



VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico
(ovvero modello contenente gli elementi tecnico-amministrativi minimi richiesti)

SORISO Provincia di Novara

Via Monsignor Gaetano Mongini



Area limitrofa al centro storico comunale.

INDICE

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	
2. UBICAZIONE.....	
3. PROPRIETA'.....	
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO	
5. DATI CATASTALI.....	
6. CONSISTENZA.....	
7. STATO DI MANUTENZIONE.....	
8. SITUAZIONE LOCATIVA.....	
9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	
10.NOTE.....	
11. CONCLUSIONI.....	
12.ALLEGATI.....	

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: ACQUISTO

Epoca di riferimento della valutazione: Luglio 2022

Data di ultimazione della valutazione: Luglio 2022

Indirizzo: Via Monsignor Gaetano Mongini Soriso (NO)

Descrizione: Trattasi di un fabbricato limitrofo al magazzino comunale.

Consistenza: mq 715,00 confinanti con la strada pubblica;

Proprietà: Sig. Alliata Ermenegildo;

Attuale uso: inutilizzato

Identificativi catastali: l'oggetto della stima ha un preciso identificativo catastale e nello specifico:

Foglio n.4 mappale n.764 sub.10 categoria A/4 classe 3 consistenza 7,5 vani di complessivi mq 152;

Foglio n. n.4 mappale n.764 sub.11 categoria D/1 mq.563;

Il bene oggetto della presente perizia non è ceduto in locazione.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Trattasi di un fabbricato di proprietà privata da tempo inutilizzato che interessa al Comune di Soriso poichè costruito in aderenza al fabbricato ospitante il magazzino comunale e la sede della Proloco ed AIB, per lo sviluppo di futuri progetti legati alla socialità ed all'edilizia sociale.

2. UBICAZIONE

Nella descrizione dell'ubicazione devono essere contenuti almeno questi elementi:

2.1. Il fabbricato si trova nel quadrante OVEST del centro storico comunale, fiancheggiato dalla viabilità pubblica di collegamento con la rete viaria del centro storico del comune di Soriso.

2.2. Il fabbricato è accessibile dalla strada Via Monsignor Gaetano Mongini che si diparte da via Don Pietro Mazzola. Il fabbricato è servito da tutte le utenze: acquedotto, fognatura, rete elettrica, telefonica e gas naturale.

2.3. Il fabbricato si presenta a due piani fuori terra e complanare alla viabilità che si trova sul fronte sud dello stesso.

3. DESCRIZIONE

Natura del fabbricato: il fabbricato si presenta con una parte a piano terreno destinata ad opificio con soprastante appartamento ad uso residenziale. Da tempo il fabbricato è dismesso ed in pessime condizioni, ed è privo degli allacciamenti ai pubblici servizi. Per il suo riutilizzo sono necessari importanti interventi di ristrutturazione ed adeguamento alle normative vigenti.

Conformazione plano-altimetrica, giacitura ed esposizione: il fabbricato è posizionato ad una quota di circa 452 mt sul livello del mare e gode di una buona esposizione EST-OVEST.

Caratteristiche delle aree limitrofe: le aree limitrofe a quella oggetto di valutazione sono aree pressoché analoghe i fabbricati un tempo utilizzati a scopo produttivo sono ormai tutti riconvertiti ad uso residenziale. Il fabbricato limitrofo a quello oggetto della valutazione è di proprietà comunale ed è stato acquisito dal Comune di Soriso per realizzare il magazzino comunale, sede del cantiere manutentivo e sede della Pro-Loco e dei mezzi dell'A.I.B.

Possibilità di accesso pedonale e veicolare: l'accesso all'area avviene esclusivamente da Via Monsignor Gaetano Mongini.

4. PROPRIETA'

Secondo quanto riportato negli archivi dell'Agenzia delle Entrate la proprietà del fondo è la seguente: ALLIATA ERMENEGILDO acquisito mediante successione testamentaria di Rassiga Adriana (madre di Allata Ermenegildo) in atti del 09.11.2020.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Soriso è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. N. 6-3176 del 11/06/2001 e pubblicato sul B.U.R. n.25 del 20/06/2001.

L'edificio è classificato dal vigente PRGC quale:

EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO/DOCUMENTARIO O PROFONDAMENTE ALTERATO art. 36c delle N.T.A.



Estratto del Piano Regolatore Generale.

6. DATI CATASTALI

Il fabbricato è identificato al foglio n.4 del Comune di Soriso e nello specifico:

Foglio n.4 mappale n. 764 sub. 10 cat. A/4 di classe 3 consistenza 7,5 vani mq 148 rendita
€ 290,51;

Foglio n.4 mappale n. 764 sub. 11 cat.D/1 rendita € 2.169,12



Estratto del foglio n.4

7. CONSISTENZA

La consistenza riportata sulla visura catastale è la seguente:

Foglio n.4;

Mappale n. 764;

Sub. 10;

Categoria A/4

Classe 3;

Consistenza mq 148;

Rendita € 290,51;

Foglio n.4;

Mappale n. 764;

Sub. 11;

Categoria D/1

Rendita € 2.169,12;

8. STATO DI MANUTENZIONE

Il fabbricato risulta con scarsa manutenzione.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

Il fabbricato non è soggetto a locazione.

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato oggetto della presente stima si è optato partendo dal valore OMI. Al cui valore vanno applicati i coefficienti di vetustà e di degrado dato il pessimo stato conservativo desumibile anche dalle foto allegate alla perizia.

10.1. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Per il valore di mercato dell'area se si farà riferimento alla valutazione ai fini IMU dell'intero fabbricato che è di Euro 196.848,12;

10.2 EPOCA DI RIFERIMENTO

L'epoca alla quale fa riferimento la presente stima è Luglio 2022 ovvero la data del sopralluogo.

10.2a MERCATO OMOGENEO DI RIFERIMENTO

Il lotto ricade all'interno del centro storico del comune di Soriso. L'edificio è servito direttamente dalla strada di collegamento con la rete viaria principale del centro storico. Pertanto la stima deve tenere conto della situazione di completa urbanizzazione dell'ambito.

10.2b BENI AFFINI A QUELLO DA VALUTARE SIA PER LE CARATTERISTICHE SIA PER L'APPREZZAMENTO ALL'INTERNO DEL MERCATO DI RIFERIMENTO

Il Comune di Soriso non ha acquistato di recente fabbricati come quello oggetto di valutazione. Dal punto di vista commerciale i dati relativi alla compravendita di fabbricati del centro storico sono relativi ad immobili da ristrutturare completamente e senza nessuna valenza dal punto di vista del contenimento energetico.

10.2c PREZZO UNITARIO RILEVATO DAL MERCATO

Si è inoltre optato per la quantificazione percentuale calcolata sui valori derivati dal mercato immobiliare desunto dai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate delle banche dati OMI disponibile 2° Semestre 2021. Per abitazioni civili il valore oscilla da 800 e 1.150 Euro/mq di superficie lorda. Pertanto $mq\ 152 \times 800 = \text{Euro } 121.600,00$. Per i laboratori il valore

oscilla tra i 395 e 400 €/mq. Pertanto $563 \times 395 = \text{Euro } 222.385,00$ per un totale complessivo di Euro 343.985,00

11. NOTE

Per la completa quantificazione del bene oggetto di perizia occorre tenere presente che seppur l'ambito è urbanisticamente ben collocato all'interno del territorio comunale gli interventi di ristrutturazione necessari all'utilizzo dell'immobile fanno supporre che il valore di riferimento sia quello del terreno edificabile riferito alla superficie utile dello stabile e pertanto ai 715 mq . Considerato il particolare periodo economico e le offerte effettuate per lo stesso ambito dal mercato dei privati si ritiene plausibile il valore calcolato di Euro 35,00/mq.

12. CONCLUSIONI E INDICAZIONI

In conclusione alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il valore complessivo dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano seguendo il seguente calcolo:

Valore del terreno equivalente alla superficie utile del fabbricato Euro 35,00 al mq

Valore complessivo mq totali $715 \times 35,00 = \text{Euro } 25.025,00$ arrotondato ad Euro 25.000,00

