CITTÀ DI BAVENO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Ufficio Tecnico

OGGETTO: PROPOSTA ALIENAZIONE PARCO GIOCHI DI VIA MARCONI.

PERIZIA DI STIMA VALORE DELL'IMMOBILE

UFFICIO TECNICO COMUNALE
MAGGIO 2017

Piazza Dante Alighieri 14, 28831 BAVENO (VB), Cod.Fisc.00388490039;
Tel. +39 0323 912320; Fax +39 0323 925210; e-mail: tecnico@comune.baveno.vb.it

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PARCO GIOCHI DI VIA MARCONI

I sottoscritti arch. Corbelli Claudia, Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica e geom. Paolo Augusto Rastelli, funzionario istruttore del medesimo Servizio, a seguito di incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale per la redazione di perizia di stima relativa ad immobile attualmente adibito a parco giochi in via Marconi (adiacente al civico 42/a) distinto al Catasto Terreni del Comune di Baveno – foglio 24 – mappale 296 (parte), illustrano quanto segue.

Con atto del Notaio Nicoletta Scherillo di Milano rep. 98652 del 21/01/2008 il Comune di Baveno acquisiva gratuitamente (in esecuzione di Convenzione Urbanistica relativa al PECO 3 – loc. Romanico, via Marconi) aree per urbanizzazioni, tra cui un'area a verde pubblico attrezzato con campetto polivalente posta a monte del parcheggio pubblico, anch'esso realizzato nell'ambito della citata lottizzazione.

L'A.C. ha fornito indicazioni all'ufficio tecnico per la redazione di perizia di stima dell'immobile, finalizzata alla vendita a terzi dell'area a verde, secondo le modalità di cui al "Regolamento di alienazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Baveno", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 4/09/2014.

Al fine di comprendere la consistenza dell'immobile ed individuarne le caratteristiche, è stato effettuato un sopralluogo in sito.

Descrizione immobile

Il terreno in oggetto è una porzione del mappale 296 di circa 1450 mq (l'esatta quantificazione della superficie potrà avvenire solo a seguito di frazionamento catastale), confinante a monte e sul lato est con il mappale 248 (di proprietà privata), a valle con il parcheggio pubblico (costituente l'altra parte del mappale 296) e ad ovest con il complesso immobiliare denominato "Condominio rio Cossola".

La zona in cui è ubicato il terreno è collinare a destinazione esclusivamente residenziale, con parziale vista lago verso nord est.

Trattasi di un'area a verde, dotata di attrezzature ludico-ricreative e di un campetto polivalente (per gioco basket) posto al centro; l'area è pianeggiante nella parte prevalente e scoscesa sui lati di monte e di valle, con due scarpate di raccordo verso le proprietà limitrofe.

Il parco è accessibile dal contiguo parcheggio pubblico di via Marconi attraverso uno scivolo "carrabile" ed una scaletta laterale in pietra.

Nell'area, recintata su tutti i lati, sono presenti specie arboree di alto e medio fusto piantumate in occasione della realizzazione del parchetto, piante preesistenti nonché arbusti (oleandri, camelie, …) e siepi poste sui lati.

Il parco è dotato di impianto di illuminazione pubblica (alcuni dei lampioni devono essere sostituiti poiché danneggiati), di un sistema di canalette in cemento per la raccolta delle acque meteoriche, di recinzione con paletti e rete

metallica su tutti i lati; vari elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fontanella) nonché giochi da esterno (dondolino, scivolo, altalena, struttura d'arrampico) completano il parco.

Inquadramento urbanistico/patrimoniale

Dal punto di vista "urbanistico" nel vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale), approvato con D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 31-13215, pubblicata sul B.U.R. n. 7 del 18/02/2010, l'area ha destinazione "USI PUBBLICI - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI) - C - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (Art. 19 N.d.A.)".

Dal punto di vista idrogeomorfologico, l'area ricade in parte nella CLASSE 1 - PERICOLOSITA' IRRILEVANTE - ammessi tutti i tipi d'intervento (art. 41) ed in parte nella CLASSE 2a - PERICOLOSITA' MODERATA - ammessi tutti i tipi d'intervento alle condizioni indicate nelle N.T. (art. 42).

L'immobile è iscritto nell'elenco comunale dei beni immobili demaniali al n. 2031.

INVENTARIO BENI IMMOBILI - TERRENI

Ente : *Comune di Baveno*
Anno : *2015*

Ente : *Comune di Baveno*
Anno : *2015*

Cod Cod. sec.	NATURA DENOMINAZIONE E UBICAZIONE DEI BENI 1- Classificazione Civilistica 2- Descrizione 3- Località 4- Specifica Locazione 5- Tipo di Coltura 6- Destinazione Urbanistica	DESCRIZIONE SOMMARIA E TITOLO 1- Superficie 2- Natura titolo di provenienza 3- Notaio Rogante/Titolo 4- N°di Rep. Gener. 5- Data Atto 6- N°di Rep. Tras CC.RR.II 7- Data Tras. 8- Soggetto Contro	DATI CATASTALI / CONCESSIONARI 1- Sezione Censuaria/Partita 2- Foglio / Particella 3- Qualità/Classe 4- Reddito domin./Reddito Agrario 5- Natura Concessione	VALUTAZIONI, VINCOLI, NOTE 1- Valore d'inventario 2- Natura vincoli e servitu' 3- Notaio Rogante 4- N° di Rep. Gener. 5- Data Atto 6- Note 7- Note
174 0	1- DEMANIALE 2- STRADA 3- BAVENO 4- VIA 2 RIVIERE 5- 6-	1- 50 2- 3- 4- 5- 6- 7- 6-	1- BAVENO 294 2- 24 / 186 / 3- PRATO 3 / 3 4- 0,10 / 0,12 5-	1- 0,00 2- 3- 4- 5- 6- 7-
2029	1- DEMANIALE 2- STANDARD URBANISTICI/VIABILITA' 3- BAVENO 4- CONDOMINIO RIO COSSOLA 5- 6-	1- 337 2- CESSIONE GRATUITA 3- SCHERILLO NICOLETTA 4- 98652 5- 21/01/2008 6- 1620 7- 05/02/2008 6- HELIOS DUE SRL	1- BAVENO 0 2- 24 / 291 / 3- / 4- 0,00 / 0,00 5-	1- 0,00 2- 3- 4- 5- 6- 7-
2030	1- DEMANIALE 2- STANDARD URBANISTICI/VIABILITA' 3- BAVENO 4- CONDOMINIO RIO COSSOLA 5- 6-	1- 317 2- CESSIONE GRATUITA 3- SCHERILLO NICOLETTA 4- 98652 5- 21/01/2008 6- 1620 7- 05/02/2008 6- HELIOS DUE SRL	1- BAVENO 0 2- 24 / 294 / 3- / 4- 0,00 / 0,00 5-	1- 0,00 2- 3- 4- 5- 6- 7-
2031	1- DEMANIALE 2- STANDARD URBANISTICI/VIABILITA' 3- BAVENO 4- CONDOMINIO RIO COSSOLA 5- 6-	1- 2677 2- CESSIONE GRATUITA 3- SCHERILLO NICOLETTA 4- 98652 5- 21/01/2008 6- 1620 7- 05/02/2008 6- HELIOS DUE SRL	1- BAVENO 0 2- 24 / 296 / 3- / 4- 0,00 / 0,00 5-	1- 0,00 2- 3- 4- 5- 6- 7-
2032	1- DEMANIALE 2- STANDARD URBANISTICI/VIABILITA' 3- BAVENO 4- CONDOMINIO RIO COSSOLA 5- 6-	1- 34 2- CESSIONE GRATUITA 3- SCHERILLO NICOLETTA 4- 98652 5- 21/01/2008 6- 1620 7- 05/02/2008 6- HELIOS DUE SRL	1- BAVENO 0 2- 24 / 301 / 3- / 4- 0,00 / 0,00 5-	1- 0,00 2- 3- 4- 5- 6- 7-
2033	1- DEMANIALE 2- STANDARD URBANISTICI/VIABILITA' 3- BAVENO 4- CONDOMINIO RIO COSSOLA 5- 6-	1- 34 2- CESSIONE GRATUITA 3- SCHERILLO NICOLETTA 4- 98652 5- 21/01/2008 6- 1620 7- 05/02/2008 6- HELIOS DUE SRL	1- BAVENO 0 2- 24 / 302 / 3- / 4- 0,00 / 0,00 5-	1- 0,00 2- 3- 4- 5- 6- 7-
2034	1- DEMANIALE 2- STANDARD URBANISTICI/VIABILITA' 3- BAVENO 4- CONDOMINIO RIO COSSOLA 5- 6-	1- 2 2- CESSIONE GRATUITA 3- SCHERILLO NICOLETTA 4- 98652 5- 21/01/2008 6- 1620 7- 05/02/2008 6- HELIOS DUE SRL	1- BAVENO 0 2- 24 / 303 / 3- / 4- 0,00 / 0,00 5-	1- 0,00 2- 3- 4- 5- 6- 7-

Estratto elenco beni immobili patrimoniali demaniali 2015

Stima valore immobile

L'area d'interesse è compresa nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio OMI (osservatorio mercato immobiliare) nella zona D2 (periferica/lungolago sud – frazione Loita) – Microzona 1.

2/3/2017 Geopoi

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: VERBANIA

Comune: BAVENO

Fascia/zona: Periferica/LUNGOLAGO SUD - FRAZIONE LOITA

Codice zona: D2

Microzona: 1

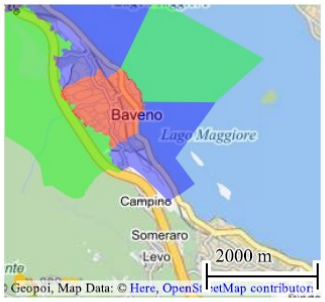
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

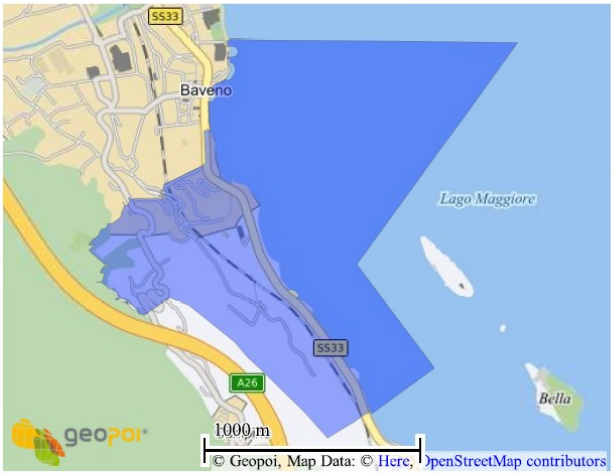
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2250	L	4,7	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	3,6	4,9	L
Box	Normale	700	1000	L	2,8	3,9	L
Ville e Villini	Normale	2150	3200	L	6,1	8,6	L

Stampa Legenda

Parco pubblico via Marconi





http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=VB&co=A725&linkzona=VB00001832&idstrada=&anno_semestre=20161&fasciazona=Periferica/LUNGOLAGO%20SUD%20-%20FRAZIONE%20LOITA&ut... 1/1

Sulla base di precedenti esperienze estimative relative ad alienazioni effettuate dal Comune nonché di compravendite di terreni in ambiti analoghi ed applicando le conoscenze immobiliari acquisite nel corso degli ultimi anni, si ritiene congruo stimare il valore venale del terreni, avente le caratteristiche dell'area in esame, considerando la conformazione del terreno (in parte a scarpata), il soprassuolo presente, la posizione (anche in relazione alla microzona indicata dall'Agenzia delle Entrate) ed accessibilità, la destinazione urbanistica ed i vincoli, come da tabella seguente:

FG.	MAPP.	Note – destinazione P.R.G.C.	mq	Valore unitario euro/mq	VALORE VENALE euro
24	296 (parte)	Art. 19 – Usi pubblici	1450*	45,00	**62.250,00**
TOTALE					**62.250,00**

*superficie indicativa; la superficie effettiva sarà quella derivante dal frazionamento del mappale 296 tra area verde e area a parcheggio pubblico.

CONCLUSIONI

Il valore periziato delle aree in argomento **è pari a € 62.250,00**.

Dall'importo di cessione come sopra quantificato sono escluse le spese di frazionamento e connesse alla stipula dell'atto notarile di vendita, a carico della parte acquirente.

Baveno, 8 maggio 2017

I TECNICI INCARICATI

F.TO (arch. Claudia CORBELLI)

F.TO (geom. Paolo Augusto RASTELLI)

Allegati:
- estratto di PRGC vigente;
- immagine aerea Google Earth;
- ortofoto/catasto da MapXp – individuazione terreno a parco giochi
- documentazione fotografica;
- estratto di mappa catastale;
- visura catastale;

CITTÀ DI BAVENO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Ufficio Tecnico

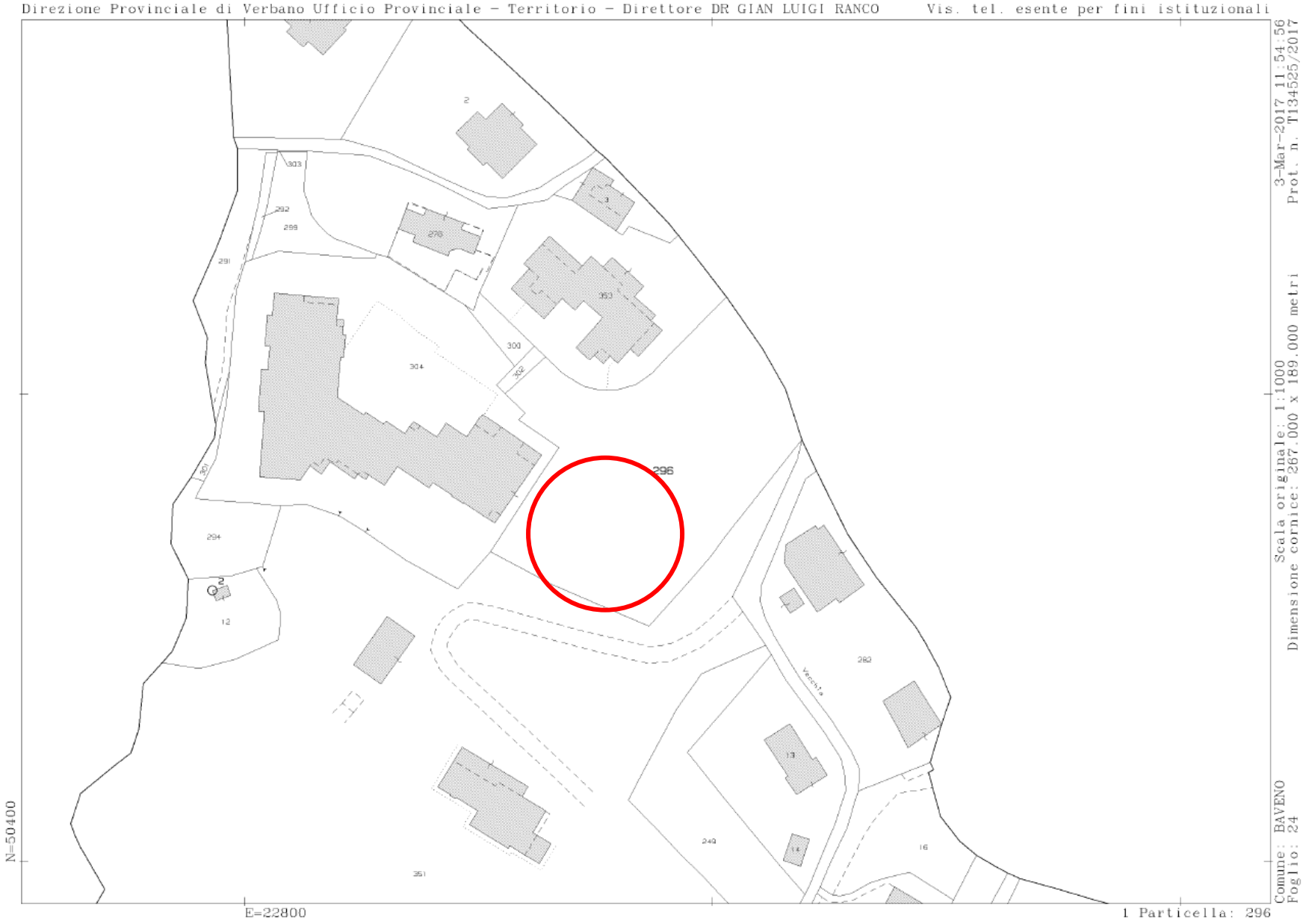
estratto di PRGC vigente

immagine aerea Google Earth

ortofoto/catasto da MapXp – individuazione terreno a parco giochi

documentazione fotografica

Estratto di mappa catastale (fuori scala)



CITTÀ DI BAVENO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Ufficio Tecnico

visura catastale

Direzione Provinciale di Verbano
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2017

Data: 03/03/2017 - Ora: 11.57.45 Fine

Visura n.: T136468 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di BAVENO (Codice: A725)**
	Provincia di VERBANO-CUSIO-OSSOLA
Catasto Terreni	**Foglio: 24 Particella: 296**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**24**	**296**		-	**PRATO ARBOR 2**	**26 77**		**Euro 8,99**	**Euro 8,30**	**FRAZIONAMENTO del 20/06/2005 protocollo n. VB0043653 in atti dal 20/06/2005 (n. 43653.1/2005)**
Notifica					**Partita**					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BAVENO con sede in BAVENO	00388490039*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/02/2008 Repertorio n.: 98652 Rogante: SCHERILLO NICOLETTA Sede:		
	MILANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 1217.1/2008)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria