



studio tecnico associato

dei geometri

manlio guarnori - maura barbarigo

PERIZIA DI STIMA

Immobile nel Comune di GATTICO-VERUNO località Veruno

Committente

COMUNE di GATTICO - VERUNO

Lesa, 16 Ottobre 2022



Geometra MANLIO RAMON GUARNORI

28040 lesa - via sempione, 110
tel. e fax 0322-7331
info@duemg.it

PREMESSE

Il sottoscritto **Geometra MANLIO RAMON GUARNORI**, con studio in Lesa (NO), Via Sempione n° 110, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di NOVARA al n. 2028, a seguito dell'incarico ricevuto dalla Responsabile dell'Area Tecnica del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Gattico-Veruno, Ing. SIMONA DELSALE, di redigere perizia di stima dell'immobile di proprietà comunale in località Veruno foglio 5 particella 484, esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

L'individuazione del bene oggetto di perizia è avvenuta, sulla base della documentazione ricevuta, verificando:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali e storiche;
- planimetria catastale;
- estratto della mappa di impianto del catasto.

Lo stato dei luoghi è stato rilevato in sede di sopralluogo avvenuto in data 03/10/2022.

La valutazione è stata effettuata per comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in vendita ed ubicati nella zona di interesse, oltre che attraverso la consultazione dei listini di compravendita del settore.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

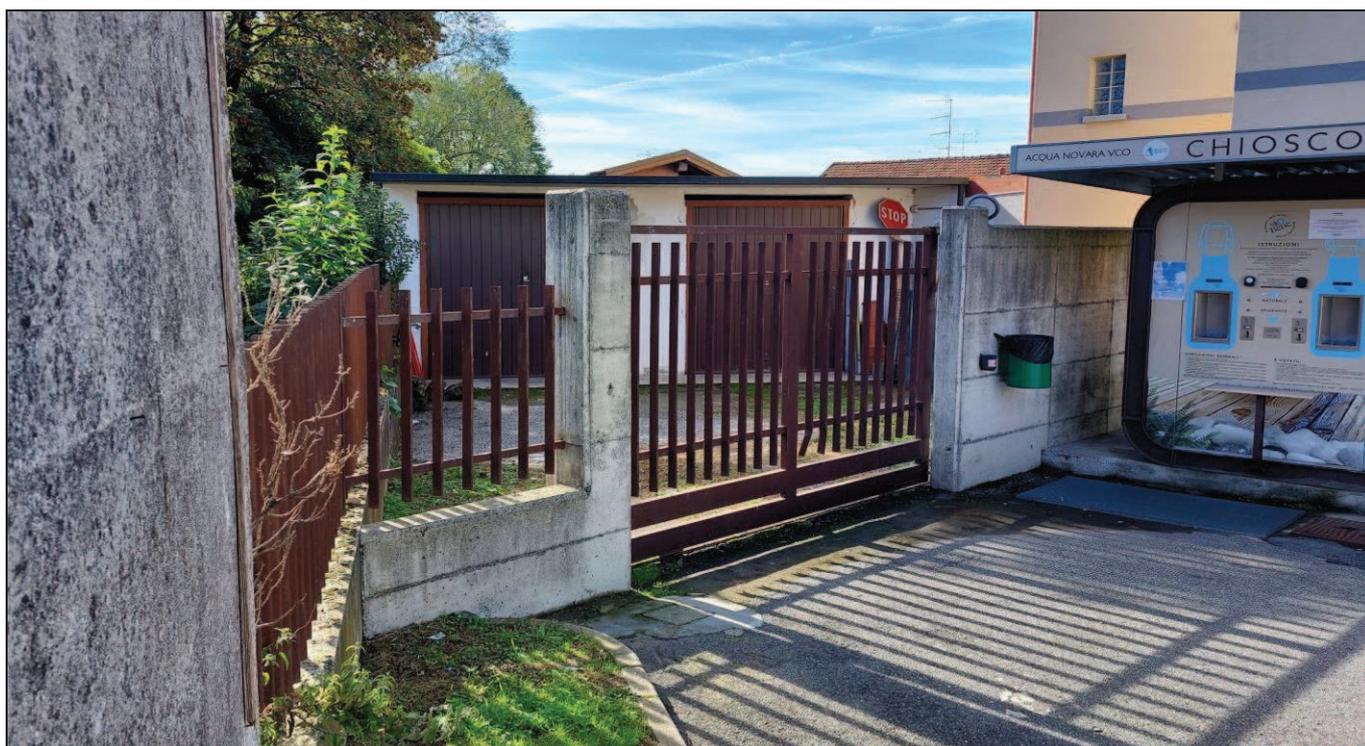
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel territorio del Comune di Gattico-Veruno, nella zona centrale della località Veruno in Via Guglielmo Marconi senza numero civico.



Immagini ©2022 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2022 10 m

Si tratta di uno stabile ad uso autorimessa a forma trapezia sviluppato su un piano fuori terra, con i lati posteriore e destro posti a confine ed in aderenza ad altri fabbricati, l'altro lato laterale posto a confine ed il fronte prospiciente l'area cortilizia pertinenziale.



Il fabbricato presenta una struttura verticale in calcestruzzo con solaio di copertura piano in latero cemento, non praticabile, sporgente su tutto il lato frontale con una gronda a protezione delle aperture; il manto di copertura è costituito da guaina bituminosa.

La pavimentazione è in battuto di cemento con un prolungamento all'esterno a formare un marciapiede, le pareti ed il soffitto sono intonacati ed imbiancati.

Le due aperture sono dotate di serrande metalliche basculanti di colore marrone scuro a funzionamento manuale.

Internamente è presente un impianto elettrico a canalina.

L'altezza utile netta è di mt. 3,10 e la superficie commerciale complessiva mq. 47



L'area cortilizia è totalmente delimitata, parte da muri di fabbricati confinanti e parte da recinzione costituita da cordolo di cemento con soprastante cancellata di ferro; il lato frontale presenta una muratura in calcestruzzo con apertura di accesso costituita da cancello in ferro ad anta unica scorrevole.

La superficie commerciale è mq. 78



DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gattico-Veruno, sezione Veruno, in forza di Dichiarazione di Fabbricato Urbano del 21/04/2015 n° NO0031914 di protocollo, come segue:

foglio 5 particella 484 categoria C/6 classe 1[^] consistenza mq. 42 Superficie catastale mq. 52 Rendita Catastale €. 86,76

Risulta altresì individuato al Catasto Terreni, come segue:

foglio 5 particella 484 Ente Urbano di are 1,24

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, seppur in presenza di alcune efflorescenze sui muri perimetrali ed a pavimento.

RISPONDENZA CATASTALE

Con riferimento alla planimetria catastale (allegata in copia) l'unità immobiliare risulta perfettamente conforme allo stato di fatto.

URBANISTICA

Con riferimento all'azzoneamento del vigente P.R.G.C. della località Veruno, l'immobile e la relativa area di pertinenza risultano essere inseriti in "AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO ESISTENTI"



Non è stata prodotta documentazione relativa alla costruzione/ristrutturazione dell'immobile ma lo stesso risulta già indicato nella mappa di impianto del catasto, anche se con sagoma leggermente diversa; pertanto il fabbricato risulta edificato da oltre settant'anni.

L'immobile ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 10 risulta essere vincolato in quanto "immobile di proprietà pubblica di età superiore a 70 anni". L'amministrazione comunale al momento ha provveduto ad affidare l'incarico per la verifica dell'interesse culturale sull'immobile da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Culturali.

VALUTAZIONE E STIMA

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche di zona, sui principali portali immobiliari, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili, oltre a riviste/borsini immobiliari di settore specializzati ed ai valori OMI.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto **Geometra MANLIO RAMON GUARNORI** attribuisce all'immobile il valore di €. 25.000,00 (euro venticinquemila).

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Lesa, 16 Ottobre 2022


Geometra MANLIO RAMON GUARNORI



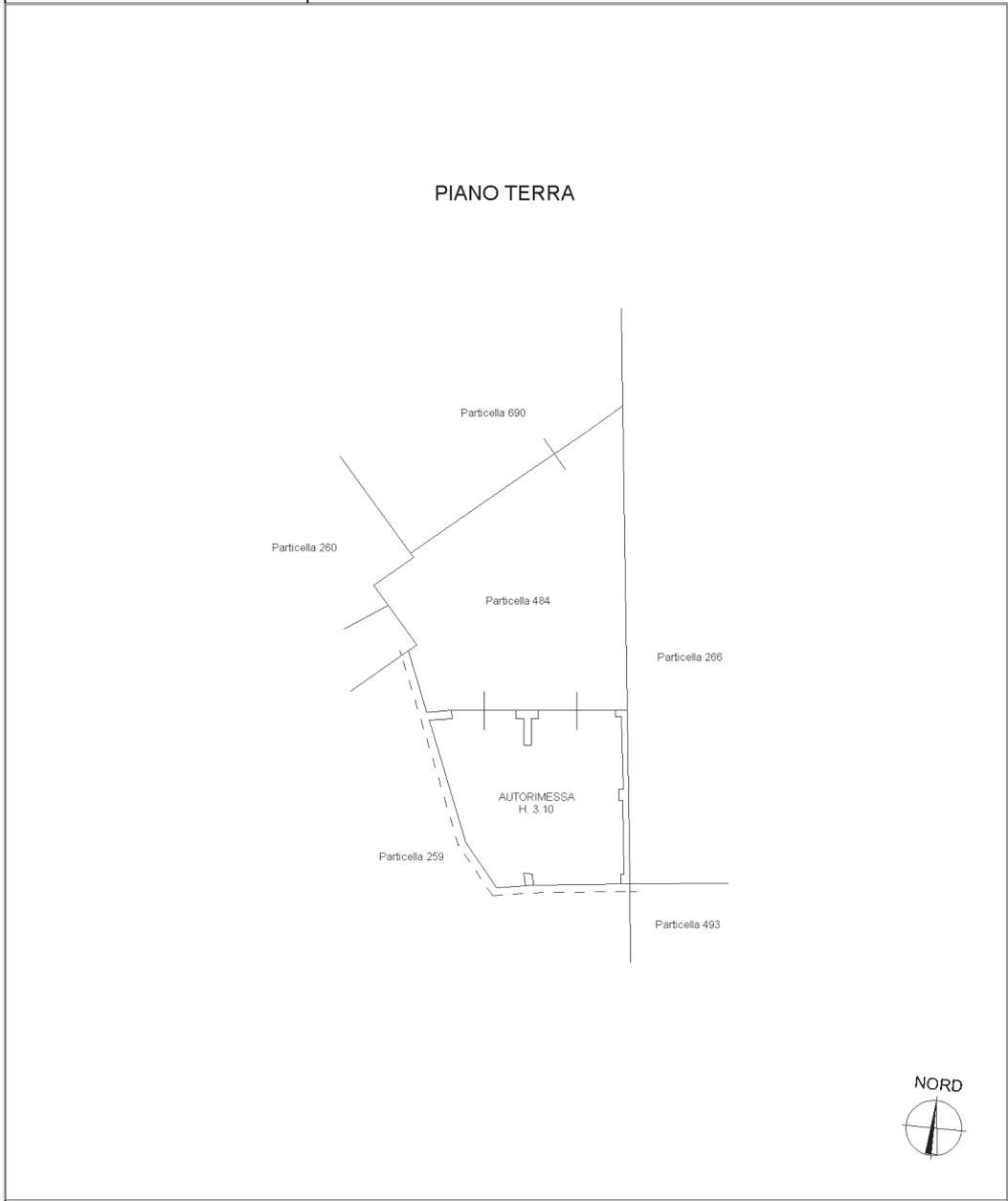
ALLEGATI

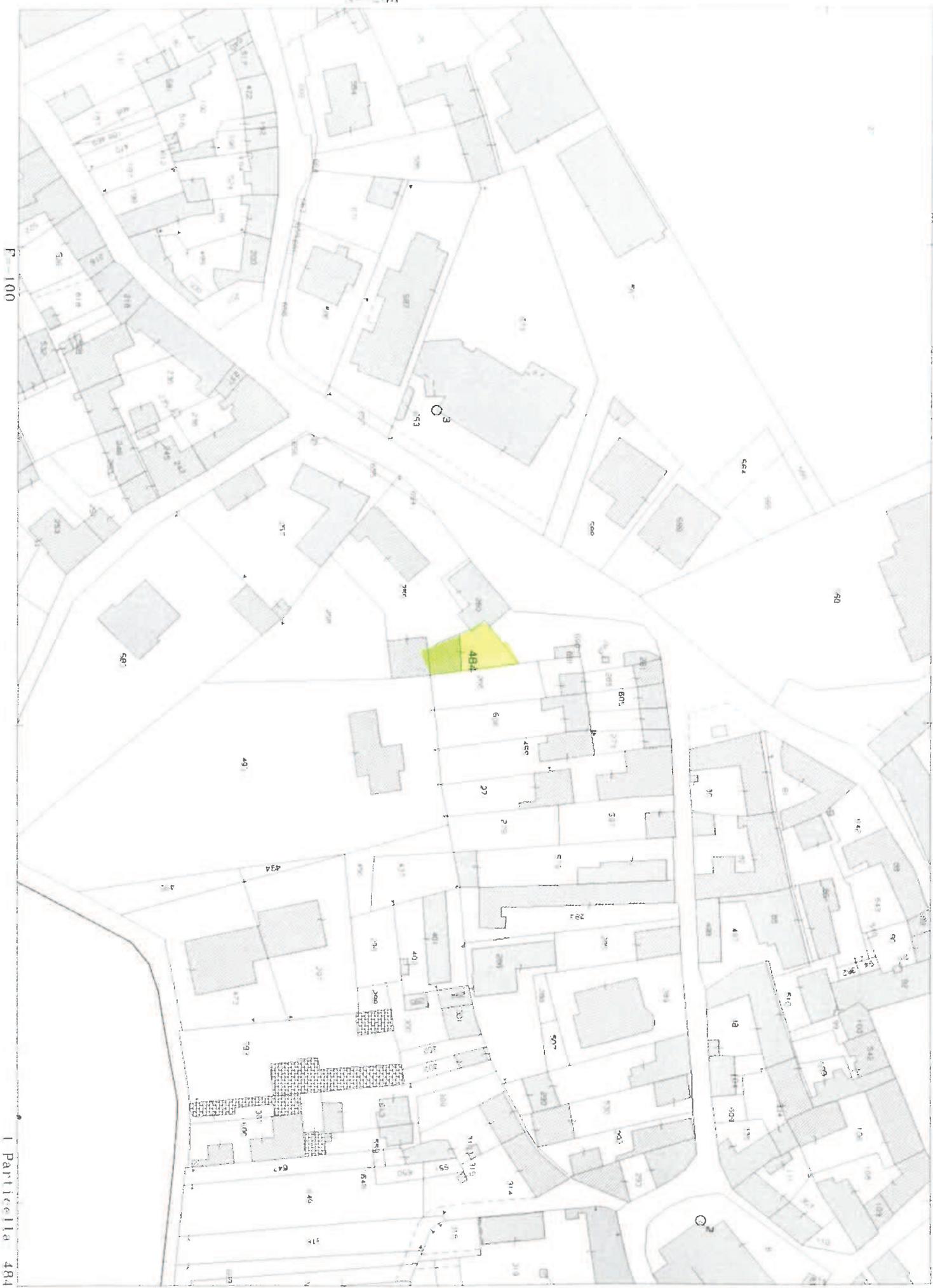
- 1) Planimetria catastale
- 2) Estratto di mappa
- 3) Estratto della mappa di impianto del catasto

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara**

Dichiarazione protocollo n. NO0031914 del 21/04/2015	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Veruno	
Via Guglielmo Marconi civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bacchetta Fulvio
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 484	Geometri
Subalterno:	Prov. Novara N. 2246

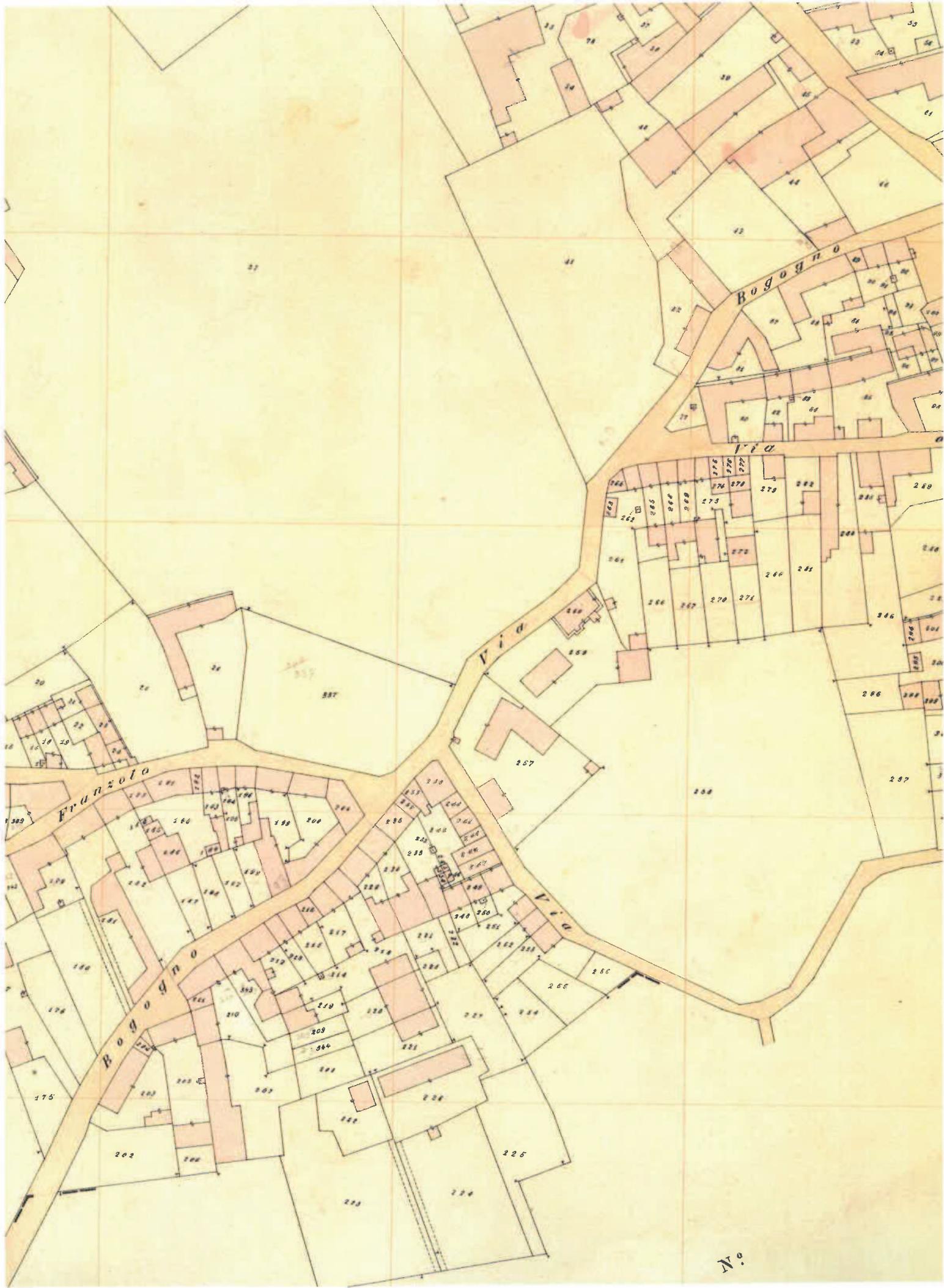
Scheda n. 1 Scala 1:200





F. 100

I Particella 484



No.