

**OGGETTO:
PROPOSTA ALIENAZIONE DI AUTORIMESSA
INTERRATA IN FRAZ. DI FEROLO – VIA SAN CARLO.**

PERIZIA DI STIMA VALORE DELL'IMMOBILE



**UFFICIO TECNICO COMUNALE
APRILE 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 AUTORIMESSA INTERRATA IN FRAZ. DI FERILOLO – VIA SAN CARLO.

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 Fraz. Feriolo – via San Carlo distinto nel Comune di Baveno - al N.C.E.U. al foglio 2 – mappale 722 – subalterno 20, illustrano quanto segue.

Con atto del Notaio Domenico Polito di Borgomanero (NO) rep. 171442 del 25/05/2004, il Comune di Baveno ha ricevuto per cessione gratuita dalla Ditta Edicasa s.a.s. di Bruno Antonio e C., un'autorimessa interrata "doppia" con disposizione dei posti auto "in tandem", sita nel centro storico della Fraz. di Feriolo, in via San Carlo presso il "Garage di via San Carlo" (in esecuzione agli obblighi assunti con la Convenzione a rogito Segretario Comunale Comune di Baveno repertorio n. 1864 in data 22/04/1999).

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 Fraz. di Feriolo, in via San Carlo, è distinto al N.C.F. del Comune di Baveno al foglio 2 - mappale 722 – subalterno 20; si compone di un vano completamente interrato e inserito nel complesso, delle autorimesse sotterranee del "Garage di via San Carlo" (n°1 piano interrato).

L'autorimessa è posta sotto il parcheggio pubblico della via San Carlo; misura circa ml 10,00 di lunghezza, e ha una larghezza variabile dai ml 3,70 circa del "fondo", ai ml 2,45 circa dell'ingresso.

Il lato Sud del box reca la porta metallica basculante di chiusura; in aderenza è collocato un altro posto auto sul lato Sud, mentre il lato Nord ed Est risultano contro-terra.

Il fabbricato interrato è così composto:

- box doppio "in tandem" di mq 32,00 netti e mq 37,00 lordi;
- è presente rampa di accesso e corsello interrato in comune a tutte le autorimesse del complesso.

Il box è dotato di impianto di illuminazione.

Il complesso delle autorimesse sotterranee del "Garage di via San Carlo" è collocato sul limite centro storico della Fraz. di Feriolo, in posizione "centrale", ed è pedonalmente collegato sia alla S.S. 33 del Sempione, che al lungolago

attraverso la via San Carlo, e quindi alle spiagge antistanti raggiungibili a piedi in tre minuti.

Il fabbricato dal 2004 a oggi, ha ricevuto solo interventi di minuta manutenzione.

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 in buona parte nella CLASSE 1 - PERICOLOSITA' IRRILEVANTE - ammessi tutti i tipi d'intervento alle condizioni indicate nelle N.T.A. (art. 42); solo una parte assai contenuta di tutto il complesso interrato (non l'autorimessa in oggetto) ricade nella CLASSE 3b2c – PERICOLOSITA' BASSA.

L'immobile è iscritto nell'elenco comunale dei beni immobili patrimoniali disponibili al n. 464.

Ente **Comune di Baveno**

Anno **2021**

Cod. Cod. sec.	NATURA, DEFORMAZIONE E UBICAZIONE DEI BENI	DESCRIZIONE SOMMARIATA TITOLO	VICOLI / CONCESSIONARI		VALUTAZIONI, AMMORTAMENTO, NOTE
			1. Natura vincoli e servitù	4. Data Atto	
278 0	1- Beni immobili n.a.c. 2- SISEC CROCE ROSSA 3- VIA PASSERELLA 4- BAVENO 5- B - Area ad Attrezzature di Interesse Comune 6- DATO IN USO A.V.P.	1- 302 2- ANTICO POSSESSO 3- 4- 5- 6- 7- Data Tras	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- Valore Legale Iniziale 2- Importo Complessivo Manutenzioni 3- Cat. ammortamento / % di Amm 4- Valore d'Inventario Escluso da Ammortamento 5- Note 6- Note 1- 204.673,26 2- 0,00 3- FABBRICATI: 4- 55.261,71 5- Genio NCEU classamento per volumi - NCT Fog. 10 intab. 175-242
279 0	1- Beni immobili n.a.c. 2- LOCALE SQUADRA ANTINCENDIO 3- STRADA ALLE CAVE 4- BAVENO 5- 6- DATA IN USO ALLA PROTEZIONE CIVILE	1- 84 2- 3- 4- 5- 6- 0 7- 8- 9-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 24.144,36 2- 0,00 3- FABBRICATI: 4- 6.518,98 5- 6- 7- 8- 9-
461 0	1- Beni immobili n.a.c. 2- EDIFICIO EX CHIESA "BERTARELLO" 3- VIA PARTIGIANI 4- BAVENO 5- B - Area ad Attrezzature di Interesse Comune 6- MAGAZZINO COMUNALE	1- 302 2- ACQUISTO 3- CERVIA 4- 12453 5- 04/10/1996 6- 8937 7- 11/10/1996 8- 9-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 48.779,35 2- 450.529,41 3- FABBRICATI: 4- 341.772,76 5- Genio NCEU - NCT Foglio 19 Mappale 302
463 0	1- Impianti sportivi 2- CAMPO SPORTIVO 3- VIA NAZIONALE 4- FERIOLO 5- C - Area per spazio pubblico a parco per il gioco e lo sport 6- CAMPO CALCIO, SPOGLIATOI E ACCESSORI	1- 511 2- EDIFICAZIONE DIRETTA 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 0,00 2- 864.085,17 3- FABBRICATI: 4- 460.052,93 5- Genio NCEU
464 0	1- Beni immobili n.a.c. 2- BOX AUTO 3- VIA SAN CARLO 4- FERIOLO 5- D - Area per parcheggio pubblici 6- POSTO AUTO PIANO SEMINTERRATO	1- 30 2- CONVENZIONE EDILIZIA 3- PULITO DOMENICO 4- 171442 5- 25/05/2004 6- 6853 7- 05/05/2004 8- 9-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 20.000,00 2- 0,00 3- FABBRICATI: 4- 10.800,00 5- GENIO NCEU - CORRISPONDE QUOTA DI 40.787,000 SINCRONIZZATO - REGISTRATO NEL PIANO DELLE VALUTAZIONI
466	1- Beni immobili n.a.c. 2- ISOLA ECOLOGICA 3- VIA PARTIGIANI - VIA SHOAH E VIA ANIVOL 4- BAVENO 5- 6- PIATTAFORME ECOLOGICHE COMUNALI	1- 2- EDIFICAZIONE DIRETTA 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9-	1- 0,00 2- 50.000,00 3- FABBRICATI: 4- 34.541,14 5- 6- 7- 8- 9-

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 D3 (periferica/lungolago nord - Feriolo) – 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 NORD - FERIOLLO

Codice di zona: D3

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	1500	2150	L	4,7	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1500	L	3,8	4,9	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3,1	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	2150	3100	L	6,1	8,2	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 Automezze con 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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VERBANIA

Comune: BAVENO

Fascia/zona: Periferica/LUNGOLAGO NORD - FERIOLLO

Codice zona: D3

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	2150	L	4,7	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1500	L	3,8	4,9	L
Box	Normale	750	1100	L	3,1	4,4	L
Ville e Villini	Normale	2150	3100	L	6,1	8,2	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Si ritiene di poter procedere alla valutazione dell'immobile sulla base dei valori sopra riportati, e di considerare la specifica tipologia di "box" che indica un prezzo minimo di € 750,00 al mq di superficie lorda ed un massimo di € 1.100,00 al mq.

In considerazione della posizione assimilabile a quella "a valle" della S.S. 33 del Sempione, si ritiene congruo applicare:

- il prezzo minimo di € 750,00 al mq di SL con un abbattimento del 45% in relazione al mediocre stato conservativo dell'immobile (dopo il 2004 sono stati effettuati solo interventi di minuta manutenzione) e che l'immobile è stato utilizzato come ripostiglio/magazzino comunale, e che presenza una luce netta di accesso (basculante) di circa ml 2,20;
- con i seguenti esiti:

<u>autorimessa</u>					
piano interrato	mq	37,00	x	€ 750,00	= € 27.750,00
abbattimento 45%			-	€ 27.750,00 x45%	= € <u>12.487,50</u>
				totale	€ 15.262,50
				arrotondati	€ 15.000,00

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

TOTALE BOX **€ 15.000,00**

CONCLUSIONI

Il valore periziato dell'immobile in argomento è pari a € 15.000,00.

