

**OGGETTO: PROPOSTA ALIENAZIONE DI ABITAZIONE  
UNIFAMILIARE DENOMINATA "CASA FALCIOLA" IN  
LOC. RONCARO – VIA PANORAMICA, 27/29.**

**PERIZIA DI STIMA VALORE DELL'IMMOBILE**



**UFFICIO TECNICO COMUNALE  
MARZO 2022**

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

## **PERIZIA DI STIMA DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE DENOMINATA "CASA FALCIOLA" IN LOC. RONCARO – VIA PANORAMICA, 27/29.**

I sottoscritti Arch. Claudia Corbelli, Responsabile del Servizio dell'Area Servizi Tecnici, e Arch. Marco Margaroli funzionario istruttore del medesimo Servizio, a seguito di incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale per la redazione di perizia di stima relativa ad immobile in loc. Roncaro – via Panoramica, 27/29 distinto nel Comune di Baveno - al N.C.T. e N.C.E.U. al foglio 25 – mappale 459 – subalterno -, illustrano quanto segue.

Con atto del Notaio Alessia Maria Soldani di Stresa (VB) rep. 1047, racc. 831 del 13/09/2012, il Comune di Baveno ha ricevuto in donazione dalla famiglia Falciola, un'abitazione unifamiliare sita nel centro storico della località di Roncaro, in via Panoramica, 27/29.

L'A.C. ha fornito indicazioni all'ufficio tecnico per la redazione di perizia di stima dell'immobile, finalizzata alla vendita a terzi 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 04/09/2014.

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

### **Descrizione immobile**

L'immobile in argomento, sito nel centro storico del borgo della località di Roncaro, in via Panoramica 27/29, è distinto sia al C.T. che al C.F. del Comune di Baveno al foglio 25 - mappale 459 – subalterno -; si compone di un fabbricato indipendente elevato per n°3 piani f.t. ed è dotato di cortile di esclusiva pertinenza ove trovasi ripostiglio in corpo di fabbrica separato ed elevato per n°2 p.f.t.

Il fabbricato affaccia sulla via Panoramica a Ovest e a Sud mentre a Est sulla pittoresca via Saclusa.

Sempre sul lato Est è posta in aderenza un'abitazione di proprietà di terzi elevata per n°2 p.f.t.; a Nord è infine posto il giardino di esclusiva pertinenza ove trova affaccio completo il prospetto del fabbricato in oggetto.

Il fabbricato principale è così composto:

- al **Piano Terreno** (Sup. Lorda mq 75,00, scale escluse) da

- tinello/sala pranzo di mq 17,60

- soggiorno di mq 21,10

- angolo cottura di mq 7,00

i tre locali sono tutti tra loro collegati;

è presente scala esterna che sotto le prime 2 rampe racchiude un piccolo ripostiglio con lavabo, mentre allo "sbarco" del primo pianerottolo (intermedio)

è posto un bagno di mq 3,00;

- al **Piano Primo** (Sup. Lorda mq 75,00, scale escluse) da

- camera "1" di mq 18,00

- camera "2" di mq 21,50

- ripostiglio di mq 7,00

i tre locali sono separati;

e presente balcone di collegamento esterno con la scala che allo "sbarco" del secondo pianerottolo (intermedio) da accesso ad un bagno di mq 2,70;

- al **Piano Secondo** (Sup. Lorda mq 64,50, scale escluse) da

- camera "3" di mq 17,80

- camera "4" di mq 22,00

i due locali sono separati;

e presente balcone con terrazzo panoramico (mq 13,00) di collegamento esterno con ulteriore rampa di scala che porta ad un bagno di mq 3,30;

Il fabbricato accessorio è così composto:

- al **Piano Terreno** (Sup. Lorda mq 21,00) da

- ripostiglio (locale unico) di mq 14,00

- al **Piano Primo** (Sup. Lorda mq 21,00) da

- ripostiglio (locale unico) di mq 14,00

tale ambiente è attualmente raggiungibile da scala esterna posta nell'adiacente mappale n°203 e a servizio di altro fabbricato in aderenza di proprietà di terzi di cui al mappale n°148.

E' presente un'area esterna di esclusiva pertinenza, adibita a giardino, su cui si affacciano entrambi i fabbricati. Tale area presenta una sup. di circa mq 120,00 ed è accessibile anche dalla prospiciente via Saclusa tramite una scalinata.

Nessun locale è dotato di impianto di riscaldamento.

L'edificio è collocato nel centro storico della località di Roncaro, in posizione panoramica, ed è pedonalmente collegato alla S.S. 33 del Sempione attraverso la via Saclusa e via Roncaro, che dunque scendono "a lago" in prossimità della spiaggia antistante l'Hotel Lido Palace, raggiungibile a piedi in cinque minuti.

Il fabbricato principale, dopo il 2012, ha ricevuto solo interventi di minuta manutenzione.

Il fabbricato accessorio, nel 2021, in occasione della ristrutturazione dell'adiacente edificio (in aderenza) di cui al mappale n°149, ha ricevuto un concomitante intervento di ordinaria manutenzione in facciata (agli intonaci e balcone in legno) e al tetto (nuove lattronerie e ripassatura manto in tegole).

### **Inquadramento urbanistico/patrimoniale**

Dal punto di vista "urbanistico" l'edificio è compreso nei "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – N.A.F." del 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, individuato tra gli edifici con caratteri morfologici tradizionali ricorrenti – art. 33 N.T.A.

Dal punto di vista idrogeomorfologico, l'edificio ricade nella CLASSE 2a - PERICOLOSITA' MODERATA - ammessi tutti i tipi d'intervento alle condizioni indicate nelle N.T.A. (art. 42).

L'immobile è iscritto nell'elenco comunale dei beni immobili patrimoniali disponibili al n. 467.

Cod. Cod. nec.	NATURA DIMENSIONE E UBICAZIONE DEI BENI	DESCRIZIONE E SOMMARIO E TITOLO	VINCOLI / CONCESSIONARI		VALUTAZIONI, AMMORTAMENTO, NOTE
			1- Natura vincoli e servizi	4- Data Atto	
467	1- Classificazione Civile 2- Descrizione 3- Indirizzo / N° Civico 4- Località 5- Destinazione Urbanistica 6- Destinazione d'uso 1- Fabbrica ad uso abitativo 2- EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE 3- VIA PANORAMICA 4- RONCARO 5- Nuova di Area Fondatazione di AF 6- VILLINO UNIFAMILIARE	1- Superficie 2- Natura Provenienza 3- Nota Rogante 4- N° di Rep. Gen. 5- N° di Tras. Cors. 5- Data Atto 7- Data Tres.	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8-	1- Valore Legale Iniziale 2- Importo Complessivo Manutenzioni 3- Cal. ammortamento / % di Amm. 4- Valore d'Inverso/Residuo di Ammortare 5- Note 8- Note 1- 304.000,00 2- 966,00 3- FABBRICATI 4- 288.755,04 5- Conto NCEU - Edifico da Comune su terreno del Demanio Pubblico dello Stato
472	1- Beni immobili n.a.c. 2- AREE CAMPER 3- VIA BRELA 4- BAVENO 5- C- Area per auto pubblico a piano per il gioco e lo sport 6- SERVIZI E DOCCIA AREA CAMPER	1- 88 2- EDIFICAZIONE DIRETTA 3- 4- 5- 6- 7-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8-	1- 104.454,00 2- 0,00 3- FABBRICATI 4- 84.607,74 5- CENSITO NCEU - STRALCIATO DAL MAPPALE S- VALUTATO AL VALORE CATASTALE
473	1- Fabbrica ad uso commerciale 2- CHIOSCO "ARINA NADUR" 3- VIALE DELLA VITTORIA 4- BAVENO 5- C- Area per auto pubblico a piano per il gioco e lo sport 6- BAR CHIOSCO	1- 22 2- EDIFICAZIONE DIRETTA 3- 4- 5- 6- 7-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8-	1- 22.386,78 2- 0,00 3- FABBRICATI 4- 18.133,28 5- Conto NCEU - Edifico da Comune su terreno del Demanio Pubblico dello Stato
474	1- Beni immobili n.a.c. 2- SERVIZI IGIENICI "ARINA NADUR" 3- VIALE DELLA VITTORIA 4- BAVENO 5- C- Area per auto pubblico a piano per il gioco e lo sport 6- BAGNI PUBBLICI	1- 25 2- EDIFICAZIONE DIRETTA 3- 4- 5- 6- 7-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8-	1- 10.395,00 2- 0,00 3- FABBRICATI 4- 8.419,95 5- Conto NCEU - Edifico da Comune su terreno del Demanio Pubblico dello Stato
475	1- Beni immobili n.a.c. 2- BAGNO PUBBLICO 3- STRADA NAZIONALE DEL SEMPHONE 4- FERDOLLO 5- C- Area per auto pubblico a piano per il gioco e lo sport 6- SERVIZI IGIENICI	1- 10 2- EDIFICAZIONE DIRETTA 3- 4- 5- 6- 7-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8-	1- 9.182,25 2- 0,00 3- FABBRICATI 4- 7.437,84 5- Conto NCEU - Edifico da Comune su terreno del Demanio Pubblico dello Stato
476	1- Fabbrica ad uso commerciale 2- CHIOSCO "VILLA FEDORA" 3- VIA SEMPHONE 4- BAVENO 5- 6-	1- 27 2- EDIFICAZIONE DIRETTA 3- 4- 5- 6- 7-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8-	1- 0,00 2- 0,00 3- FABBRICATI 4- 0,00 5-

Estratto elenco beni immobili patrimoniali disponibili 2021

## 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, in cui le quotazioni immobiliari riferite all'edilizia residenziale, periodo 2021/semestre 2 sono quelle di seguito riportate.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VERBANIA

Comune: BAVENO

Fascia/zona: Periferica/LUNGOLAGO SUD - FRAZIONE LOITA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2100	€	4,7	6,1	€
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1450	€	3,6	4,6	€
Box	NORMALE	700	1000	€	2,8	3,9	€
Vile e Villini	NORMALE	2150	3100	€	6,1	8,2	€

- 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 D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

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	1450	2100	L	4,7	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1450	L	3,6	4,6	L
Box	Normale	700	1000	L	2,8	3,9	L
Ville e Villini	Normale	2150	3100	L	6,1	8,2	L

Stampa

Legenda



Si ritiene di poter procedere alla valutazione dell'immobile sulla base dei valori sopra riportati.

Per quanto concerne il fabbricato principale, si ritiene di considerare la specifica tipologia di "abitazioni civili" (affine al caso in esame) che indica un prezzo minimo di € 1.450,00 al mq di superficie lorda ed un massimo di € 2.100,00 al mq.

In merito invece al fabbricato accessorio, si ritiene di poter assimilare alla specifica tipologia di "box" (in considerazione delle finiture assai limitate e correnti) che indica un prezzo minimo di € 700,00 al mq di superficie lorda ed un massimo di € 1.000,00 al mq.

Infine, 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 terreno (mq 263,00 lordi e mq 120,00 netti), avente le caratteristiche dell'area in esame, considerando la conformazione del terreno, 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
25	459	Ente Urbano (sup. netta)	120*	45,00	5.400,00

In considerazione della posizione a monte della S.S. 33 del Sempione (non privilegiata quanto la fascia di edifici sul lungolago, anch'essi posti nella stessa "zona OMI"), si ritiene congruo applicare:

- per quanto concerne il fabbricato principale il prezzo minimo di € 1.450,00 al mq di SL con un abbattimento del 35% in relazione al mediocre stato conservativo dell'immobile (dopo il 2012 sono stati effettuati solo interventi di

minuta manutenzione e l'immobile non è stato utilizzato) e al fatto che nella SL sono computati muri di spessore superiore alla norma (muri in pietra spess. cm 70);

- per quanto concerne il fabbricato accessorio il prezzo di € 700,00 al mq di SL con un abbattimento del 25% in relazione al mediocre stato conservativo dell'immobile (nel 2021 sono stati effettuati solo interventi di ordinaria manutenzione in facciata e tetto ma l'immobile non è stato utilizzato) e al fatto che nella SL sono computati muri di spessore superiore alla norma (muri in pietra spess. cm 70);

con i seguenti esiti:

fabbricato principale

piano terreno	mq	75,00			
piano primo	mq	75,00			
piano secondo	<u>mq</u>	<u>64,50</u>			
	mq	214,50	x	€ 1.450,00	= € 311.025,00
abbattimento 35%			-	€ 311.025,00 x35%	= <u>€ 108.858,75</u>
				totale	€ 202.166,25
				arrotondati	<b>€ 200.000,00</b>

fabbricato accessorio

piano terreno	mq	21,00			
piano primo	<u>mq</u>	<u>21,00</u>			
	mq	42,00	x	€ 700,00	= € 29.400,00
abbattimento 25%			-	€ 29.400,00 x25%	= <u>€ 7.350,00</u>
				totale	€ 22.050,00
				arrotondati	<b>€ 22.000,00</b>

area esterna

pertinenza esclusiva	mq.	120,00	x	€ 45,00	= € 5.400,00
				arrotondati	<b>€ 5.000,00</b>

Il valore complessivo stimato per la cessione dell'immobile è pertanto definito come segue:

<b>fabbricato principale</b>	<b>€ 200.000,00</b>
<b>fabbricato accessorio</b>	<b>€ 22.000,00</b>
<b>area di esclusiva pertinenza</b>	<b>€ 5.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b><u>€ 227.000,00</u></b>

## CONCLUSIONI

Il valore periziato degli immobili in argomento è pari a € 227.000,00.

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

Baveno, 30 marzo 2022



I TECNICI INCARICATI

F.TO (Arch. Claudia CORBELLI)

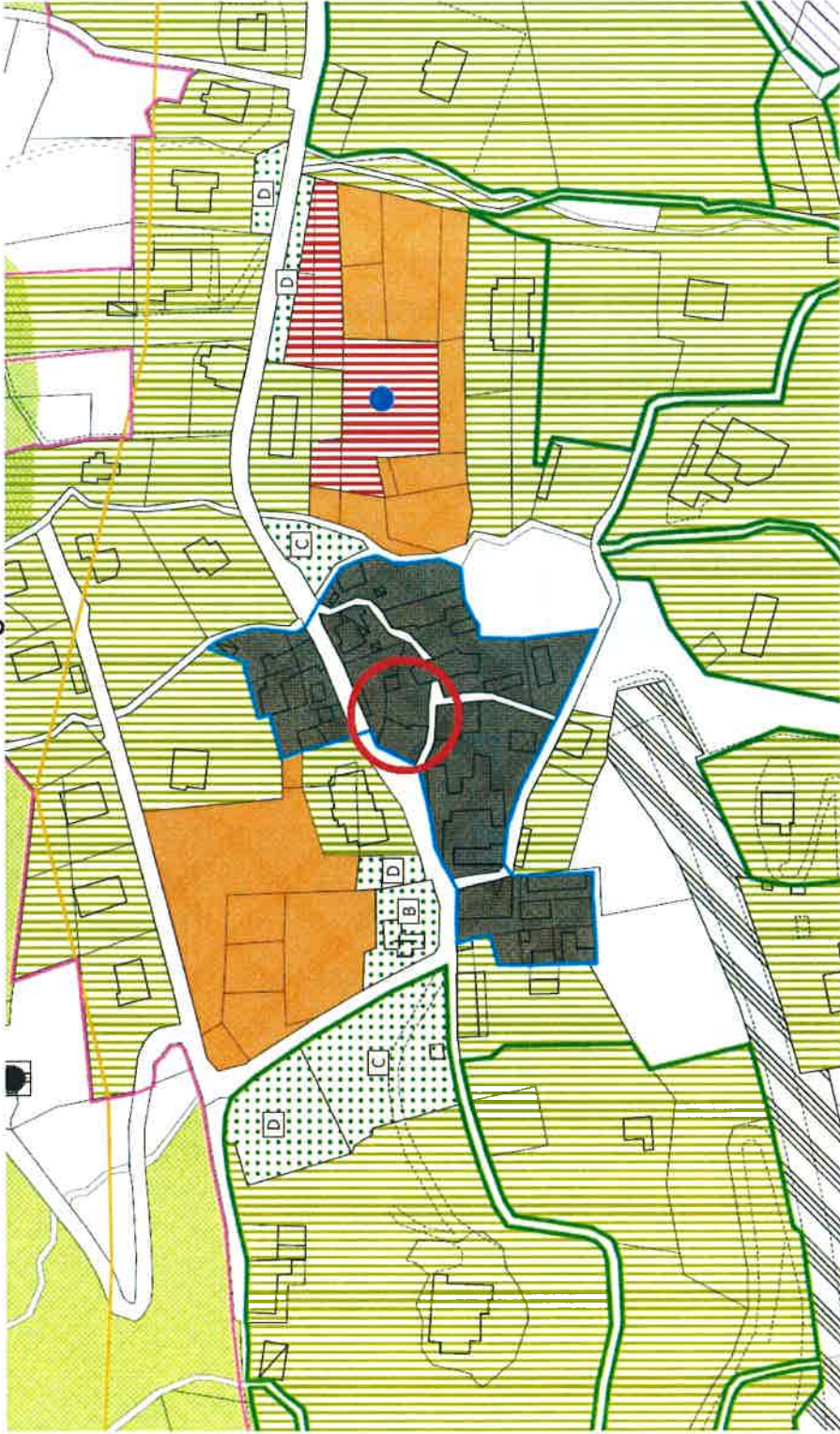


F.TO (Arch. Marco MARGAROLI)

### Allegati:

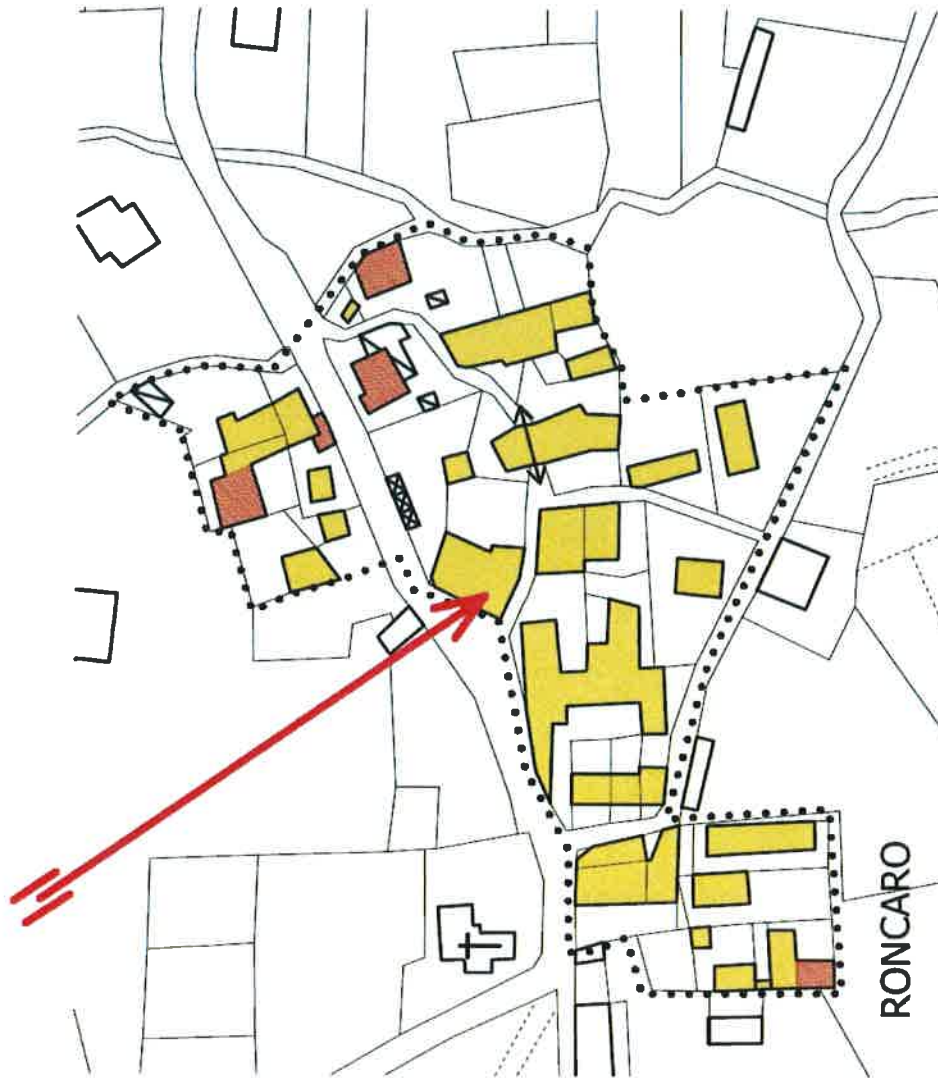
- estratto di PRGC vigente;
- immagine aerea Google Earth;
- documentazione fotografica;
- estratto di mappa catastale;
- scheda planimetrica;
- visura catastale;

estratto di PRGC vigente





# PRGC vigente – N.A.F. di Roncaro



## LEGENDA

	PERIMETRO N.A.F.		
	EDIFICI DI ELEVATO VALORE ARCHITETTONICO O STORICO	MO RC1	
	EDIFICI DI PREGIO ARCHITETTONICO E/O VALORE DOCUMENTARISTICO	MO MS RC1 RC2 RE1 (*)	
	EDIFICI CON CARATTERI MORFOLOGICI TRADIZIONALI RICORRENTI	MO MS RC1 RC2 RE1 RE2 RE2+A	
	EDIFICI CON CARATTERI NON COERENTI CON IL CONTESTO DEL N.A.F.	MO MS RC1 RC2 RE1 RE2	
	EDIFICI ACCESSORI DA ADEGUIARE AI MODELLI INDICATI DALLE NORME DI ATTUAZIONE	MO D MS RE1	
	EDIFICI DA DEMOLIRE		
	SOPRAELEVAZIONE DELLA COPERTURA ESPRESSA IN CM	MO MS RE1 RC2 RE1 RE2 S	
	SOPRAELEVAZIONE IN ALLINEAMENTO DELLA COPERTURA CON ALTEZZA DI GRONDA E COLMO PARI ALL'EDIFICIO LIMITROFO	MO MS RC1 RC2 RE1 RE2 S	
	PORTICI E SOTTOPASSI DA CONSERVARE		

(\*) gli interventi di tipo RE1 devono essere attuati nel rispetto dei caratteri significativi che distinguono l'edificio

immagine aerea Google Earth





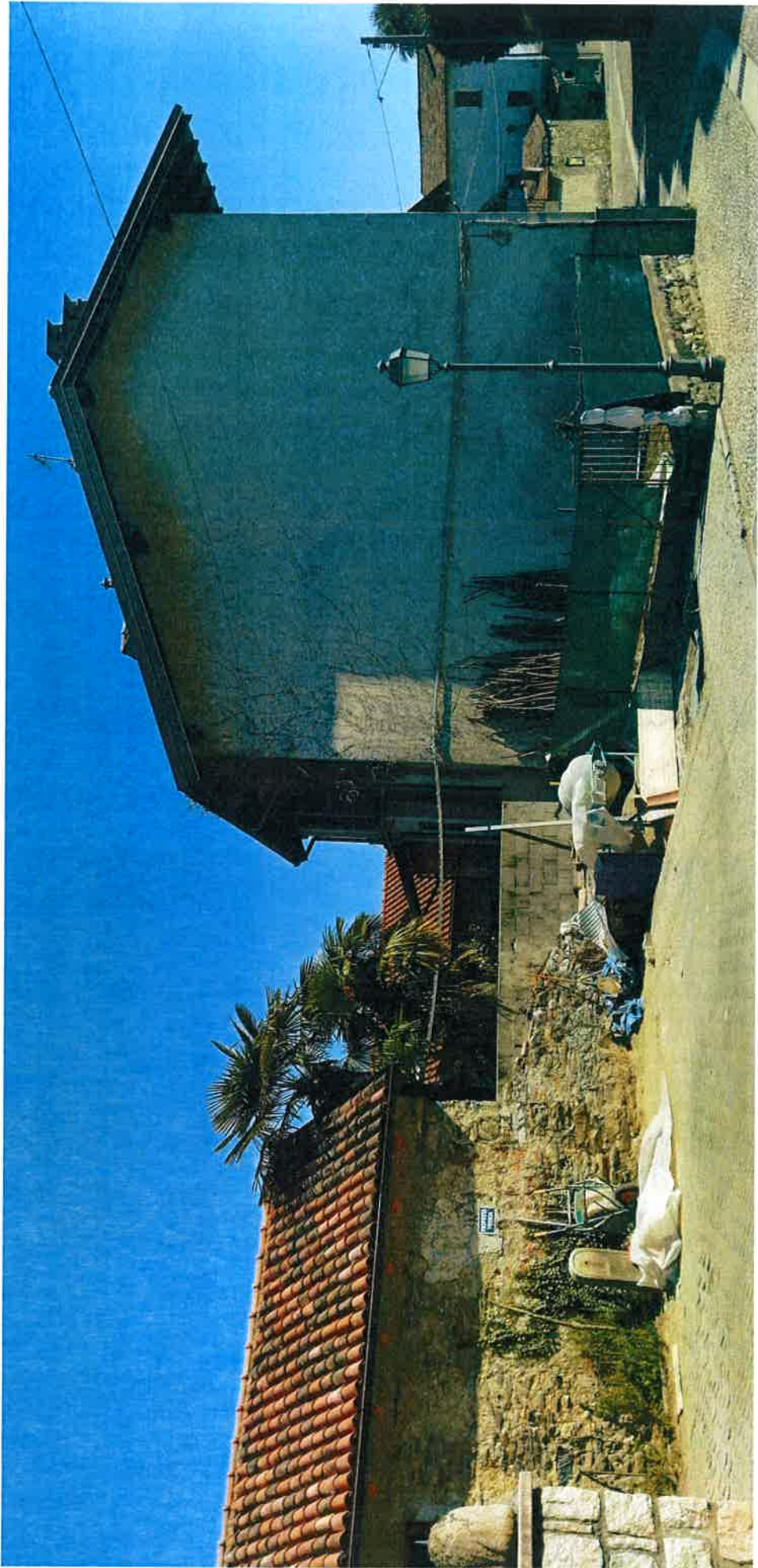
**documentazione fotografica**



**Vista da via Panoramica**



**Fabbricato accessorio**

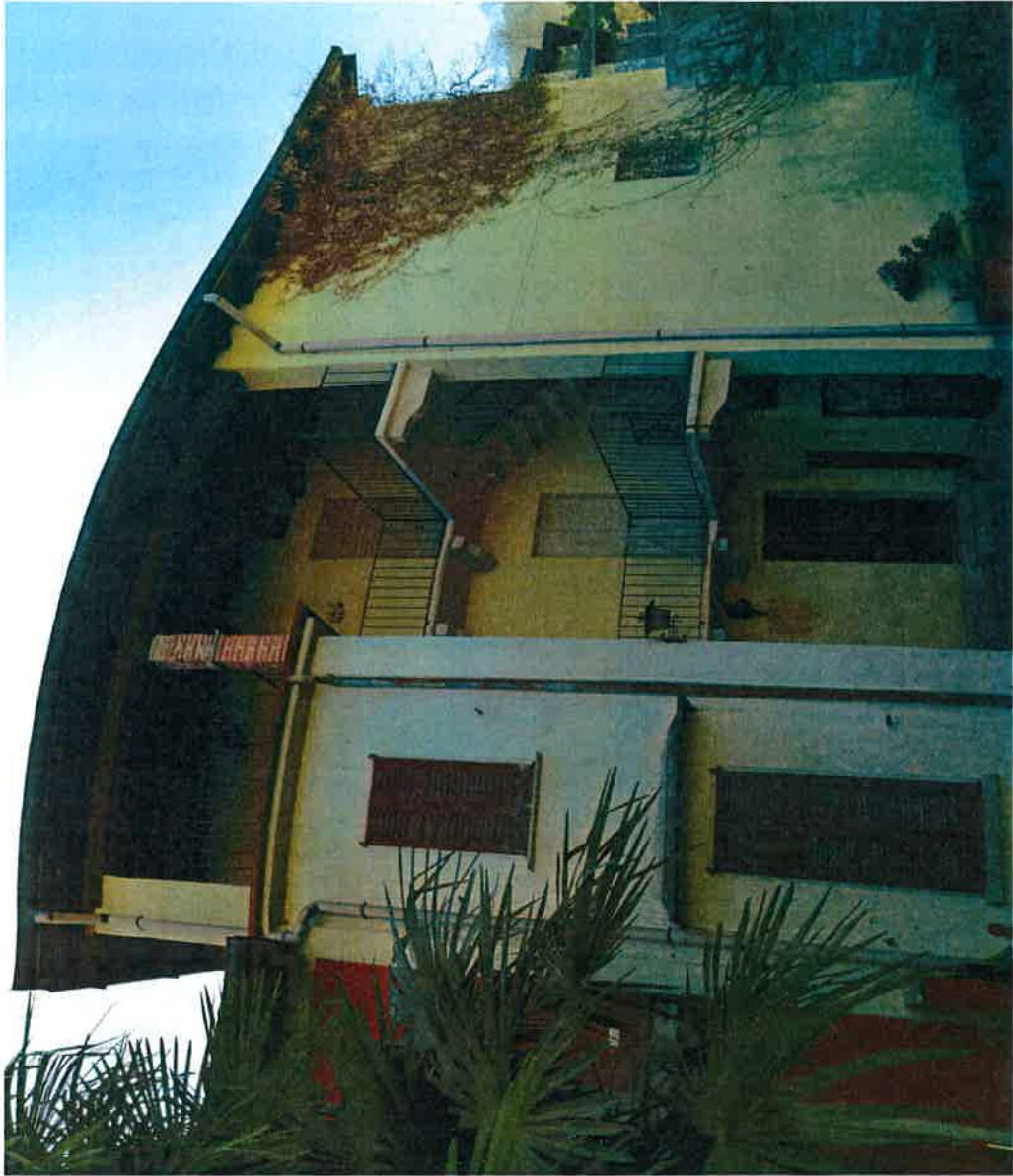


Prospetto Ovest





Viste da via Panoramica



Prospetto Nord





Vista da giardino interno





Prospetto Nord



**estratto di mappa catastale**



# scheda planimetrica

Data: 24/03/2022 - n. T73678 - Richiedente: CRBCLD73D49D332X

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verbano Cusio Ossola**

Dichiarazione protocollo n. VB0038202 del 25/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baveno

Via Panoramica - Ronoare

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 459

Subalterno:

Compilata da:

