

## Perizia di Descrizione e Valutazione unità di civile abitazione

Il sottoscritto Geometra Bruno Antonio, con studio in Gravellona Toce, via Pedolazzi n. 49, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia del Verbano - Cusio - Ossola, a seguito dell'incarico ricevuto dal Comune di Gravellona Toce, proprietario degli immobili siti in Comune di Gravellona Toce, via Antonio Realini n° 75, di "redigere descrizione e valutazione dell'immobile", effettuava:

- Sopralluogo dell'immobile in data 18 dicembre 2012;
- Accesso all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio di Verbania in data 18 dicembre 2012;

al fine di procedere alle indagini e ai rilievi necessari all'espletamento del mandato ricevuto.

Il sottoscritto espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni a cui è pervenuto.

### Ubicazione e conformità urbanistica

I fabbricati e le relative aree agricole di cui trattasi sono ubicate in un territorio a vocazione residenziale del Comune di Gravellona Toce in via Antonio Realini n° 75, e consistono in un edificio residenziale indipendente ed in un edificio ad uso autorimesse.

Dal punto di vista urbanistico la zona interessata si colloca nel vigente strumento urbanistico nelle aree edificate Art. 3.2.3. e nelle aree libere interstiziali entro il territorio urbano Art. 3.5.6. mentre nell'adottato strumento urbanistico nelle aree edificate ad uso prevalentemente residenziale Art. 21 e nelle aree agricole Art. 27.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Gravellona Toce, l'immobile ad uso residenziale risulta regolarmente realizzato con Licenza Edilizia n. 1546 del 28.08.1968 e dichiarato abitabile con autorizzazione rilasciata dal Sindaco in data 18.06.1970, l'immobile ad uso autorimesse risulta regolarmente realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35 del 03.04.1989.

### Descrizione dell'immobile ed uso

L'immobile ad uso residenziale si sviluppa in tre piani fuori terra e un piano interrato, ed è composto da n° 2 appartamenti, disposti al piano terra ed al piano primo, con relative cantina,

## Geometra BRUNO ANTONIO

Via Pedolazzi n. 49 - 28883 Gravellona Toce (VB)

C.F. BRNNTN77B11L746T - P.IVA 02067040036

soffitta e locale caldaia diposte al piano seminterrato e sottotetto.

L'edificio è stato costruito in economia, la struttura dell'edificio è in buono stato di conservazione.

Le unità immobiliari oggetto della perizia sono censite al Catasto Fabbricati e Terreni nel Comune di Gravellona Toce (VB) al:

- C.U. Foglio 1 mappale 421 subalterno 1 consistente in unità immobiliare di categoria A/3 (Abitazione di tipo Economico Popolare) Classe 3° vani 5 rendita catastale di 348,61 €.
- C.U. Foglio 1 mappale 421 subalterno 2 graffato al mappale 422 consistente in unità immobiliare di categoria A/3 (Abitazione di tipo Economico Popolare) Classe 3° vani 5,5 rendita catastale di 383,47 €.
- C.U. Foglio 8 mappale 143 subalterno 3 consistente in unità immobiliare di categoria C/6 (Autorimessa) Classe 3° mq. 11 rendita catastale di 38,06 €.
- C.U. Foglio 8 mappale 143 subalterno 4 consistente in unità immobiliare di categoria C/6 (Autorimessa) Classe 3° mq. 11 rendita catastale di 38,06 €.
- C.T. Foglio 8 mappale 137 qualità seminativo Classe 1° mq. 370 reddito dominicale di 1,91 € e reddito agrario di 1,91 €.
- C.T. Foglio 8 mappale 141 qualità seminativo Classe 1° mq. 760 reddito dominicale di 3,93 € e reddito agrario di 3,93 €.
- C.T. Foglio 8 mappale 143 qualità ente urbano mq. 790.

intestate in forza atto di donazione rep. 13881 rogato Notaio Stefania Scalabrini in data 04.02.2008 a:

- Comune di Gravellona Toce c.f. 00332450030 Proprietà per 1/1;

L'unità immobiliare situata al piano terra è composta da un corridoio "di mq. 10,20" che disimpegna i locali cucina "di mq. 14,65" il soggiorno "di mq. 23,95" il locale bagno "di mq. 6,25" dotato di vasca da bagno, lavabo, vaso e bidet e le camere da letto rispettivamente "di mq. 17,50 e mq. 17,00". Gli ambienti sono dotati di aeroilluminazione naturale e rispettano i vigenti rapporti di aeroilluminazione previsti dalle norme igienico-sanitarie D.M. 05.07.1975.

L'unità immobiliare situata al piano primo è composta da un corridoio "di mq. 10,20" che disimpegna i locali cucina "di mq. 14,65" il soggiorno "di mq. 23,95" comunicanti attraverso un balcone di "mq. 14,65", il locale bagno "di mq. 6,25" dotato di vasca da bagno, lavabo, vaso e bidet e le camere da letto rispettivamente "di mq. 17,50 e mq. 17,00" comunicanti attraverso un balcone di "mq. 12,20". Gli ambienti sono dotati di aeroilluminazione naturale e rispettano i vigenti rapporti di aeroilluminazione previsti dalle norme igienico-sanitarie D.M. 05.07.1975.

Le pertinenze alle unità abitative risultano ubicate al piano seminterrato, cantina di "mq. 35,30" e locale caldaia di "mq. 13,20", e al piano secondo sottotetto, soffitta di "mq. 96,00", le 2 autorimesse di "mq. 22,00" sono ubicate al piano terreno limitrofe all'edificio residenziale.

L'interno versa in un pessimo stato di manutenzione. I serramenti in legno necessiterebbero di una spesa di manutenzione straordinaria. Gli impianti tecnologici necessiterebbero di

Geometra BRUNO ANTONIO

Tel. 333/2327620 - e-mail: a.bruno77@tiberio.it

IBAN: IT51 I030 6945 4416 1526 7968 691 - INTESA SANPAGLO (GRAVELLONA TOCE)

## Geometra BRUNO ANTONIO

Via Pedolazzi n. 49 - 28883 Gravelloa Toce (VB)

C.F. BRNNTN77B11L746T - P.IVA 02067040036

innovazioni e il manto di copertura di una spesa di manutenzione straordinaria.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'esistente allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale.

Gli scarichi sanitari sono convogliati nella rete esistente, di raccolta delle acque reflue del fabbricato, che è già regolarmente collegata alla rete fognaria comunale.

Alla data della valutazione, il bene è da ritenersi libero (non occupato).

### Scopo della stima

Il Comune di Gravelloa Toce ha incaricato il Sottoscritto Geometra Bruno Antonio di effettuare una perizia di descrizione e valutazione dell'unità immobiliare a scopo di valutarne il valore. È del tutto evidente che l'aspetto economico dell'immobile che risponde al motivo pratico della stima è il Valore di Mercato il quale indica il più probabile prezzo di trasferimento della Proprietà. Il Valore di mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- la libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto, senza condizionamenti coercitivi della volontà;
- una ragionevole conoscenza di entrambi i contraenti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato;
- l'ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un'offerta.

### Valutazione con metodo di stima comparativo

Nell'effettuare la valutazione il Sottoscritto Geometra Bruno Antonio ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato.

- **Metodo Comparativo ( o del Mercato )**: si basa sul confronto fra le Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

#### 1. Prezzi correnti di mercato

Il mercato immobiliare nel settore residenziale della zona presa in esame è poco attivo, data l'attuale condizione di debolezza del mercato stesso.

E' stata inoltre consultata la seguente pubblicazione:

#### - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Attraverso l'esame dei prezzi accertati e la rispettiva superficie commerciale si è potuto ottenere una quotazione media al m<sup>2</sup>

---

Geometra BRUNO ANTONIO

Tel. 333/2327620 - e-mail: a.bruno77@libero.it

IBAN: IT51 1030 6945 4416 1526 7968 691 - INTESA SANPAOLO (GRAVELLOA TOCE)

## Geometra BRUNO ANTONIO

Via Pedolazzi n. 49 - 28883 Gravelona Toce (VB)

C.F. BRNNTN77B11L746T - P.IVA 02067040036

Il prezzo medio per abitazioni di recente realizzazione o in buono stato conservativo al m<sup>2</sup> di superficie commerciale risulta di: 1.7500,00 € / m<sup>2</sup>

coefficiente di vetustà da applicare pari al 60% x 1.750,00 € / m<sup>2</sup> = 1.050,00 € / m<sup>2</sup>

Il prezzo medio per abitazioni in pessimo stato conservativo al m<sup>2</sup> di superficie commerciale risulta di: 700,00 € / m<sup>2</sup>

### 2. Conteggi estimativi

Dopo aver calcolato la quotazione media al m<sup>2</sup> e calcolando di seguito la superficie commerciale come parametro di stima per l'alloggio si è potuto determinare il valore ordinario:

- **UNITA' IMMOBILIARE - piano terra**

Abitazione = mq. 100,00 lordi x 700,00 €/mq. = **70.000,00 €**

- **UNITA' IMMOBILIARE - piano primo**

Abitazione = mq. 100,00 lordi x 700,00 €/mq. = **70.000,00 €**

- **PERTINENZE**

Balconi = 26,85 x 25% = mq. 6,71 "superficie raggugiata del 25% ai sensi dell'art. 13 della Legge 27/07/1978 n.392 equo canone"

Cantina = 48,50 x 25% = mq. 12,12 "superficie raggugiata del 25% ai sensi dell'art. 13 della Legge 27/07/1978 n.392 equo canone"

Sottotetto = 100,00 x 25% = mq. 25,00 "superficie raggugiata del 25% ai sensi dell'art. 13 della Legge 27/07/1978 n.392 equo canone"

Autorimesse = 22,00 x 50% = mq. 11,00 "superficie raggugiata del 50% ai sensi dell'art. 13 della Legge 27/07/1978 n.392 equo canone"

Totale = 6,71 + 12,12 + 25,00 + 11,00 = mq. 54,83 x 700,00 € / m<sup>2</sup> = **38.381,00 €**  
**arrotondabile a 38.400,00 €**

- **TERRENI AGRICOLI**

Seminativo = mq. 1920,00 x 5,00 €/mq. = **9.600,00 €**

### Conclusioni

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima richiesto - nella fattispecie il valore di mercato dell'unità - con riferimento alla data corrente, può ritenersi di:

**€ 188.000,00 arrotondabile a 190.000,00 € (euro centonovantamila.00)**

---

Geometra BRUNO ANTONIO

Tel. 333/2327620 - e-mail: a.bruno77@libero.it

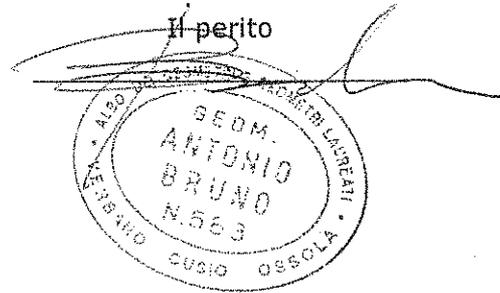
IBAN: IT51 I030 6945 4416 1526 7968 691 - INTESA SANPAOLO (GRAVELLONA TOCE)

Geometra BRUNO ANTONIO

Via Pedolazzi n. 49 - 28883 Gravellona Toce (VB)

C.F. BRNNTN77B11L746T - P.IVA 02067040036

Gravellona Toce, 19/12/2012



segue elenco allegati alla presente, costituente parte integrante

all. "1" visure catastali

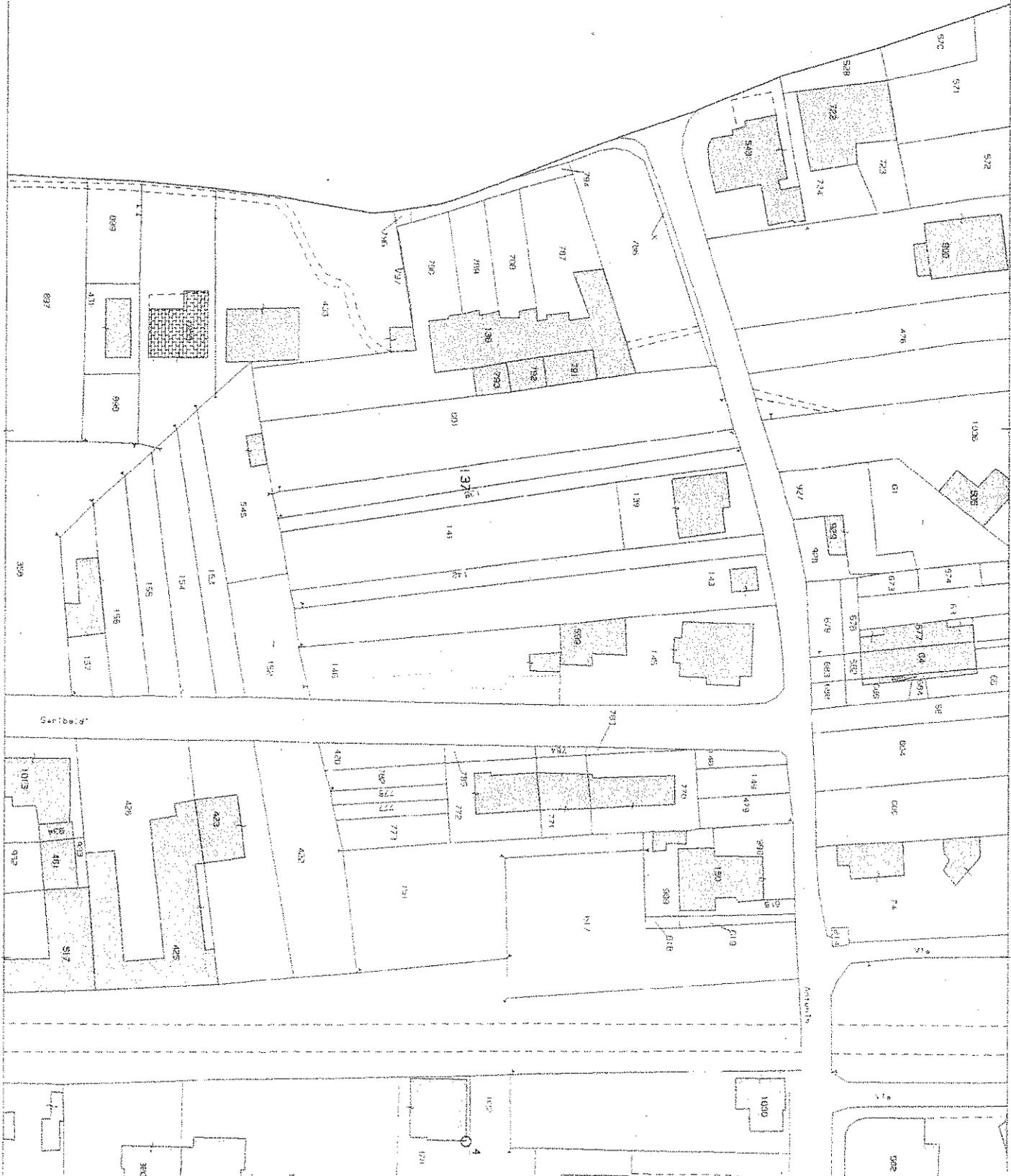
all. "2" mappa catastale

Geometra BRUNO ANTONIO

Tel. 333/2327620 - e-mail: a.bruno77@libero.it

IBAN: IT51 I030 6945 4416 1526 7968 691 - INTESA SANPAOLO (GRAVELLONA TOCE)

E=17100



1 Particella: 137

Data: 18/12/2012

# Visura per immobile al 18/12/2012

Catasto Terreni	Comune di GRAVELLONA TOCE ( Codice: E153 ) Provincia VB
-----------------	--

## Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
8	137		-	SEMINATIVO	I	3 70		Dominicale Euro 1,91 L. 3.700	Agrario Euro 1,91 L. 3.700	Impianto meccanografico del 03/01/1977
Notifica				Partita		972				
Annotazioni										

## Situazione degli intestati dal 04/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GRAVELLONA TOCE con sede in GRAVELLONA TOCE (VB)	0032450030	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	Voltura automatica da conservatorie del 04/02/2008 n. 1407. 1/2008 in atti dal 13/02/2008 - DONAZIONE ACCETTATA		

Data: 18/12/2012

# Visura per immobile al 18/12/2012

Catasto Terreni	Comune di GRAVELLONA TOCE ( Codice: E153 ) Provincia VB
-----------------	--

## Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		
						ha	arc	ca		Dominicale	Agrario
8	141		-	SEMINATIVO	I	7		60		Euro 3,93 L. 7.600	Euro 3,93 L. 7.600
Notifica						Partita		972			
Annotazioni											

## Situazione degli intestati dal 04/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI GRAVELLONA TOCE con sede in GRAVELLONA TOCE (VB)	00332450030	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Voltura automatica da conservatore del 04/02/2008 n. 1407. 1/2008 in atti dal 13/02/2008 - DONAZIONE ACCETTATA			

Data: 18/12/2012

# Visura per immobile al 18/12/2012

Catasto Terreni	Comune di GRAVELLONA TOCE ( Codice: E153 ) Provincia VB
-----------------	--

## Area di ente urbano e promiscuo dal 27/05/2004

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito	
						ha	arc	ca	Dominicale	Agrario
8	143		-	ENTE URBANO		7		90		
Notifica				Partita				I		
Annotazioni		COMPRENDE LA P.L.L.A 144								

Tipo mappale del 11/03/1986 n. 28659.1/1986 in atti dal 27/05/2004 D.C. 28659 DEL 11/03/1986

Data: 18/12/2012

# Visura per immobile al 18/12/2012

Catasto Terreni	Comune di GRAVELLONA TOCE ( Codice: E153 ) Provincia VB
-----------------	--

## Area di ente urbano e promiscuo dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
8	139		-	ENTE URBANO		3	50	50		
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		Impianto meccanografico del 03/01/1977								



Ufficio Provinciale di Verbania-Cusio-Ossola - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/12/2012

Data: 18/12/2012 - Ora: 10.14.49

Fine

Visura n.: T63376 Pag: 1

**Dati della richiesta** Comune di GRAVELLONA TOCE ( Codice: E153)

Provincia di VERBANIA

Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 421 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	1	421	1	Cens.	Zona	A/3	3	5 vani	Euro 348,61	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2011 n. 27690 1/2011 in atti dal 08/02/2011 (protocollo n. VB0038738) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Indirizzo

VIA REALINI ANTONIO n. 75 piano: T;

**INTESTATO**

DATI ANAGRAFICI

N. 1 COMUNE DI GRAVELLONA TOCE con sede in GRAVELLONA TOCE

DATI DERIVANTI DA

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 1/03/2012 n. 8474.1/2012 in atti dal 07/11/2012 (protocollo n. VB0084814) Registrazione: Sede: IN MORTE DI BIANCHINI LUIGI

Unità immobiliari n. 1

CODICE FISCALE

00332450030\*

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprieta' per 1/1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Verbano-Cusio-Ossola - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/12/2012

Data: 18/12/2012 - Ora: 10.15.25

Fine

Visura n.: T63770 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di GRAVELLONA TOCE ( Codice: EI53)

Provincia di VERBANIA

Foglio: 1 Particella: 421 Sub.: 2

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro		Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	1	421	2	Cens.	Zona	A/3	3	5,5 vani	Euro 383,47	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2011 n. 27691 1/2011 in atti dal 08/02/2011 (protocollo n. VB0038739) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
Indirizzo											
VIA REALINI ANTONIO n. 75 piano: 1-1S;											

INTESTATO

N.

DATI ANAGRAFICI

DIRITTI ONERI REALI

1 COMUNE DI GRAVELLONA TOCE con sede in GRAVELLONA TOCE

CODICE FISCALE

(1) Proprietà per 1/1

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 11/03/2012 n. 8174.1/2012 in atti dal 07/11/2012 (protocollo n. VB0084814)

00332450030\*

Registrazione: Sede: IN MORTE DI BIANCHINI LUIGI

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Verbania-Cusio-Ossola - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/12/2012 - Ora: 10.19.56

Fine

Visura n.: T67061 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/12/2012

**Dati della richiesta**  
Comune di GRAVELLONA TOCE ( Codice: EI53)  
Provincia di VERBANIA  
**Catasto Fabbricati**  
Foglio: 8 Particella: 143 Sub.: 3

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	8	143	3			C/6	3	11 m²	Euro 38.06	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2011 n. 28152 -1/2011 in atti del 08/02/2011 (protocollo n. VB0039234) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

**Indirizzo** VIA REALINI ANTONIO piano: T;

**Notifica** in corso con prot. VB0108857/2006 del 21/1/2006

**Annotazioni** di immobile: ist. 94613/06

### INTESTATO

N. 1 COMUNE DI GRAVELLONA TOCE con sede in GRAVELLONA TOCE  
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/02/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 1407\_1/2008 in atti dal 13/02/2008 Repertorio n.: 13881 Rogante: STEFANIA SCALABRINI Sede: ORNAVASSO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA

### DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE 00332450030\*  
DIRITTE ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali