



CITTA' DI GRAVELLONA TOCE

Provincia del Verbano Cusio Ossola
P.zza Resistenza, 10 –
C.F. 00332450030
Tel. 0323/848386 – Fax 0323/864168
UFFICIO TECNICO

PERIZIA DI STIMA

Immobili siti in Gravello Toce - Corso Roma

Censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 3 mappale 174

Subb. 9-10-11-12-13-14-15-16-17

Oltre ad area comune di manovra Sub. 1

- 1. PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA**
- 2. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA**
 - 2.1 UBICAZIONE
 - 2.2 TIPO, CARATTERISTICHE GENERALI E DESTINAZIONE
 - 2.3 DATI CATASTALI
 - 2.4 SITUAZIONE URBANISTICA
 - 2.5 PROPRIETA'
- 3. VALUTAZIONE**
 - 3.1 SCELTA DEL METODO DI STIMA
 - 3.2 INDAGINE DI MERCATO
- 4. VALORE DEL BENE**

1. PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

Il sottoscritto Arch. Domingo Tommasato Responsabile del Dipartimento Tecnico del Comune di Gravellona Toce con sede in Gravellona Toce (VB) Piazza Resistenza n. 10 in esito all'incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale, redige la presente perizia di stima il cui scopo è quello di determinare il valore di mercato di nove posti auto coperti siti al piano seminterrato di un fabbricato sito a Gravellona Toce, in Corso Roma, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 3 mappale 174, subalterni 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17, oltre alle relative quote di superfici relative all'area di manovra comune, e in procinto di acquisizione al patrimonio disponibile comunale, mediante rogito notarile, dalla società Centro Azzurra, al fine di individuare il più probabile valore di mercato di tali immobili.

Trattasi di immobili inseriti nel piano di alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2013-2015, previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008, ed approvato dal Consiglio Comunale, con proprio atto n. 29 del 04/4/2011, esecutivo e aggiornato con atti n. 67/2011 e n. 70/2011 esecutivi.

2. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA

2.1 UBICAZIONE

Con Convenzione Urbanistica stipulata in data 20/7/1993 con Atto Notaio Nadia Gatto, registrato a Verbania il 26/7/1993 al n. 738, tra il Comune di Gravellona Toce e i Sig.ri Longhi Alberto e Garboli Silvano, in qualità di proprietari dei lotti censiti al foglio 12 mappali 61, 198, 204 (ora fusi in unico mapp. 305), 262 parte (ora mappale 281) vennero definiti la realizzazione e la cessione gratuita a favore del Comune di Gravellona Toce di alcune aree destinate a opere di urbanizzazione primaria, opere subordinate ai lavori di Nuova Costruzione di fabbricato ad uso produttivo, commerciale e residenziale, in attuazione al progetto del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) approvato con D.C.C. n. 3 in data 07/2/1993 e ubicato in Corso Roma.

2.2 TIPO, CARATTERISTICHE GENERALI E DESTINAZIONE

La succitata convenzione urbanistica agli artt. 4 e 6 prevedeva la realizzazione e la cessione gratuita a favore del Comune di Gravellona Toce delle aree per opere di urbanizzazione primaria così ripartite: mq. 660.95 destinate a strada e mq. 1936.97 destinate a parcheggi ed aree a verde, da realizzarsi sul lotto di proprietà dei proponenti, distinto al C.T. al foglio 12 mappali 61, 198, 204 (ora fusi in unico mapp. 305), 262 parte (ora mappale 281). In data 14/4/1997 presso Studio Notaio Giovanni Viglino, n.

rep. 3056, venne stipulata Convenzione Urbanistica a modifica e integrazione della citata Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Nadia Gatto del 20.07.1993 n. 5255 di rep., in cui si conveniva e stipulata ai sensi art. 4 e 5, la cessione gratuita a favore del Comune di Gravellona Toce delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ricadenti sul lotto di proprietà al foglio 12 allora mappale 198, 204, 61 (ora 305), e 281 (ex 262 parte), di cui mq. 660.90 destinati a strada e mq. 1290.53 destinati a parcheggi (di cui 657.40 esterni all'edificio e mq. 615.17 interni) oltre, secondo quanto disposto all'art. 9, a realizzare le aree a standard destinate a parcheggio ed a strada previste dal P.E.C. approvato con D.C.C. n. 3 in data 07/2/1993, ed a cedere gratuitamente al Comune di Gravellona Toce, a seguito acquisizione dei lotti, delle aree a standards ricadenti in Catasto terreni al foglio 12 allora mappali 262 parte (ora 375), 61 parte (ora 305 parte), 205, 212, 181, 182, di cui già in proprietà al Comune di Gravellona Toce i mappali 181 e 182.

La porzione di immobile oggetto della presente stima riguarda i posti auto coperti ubicati al piano semi-interrato del fabbricato ad uso produttivo, commerciale e residenziale realizzato mediante il sopra richiamato P.E.C. (oltre alle relative quote di superfici relative all'area di accesso comune) e aventi le seguenti superfici:

C.F. foglio 3 mappale 174:	sub. 9	cat. C/6	mq.	13,00
	sub. 10	cat. C/6	mq.	14,00
	sub. 11	cat. C/6	mq.	15,00
	sub. 12	cat. C/6	mq.	19,00
	sub. 13	cat. C/6	mq.	17,00
	sub. 14	cat. C/6	mq.	19,00
	sub. 15	cat. C/6	mq.	19,00
	sub. 16	cat. C/6	mq.	17,00
	sub. 17	cat. C/6	mq.	20,00

oltre a mq 413,00 relativi ad area di accesso comune al piano del parcheggio censito al sub. 65 (vedasi planimetria allegata) costituita per circa 210 mq da un ampio corsello di manovra coperto (e che sarà recintato con cancellate a seguito dell'acquisizione al patrimonio disponibile comunale, mediante rogito notarile, dalla società Centro Azzurra), e per la rimanente superficie da un ampio cortile scoperto di accesso.

Coerenze:

mapp. 174: a nord con mappale 212 - a ovest con Corso Roma, ad est con mapp. 281, a sud con mapp. 196.

2.3 DATI CATASTALI

Gli immobili sono individuati nel Catasto Fabbricati come segue:

Comune di GRAVELLONA TOCE

C.F.	SUB	CAT	MQ	Millesimi di parti comuni - SUB. 65 (413,00 mq)	LOTTO N.
F. 3 MAPP. 174	9	C/6	13,00	84,97	1
	10	C/6	14,00	91,50	2
	11	C/6	15,00	98,40	3
	12	C/6	19,00	124,18	4
	13	C/6	17,00	111,11	5
	14	C/6	19,00	124,18	6
	15	C/6	19,00	124,18	7
	16	C/6	17,00	111,11	8
	17	C/6	20,00	130,72	9
TOT			153,00	1.000,00	

2.4 SITUAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Le aree oggetto della presente stima risultano classificate secondo il P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 147/9967 del 28.10.1991 e sue varianti, e nel Nuovo PRGC adottato con D.C.C. n. 11 del 15/3/2012 in corso di approvazione:

Azzonamento urbanistico:

Art. 25. Aree per inserimento ad uso di attività commerciali e terziarie di servizio (I.T.)

Vincolo:

art. 31 lettera C: fascia di rispetto dei corsi d'acqua - Torrente Strona (applicazione d. Lgs. 42/2004)

2.5 PROPRIETA'

La proprietà è in procinto di essere acquisita al patrimonio disponibile comunale, mediante rogito notarile, dalla società Centro Azzurra al Comune di Gravellona Toce c.f. 00332450030 con sede a Gravellona Toce per la quota di 1000/1000.

3. VALUTAZIONE

3.1 SCELTA DEL METODO DI STIMA

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, verrà utilizzato il metodo di stima sintetico/comparativo in quanto si ritiene che il confronto con il valore di aree simili per caratteristiche e dimensioni, anche se ubicate in zone diverse nell'ambito del Comune di Gravellona Toce e dei comuni limitrofi, possa fornire una sufficiente indicazione dei prezzi unitari tale da consentire una ragionata valutazione statistica e di conseguenza, la scelta di un parametro di correlazione che consenta la valutazione.

3.2 INDAGINE DI MERCATO

Per la ricerca del prezzo di mercato attribuibile ai beni oggetto della presente stima, sono state effettuate indagini conoscitive presso i normali operatori del settore immobiliare con lo scopo di

individuare il prezzo medio di vendita degli immobili con parametri urbanistici e caratteristiche simili, o quantomeno confrontabili, a quelle delle aree oggetto di stima.

Valutati i dati raccolti, ritengo utilizzabile ai fini della presente stima i seguenti valori espressi in €/mq:

tipologia	€/mq
Autorimesse C/6	654,00

4. VALORE DEL BENE

In relazione a quanto sopra esposto ritengo che il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno oggetto della presente stima sia pari a:

localizzazione	Superficie mq	Millesimi parti comuni - SUB. 65 (413,00 mq)	€/mq	tot
F. 3 - M. 174 - S. 9	13,00	84,97	654,00	€ 8.502,00
F. 3 - M. 174 - S. 10	14,00	91,50	654,00	€ 9.156,00
F. 3 - M. 174 - S. 11	15,00	98,40	654,00	€ 9.810,00
F. 3 - M. 174 - S. 12	19,00	124,18	654,00	€ 12.426,00
F. 3 - M. 174 - S. 13	17,00	111,11	654,00	€ 11.118,00
F. 3 - M. 174 - S. 14	19,00	124,18	654,00	€ 12.426,00
F. 3 - M. 174 - S. 15	19,00	124,18	654,00	€ 12.426,00
F. 3 - M. 174 - S. 16	17,00	111,11	654,00	€ 11.118,00
F. 3 - M. 174 - S. 17	20,00	130,72	654,00	€ 13.080,00
complessivo				€ 100.062,00
Totale arrotondato: € 100.060,00				

Gravellona Toce, 12/8/2013

f.to IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Arch. Domingo Tommasato)

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa Catasto Terreni;
- Visura catastale;

Responsabile del Procedimento: Arch. Domingo Tommasato
 Responsabile dell'Istruttoria: Ing. Alida Amelia



Vista area comune di accesso al parcheggio coperto



Vista corsello di manovra



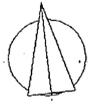
Vista di parte del cortile di accesso, del corsello di manovra e dei posti auto

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Tonghi Maria Azzurra
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Verbano Cusio Ossol N. 1563

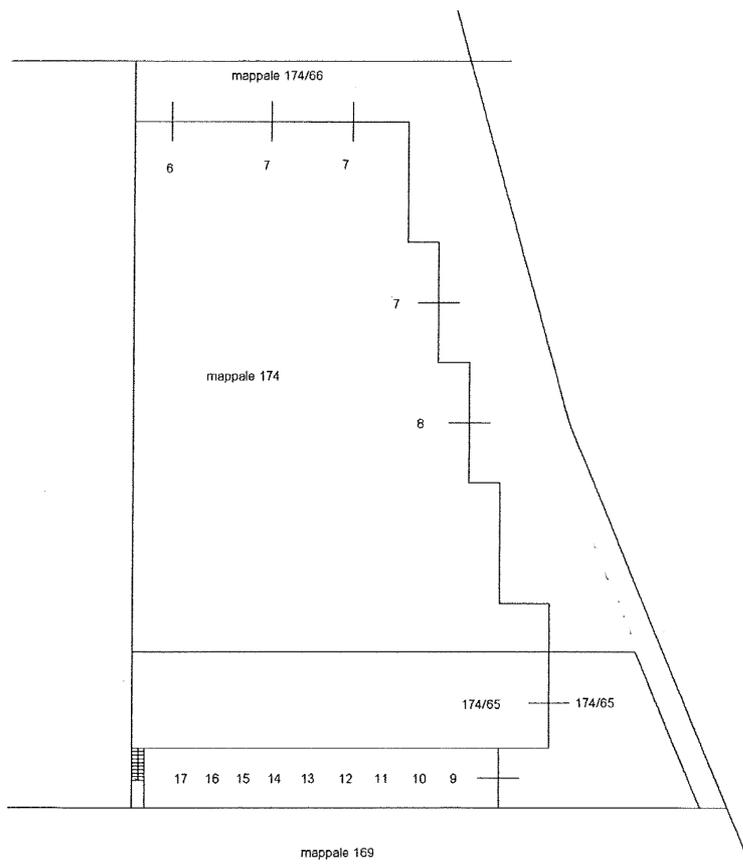
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verbano Cusio Ossola**

Comune di Gravello Toce	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 3 Particella: 174	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



A.P. (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI, CONSERVATORI PROVINCE
NVAO VERBANO CUSIO OSSOLA
ARCHITETTO
sezione MARIA AZZURRA TONGHI
n° 1563

PIANTA PIANO INTERRATO UNO



Planimetria di u.i.u. in Comune di Gravelona Toce

Corso Roma

civ.

Identificativi Catastali:

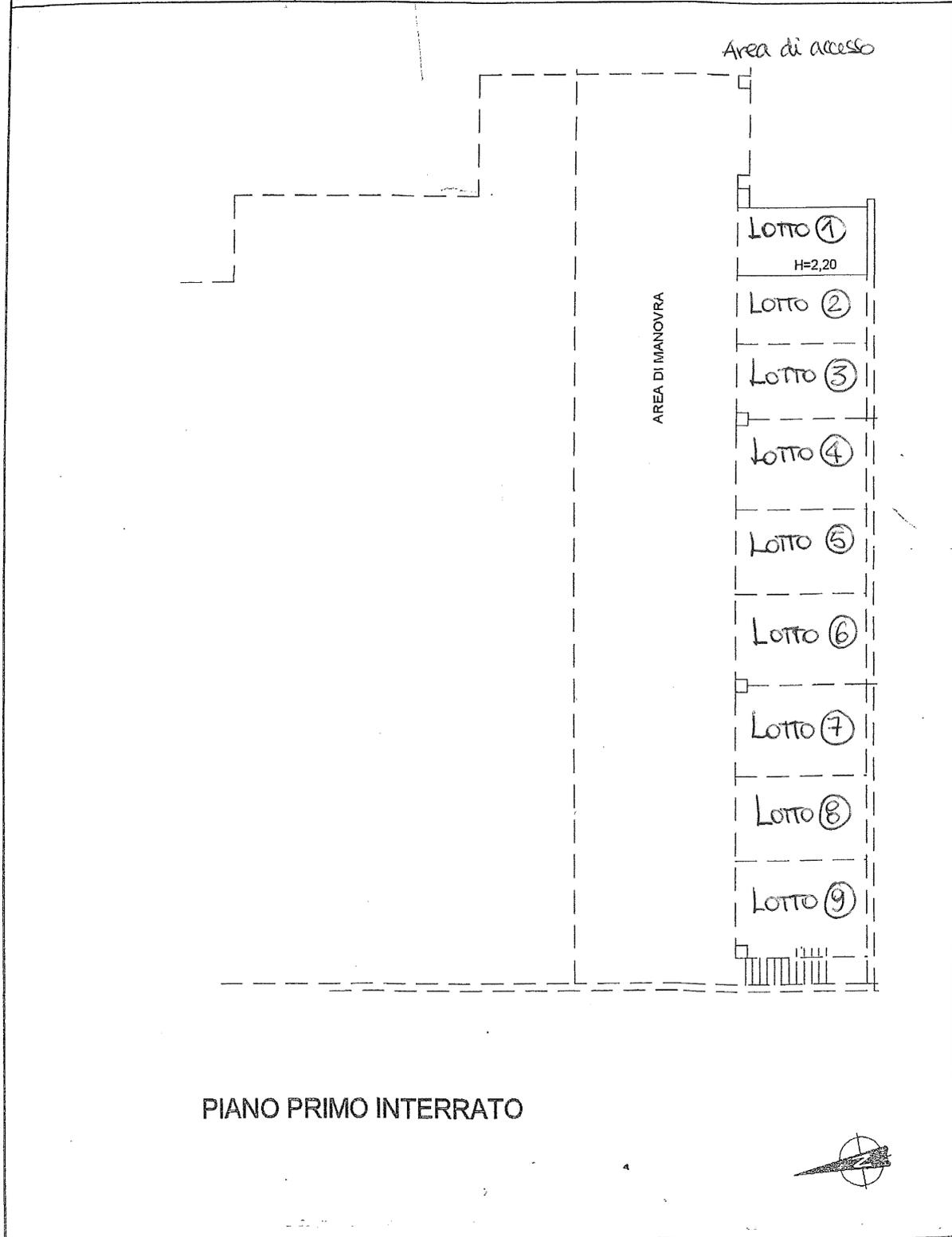
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 174
Subalterno: 2

Compilata da:
Ionghi Alberto

Isoritto all'albo:
Architetti

Prov. Verbano Cusio Ossol N. 62

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO