



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 2018**

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

Luglio 2018

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 ed autorimessa nel complesso comunale di Via San Biagio n. 4, censito al catasto fabbricati al foglio n. 40 mappale n. 292 sub 9 e 11;
- Fabbricato industriale in Strada per Novara n. 61, censito al catasto fabbricati al foglio n. 56 mappale n. 2029.

Al terreno agricolo, per il quale non è prevista alcuna valorizzazione attraverso variante urbanistica, vista la localizzazione a "macchia di leopardo" sul territorio, è stato attribuito per la stima il valore agricolo medio (VAM) per l'anno 2017 elaborato 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, nel 2015 e poi nel 2016, si ritiene di procedere ad un ulteriore ribasso di circa il 60% rispetto al valore stimato in origine, 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 l'appartamento ubicato in Via San Biagio n. 4 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 (L.R. 3/2010 e s.m.i.).

Relativamente al fabbricato industriale posto in Strada per Novara n. 61 si allega la perizia di stima redatta dal Geom. Fabio Massara, con studio a Novara in Via Maestra – Torrion Quartara n. 12.

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 diconsi (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 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 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 simili 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

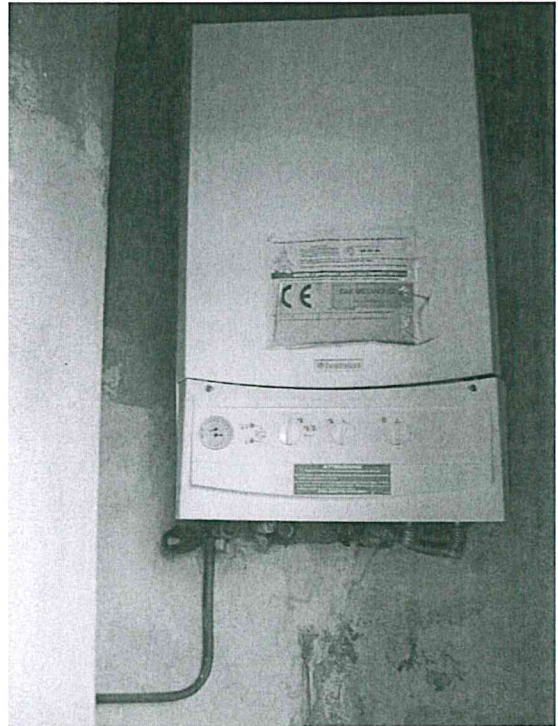
€ 42.242,40 arrotondabile a **€ 42.000,00.**

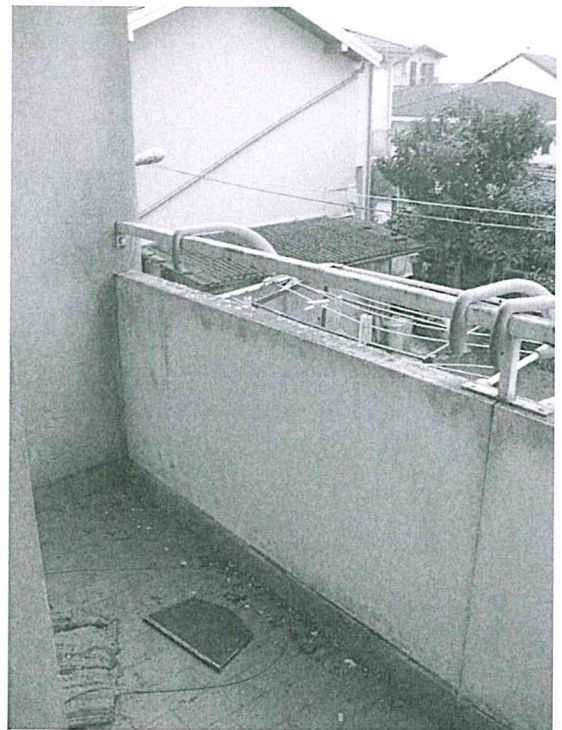
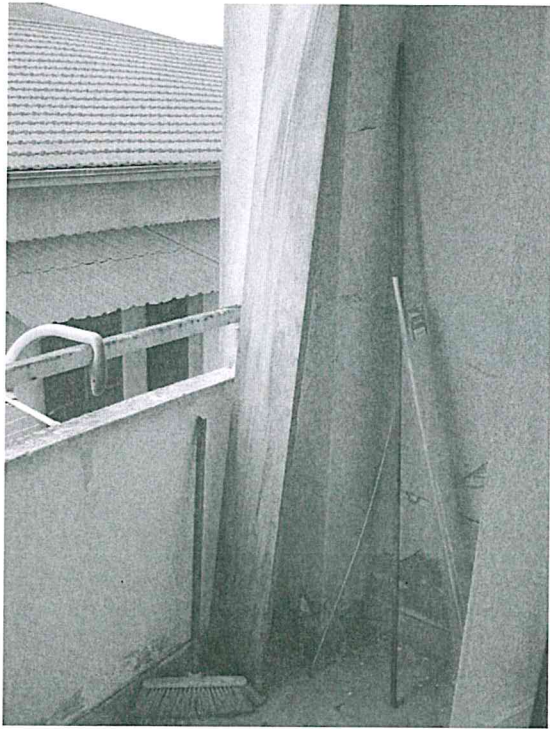
Procedure di alienazione

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.



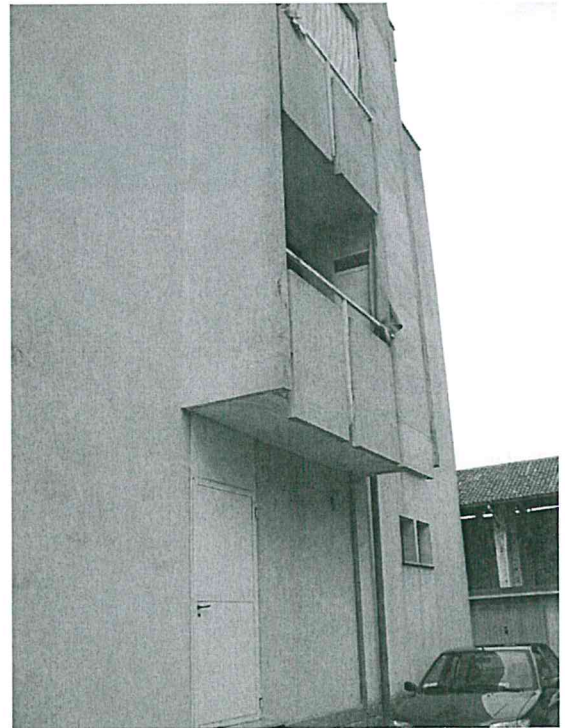












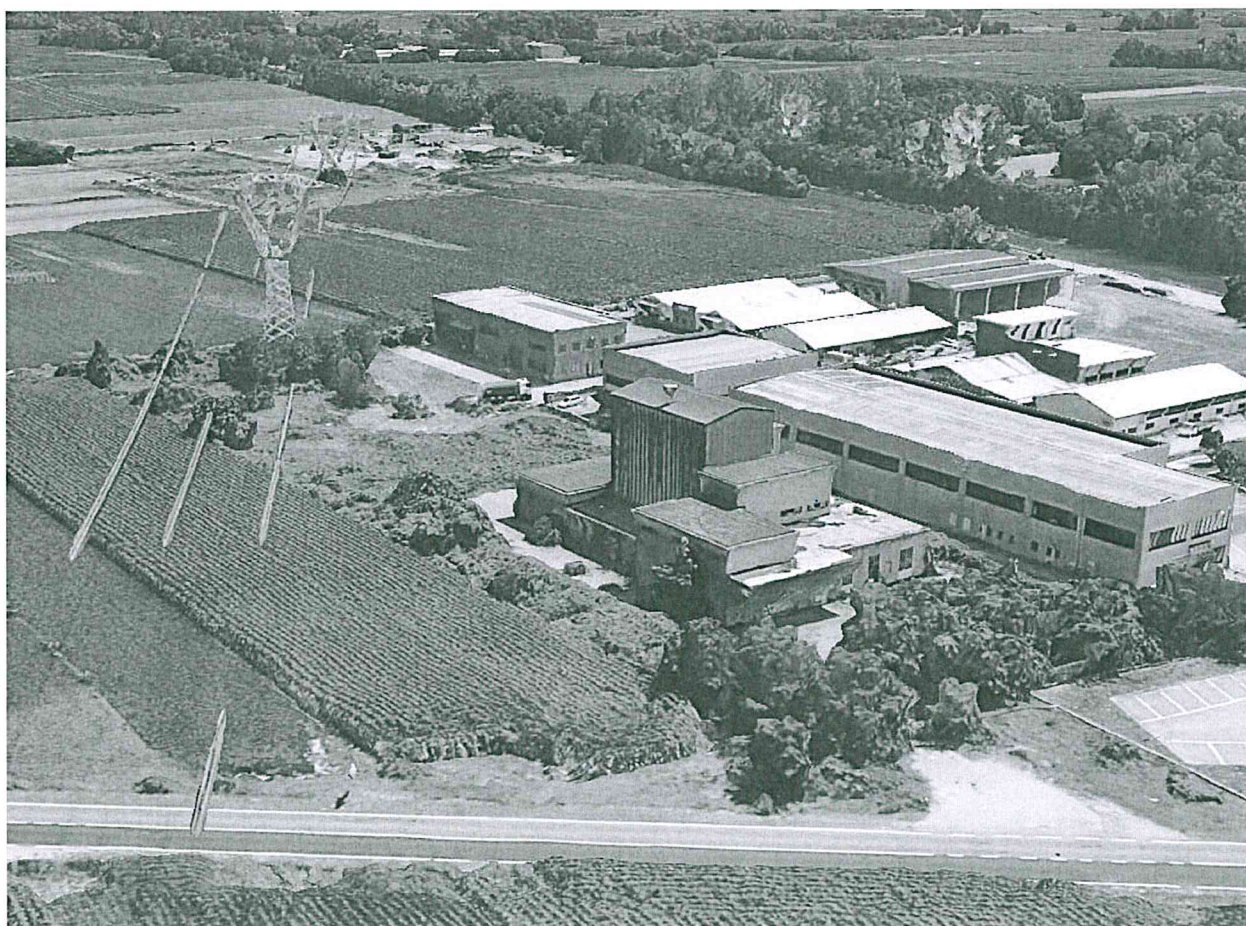


RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

PROPRIETA' COMUNE DI CAMERI

COMUNE DI CAMERI (NO)

VIA NOVARA



1 INCARICO

Il sottoscritto Geometra Fabio Mazzara nato a Novara (NO) il 09/05/1969, con studio in Novara (NO) Via Maestra - Torrion Quartara n. 12 ed iscritto all'albo professionale dei Geometra della Provincia di Novara al n° 2240 con la presente intende assolvere all'incarico professionale di:

stima immobiliare del bene demaniale censito al foglio n.56 mappale 2029 proprietà del comune di Cameri (No)

- Incarico ricevuto con determina area urbanistica n.8 del 09/07/2018 CIG.Z1C24212C1 a firma dell'Arch. Testa Magherita in qualità di Responsabile del Servizio per il Comune di Cameri per stima dell'immobile ex proprietà Demaniale descritto nel capitolo "*Oggetto di Stima*", e pervenuto in forza di giusto Decreto del Direttore Regionale Piemonte e Valle D'Aosta della Agenzia del Demanio prot-2018/7585/DR-To, trascritto in data 06/07/2018.

2 OGGETTO DI STIMA

Fabbricato posto in zona periferica a Sud della città di Cameri , a comporre un piccolo polo di aziende i a destinazione produttiva perimetrato dal canale Cavour a Sud , dalla strada per Novara sul fronte di accesso ad Ovest e da terreni agricoli per il perimetro restante.

L'area su cui sorge l'edificio è di forma regolare (rettangolare) con ingresso dal lato corto a Ovest , i rimanenti lati sono confinanti con terreni agricoli (Ovest e Nord) e lotti edificati (Sud); fabbricato realizzato a seguito di concessione rilasciata in data 18/08/1969 prot. 305/597 a "Demanio dello Stato" per la nova costruzione di stabilimento per produzione di latte in polvere , con inizio lavori in data 27/06/1973,certificato di collaudo ai fini della usabilità del 21/07/1977, ultimazione in data 18/06/1979 e autorizzazione di usabilità del 07/11/1979.

Censito NCEU foglio 56 mappale 2029 intestato a "Demanio dello Stato" prop.1/1 , indirizzo Cameri Strada per Novara ,61 Piano Terra categoria D/1 corrispondenza NCT foglio 56 mappale 2029 superficie 9570 , qualità Ente Urbano.

Il fabbricato si compone di diversi corpi ad altezza variabile con struttura a pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio, ad eccezione di un corpo centrale con rivestimento e struttura a pilastri in ferro; a se stante una torre di derivazione energia elettrica in muratura dismessa ed un traliccio di sostegno della linea di elettrodotto a 220 kv T.287 "Turbigo-Biella Est", posizionato nella zona Est del Lotto ad asservire l'area con le prescrizioni di settore .

Urbanisticamente l'area è classificata, in parte come area agricola (circa 409 mq) e la porzione residua (circa 9161 mq) in area consolidata per attività produttive , i vincoli presenti sono :

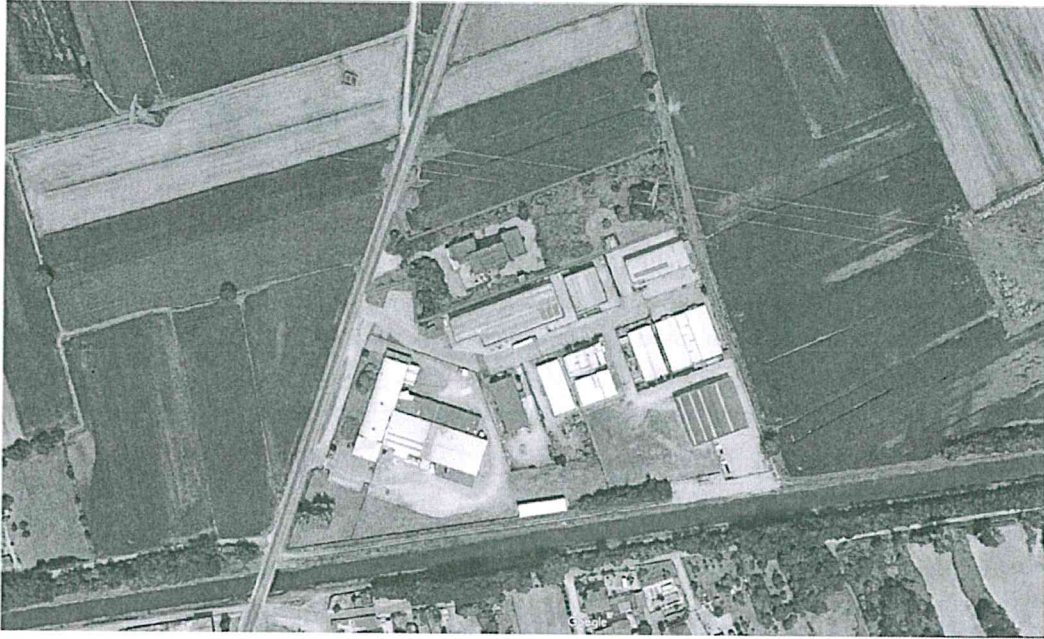
- Vincolo aeroportuale ai sensi della L.58/63: nessun ostacolo deve superare la quota slm di 176,65 m (parte) ;
- Fasce di compatibilità DM 9/05/2001 – DGR N.17-377 del 26/07/2010 : area di osservazione A-B-C-D-E-F (parte) ;
- Fascia di rispetto elettrodotti ai sensi dl DPCM del 08/07/03 ai sensi del DPCM del 08/07/03 (parte) ;
- Fascia di rispetto Stradale (DM 1404/1968 e DPR 147/1993) (parte)

Gli indici previsti per l'area , in estrema sintesi sono :

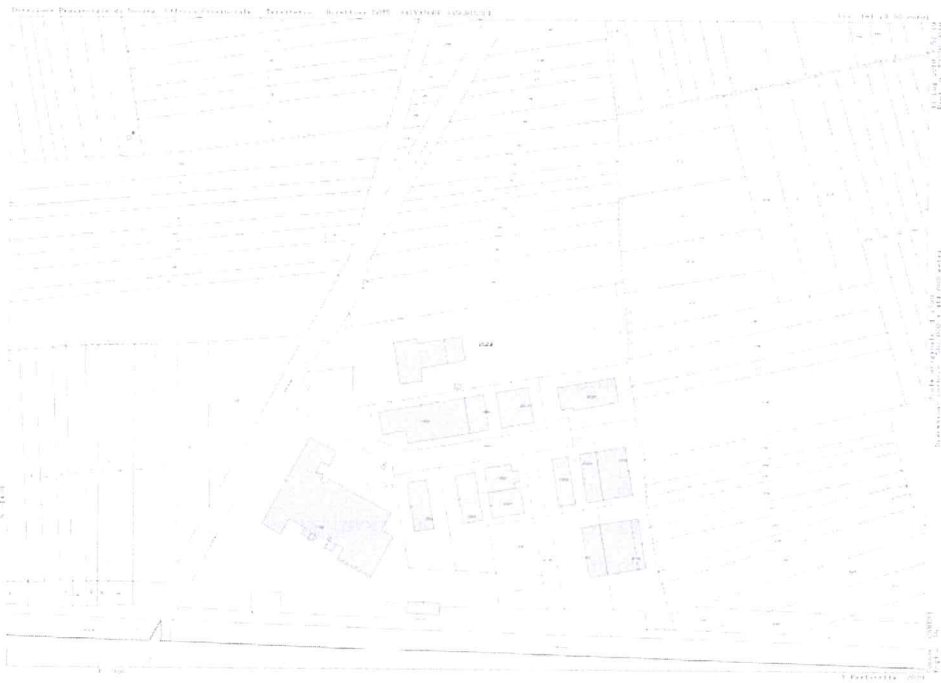
- indice di utilizzazione fondiaria max 1 mq/mq Sf
- rapporto max di copertura 50%
- distanza dai confini 5 m o metà dell'altezza dei fabbricati aventi altezza maggiore di m 10
- sistemazione a verde 10% della Sf

Fabbricato ed area esterna sono in completo stato di abbandono invasi da vegetazione, con rivestimenti interni ed esterni, dove presenti, ammalorati da evidenti infiltrazioni di acqua piovana dalle coperture o dai serramenti in ferro ormai privi di vetri. Nel suo interno sono ancora presenti impianti , vasche e silos in acciaio non più funzionanti.

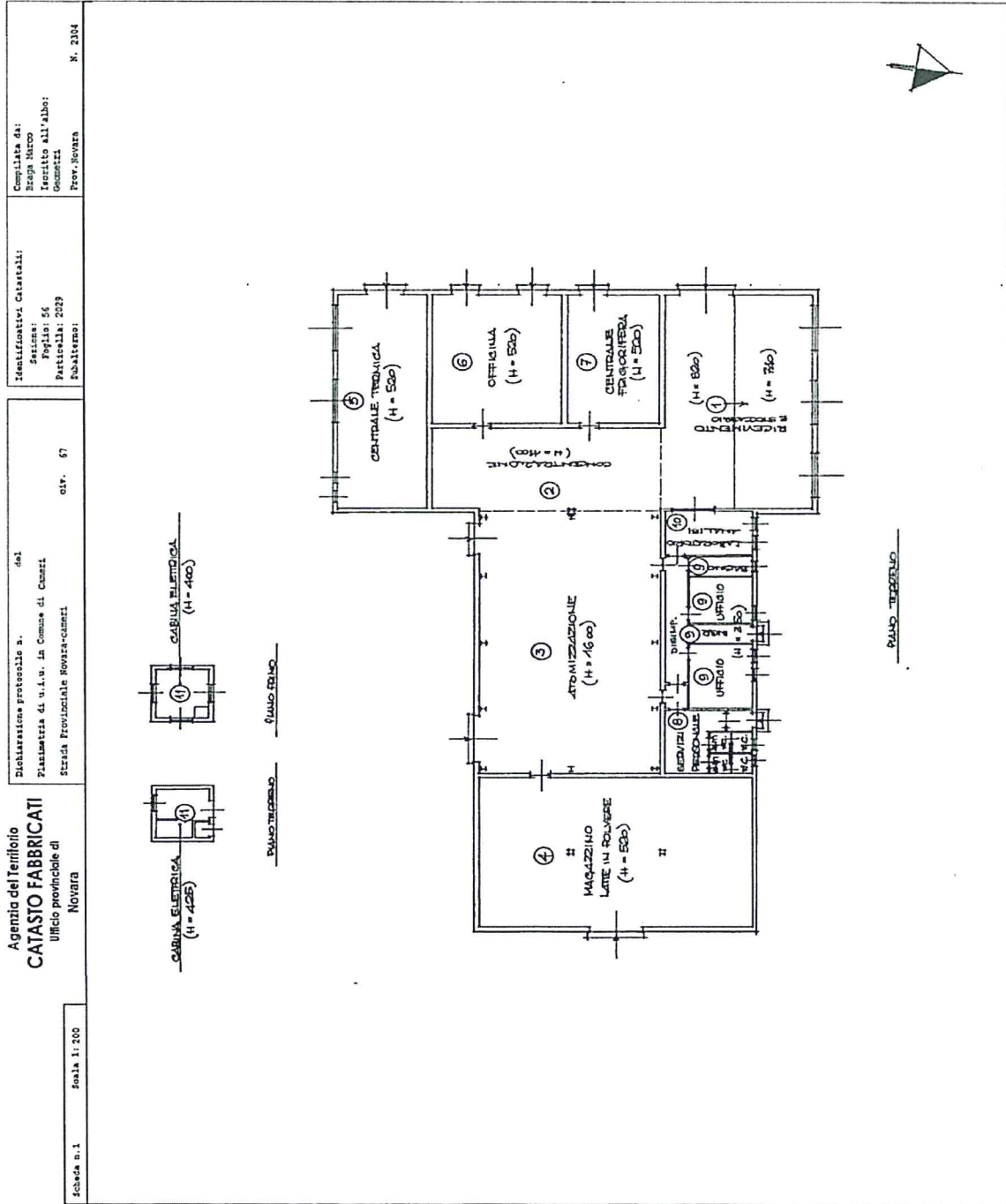
RIPRESA GOOGLE



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



SCHEDA CATASTALE



3 ASSUNZIONI E LIMITI

Prima di dar seguito a procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

3.1 Catastale

- lo scrivente ha verificato la documentazione catastale disponibile per mezzo del portale dell'Agenzia delle Entrate denominato SISTER e non a eseguito accessi fisici allo scopo di verificare documentazione storica in quanto non richiesto dalla committenza;

3.2 Urbanistica ed Edilizia

- lo scrivente è mallevato da ogni responsabilità derivante da informazioni mendace o travisanti sugli immobili citati nel presente rapporto di valutazione al riguardo della conformità e che ottemperano a tutte le normative urbanistiche, edilizie, per dimensioni e distribuzione dei luoghi, igienico sanitarie, di efficienza energetica, antisismiche, di sicurezza e norme acustiche ed eventuali disposizioni o proposte da parte delle autorità che potrebbero influire positivamente o negativamente sul valore, che vigevano al momento della costruzione dell'edificio, al momento di successivi interventi edilizi e fino ad oggi;

3.3 Legale

- Titolo di proprietà: lo scrivente è esonerato mallevato da ogni responsabilità relativa ad informazioni, vicoli e gravami contenuti all'interno dei titoli di proprietà di provenienza;
- lo scrivente ha valutato tali oggetti immobiliari come liberi da ogni forma di locazione, comodato od occupazione che potrebbe influire positivamente o negativamente sul valore;
- lo scrivente è mallevato da gravami derivanti da procedimenti legali in corso, espropri, da varianti della pianificazione urbanistica in corso o simili;

3.4 Ambientale

- Contaminazione e sostanze pericolose: lo scrivente valutatore non è a conoscenza della presenza di sostanze pericolose. Tale situazione è da considerarsi una assunzione dei proprietari che, se vorranno, potranno approfondire la questione presso terzi;

3.5 Sopralluogo

- tutte le misurazioni sono state desunte da planimetria catastale;
- il sopralluogo è stato esperito personalmente;

3.6 Generali

- Parti comuni: non si rileva la presenza di parti comuni essendo un'unica unità immobiliare;
- Dalla consultazione del OMI si evidenziano variazioni in calo o aumento dei prezzi medi tra il secondo semestre 2016 e il secondo semestre 2017 per la categoria D ;

3.7 Dichiarazione di Conformità

- la versione dei fatti presentata nel presente Rapporto di Valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del presente Rapporto di Valutazione;

4 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Costo di costruzione deprezzato che si fonda sull'assunto per il quale *“un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro fabbricato, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato di uso.”* Il riconoscimento del costo, quale procedura di stima del valore di mercato, è infine propria anche delle linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, edito dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI 2011).

In termini pratici il sistema si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi dei costi ;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati;

5 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Localizzazione: semiperiferica;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Produttivo;

Tipologia Immobiliare: fabbricato produttivo;

Indicazione dimensione dell’immobile: Medio/Grande;

Forma di Mercato: concorrenza monopolistica;

Fase del Mercato Immobiliare: recessione (*falling Market*);

6 CALCOLO IN BASE AL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che , alla data di stima , un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio , riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo.

Il costo di ricostruzione comprende :

costi tecnici di costruzione , oneri professionali, oneri di urbanizzazione ed utile promotore

6.1 Tabella dei dati

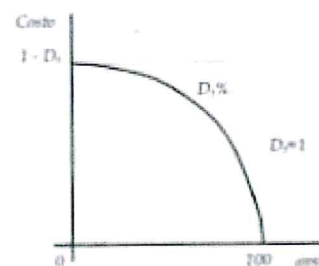
<i>attività</i>	<i>unità</i>	<i>quantità</i>	<i>costo</i>
<i>Strutture metalliche HEB 300 comprensivo di piastre e bulloni</i>	<i>Kg</i>	<i>25000</i>	<i>118.250,00</i>
<i>capriate</i>	<i>kg</i>	<i>2985,99</i>	<i>14.123,73</i>
<i>Tetto in lamiera</i>	<i>mq</i>	<i>199,06</i>	<i>8.798,72</i>
<i>Pareti metalliche di rivestimento</i>	<i>mq</i>	<i>617,217</i>	<i>27.280,99</i>
<i>Pilastrini in cls</i>	<i>mc</i>	<i>29,58</i>	<i>6.787,11</i>
<i>Travi in cls</i>	<i>mc</i>	<i>45,32</i>	<i>10.398,45</i>
<i>Casseri</i>	<i>mq</i>	<i>1965,37</i>	<i>61.869,88</i>
<i>Armatore metalliche</i>	<i>kg</i>	<i>25.174,93</i>	<i>37.762,39</i>
<i>Solai</i>	<i>mq</i>	<i>614,42</i>	<i>41.418,05</i>
<i>Gronde</i>	<i>mq</i>	<i>162,37</i>	<i>18.920,10</i>
<i>Pensilina</i>	<i>mq</i>	<i>60,26</i>	<i>11.658,67</i>
<i>Pareti esterne</i>	<i>mq</i>	<i>1.489,51</i>	<i>149.129,94</i>
<i>Fondazioni</i>	<i>mc</i>	<i>218,29</i>	<i>50.084,27</i>
<i>Tramezze interne</i>	<i>mq</i>	<i>128,97</i>	<i>7.539,88</i>
<i>Pareti interne</i>	<i>mq</i>	<i>111,28</i>	<i>3.631,07</i>
<i>Intonaci interni/esterni</i>	<i>mq</i>	<i>2413,41</i>	<i>67.189,36</i>
<i>Riempimento interno sabbia</i>	<i>mc</i>	<i>614,42</i>	<i>33.393,73</i>
<i>Vespai di drenaggio</i>	<i>mc</i>	<i>215,04</i>	<i>11.687,80</i>
<i>Sottofondo cls 15 cm</i>	<i>mq</i>	<i>614,42</i>	<i>32.533,54</i>
<i>Pavimento interno</i>	<i>mq</i>	<i>614,42</i>	<i>33.264,70</i>
<i>Rivestimenti interni piastrelle</i>	<i>mq</i>	<i>119,25</i>	<i>6.651,77</i>
<i>Serramenti esterni e vetri</i>	<i>n</i>	<i>10</i>	<i>2.500,00</i>
<i>Porte interne</i>	<i>n</i>	<i>9</i>	<i>1.800,00</i>
<i>Portoni esterni e finestre metalliche</i>	<i>mq</i>	<i>92,43</i>	<i>13.864,50</i>
<i>Impiantistica interna ed esterna</i>	<i>Ac</i>	<i>Ac</i>	<i>120.000,00</i>
<i>Fognature e scarichi</i>	<i>Ac</i>	<i>Ac</i>	<i>20.000,00</i>
<i>Totale CC</i>			<i>910.538,65</i>
<i>Spese tecniche % su Cc</i>	<i>%</i>	<i>10</i>	<i>91.043,86</i>
<i>Totale CC+St</i>			<i>1.001.592,51</i>

