



COMUNE DI GATTICO

Regione Piemonte - Provincia di Novara

P.IVA 00452450034 C.F. 82001230034

CAP 28013 - Via Roma, 31 - tel. 0322 83 88 86 fax 0322 88 06 56

e-mail ufficiotecnico@comune.gattico.no.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE

RELAZIONE DI STIMA

per la determinazione del più probabile valore di mercato di un edificio ad uso residenziale sito a Gattico in Via Dante Alighieri in stato di abbandono, in relazione ad una eventuale compravendita dello stesso – fg. 15 particella 557.



16/05/2018

UFFICIO TECNICO COMUNALE



[Handwritten signature in blue ink]

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Marco Chiera in qualità di tecnico del Comune di Gattico è stato incaricato dalla Giunta Comunale della redazione di una relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di un edificio ad uso residenziale sito a Gattico in Via Dante Alighieri in stato di abbandono, in relazione ad una eventuale compravendita dello stesso.

- IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

La presente valutazione ha per oggetto l'edificio ad uso residenziale sito in Comune di Gattico in Via Dante Alighieri, ad oggi sfitto ed in stato fatiscente

In base agli accertamenti catastali condotti l'immobile risulta censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella n. 557, cat. A/3 classe 2 vani 6,5 rendita € 402,84, come da allegata visura catastale.

Urbanisticamente il lotto è identificato dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale in centro storico con categoria d'intervento "Edifici di impianto storico di valenza minore o nulla, già ristrutturati o da ristrutturare, soggetti a MO, MS, RC, REA con le prescrizioni dell'art. 29, comma 7, punto c) delle NTA".

L'edificio è situato in Via Dante, strada comunale che collega la Piazza Leonardi al centro storico di Gattico capoluogo.

L'accesso avviene dal lato sud a mezzo di una piccola porzione di area di corte, attualmente non delimitata.

A nord confina, a mezzo del muro perimetrale, con la strada comunale Via Pascoli, ad ovest con la Via Dante Alighieri e ad est in aderenza con fabbricato contiguo in stato fatiscente stante l'abbandono e lo stato di alcune strutture danneggiate da un incendio.

Architettonicamente il fabbricato è così costituito:

- pianta rettangolare, composto da n. 2 piani fuori terra oltre ad un sottotetto non abitabile. Al piano terra al quale si accede dalla corte esclusiva prospiciente, si trova una zona ingresso con scala di accesso ai piani superiori ed altri due locali, un soggiorno ed una cucina, al piano primo un'area di disimpegno collega un bagno di piccole dimensioni ed una camera da letto attraverso la quale si accede ad una seconda camera di dimensioni simili alla prima. Una ulteriore rampa di scale permette il raggiungimento del piano sottotetto non abitabile il quale risulta diviso in due zone collegate tra loro con un'apertura nella muratura portante;
- Copertura in legno con manto realizzato mediante tegole tipo marsigliesi;
- struttura portante in murature di mattoni e pietra;
- serramenti ed infissi in legno in stato fatiscente;
- Impianto elettrico assente

- Impianto idrotermosanitario costituito unicamente da un servizio igienico ed assenza di impianto di riscaldamento.

- PROCEDIMENTO DI STIMA E DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

A seguito della conduzione dei primi accertamenti catastali, ove si è provveduto ad acquisire le visure e l'estratto di mappa catastale, che qui si allegano in copia, dopo avere accertato lo stato e la consistenza dell'immobile, si procede ora alla determinazione del valore, individuando come prima operazione tecnica la tipologia di stima da adottare.

Pertanto, tenuto conto:

- degli elementi acquisiti durante il sopralluogo;
- delle verifiche effettuate;
- delle indagini di mercato condotte dal sottoscritto presso l'agenzia del territorio, gli operatori immobiliari del settore, la camera di commercio e le riviste specializzate;
- della presenza di un mercato immobiliare attivo nel Comune di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, ancorchè in un momento di difficoltà del mercato immobiliare;

si ritiene di addivenire alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante il procedimento di "STIMA SINTETICA".

Tale stima consiste sostanzialmente nella determinazione di un "valore medio ordinario" riferito alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "Abitazioni di tipo economico", che nel caso specifico risulta avere un valore di

circa 690,00 €/mq

da cui ne deriverebbe un valore di circa € 96.600,00 (mq 140 x 690 €/mq)

Detto valore scaturisce dalla comparazione tra i valori medi forniti dall'agenzia del territorio, di cui si unisce uno stralcio in copia, ed i valori medi degli scambi immobiliari ottenuti dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari ed operatori del settore.

E' poi compito del perito apportare le eventuali "aggiunte" qualora il bene oggetto di stima abbia caratteristiche che determinino un maggior apprezzamento rispetto al valore medio ordinario, o "detrazioni" qualora il bene abbia caratteristiche che determinino un deprezzamento rispetto al valore medio ordinario. Inoltre il perito dovrà tenere conto di eventuali "comodi" e/o "scomodi" a cui è soggetto il bene oggetto di stima.

Alla luce di quanto sopra riportato il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato una puntuale comparazione tra il "valore medio ordinario" e le reali condizioni di fatto e di diritto degli immobili oggetto di stima.

Pertanto, tenendo conto:

	AGGIUNTE	DETRAZIONI	INCIDENZA
<i>della vetustà dell'immobile</i>		*	- V.M.O. x C.V. (0.675) pari ad €/mq 224,25 € 31.395,00
<i>dell'altezza dei locali inferiore a m. 2,70</i>		*	- 10% pari ad €/mq 46,57 € 6.519,80
<i>della necessità di dover provvedere al rifacimento totale degli impianti al fine di garantire le condizioni minime di usabilità e delle pessime condizioni dell'edificio</i>		*	- 15% pari ad €/mq 69,86 € 9.780,00
<i>Dello stato di degrado conseguente l'incendio che ha colpito parte dei solai</i>		*	- 20% pari ad €/mq 138,00 € 19.320,00

ne deriva una diminuzione rispetto al valore medio ordinario come sopra identificato pari ad € 61.014,80, da cui:

Valore medio ordinario + Aggiunte – detrazioni = € 96.600,00 – 67.014,80= 29.585,20.

Sottotetto n.a. al rustico € 11.800,00 (mq 59 x 200,00 €/mq)

29.585,200 + 11.800,00= € 41.385,20

Pertanto, alla luce degli elementi di valutazione sopra individuati, ad evasione dell'incarico conferito si valuta il più probabile valore di mercato dell'intero edificio sopra descritto, in complessivi **€ 41.500,00.**

In ultimo si precisa

IL PERITO INCARICATO

Il Tecnico Comunale
(Geom. Marco CHIERA)



Allegati:

- fotografie;
- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali
- visura catastale;
- visura ipotecaria;
- estratti P.R.G.C. comune di Gattico;
- quotazione valori medi definiti dall'Agenzia del Territorio.

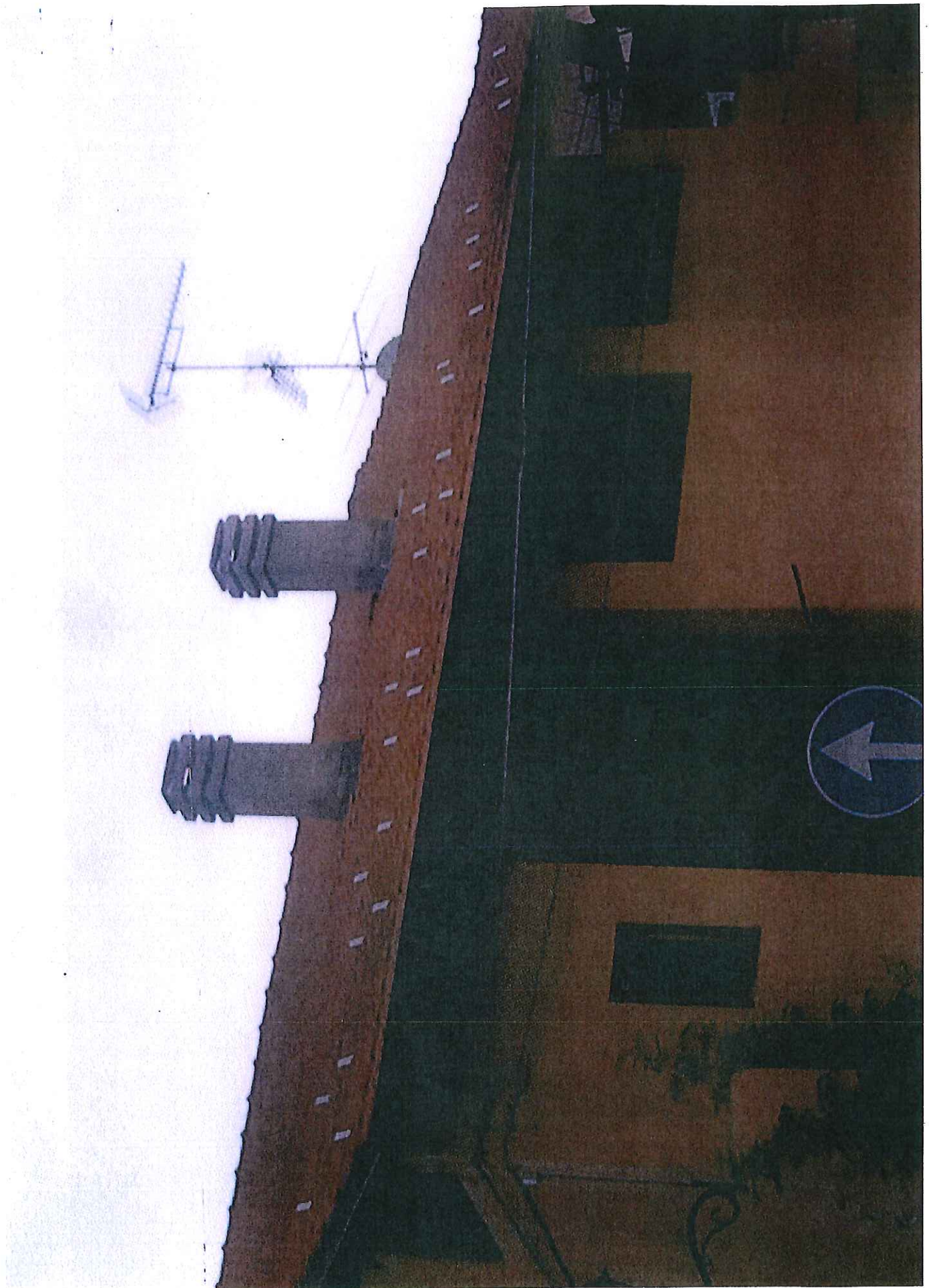


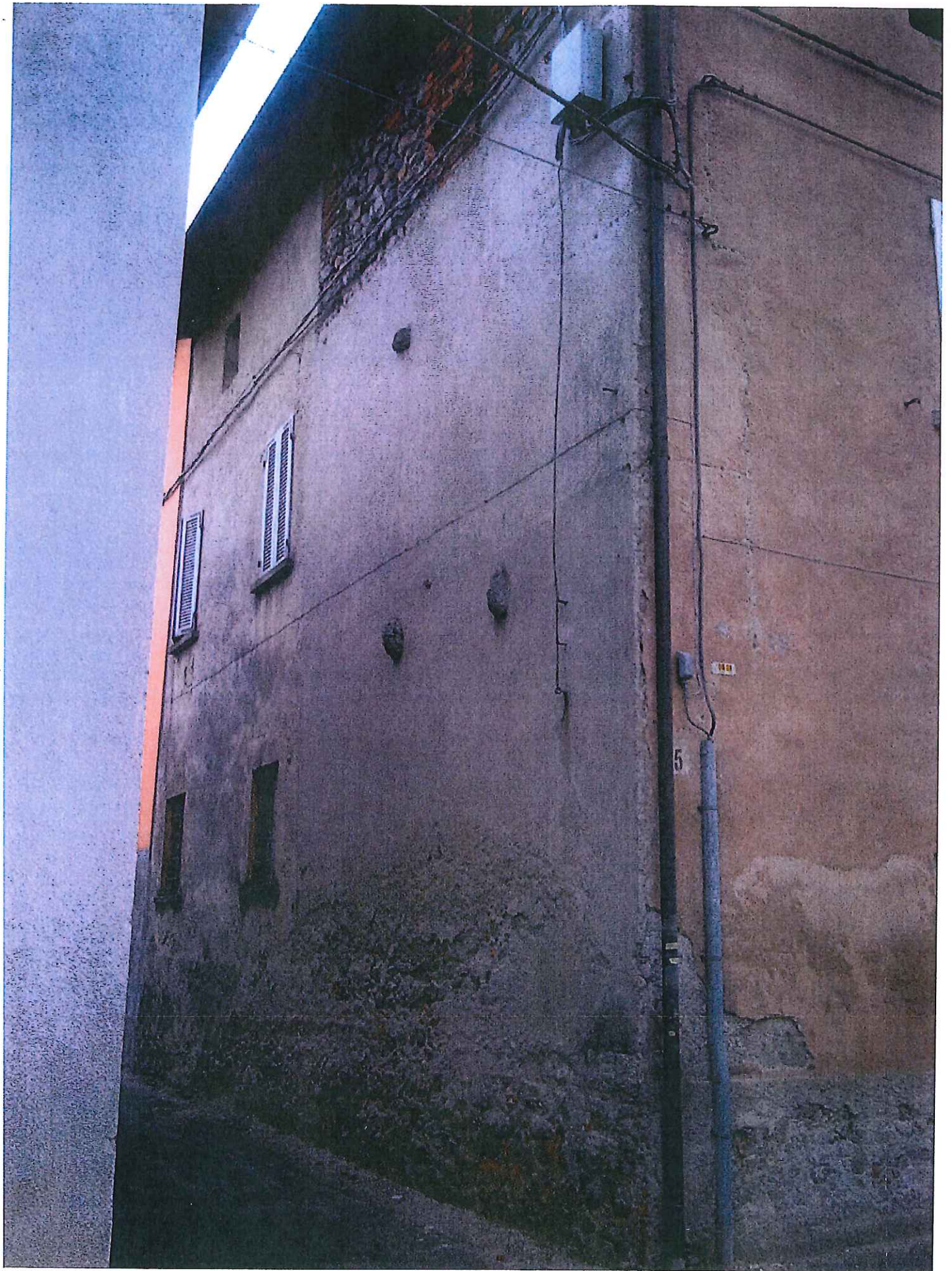
BIAGIO ANTONACCI
FOTO DI ANTONACCI
2

0-24
Arretrati 3 ore

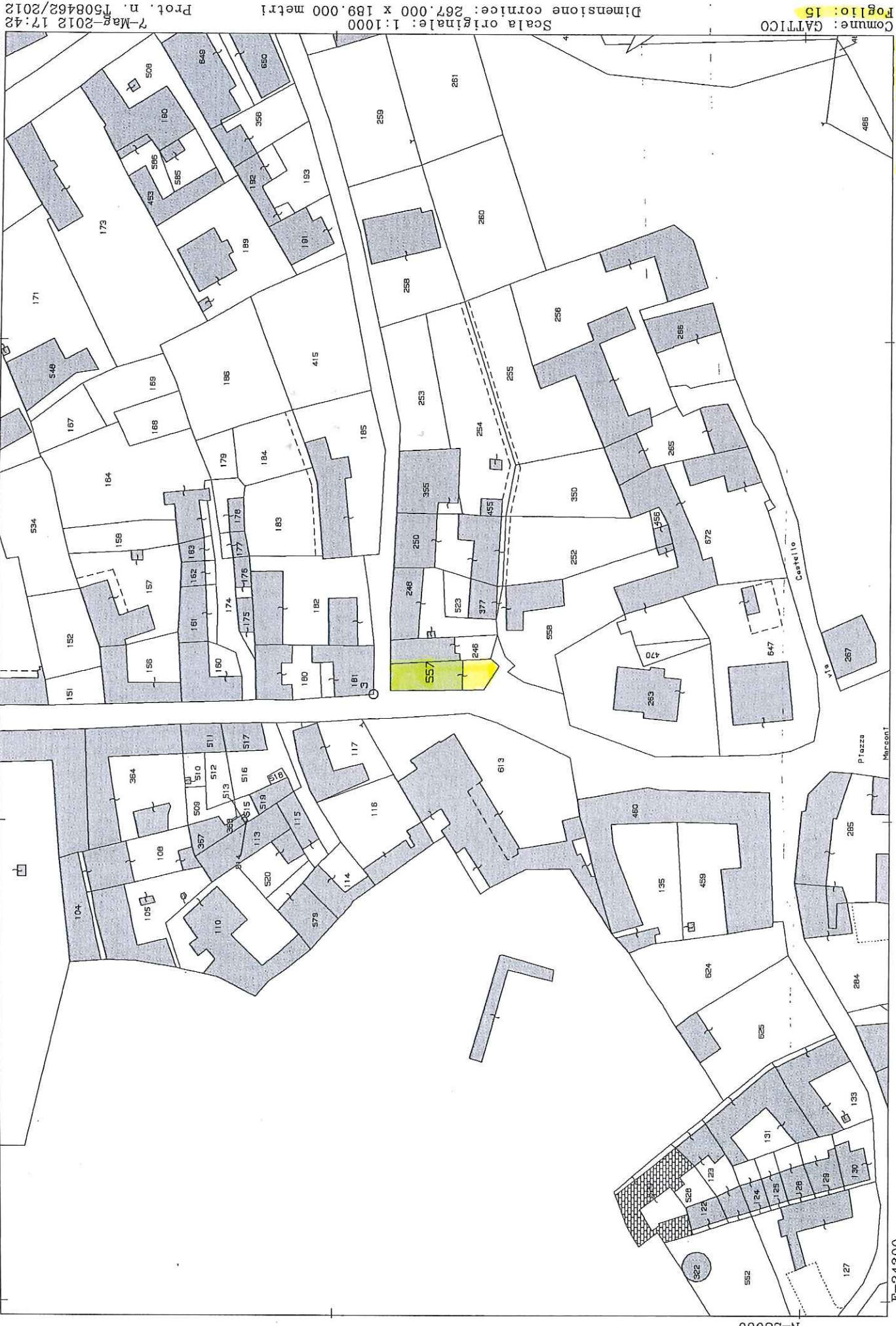
30













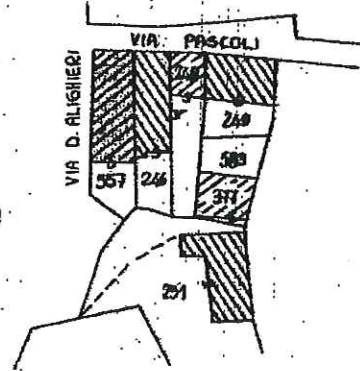
Planimetria di u.i.u. in Comune di GATICO via DANTE ALIGHIERI civ. -

ESTRATTO DI MAPPA

Foglio 15 - Mapp. 557
Scala 1:1000

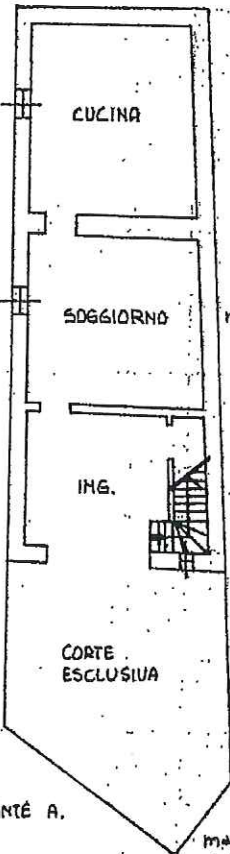
TIPO MAPPALE

N° 134944 del 24/07/93



PIANO TERRA H=3.00

VIA PASCOLI



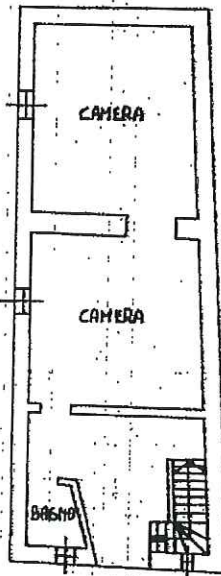
VIA DANTE A.

mapp. 246

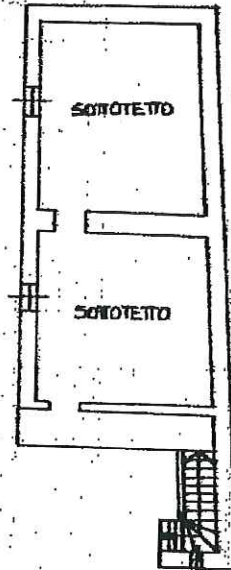
VIA DANTE A.

mapp. 251

PIANO PRIMO H=3.00



PIANO SECONDO H=3.20



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)

PASTORE GUALTIERO

iscritto all'albo dei geometri n. 134944 tecnico comunale

della provincia di Cremona n. 134944

data 24/07/93



RISERVATO ALL'UFFICIO

P 500011
A00820
30-7-93

Identificativi catastali

F. 15

n. 557 sub. A3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/05/2012

Dati della richiesta	Comune di GATTICO (Codice: D937)
Catasto Fabbricati	Provincia di NOVARA Foglio: 15 Particella: 557

INTESTATO

1 COMUNE DI GATTICO con sede in GATTICO	00452450034	(1) Proprieta' per 1/1
---	-------------	------------------------

Unità immobiliare dal 30/07/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		15	557				A/3	2	6,5 vani	Euro 402,84 L. 780.000	COSTITUZIONE del 30/07/1993 n. A00820/1993 in atti dal 12/10/1993
Indirizzo - VIA DANTE ALIGHIERI piano: T-1-2;											
Notifica -				Partita		500011		Mod.58		500011	

Situazione degli intestati dal 16/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GATTICO con sede in GATTICO		00452450034	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/02/2010 n. 8362.1/2011 in atti dal 07/11/2011 (protocollo n. NO0248944) R. USUFRUTTO DI BACCHETTA SERAFINA				

Situazione degli intestati dal 26/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BACCHETTA Serafina nata in EGITTO il 18/07/1927		BCCSFN27L58Z336L*	(8) Usufrutto per 1/2 fino al 16/02/2010
2	COMUNE DI GATTICO con sede in GATTICO		00452450034	(2) Nuda proprieta' per 1/2 fino al 16/02/2010
3	COMUNE DI GATTICO con sede in GATTICO		00452450034	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 16/02/2010
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/12/2007 n. 4256.1/2009 in atti dal 29/04/2009 (protocollo n. NO0102294) R. USUFRUTTO BACCHETTA COSTANTINA				

Situazione degli intestati dal 30/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BACCHETTA Costantina nata in EGITTO il 25/08/1929		BCCCTN29M65Z336H*	(8) Usufrutto per 500/1000 fino al 26/12/2007
2	BACCHETTA Serafina nata in EGITTO il 18/07/1927		BCCSFN27L58Z336L*	(8) Usufrutto per 500/1000 fino al 26/12/2007
3	ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA DEL COMUNE DI GATTICO			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/12/2007
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 30/07/1993 n. A00820/1993 in atti dal 12/10/1993				

Ufficio Provinciale di NOVARA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/06/2012 Ora 16:49:23
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente DRSSVT

Ispezione n. T446603 del 19/06/2012

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di GATTICO (NO)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 15 - Particella 557

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/06/1988 al

19/06/2012

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

DESTINAZIONI



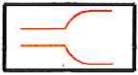
AREE ASSERVITE AI FABBRICATI ESISTENTI



AREE A VERDE (giardini privati, orti, ecc.) CONNESSE AD EDIFICI DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI MINORI - Art.29 N.T.A.



AREE A PARCO PRIVATO E ALBERATURE AD ALTO FUSTO DI VALENZA PAESAGGISTICA E/O AMBIENTALE - Art.26 N.T.A.



NUOVA VIABILITA' DI PRG - Art.52 N.T.A.

ESISTENTE



PROGETTO



AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O D'USO PUBBLICO DI LIVELLO COMUNALE - P=Parcheggi VP=Verde Pubblico - Art. 7 e Art. 50 NTA



AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - Art. 33 NTA, CON PERIMETRO St DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE - Art. 11 e 12 NTA, ALLINEAMENTI DI EDIFICAZIONE - Art. 31 NTA, PREVISIONI DI AMBITO SPECIFICO - Art.16 NTA

TIPI DI INTERVENTO (art.29, comma7, N.T.A.)

a)



Singoli Edifici, Porzioni di Fabbricato e Manufatti isolati di Elevato Pregio Storico, Artistico, Ambientale ed Architettonico (art. 24, 4° comma, punto a L.R.56/77 e s.m.i.), soggetti agli interventi di MO, MS, RS e RC ed alle prescrizioni indicate all'Art.23 delle NTA Ch=chiese, cappelle, oratori - Ef=edificio civile - Mo=monumento - Er=edicole religiose e oratori - Op=Opere d'arte murale

b)



Singoli Edifici, Porzioni di Fabbricato e Manufatti Isolati con Elementi Architettonici e Tipologici di Interesse Ambientale e/o Documentario, soggetti agli interventi di MO, MS, RC e REA ed alle prescrizioni indicate all'Art. 24 delle NTA

c)



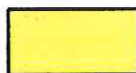
Edifici di impianto storico di valenza minore o nulla, già ristrutturati o da ristrutturare, soggetti a MO, MS, RC, REA con le prescrizioni dell'Art. 29, comma 7, punto c) delle NTA

d)



Altri edifici di valenza minore o nulla, compresi rustici e pertinenze soggetti a REA, REB, SV con le prescrizioni del comma 7, punto d) e comma 10 dell'Art. 29 delle NTA

e)



Edifici soggetti a MO o con demolizioni senza ricostruzione o ammissibili a MS, REA, REB con le prescrizioni del comma 7, punto e, dell'art. 29

f)

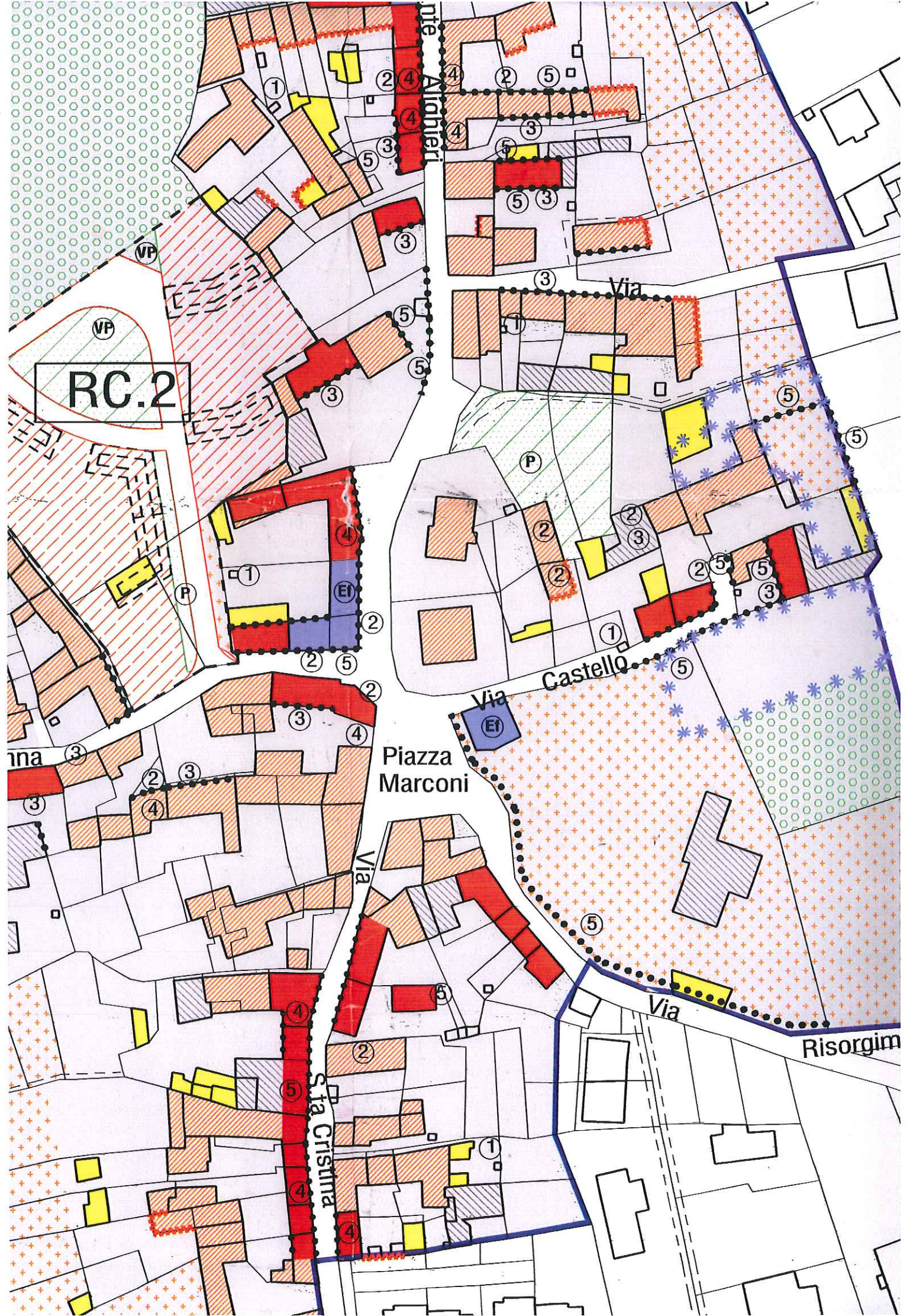


Ampliamento di edifici esistenti, anche con ristrutturazione e/o sostituzine edilizia, nei limiti della sagoma e del numero di piani indicata in cartografia - Art. 29 comma 7f) NTA

PRESCRIZIONI



DELIMITAZIONE DEL CENTRO STORICO, INSEDIAMENTO URBANO AVENTE CARATTERE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE ED AREE AD ESSO PERTINENTI (Lg. R. 56/77 art. 24, 1° comma, p.to 1) - Art. 29 NTA





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: NOVARA

Comune: GATTICO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	960	L	2	2,8	L
Box	NORMALE	620	720	L	2,4	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	960	1400	L	3,7	5,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)



mettiamoci
la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su