

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 interpoderale 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** dicensi (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 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**: 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 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 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)**



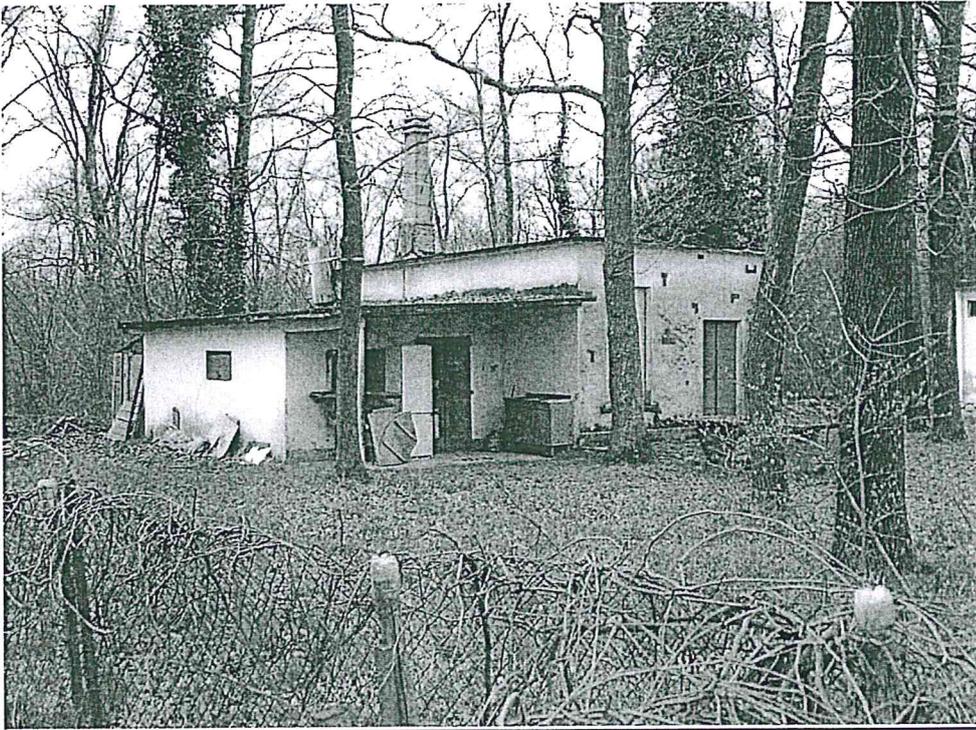
CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 3

- 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 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 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 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 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)



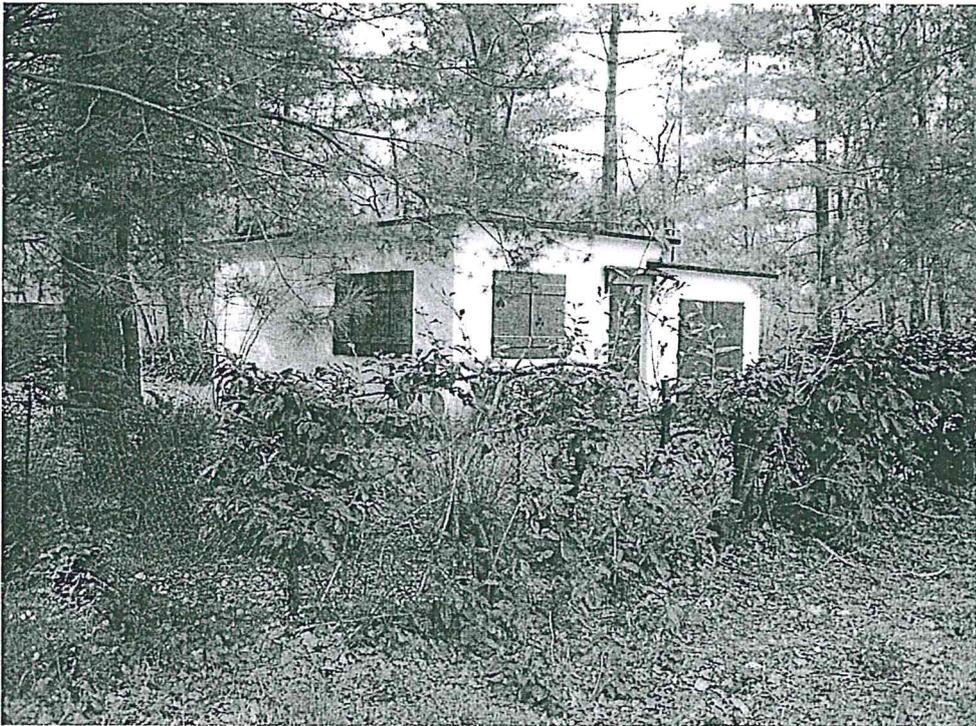
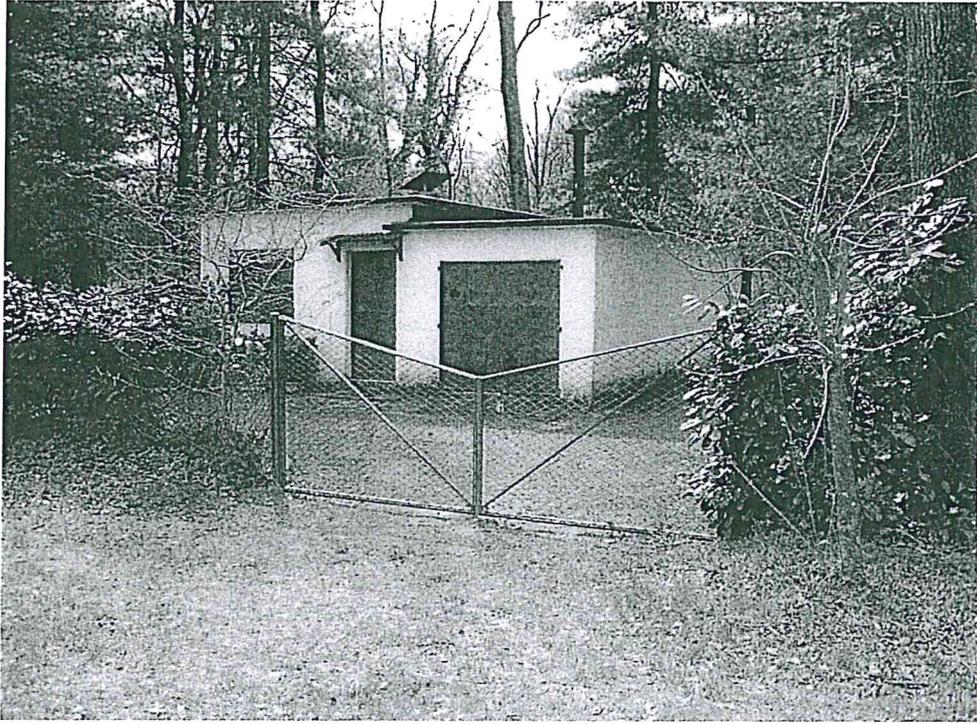
CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 11

- 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 in 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)



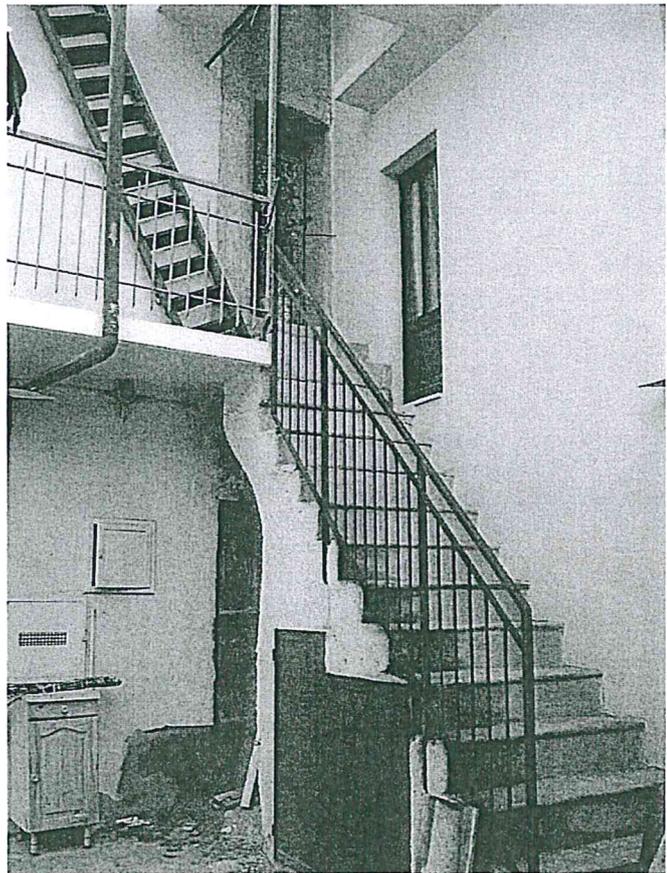
CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 12

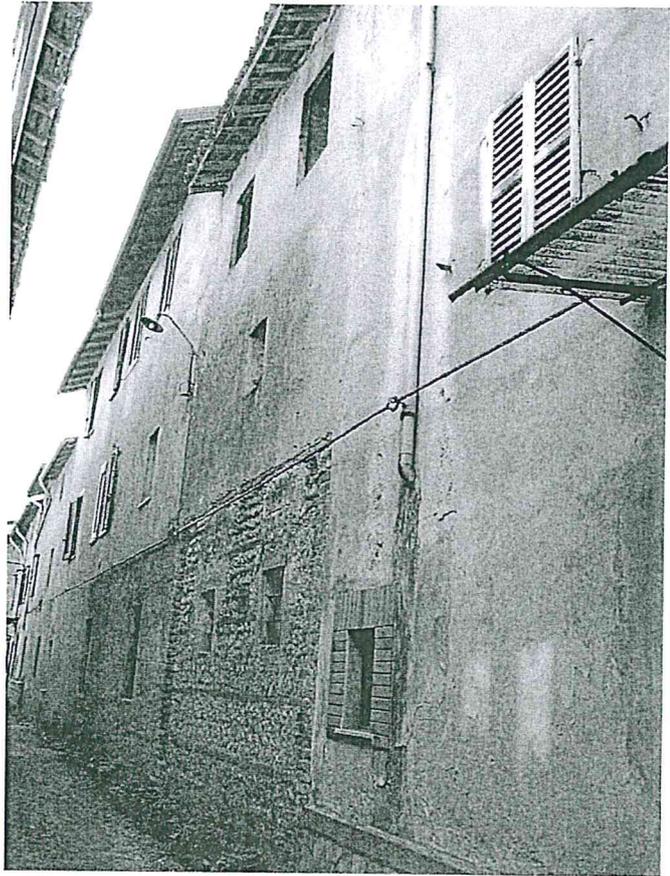
- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta in forza di giusto e legale titolo e buona fede in data anteriore al primo gennaio millenovecentosessantatre. L'area è stata dichiarata con Decreto Commissariale del 26/06/1935 Uso Civico di categoria A (uso boschivo).
- 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 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, 2015 e 2016 sono state esperite gare per la cessione di tale fabbricato e che le stese sono andate deserte, dato atto inoltre che il mercato immobiliare è in continuo calo e che le condizioni manutentive sono in continuo peggioramento, si ritiene di procedere con un ribasso del 60% del valore dell'immobile come sopra valutato e di fissare lo stesso in **€ 7.761,60** diconsi (euro settemilasettecento-sessantuno/60).





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, tinteggiate ed 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 correttivi 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.

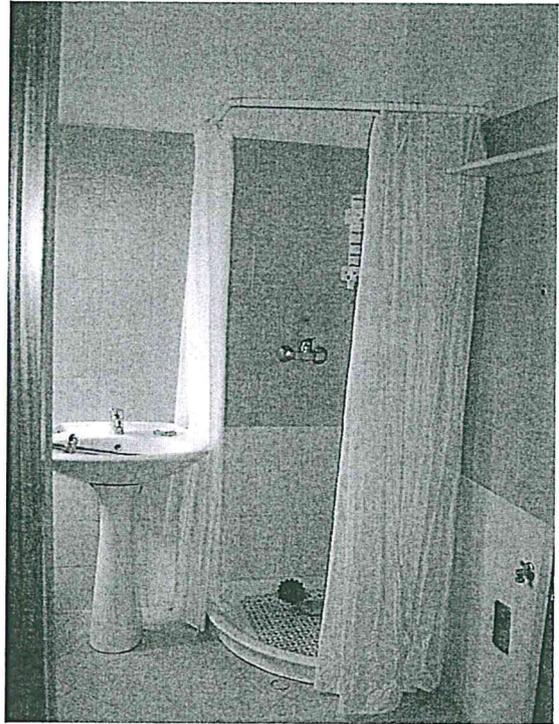
Valore definitivo dell'immobile costituito da appartamento posto al primo piano, cantina al piano terra e box al piano terra, tenuto conto delle decurtazioni per le condizioni attuale dell'immobile

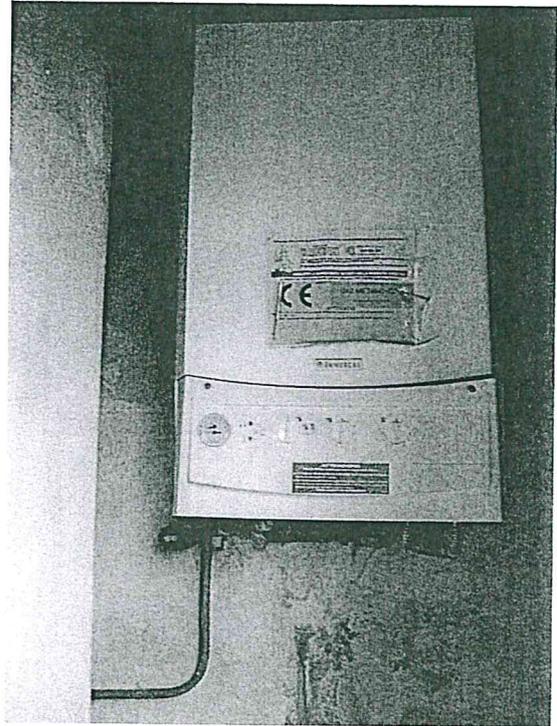
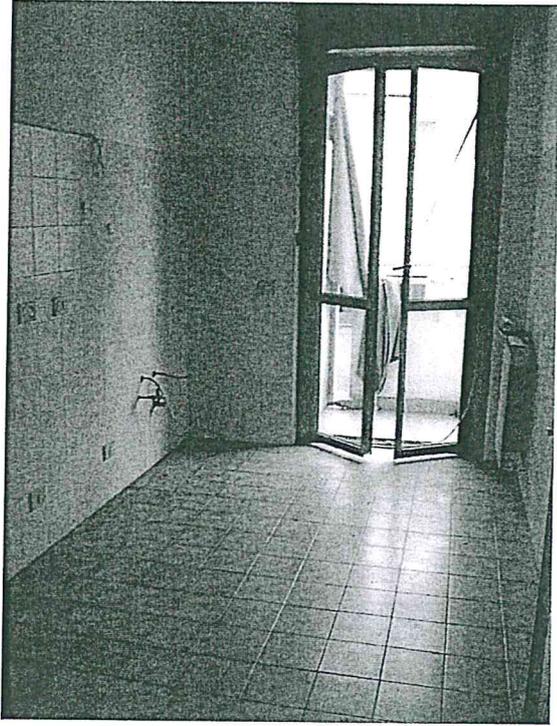
€ 42.242,40 arrotondabile a **€ 42.000,00.**

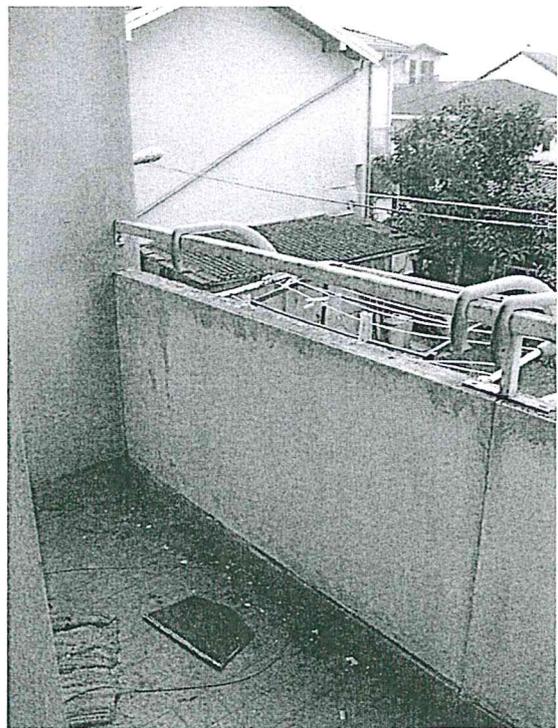
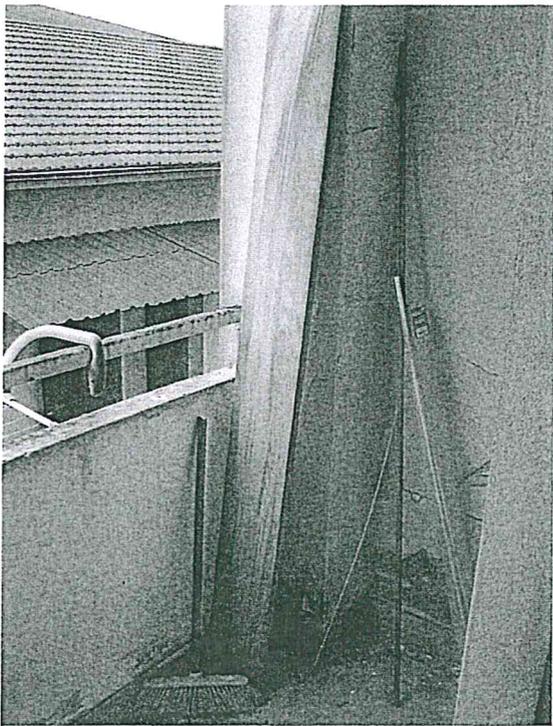
Procedure di alienazione

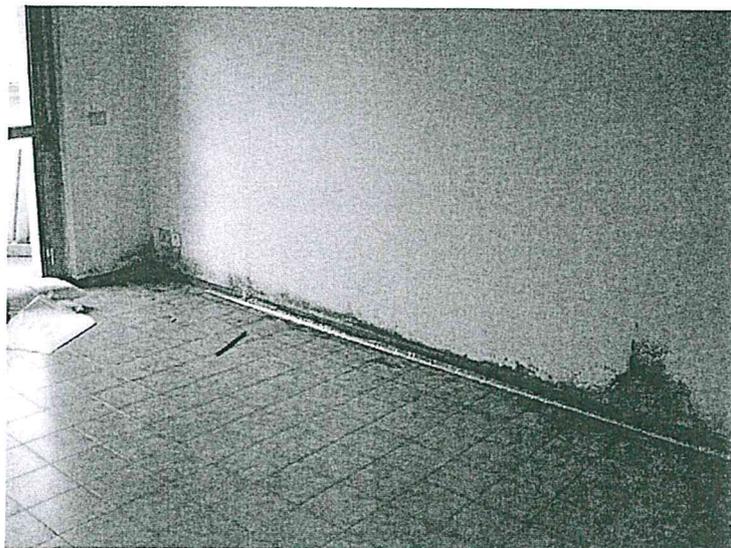
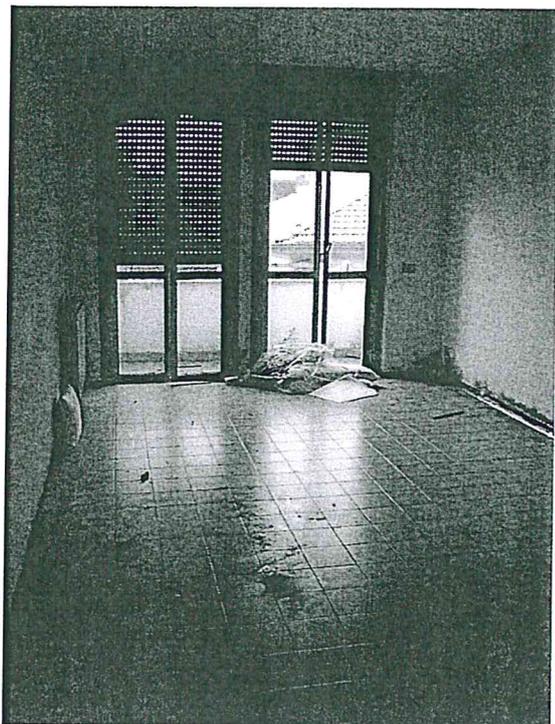
Prima di procedere all'alienazione di tale bene sarà necessario verificare con l'Agenzia Territoriale per la Casa ed eventualmente con la Regione la possibilità di procedere in autonomia o previa autorizzazione dell'ente regionale.

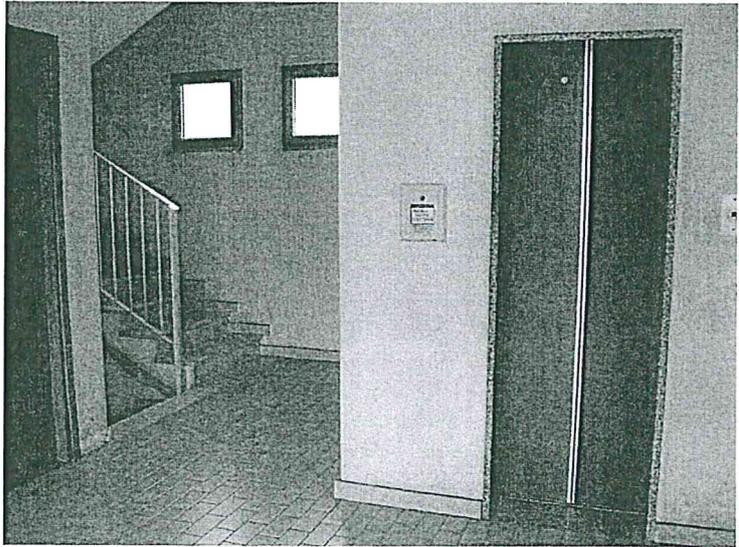


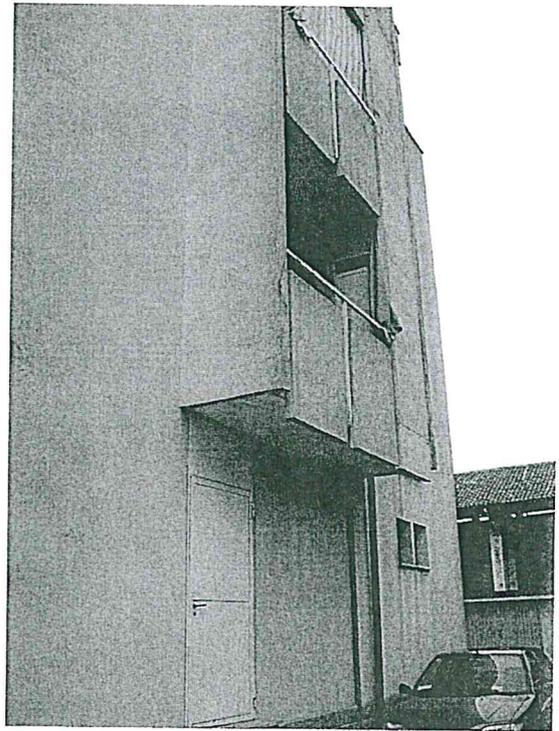
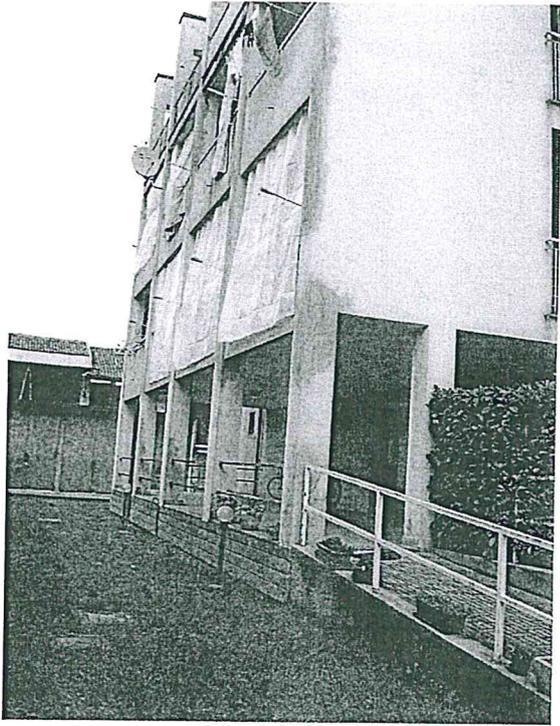


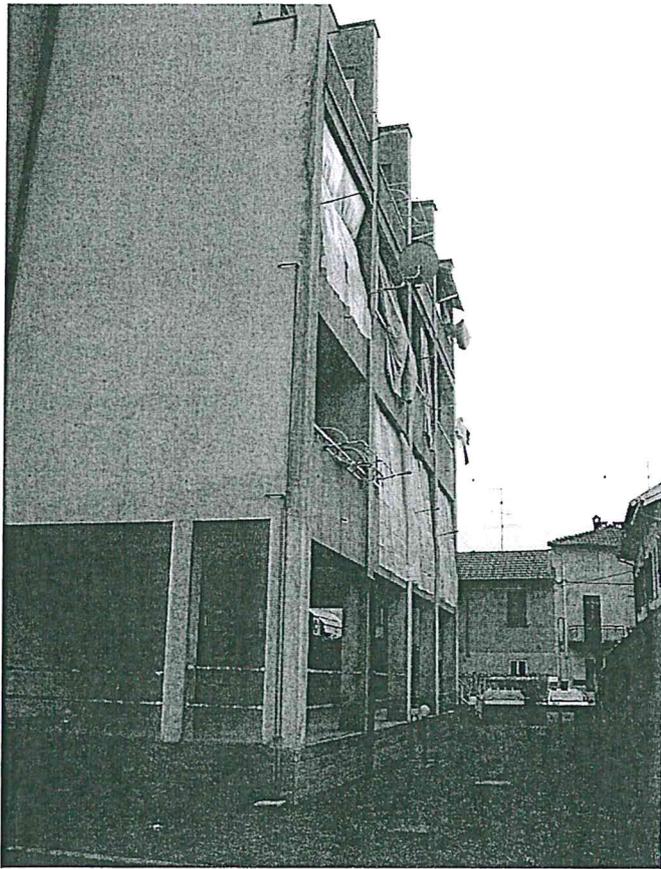








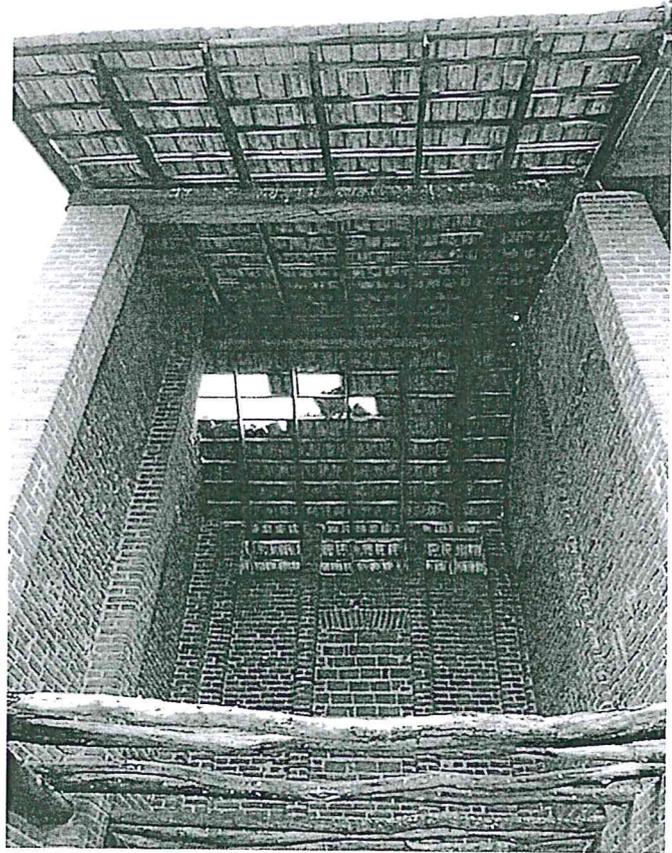
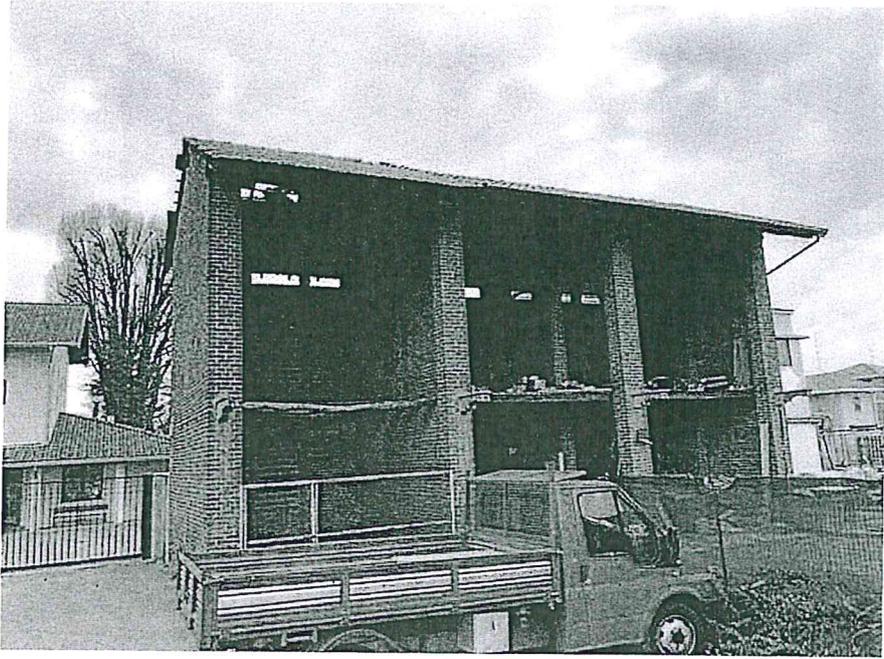


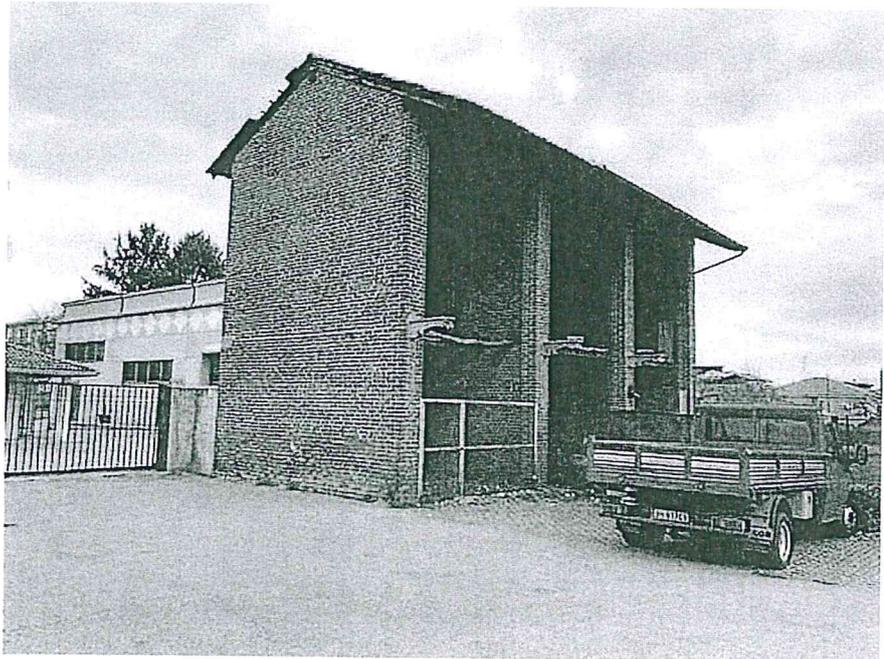
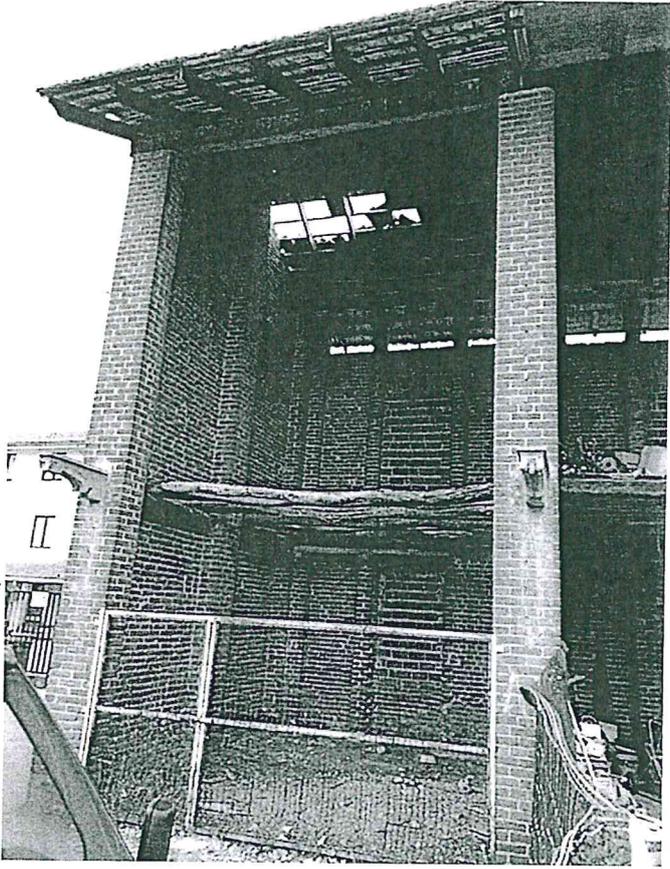


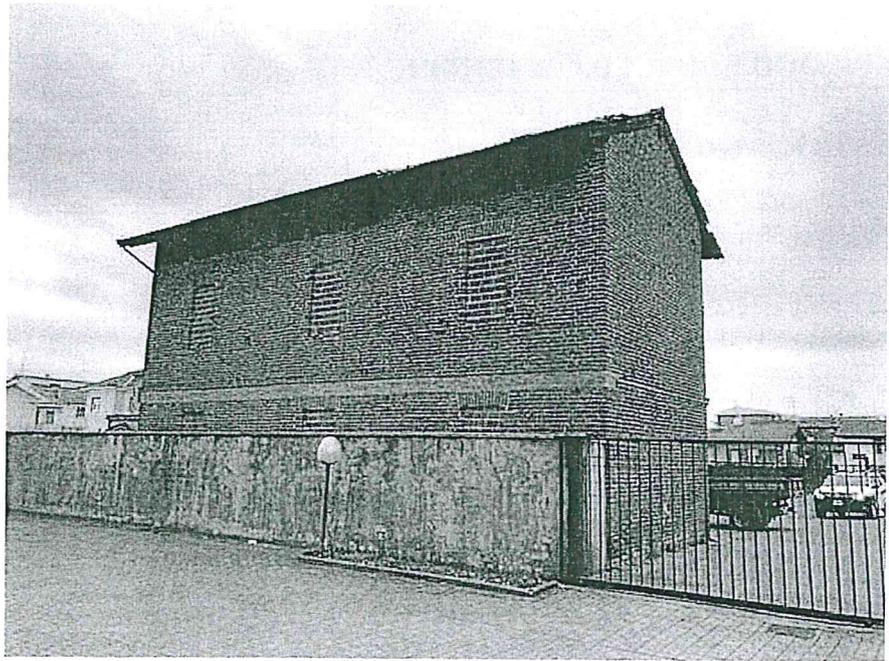
FABBRICATO DI VIA DEI MILLE (Foglio n. 38 mappale n. 1151)

- 1) **Titolarità dei beni:** L'immobile è di proprietà comunale, è pervenuto in forza di atto pubblico amministrativo in data 25/01/2003 rep. n. 391 a rogito Dott. Gianni Lessona Segretario Generale del Comune di Cameri, trascritto al registro generale n. 2376 ed al registro particolare n. 1790 del 04/02/2003.
- 2) **Ubicazione:** l'immobile è ubicato in Via Dei Mille con accesso dal parcheggio pubblico. L'immobile confina anche direttamente a nord con il Centro Pastorale di proprietà della Parrocchia San Michele Arcangelo.
- 3) **Riferimenti catastali:** l'immobile risulta censito al Catasto Terreni al foglio n. 38 mappale n. 1151 ed al Catasto Urbano al foglio n. 38 Mappale n. 1151 – Cat. C/7 - Classe 1 – consistenza mq. 26 – Superficie catastale mq. 33 - Rendita € 38,94.
L'immobile allo stato attuale risulta inutilizzato.
- 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 RICOMPOSIZIONE URBANA: AREE PER I SERVIZI".
 - 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta in condizioni degradate in quanto è presente un cedimento della copertura e la praticamente assenza del solaio intermedio causata dal deperimento degli elementi lignei. Il cassero è costituito dalla porzione di testa di maggior complesso di casseri. Il cassero risulta essere chiuso sui lati nord, est ed ovest ed in passato presentava un solaio al piano primo in legno che ad oggi vede la presenza solo delle travi principali, l'assito è stato completamente rimosso causa degrado. L'immobile ha le seguenti dimensioni: larghezza lorda m. 5,00 circa, lunghezza lorda m. 5,80 circa ed altezza media intradosso copertura m. 8,00 circa. Verso sud risulta essere completamente aperto ha quale pertinenza un'area di circa mq. 30,00, mentre a nord ha un'area di pertinenza di circa mq 13,00 (una striscia di circa 1,50 m. di profondità. Verso ovest confina con casseri di altra proprietà ed ad est con il parcheggio pubblico. Il cassero è chiaramente privo di impianti. Al piano terra l'immobile è chiuso da un cancello metallico. La struttura è in muratura, il tetto in coppi con orditura in legno, il solaio interpiano in legno.
- 6) **Valutazione:** La valutazione è stata eseguita attingendo dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. E' stato assunto il valore unitario medio di un fabbricato residenziale posto in zona semi-centrale ad uso box. I valori per tali tipologie di immobili varia da un minimo di 580,00 €/mq ad un massimo di 730,00 €/mq. Si ritiene che per l'immobile in questione, visto lo stato conservativo, si possa considerare congruo un valore pari a **580,00 €/mq.**, pertanto il valore complessivo risulta essere:
Fabbricato: mq 33 x 580,00 €/mq = € 19.140,00

Conclusioni: il valore dell'immobile come sopra valutato viene fissato arrotondando in € 19.000,00 dicensi (euro diciannovemila/00)







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	7.761,60
F. 40 mapp. 292/9/11			NO	42.000,00
F. 38 mapp. 1151	580,00		NO	19.000,00
TOTALE				68.761,00