Pertanto il valore del bene stimato è di complessivi **Euro 25.000,00.**

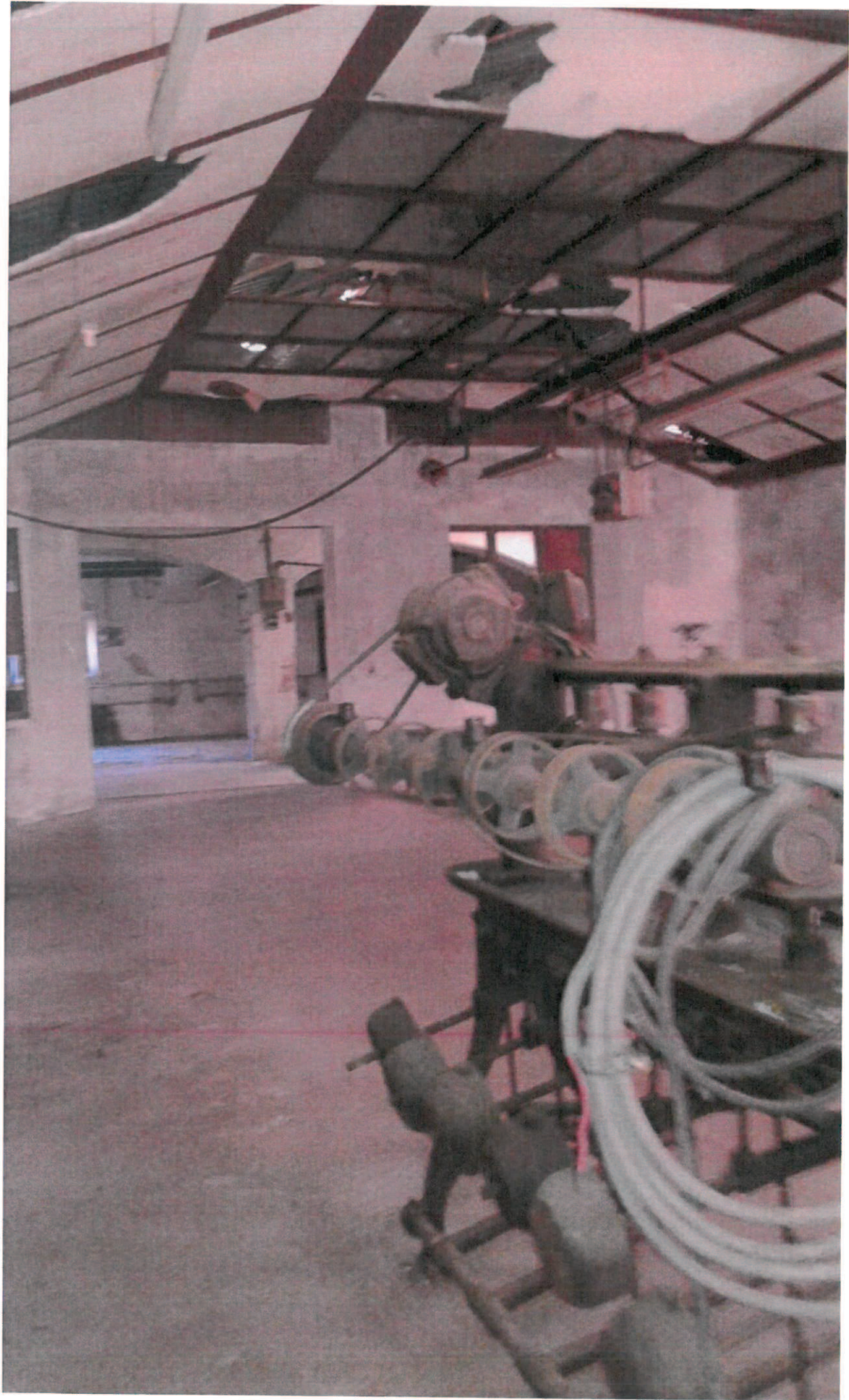
Soriso lì 21 Luglio 2022

Il Tecnico Valutatore/Responsabile del Procedimento
F.to Arch. Fausto Guidetti









10 metri



MODULAND
L. 12.10.2012 n. 190

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
300

IN DECRETO LEGGE 11 APRILE 1998, N. 463

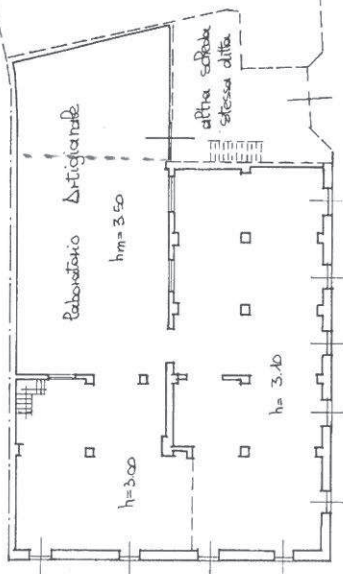
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SORISO Via ONORATO MONGINI 14

Ditta RASSIGA ADRIANA NATA A SORISO IL 8-2-1927 PROPRIETARIA 1000

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA 1000

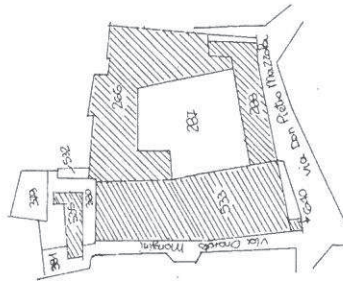
Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

PIANTA PIANO TERRA



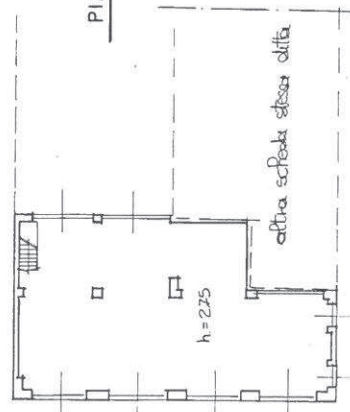
altre scale e stessa ditta

ESTRATTO FOGLIO 4 - SCALA 1:1000



B

PIANTA PRIMO PIANO



altre scale e stessa ditta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	PART	N	234
	FOGL	N	4
	MAPP	N	533
	SUB	N	4

