



COMUNE DI GATTICO-VERUNO

Provincia di Novara – Regione Piemonte
Area Tecnica – Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

PERIZIA DI STIMA SINTETICA

Determinazione del valore venale e del prezzo a base d'asta
ai fini dell'alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica

Area comunale sita in Via Guglielmo Marconi – Località Veruno
Catasto Terreni – Sezione B (Veruno) – Foglio 5 – Particella 731
(porzione derivante dal frazionamento dell'ex mappale 690)

Committente / Ente	Comune di Gattico-Veruno – C.F./P.IVA 02581850035
Oggetto	Stima del valore venale del bene da alienare e determinazione del prezzo a base d'asta
Tecnico incaricato	Geom. Fabio ISAYA – Istruttore Tecnico Area Tecnica Comune di Gattico-Veruno
Data della stima	05/08/ 2026

1. Premessa e oggetto dell'incarico

Il sottoscritto tecnico, su incarico dell'Amministrazione Comunale di Gattico-Veruno, ha redatto la presente perizia di stima sintetica avente ad oggetto la determinazione del valore venale in comune commercio del compendio immobiliare di proprietà comunale meglio descritto nel seguito, ai fini della sua alienazione ad un soggetto privato mediante procedura ad evidenza pubblica (asta pubblica).

L'iniziativa trae origine dalla manifestazione d'interesse all'acquisizione del bene, presentata dal confinante e acquisita al protocollo dell'Ente in data 31/03/2026 al n. 3643, e trova fondamento nella deliberazione della Giunta Comunale n. 53 del 04/05/2026 (atto di indirizzo), con la quale l'Amministrazione ha valutato positivamente l'alienazione di una porzione di area di proprietà che, allo stato dei fatti, non riveste alcun interesse di pubblica utilità e non risulta strumentale all'attività dell'Ente per dimensione e collocazione.

La presente perizia è destinata ad essere allegata agli atti della procedura di gara quale documento di determinazione del prezzo posto a base d'asta.

2. Documentazione esaminata

Ai fini della redazione della stima sono stati esaminati i seguenti atti e documenti:

- Deliberazione della Giunta Comunale n. 53 del 04/05/2026 – Procedimento di alienazione di porzione di area comunale – Atto di indirizzo;
- Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 97 del 29/05/2026 – decisione a contrarre e affidamento del servizio professionale di frazionamento (arch. Luca Piotti);
- Tipo di frazionamento acquisito al Prot. n. 6540 del 12/06/2026, con il quale è stata individuata la particella 731 del Foglio 5, Sezione B, quale porzione dell'ex mappale 690;
- Visura catastale storica per immobile (Catasto Terreni) relativa al Foglio 5, particella 731, Sezione B – Comune di Gattico-Veruno;
- Estratto di mappa catastale del Foglio 5, Sezione B, con evidenziazione della particella 731;
- Relazione tecnica descrittiva della correzione di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- Estratto di P.R.G.C. vigente (post-correzione) e relative destinazioni urbanistiche;
- Art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.C. (estinto Comune di Veruno) - “Nuclei residenziali di vecchio impianto”;
- Quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2025, Semestre 2 - zona “Vecchio Nucleo - Veruno” (codice zona B2, fascia Centrale, destinazione residenziale);
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 133 del 10/11/2025 - Determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. per l'anno 2026;
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi e sopralluogo effettuato dal sottoscritto.

3. Identificazione e descrizione del bene

3.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è ubicato in Via Guglielmo Marconi, angolo Via Martiri della Libertà, in località Veruno, nel contesto edificato del vecchio nucleo abitato. Le coordinate geografiche del sito sono 45,690340° N – 8,530777° E.



29/07/2026

1:1,500
 0 0.01 0.01 0.03 mi
 0 0.01 0.03 0.05 km
 Arpa Piemonte, Microsoft, Vantor

3.2 Identificazione catastale

Catasto	Terreni
Comune	Gattico-Veruno – Sezione B (Veruno)
Foglio	5
Particella	731 (derivata dal frazionamento dell'ex mappale 690, in atti dal 11/06/2026)
Qualità / natura	Ente urbano – Area di enti urbani e promiscui
Superficie catastale	26 m ² (ventisei metri quadrati)
Intestazione	Comune di Gattico-Veruno – proprietà 1/1

Direzione Provinciale di Novara Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore DOTT. ENRICO DELSIGNORE

Vis. tel.



3.3 Confini

La particella confina: sul lato prospettante lo spazio pubblico con la residua area comunale (ex mappale 690) destinata a viabilità e parcheggio; sugli altri lati con le proprietà private limitrofe ed in particolare con il fabbricato censito al mappale 261, del cui sedime di corte la porzione in oggetto costituisce di fatto pertinenza; salvo più precisi confini risultanti dai tipi e dagli atti. Si richiama l'estratto di mappa RIPORTATO AL PUNTO 3.2 per la puntuale individuazione grafica.

3.4 Descrizione e stato di fatto

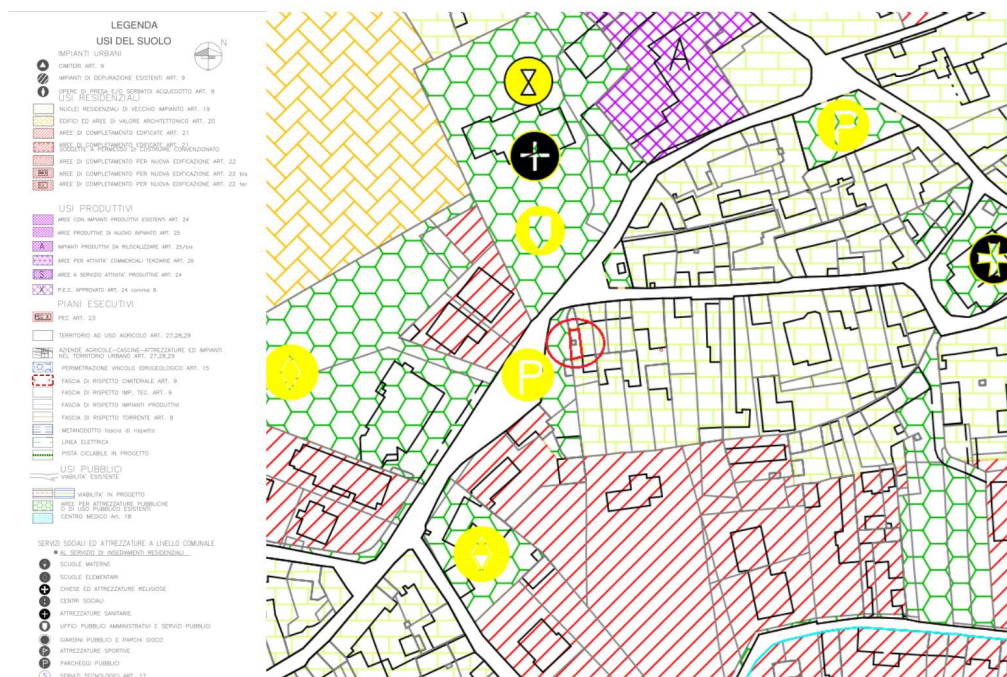
Il bene consiste in una modesta porzione di corte pavimentata, di forma stretta ed allungata, della superficie di 26 m², compresa all'interno di una recinzione di remota realizzazione che, nel tempo, ne ha determinato l'interclusione e l'utilizzo quale pertinenza esclusiva del fabbricato privato confinante (mappale 261). L'area risulta pertanto fisicamente separata dallo spazio comunale accessibile al pubblico transito e priva di autonomo affaccio o accesso indipendente dalla proprietà frontista. Il sopralluogo ha confermato lo stato descritto: si tratta di superficie completamente urbanizzata, già servita dalle opere di urbanizzazione primaria, integrata nel cortile del confinante e non altrimenti utilizzabile in modo autonomo.

4. Inquadramento urbanistico

Lo strumento urbanistico di riferimento è il P.R.G.C. dell'estinto Comune di Veruno (approvato con D.G.R. n. 7-299 del 29/06/2000 e successive varianti), tuttora vigente sull'ambito territoriale in forza dell'art. 7 della L.R. n. 26/2018 istitutiva del Comune di Gattico-Veruno.

Nella cartografia di piano, il compendio comprendente l'area in oggetto risultava classificato come “Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti” (art. 17 delle N.T.A.). Tale classificazione, come accertato nella relazione tecnica agli atti, costituiva un mero errore materiale, atteso che l'immobile presenta caratteristiche tipologiche del tutto analoghe a quelle del tessuto residenziale circostante e prospettante la Via Martiri della Libertà.

Con procedura di correzione di errore materiale ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. a) e comma 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (non costituente variante al P.R.G.C.), la corretta destinazione urbanistica dell'area è stata ricondotta a “Nuclei residenziali di vecchio impianto” (art. 19 delle N.T.A.), in coerenza con l'effettivo stato di fatto e con il comparto urbanistico in cui l'area è inserita.



È in tale destinazione, coerente con l'uso residenziale del contesto, che si colloca la valutazione che segue.

4.1 Contenuti dell'art. 19 delle N.T.A. rilevanti ai fini estimativi

L'art. 19 delle N.T.A. disciplina i “Nuclei residenziali di vecchio impianto”, individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 quali porzioni di territorio di antico impianto urbanistico da tutelare e recuperare. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le relative pertinenze, i servizi sociali, le attrezzature pubbliche, le attività culturali e commerciali al dettaglio, le attività artigianali di carattere familiare, gli esercizi pubblici, gli uffici e le attrezzature turistico-ricettive.

Sotto il profilo degli interventi, la norma è orientata al recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi di cui all'art. 37 delle N.T.A.) e alla salvaguardia dei caratteri ambientali originari, e non contempla un autonomo indice di nuova edificazione riferibile alle singole aree scoperte. Rilevano invece, ai fini della presente stima, le disposizioni che qualificano il valore d'uso degli spazi di pertinenza: l'obbligo, per gli interventi ammessi, di provvedere alla sistemazione degli spazi di pertinenza dell'unità immobiliare con recupero prioritario delle superfici a parcheggio privato nella misura di 10 m²; l'ammissibilità di costruzioni accessorie nella misura massima di 30 m² complessivi (se ricavate in edifici esistenti, addossate, interrate o realizzate con materiali della tradizione locale); nonché la regola per cui, per le costruzioni accessorie, la distanza dal confine di proprietà può essere nulla oppure non inferiore a 5 m per pareti non finestrate.

Ne consegue, sul piano estimativo, che la porzione in oggetto non possiede un'autonoma capacità edificatoria di nuova costruzione, ma esprime la propria utilità - e quindi il proprio valore - quale spazio di pertinenza (corte, parcheggio privato, eventuale superficie accessoria) del contiguo fabbricato residenziale. Ciò conferma la natura complementare del bene rispetto alla proprietà confinante, sviluppata nel criterio di stima.

5. Criterio e procedimento di stima

Trattandosi di alienazione di un bene pubblico a mezzo di asta pubblica, l'aspetto economico da ricercare è il valore venale in comune commercio (valore di mercato), che costituisce il riferimento per la determinazione del prezzo posto a base di gara.

Data la natura del bene – area edificata di modesta consistenza, priva di autonoma capacità edificatoria e di fatto interclusa e pertinenziale rispetto alla proprietà confinante – si adotta il procedimento di stima sintetico-comparativo (per comparazione), individuando dapprima il valore unitario di mercato delle aree assimilabili nel medesimo ambito territoriale e applicando successivamente i necessari coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche del bene.

Sotto il profilo economico, l'area in esame configura un tipico bene di natura complementare: essa non ha un autonomo mercato, non essendo edificabile né utilizzabile in via indipendente, ma esprime la propria massima utilità (e quindi il proprio valore) in capo al solo proprietario frontista, che la utilizza già quale pertinenza e per il quale l'acquisizione elimina la situazione di interclusione. Tale circostanza, se da un lato restringe la platea dei potenziali acquirenti, dall'altro giustifica il riconoscimento di un valore complementare che compensa la ridotta appetibilità sul mercato ordinario.

6. Analisi dei valori di riferimento

6.1 Quotazioni O.M.I. della zona

L'area ricade nella zona O.M.I. “Vecchio Nucleo - Veruno” (codice zona B2, fascia Centrale, destinazione residenziale) del Comune di Gattico-Veruno. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative all'anno 2025, 2° semestre, riferite ai valori di compravendita (stato conservativo normale), sono le seguenti:

Tipologia	Valore min. (€/m²)	Valore max. (€/m²)
Abitazioni civili	1.050	1.500
Abitazioni di tipo economico	600	890
Ville e villini	1.150	1.650
Box	440	660

Le quotazioni O.M.I. esprimono i valori del costruito residenziale finito e non del suolo; esse costituiscono pertanto un riferimento di contesto - attestante un mercato residenziale attivo e consolidato nel nucleo centrale di Veruno - e non un valore direttamente applicabile ad un'area priva di autonoma capacità edificatoria. Si ricorda inoltre che le quotazioni O.M.I. non hanno carattere probatorio e integrano, senza sostituire, la stima puntuale del professionista.

6.2 Valore delle aree residenziali adottato dal Comune

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 133 del 10/11/2025, l'Amministrazione ha determinato, ai fini I.M.U., i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2026. Per la località ex Veruno rilevano in particolare:

Categoria di area (località ex Veruno)	Valore (€/m²)
Aree fabbricabili ad uso residenziale	14,50
Aree fabbricabili di cui all'art. 23 N.T.A.	30,00
Aree fabbricabili di cui all'art. 18 N.T.A.	60,00
Aree per servizi/standard di cui all'art. 14 N.T.A.	30,00

L'area in oggetto, come detto, non possiede autonoma capacità edificatoria e non rileva ai fini I.M.U.; il valore adottato dal Comune per le aree fabbricabili ad uso residenziale in località ex Veruno, pari a € 14,50/m², costituisce tuttavia il più affidabile riferimento del valore del suolo residenziale nell'ambito, oltre ad essere un parametro coerente con gli atti dell'Ente medesimo.

6.3 Valore unitario base assunto

Sulla scorta di quanto sopra, quale valore unitario base del suolo residenziale nell'ambito di Veruno si assume il valore adottato dal Comune per le aree fabbricabili ad uso residenziale in località ex Veruno:

$$V_b = 14,50 \text{ €/m}^2$$

7. Caratteristiche specifiche e valore complementare

Al valore unitario base del suolo ($V_b = 14,50 \text{ €/m}^2$) si applicano le considerazioni derivanti dalle caratteristiche peculiari del bene, di segno opposto:

- **Fattori riduttivi:** modesta superficie (26 m²) e forma stretta ed allungata; assenza di autonoma capacità edificatoria (zona di recupero ex art. 19 N.T.A., superficie priva di autonomo accesso e non configurante lotto edificabile); impossibilità di utilizzo indipendente dalla proprietà confinante.
- **Fattori incrementativi:** area già urbanizzata e servita, in posizione centrale, immediatamente e integralmente utilizzabile; piena utilità pertinenziale (corte, parcheggio privato ex art. 19 N.T.A., eventuale superficie accessoria); valore complementare in capo al proprietario frontista, per il quale l'acquisizione elimina l'interclusione, regolarizza lo stato dei luoghi e completa la corte pertinenziale.

Poiché il bene, di per sé non edificabile e non autonomamente commerciabile, esprime la propria massima utilità esclusivamente in capo al confinante, la sua valutazione va condotta secondo il criterio del valore complementare: per il frontista l'incremento di utilità connesso all'acquisizione (eliminazione dell'interclusione, disponibilità piena della corte e delle superfici pertinenziali/parcheggio) è sensibilmente superiore al mero valore del suolo residenziale ordinario. Si applica pertanto al valore base un coefficiente di complementarità (K_c), che tiene conto di tale sovra-utilità e della posizione centrale interamente urbanizzata.

Si assume prudenzialmente $K_c = 2,00$, cui corrisponde un valore unitario di stima di 29,00 €/m², che si arrotonda a 30,00 €/m². Tale valore risulta peraltro coerente con i parametri adottati dallo stesso Comune per categorie di aree residenziali di maggior pregio o dotazione (aree di cui agli artt. 23 e 14 N.T.A., pari a 30,00 €/m²), e si colloca a metà strada tra il puro valore del suolo residenziale (14,50 €/m²) e il valore attribuito dal Comune alle aree di cui all'art. 18 N.T.A. (60,00 €/m²).

$$V_u = V_b \times K_c = 14,50 \times 2,00 \approx 30,00 \text{ €/m}^2$$

N.B. – Il coefficiente di complementarità K_c è grandezza di apprezzamento tecnico: qualora l'Amministrazione intenda adottare una base d'asta più prudente (più elevata), il coefficiente può essere incrementato fino a $K_c = 3,00$ ($V_u \approx 43,50$ €/m²), come rappresentato nell'intervallo di stima al § 8.

8. Determinazione del valore di stima

Grandezza	Valore
Superficie (S)	26 m ²
Valore unitario base del suolo (V_b)	14,50 €/m ²
Coefficiente di complementarità (K_c)	2,00
Valore unitario di stima ($V_u = V_b \times K_c$, arrotondato)	30,00 €/m ²
Valore di stima ($V = S \times V_u$)	780,00 €

Il valore di stima del bene, adottando i parametri sopra indicati, risulta pertanto pari a € **780,00** (euro settecentottanta/00). In relazione all'apprezzamento del coefficiente di complementarità, il valore si colloca nell'intervallo € **290,00** (valore minimo, pari al solo valore del suolo residenziale ex Veruno adottato dal Comune, $K_c = 1,00$) ÷ € **870,00** (con maggiorazione complementare piena, $K_c = 3,00$).

9. Determinazione del prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto sopra, e arrotondando prudenzialmente il valore di stima, si propone di porre a base della procedura ad evidenza pubblica il seguente prezzo:

PREZZO A BASE D'ASTA: € 780,00

(euro settecentottanta/00)

L'offerta in sede di gara sarà formulata esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base d'asta. Le offerte pari o inferiori a tale importo non saranno ammesse.

9.1 Spese e oneri a carico dell'aggiudicatario

Coerentemente con quanto stabilito dall'Amministrazione con la deliberazione di indirizzo, oltre al prezzo di vendita offerto restano a carico del soggetto aggiudicatario tutte le spese connesse ed accessorie all'operazione, ivi comprese le spese tecniche già sostenute per l'identificazione e il frazionamento catastale del bene, nonché le spese notarili di rogito, le imposte, le tasse e i diritti conseguenti al trasferimento. Il valore stimato è riferito al solo bene e non comprende i predetti oneri.

10. Conclusioni

Sulla base degli accertamenti eseguiti, della documentazione esaminata, del sopralluogo effettuato e dei criteri estimativi esposti, il sottoscritto tecnico ritiene di poter attribuire al bene di proprietà comunale censito al Catasto Terreni del Comune di Gattico-Veruno, Sezione B, Foglio 5, particella 731, della superficie di 26 m², il valore venale in comune commercio di € 780,00 (euro settecentottanta/00), che si propone quale prezzo a base della procedura ad evidenza pubblica per la sua alienazione.

La presente perizia è redatta secondo scienza e coscienza, con l'obiettività e l'imparzialità proprie della funzione, e viene rilasciata per gli usi consentiti dalla legge quale allegato agli atti della procedura di alienazione.

Gattico-Veruno, li 05/08/2026

Il Tecnico incaricato
Geom. Fabio ISAYA

Documento firmato digitalmente

Allegati

- Estratto di mappa catastale – Foglio 5, Sez. B, con individuazione della particella 731;
- Visura catastale della particella 731;
- Estratto di P.R.G.C. vigente (post-correzione) con destinazioni urbanistiche;
- Art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.C. (Nuclei residenziali di vecchio impianto);
- Scheda quotazioni O.M.I. - zona “Vecchio Nucleo - Veruno” (2025/2° sem.);
- Deliberazione G.C. n. 133 del 10/11/2025 (valori aree fabbricabili I.M.U. 2026);
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi.



N=200

E=100

1 Particella: 690

Comune: (NO) GATTICO-VERNO/B
Foglio: 5
Scala originale: 1:1000
12-giu-2026 9:8:50
Dimensione cornice: 267.001 x 189.000 m. Protocollo pratica T58738/2026

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2026

Situazione degli intestati dal 11/06/2026

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GATTICO-VERUNO sede in GATTICO-VERUNO (NO)	02581850035*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/06/2026 - VARIAZIONE DESTINAZIONE n. 46470.1/2026 - Pratica n. NO0046470 in atti dal 11/06/2026			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito Agrario
1	5	690		-	ENTE URBANO	02 82			VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 04/02/2019 LEGGE REGIONALE N. 26 DEL 21.12.2018 proveniente dal comune di Veruno L.798; trasferito al comune di Gattico-Veruno sezione Veruno M416B. (n. 10/2019)
Numero notifica tavolare				Partita		1			
Annotazioni				di immobile: COMPRENDE IL FG. 5 N. 692,263,264,483,684,693					

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Art. 19) - NUCLEI RESIDENZIALI DI VECCHIO IMPIANTO

Destinazioni d'uso ammesse: le residenze e le relative pertinenze, i servizi sociali, le attrezzature pubbliche, le attività culturali e commerciali al dettaglio, le attività artigianali di carattere familiare, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistico e ricettive.

- Sono quelle porzioni di territorio individuate ai sensi dell'art. 24 Legge 56/77 e s.m.i. di vecchio impianto urbanistico comprendenti agglomerati o complessi urbani derivati dalla sovrapposizione sull'ambiente naturale di interventi operati dall'uomo in epoche diverse e che pur presentando caratteri e tipologia differenziati, talvolta anche alterate rispetto all'impostazione originaria, costituiscono una testimonianza caratterizzata dall'evoluzione architettonica-urbanistica del territorio e una vasta documentazione delle condizioni e forme di vita degli abitanti.
- I tipi di intervento elencati e cartograficamente rappresentati non escludono possibilità di operazioni di livello inferiore a quello consentito; in altri termini ogni intervento prescritto è sempre il massimo consentito e ammette sempre quelli compresi in elenco con numerazione ad esso inferiore.
- Tutti i tipi di intervento elencati, oltre a perseguire lo scopo di migliorare la qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originari ed il recupero di quelli compromessi e impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio.
- In particolare andranno recuperati e valorizzati con procedimento di restauro rigoroso i seguenti elementi decorativi ed i tipi costruttivi:
 - stipiti ed architravi datati o anche solo lavorati in aperture esterne;
 - affreschi, meridiane, stemmi, fasce a riquadratura delle aperture esterne, anche se presenti solo in traccia e alterate dagli agenti atmosferici;
 - volti e sotto passi stradali;
 - loggiati ad arco ed architravati, che potranno solo essere chiusi da serramenti a scomparsa;
 - tetti con manto di copertura in coppi;
 - comignoli dei tetti di antica fattura;
 - tutti quegli elementi di arredo urbano, quali fontane, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in blocchi di pietra, scalinate e strade pedonali in pietra a massello ed in ciottoli, lavatoi pubblici, binari (trottatoi) in pietra delle strade;
 - tutti quegli elementi che costituiscono una testimonianza originale della tradizione costruttiva e decorativa locale.
- Le modalità di intervento ammesse sono: l'autorizzazione, la concessione semplice.
- Per le operazioni consentite, di cui all'art. 37, il richiedente la concessione o l'autorizzazione dovrà presentare, oltre che i disegni di progetto in scala adeguata con relazione sui materiali esterni che si intendono usare e sulle modalità del loro impiego, anche un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto, con indicazione dei materiali, corredato da una serie di fotografie che documentino esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio interessato dall'intervento e dell'ambiente circostante allo stesso.
- Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione per le operazioni di cui ai punti n. 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 37 delle presenti norme, è subordinata alla demolizione degli elementi aggiuntivi degradanti, in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e delle sue pertinenze.
- Per gli edifici che non presentano condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino necessarie per eliminare gli inconvenienti rilevati.
- Per tutte le operazioni edilizie ammesse è fatto obbligo di utilizzare all'esterno materiali, elementi costruttivi, tipi di lavorazione e forme compositive affini a quelli della tradizione locale evitando quelle forme non coerenti ai caratteri dell'ambiente.
- Tutti gli interventi ammessi in tali aree o nuclei, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, devono comportare anche la sistemazione degli spazi di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di intervento, con recupero prioritario delle superfici a parcheggio privato nella misura di 10 mq..
- Sono ammesse le modifiche di destinazioni d'uso ed il riuso a fini residenziali o ad altre destinazioni ad essi compatibili di costruzioni rustiche ed accessorie con le operazioni di cui ai punti 1,2,3,4 e 5 contenute nell'art. 37 e precisate per ogni edificio nella tavola grafica 3.

Le costruzioni accessorie, di cui all'art. 11, sono ammesse nella misura massima di 30 mq. complessivi:

- a) se ricavate in edifici esistenti;
- b) se addossate ad edifici esistenti;
- c) se completamente interrate;
- d) se realizzate con materiali delle tradizioni locali così come specificate dal precedente art. 11.

Per gli interventi di ristrutturazione (punto a dell'art. 37) e per le costruzioni accessorie, la distanza dai confini di proprietà e da altri fabbricati sarà così regolata:

- per pareti non finestrate, distanza dal confine nulla oppure non inferiore a mt. 5;
- per pareti finestrate, distanza dal confine non inferiore a mt. 5;
- per pareti finestrate o non, la distanza da pareti finestrate da altri edifici preesistenti non potrà essere inferiore a mt. 6,50;

Si precisa che per parete finestrata s'intende una parete nella quale esistono finestre di locali di abitazione.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione dei parcheggi marginali, e salvo per gli interventi contemplati nel presente articolo.

L'apertura di eventuali nuovi accessi carrai deve avvenire ad un minimo di mt. 3.00 dal ciglio della strada.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione con accorpamento al corpo di fabbrica principale di tutti quei volumi agricoli inutilizzati o casseri individuati nella tavola in scala 1:750, nel rispetto degli indici edilizi previsti e non dovrà essere collocato sul fronte strada principale sia in allineamento che in sopraelevazione.

Consultazione quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NOVARA
Comune: GATTICO-VERUNO (M416)
Fascia: Centrale
Zona: VECCHIO NUCLEO - VERUNO
Codice zona: B2
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

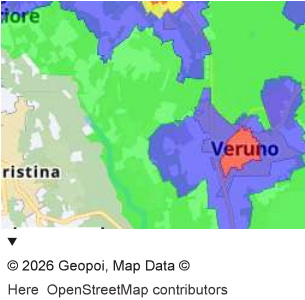
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	3,4	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	890	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	440	660	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1650	L	3,5	4,9	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

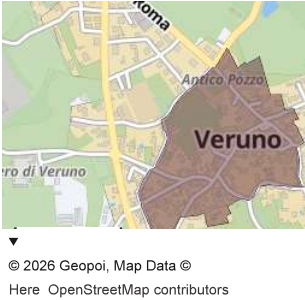
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Supporto

Guida all'uso

Consultazione quotazioni OMI



Comune di Gattico-Veruno

PROVINCIA DI NO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 53

OGGETTO:

PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE DI PORZIONE DI AREA COMUNALE - ATTO DI INDIRIZZO

L'anno **duemilaventisei** addì **quattro** del mese di **maggio** alle ore diciassette e minuti quarantacinque nella sala delle riunioni, si è riunita la Giunta Comunale, convocata nei modi prescritti:

Cognome e Nome	Presente
1. CASACCIO FEDERICO - Sindaco	Sì
2. CREVACORE GIUSEPPE - Vice Sindaco	Sì
3. BACCHETTA PAOLO MARIA - Assessore	Sì
4. SALINI ALESSANDRA - Assessore	Sì
5. AMADIO MONICA - Assessore	Sì
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	0

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale DOTT. TRAVAINI ALESSANDRO TOMMASO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. CASACCIO FEDERICO, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Gattico-Veruno è proprietario di un'area sita in via Guglielmo Marconi, località Veruno, distinta in mappa al foglio 5 particella n. 690 sezione B, ricadente urbanisticamente in "Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti" (art. 17 NTA), di cui una porzione, delimitata da una recinzione di remota realizzazione, risulta di fatto fisicamente separata dall'area accessibile al pubblico utilizzo.

VISTA la manifestazione d'interesse all'acquisizione di detta porzione dell'area in parola, inoltrata da Z.C. e pervenuta in data 31/03/2026 al n. 3643 di protocollo, nella quale, oltre ad esplicitare l'intenzione dell'istante ad acquisirne la proprietà, lo stesso si dichiara disponibile a sostenere tutte le spese connesse ed accessorie all'identificazione catastale ed alla successiva vendita.

CONSIDERATO che, preliminarmente a qualsivoglia procedura di alienazione, si rende necessario procedere ad un inquadramento urbanistico dell'area in maniera coerente con l'effettivo stato di fatto della stessa, adottando in merito le procedure consentite dalla L.R. n. 56/1977 e smi.

DATO ATTO che, a seguito di quanto precedentemente indicato, occorrerà individuare catastalmente la porzione di area ai fini di inserire la stessa nel piano delle alienazioni, così da consentire successivamente l'avvio di una procedura ad evidenza pubblica per la vendita al migliore offerente.

VALUTATA positivamente la possibilità, da parte dell'amministrazione comunale, di procedere ad alienare una porzione di area di proprietà che, allo stato dei fatti, non riveste alcun interesse di pubblica utilità, ritenendo quindi vantaggiosa l'adozione di una procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla vendita della stessa.

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal responsabile area tecnica – settore urbanistica/edilizia privata e lavori pubblici/patrimonio ai sensi dell'art. 49 D. Lgs n. 267/2000 e smi.

CON voti unanimi e favorevoli, resi nei modi di legge

DELIBERA

- 1) di dar corso a tutte le procedure necessarie e propedeutiche, di carattere urbanistico e catastale, ai fini di addivenire all'alienazione di una porzione dell'area di proprietà comunale sita in via Guglielmo Marconi, località Veruno, distinta in mappa al foglio 5 particella n. 690 sezione B, affinché a completo espletamento delle stesse divenga area trasferibile a terzi mediante procedura ad evidenza pubblica;
- 2) di dare atto che tutte le spese sostenute dall'ente al fine di dare attuazione a tale indirizzo, saranno a carico dei soggetti che risulteranno aggiudicatari, ad avvenuto espletamento di regolare bando di asta pubblica, oltre alla corresponsione del prezzo di vendita offerto ed al sostenimento di tutte le spese notarili di rogito, ivi comprese imposte, tasse e diritti;
- 3) di dare mandato al Responsabile del servizio tecnico affinché provveda all'adozione delle necessarie procedure propedeutiche e necessarie a dare attuazione all'indirizzo espresso con la presente deliberazione.

Successivamente, con voti unanimi e favorevoli, resi nei modi di legge

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 D. Lgs n. 267/2000 e smi.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
Firmato Digitalmente
CASACCIO FEDERICO

Il Segretario Comunale
Firmato Digitalmente
DOTT. TRAVAINI ALESSANDRO
TOMMASO