Triberti Alessandra

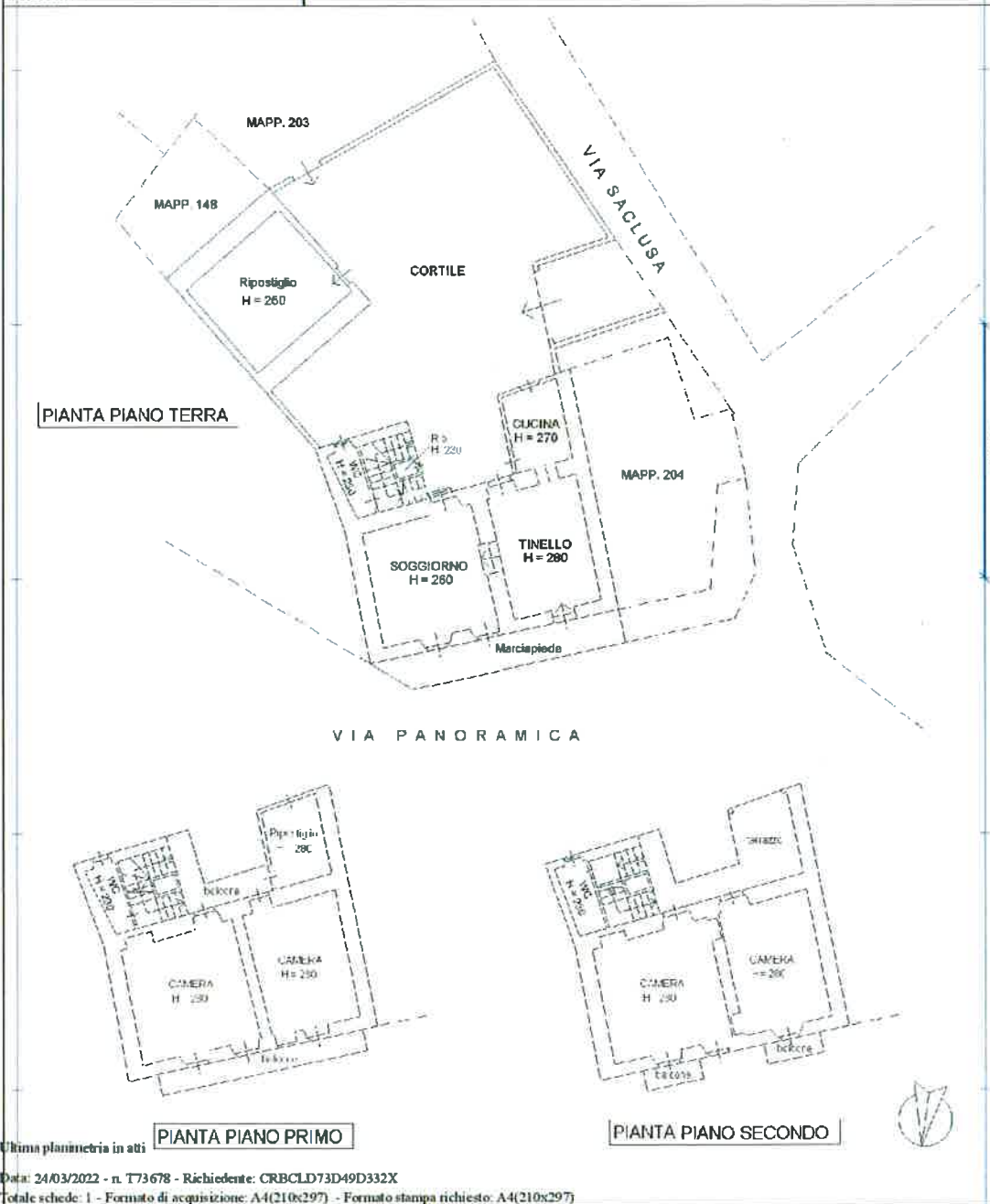
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Verbano Cusio Ossol N. 499

Scheda n. 1

Scala 1:200



# visura catastale



Direzione Provinciale di Verbano  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/03/2022  
Ora: 09:58:12  
Numero Pratica: T63493/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di **BAVENO (A725) (VB)**

Foglio 25 Particella 459

**Classamento:**

Rendita: Euro 711,42

Categoria **AJ3<sup>9</sup>**, Classe 1, Consistenza 9,5 vani

**Indirizzo:** VIA PANORAMICA Piano T-1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: 240 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 218 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2011 Pratica n. VB0049186 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34311.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)-5% PER CORTE ESCLUSIVA

### > Dati identificativi

Comune di **BAVENO (A725) (VB)**

Foglio 25 Particella 459

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/03/2010 Pratica n. VB0038202 in atti dal 25/03/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1910.1/2010)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **BAVENO (A725) (VB)**

Foglio 25 Particella 459

### > Indirizzo

VIA PANORAMICA Piano T-1 - 2

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/03/2010 Pratica n. VB0038202 in atti dal 25/03/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1910.1/2010)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 711,42  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 9,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2011  
Pratica n. VB0049186 in atti dal 17/02/2011  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34311.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)-5% PER CORTE ESCLUSIVA

Notifica effettuata con protocollo n. VB0056191/2011 del 02/03/2011

> **Dati di superficie**

Totale: 240 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 218 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/03/2010, prot. n. VB0038202

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI BAVENO (CF 00388490039)**  
Sede in BAVENO (VB)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/09/2012 Pubblico ufficiale SOLDANI ALESSIA MARIA Sede STRESA (VB) Repertorio n. 1047 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 7407.1/2012 Reparto PI di VERBANIA in atti dal 03/10/2012

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

**Legenda**

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013