Compilata dal Geometra

Claudio Basso

Incaricato all'Albo dei Geometri

della Provincia di Novara

DATA 29-01-1990

Firma: [Signature]

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

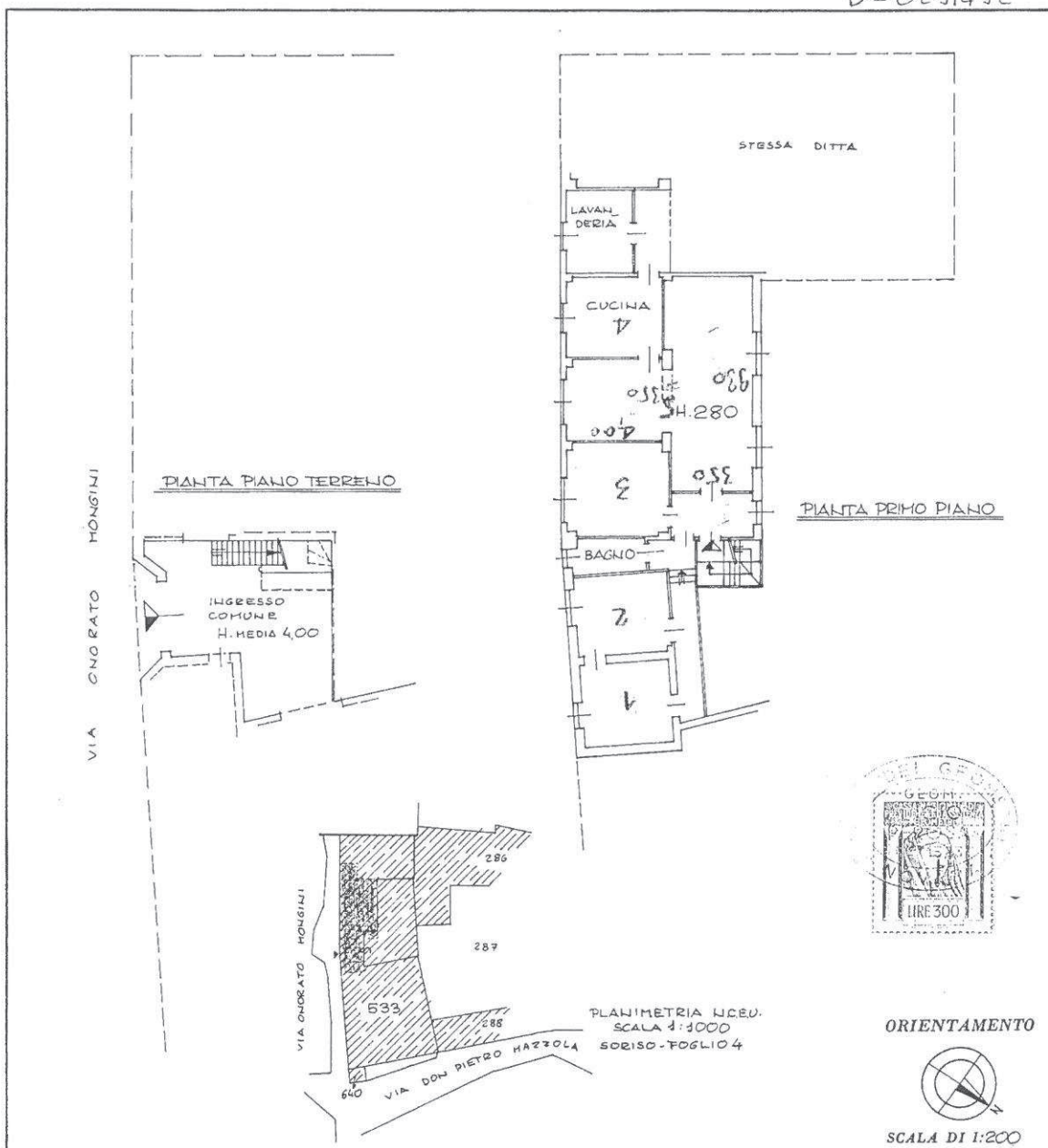
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SORISO Via ONORATO MONGINI

Ditta RASSIGA ADRIANA nato a SORISO IL 8-2-1927

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA

D-0291492



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 8-2-72
PROT. N° 5/72

P. 234
F. 4
N. 533/2

Compilata dal GEOM. L. PEROSA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de I GEOMETRI
della Provincia di NOVARA

DATA 3-2-1972

Firma: Perosa

UFFICIO FOTOGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/02/1972 - Data: 30/06/2022 - n. T298104 - Richiedente: MRZSBL74M67B041Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (246X372) - Formato stampa richiesto: A4(210X297)