Oneri comunali – urbanizzazione primaria € 6,81 , secondaria ed indotti € 0,71	€	7,52	6.418,40
Acquisto area di sedime (rapp. complementarità) % su Cc+St+Ou	%	20	201.602,18
Utile promotore su sommatoria costi	%	15	180.479,20
TOTALE COSTI			1.390.092,30

6.2 Analisi del deprezzamento

Per i fabbricati strumentali, industriali/produttivi e commerciali , l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques ed Financiers (UEC) propone la formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per $t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%. L'epoca di riferimento presa a valutazione è quella corrispondente alla data di collaudo 1977 con la conseguente ultimazione delle strutture.

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$



Funzione valore-tempo UEC

6.3 Tabella di valutazione

Determinazione del deprezzamento percentuale secondo la seguente formula:

$$D\% = \frac{\left(\frac{41}{50} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 71,45$$

Geom. Fabio Mazzara

costo di costruzione totale		€ 1.390.092,30
costo di costruzione decurtato impianti	% deprezzamento	deprezzamento
€ 1.250.092,30	71,45%	€ 893.190,95
costo impianti		
€ 140.000,00	100%	€ 140.000,00
totale deprezzamento		€ 1.033.190,95
costo di costruzione deprezzato		€ 356.901,35
coefficiente di vetustà		0,72
		€ 256.968,97
valore unitario aree produttive	volume residuo	valore volumetria residua
€ 100,00	1397	€ 139.700,00
valore totale immobile=(costo totale di costruzione - deprezzamento) x vetustà + volumetria residua		
€ 396.668,97		

Valore arrotondato in eccesso in c.t € 400.000,00

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Novara li 17/07/2018

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. 56 mapp. 2029			NO	400.000,00
TOTALE				449.9761,60

Programma biennale degli acquisti di forniture e servizi

PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI ART. 21 d.Lgs. 50/2016

AREA	OGGETTO	DURATA	IMPORTO PRESUNTO
AMMINISTRATIVA	SERVIZIO DI ASSISTENZA SCOLASTICA ED EDUCATIVA TERRITORIALE	1 ANNO	118.750,00
SOCIO EDUCATIVA	RISTORAZIONE SCOLASTICA CONCESSIONE GARA NEL 2020	5 ANNI	1.425.000,00
LAVORI PUBBLICI	SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE CALDAIE	2 ANNI	40.000,00
	SERVIZIO DI PULIZIA IMMOBILI	2 ANNI	93.500,00
	SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE	2 ANNI	200.000,00
FINANZIARIA	CONTRATTI ASSICURATIVI	3 ANNI	150.000,00
URBANISTICA	NESSUN CONTRATTO		
VIGILANZA	NESSUN CONTRATTO		
ANAGRAFE	NESSUN CONTRATTO		