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



TECNICI INCARICATI

PTO (Arch. Claudia CORBELLI)



PTO (Arch. Marco MARGAROLI)

Allegati:

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

estratto di PRGC vigente



USI PUBBLICI



AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI)

A AREE ED ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBLIGO

B AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

C AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

D AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

● AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI

immagine aerea Google Earth



documentazione fotografica



Ingresso da via San Carlo



Ingresso da via San Carlo



Corsello interrato



Box oggetto della perizia

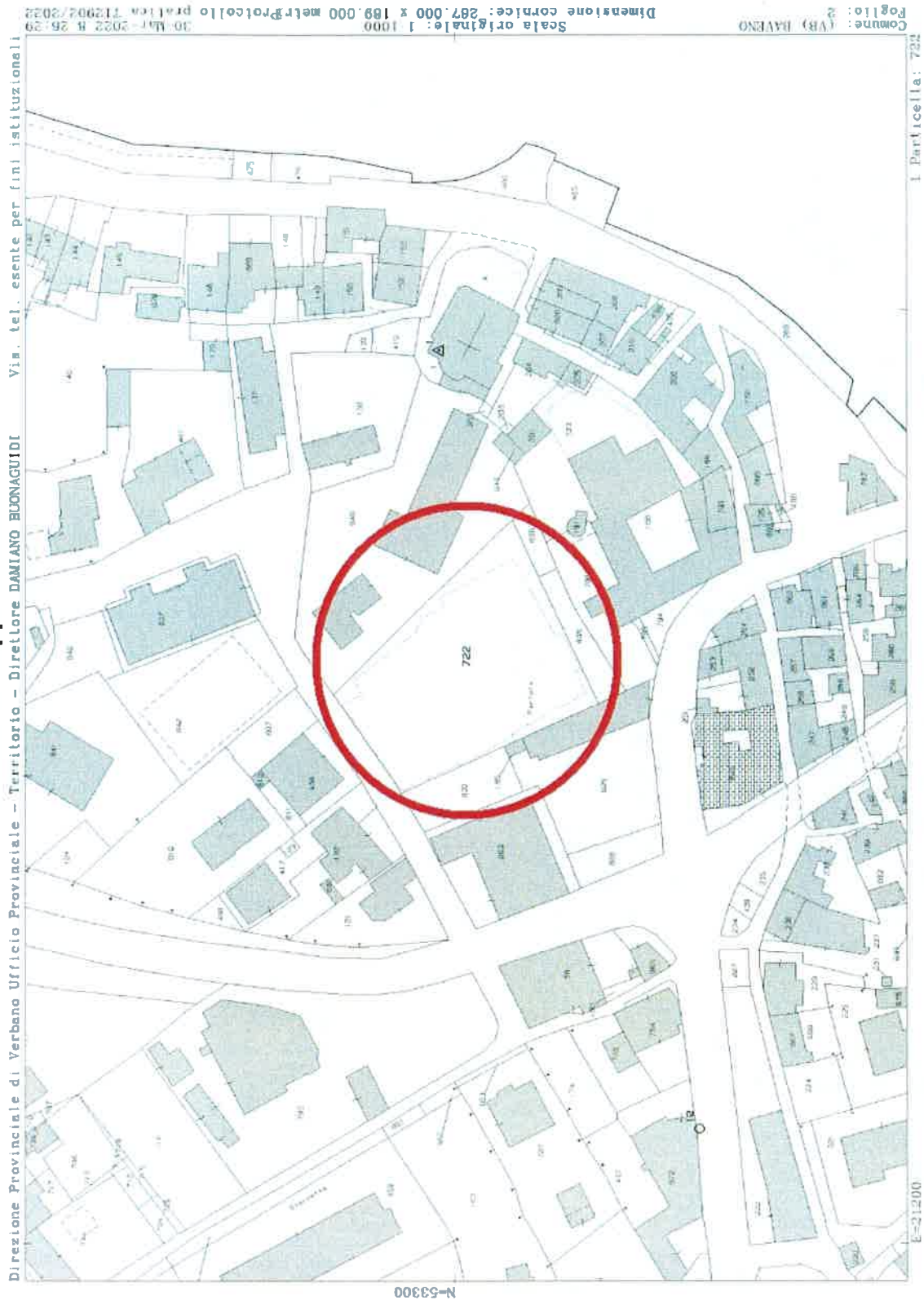


Box oggetto della perizia



Box oggetto della perizia

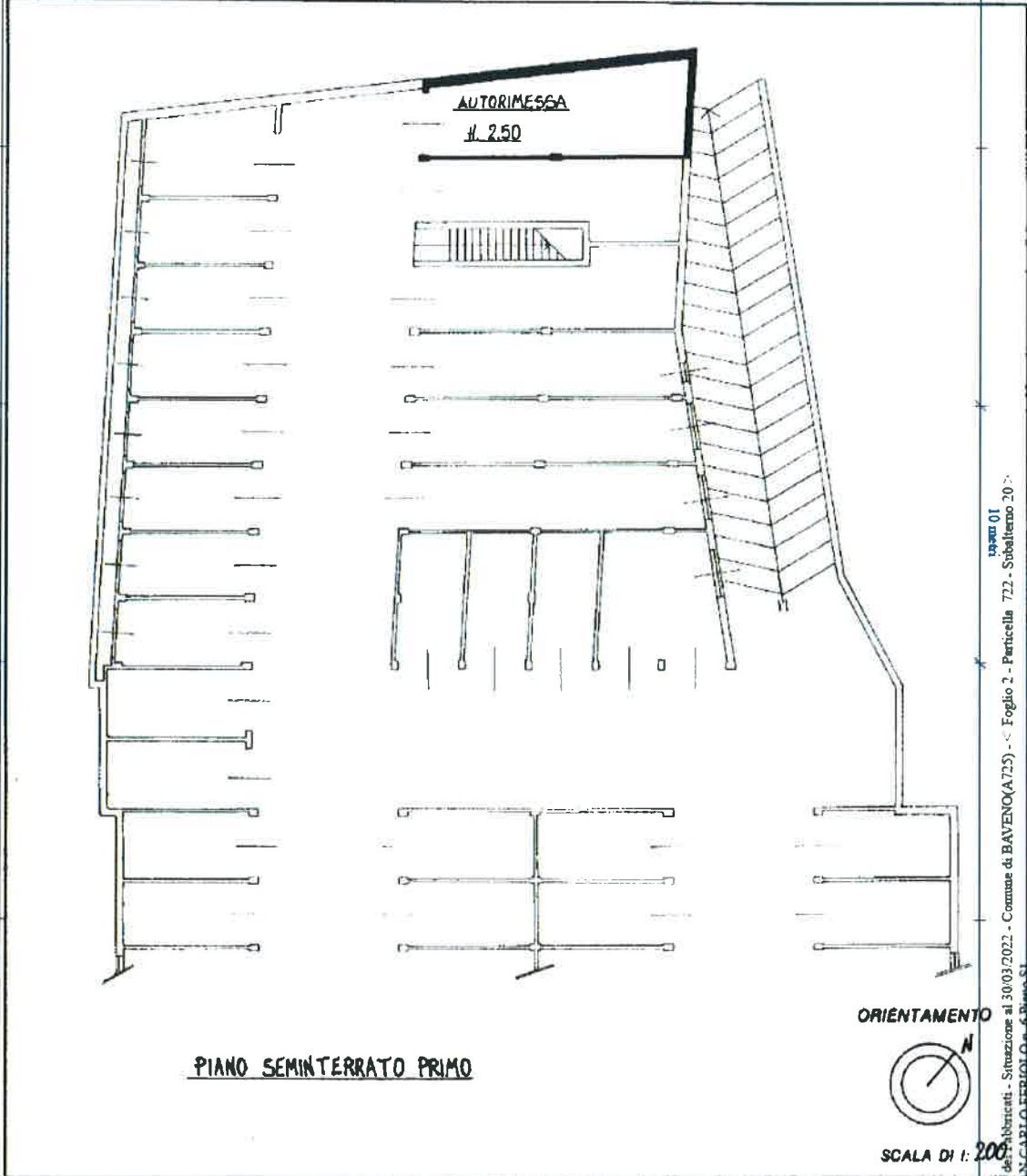
estratto di mappa catastale



scheda planimetrica

Data presentazione: 13/12/2001 - Data: 30/03/2022 - n. 112596 - Richiedente: CRBCLD73D49D332X

MOD. UNICO 7 - 1998/01	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)
Planimetria di u.t.u. in Comune di <u>BAVENO</u> via <u>SAN CARLO</u> CIV.		



Foglio 01
 Catasto del Pubblicità - Situazione al 30/03/2022 - Comune di BAVENO(A725) - < Foglio 2 - Particella 722 - Subalterno 20 >
 VIA SAN CARLO, 10 - 20100 - 6 - Milano - SI

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Utile per planimetria in atti	Compilata dal <u>GEOM. DERIU MASSIMO</u> (Titolo, cognome e nome) Iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> n. <u>160</u> data: <u>5-12-01</u> Firma	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali Data presentazione: 13/12/2001 - Data: 30/03/2022 - n. 112596 - Richiedente: CRBCLD73D49D332X Totale schede: <u>349</u> - Formato di <u>20</u> divisione: <u>1/200</u>		

SCALA DI 1: 200

elaborato planimetrico con subalterni

Data: 30/03/2022 - n. T14304 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verbano Cusio Ossola	
Compilato da: Spiccone Giorgio Iscritto all'albo: Architetti Prov. Novara N. 1570		Protocollo n. VB0017296 del 01/04/2021 Tipo Mappale n. del	
Comune di Baveno Sezione: Foglio: 2 Particella: 722		Protocollo n. VB0017296 del 01/04/2021 Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

PIANO TERRA

C.T. FOG. 2
PARTICELLA 830

C.T. FOG. 2
PARTICELLA 829

C.T. FOG. 2
PARTICELLA 888

C.T. FOG. 2
PARTICELLA 888

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2022 - n. T14304 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2022 - Comune di BAVENO(A725) - < Foglio 2 Particella 722 >

visura catastale



Direzione Provinciale di Verbano
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022
Ora: 08:27:41
Numero Pratica: T13264/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/03/2022

Dati identificativi: Comune di **BAVENO (A725) (VB)**
Foglio 2 Particella 722 Subalterno 20

Classamento:

Rendita: Euro 161,96
Categoria C/6⁹, Classe 3, Consistenza 32 m²

Indirizzo: VIA SAN CARLO FERIOLLO n. 6 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 37 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 09/03/2021 Pratica n. VB0013190 in atti dal 09/03/2021
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9112.1/2021)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 2 PLA 349 SUB 20
PER ALLINEAMENTO MAPPE; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **BAVENO (A725) (VB)**
Foglio 2 Particella 722 Subalterno 20

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BAVENO (A725) (VB)**
Foglio 2 Particella 722

Variazione del 09/03/2021 Pratica n. VB0013190 in atti dal 09/03/2021 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9112.1/2021)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 2 PLA 349 SUB 20 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> Indirizzo

VIA SAN CARLO FERIOLLO n. 6 Piano S1

Variazione del 09/03/2021 Pratica n. VB0013190 in atti dal 09/03/2021 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9112.1/2021)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 2 PLA 349 SUB 20 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 161,96
Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 32 m²

Variazione del 09/03/2021 Pratica n. VB0013190 in atti dal 09/03/2021 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9112.1/2021)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 2 PLA 349 SUB 20 PER ALLINEAMENTO MAPPE; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 37 m²

Variazione del 09/03/2021 Pratica n. VB0013190 in atti dal 09/03/2021 Protocollo NSD n. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9112.1/2021)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/12/2001, prot. n. 172529

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 2 PLA 349 SUB 20 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **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. del 09/03/2021 Pratica n. VB0013190 in atti dal 09/03/2021 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9112.1/2021)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

BAVENO (VB) (A725)
Foglio 2 Particella 349 Subalterno 20

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse