C) Entrate Titolo 4.02.06 - Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche	(-)	0,00	0,00	0,00
I) Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(-)	0,00	0,00	0,00
S1) Entrate Titolo 5.02 per Riscossione crediti di breve termine	(-)	0,00	0,00	0,00
S2) Entrate Titolo 5.03 per Riscossione crediti di medio-lungo termine	(-)	0,00	0,00	0,00
T) Entrate Titolo 5.04 relative a Altre entrate per riduzioni di attività finanziaria	(-)	0,00	0,00	0,00
L) Entrate di parte corrente destinate a spese di investimento in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(+)	0,00	0,00	0,00
M) Entrate da accensione di prestiti destinate a estinzione anticipata dei prestiti	(-)	0,00	0,00	0,00
U) Spese Titolo 2.00 - Spese in conto capitale di cui fondo pluriennale vincolato di spesa	(-)	1.325.791,25 0,00	411.600,00 0,00	361.600,00 0,00
V) Spese Titolo 3.01 per Acquisizioni di attività finanziarie	(-)	0,00	0,00	0,00
E) Spese Titolo 2.04 - Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	0,00	0,00	0,00
EQUILIBRIO DI PARTE CAPITALE Z = P+Q+R-C-I-S1-S2-T+L-M-U-V+E		0,00	0,00	0,00
S1) Entrate Titolo 5.02 per Riscossione crediti di breve termine	(+)	0,00	0,00	0,00
S2) Entrate Titolo 5.03 per Riscossione crediti di medio-lungo termine	(+)	0,00	0,00	0,00
T) Entrate Titolo 5.04 relative a Altre entrate per riduzioni di attività finanziaria	(+)	0,00	0,00	0,00
X1) Spese Titolo 3.02 per Concessione crediti di breve termine	(-)	0,00	0,00	0,00
X2) Spese Titolo 3.03 per Concessione crediti di medio-lungo termine	(-)	0,00	0,00	0,00
Y) Spese Titolo 3.04 per Altre spese per acquisizioni di attività finanziarie	(-)	0,00	0,00	0,00
EQUILIBRIO FINALE				

Documento Unico di Programmazione 2016/2018

$W = O+Z+S1+S2+T-X1-X2-Y$	0,00	0,00	0,00
---------------------------	------	------	------

La verifica della quadratura delle Previsioni di Cassa, viene qui di seguito riportata :

Quadratura Cassa		
Fondo di Cassa	(+)	4.445.494,68
Entrata	(+)	10.282.916,60
Spesa	(-)	11.256.282,06
Differenza	=	3.472.129,22

1° Descrizione - Aut. Aggiornata