

PERIZIA DI STIMA



**OGGETTO: Complesso immobiliare "Area ex centro sociale" in Novara –
viale Giulio Cesare n. 197**

Il sottoscritto Ing. Roberto Bellone con studio professionale in Briga Novarese – via Borgomanero n. 17, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Novara al N°2273/A, in ottemperanza all'incarico professionale per la redazione della perizia di stima del bene immobile in oggetto, affidato con determinazione del Dirigente del Servizio Governo del Territorio Mobilità N°60 del 22.12.2020 – CIG: ZCC2F1A9B3, espone la seguente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il bene immobiliare in oggetto è di proprietà del comune di Novara per la quota di 500/1000 e della Provincia di Novara per la quota di 500/1000, per effetto dell'atto di donazione a rogito del notaio Enrico Bellezza in data 23.12.1980 – Repertorio 9421 – Raccolta 4120, registrato a Novara il 02.01.1981 al N°55 Vol. 1 e conseguente atto di accettazione di donazione a rogito del notaio Enrico Bellezza in data 27.03.1981 – Repertorio N°10342 – Raccolta N°4396, registrato a Novara il 03.04.1981 al N°2545 Vol. 1.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del comune di Novara al foglio 99:

- mappale n. 1105 – Viale Giulio Cesare n. 197 – P.T.-1°- 2°- zona censuaria 1 – categoria B/1 – classe 4° - mc. 15.485 – Rendita Euro 32.789,02;
- mappale n. 1038 – via Juvarra – P.T.- zona censuaria 2 – categoria C/2 – classe 4° - mq. 12 – Rendita Euro 8,68, mentre al N.C.T. sono censiti al foglio 99:
 - mappale n. 1105 – Ente Urbano di are 253,80;
 - mappale n. 1038 – Ente Urbano di are 0,20.

L'intero immobile confina a nord con il viale Giulio Cesare, a est con via Monte San Gabriele, a sud con via Juvarra, a ovest con via Spreafico in parte e con proprietà di terzi.

Dai rilievi eseguiti non si riscontra la conformità catastale in quanto:

- la rappresentazione planimetrica indicata nelle schede catastali del mappale n. 1105 è parzialmente difforme rispetto allo stato di fatto di alcuni locali al piano terreno e primo;
- i corpi di ampliamento degli spogliatoi del campo di calcio e degli spogliatoi della piscina e relativi box prefabbricati in struttura metallica (sanatoria 1998) non sono censiti in quanto non riportati in mappa del N.C.T. e non denunciati al N.C.E.U.

CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA

Le unità immobiliari sono state edificate circa sessanta anni fa e successivamente parzialmente integrati fino a costituire l'attuale stato di fatto.

Più precisamente i provvedimenti autorizzativi di riferimento sono i seguenti:

- Licenza edilizia N°722 del 28.06.1961 – Prot. N°372, per la costruzione del corpo di fabbricato originario e relativo collaudo delle opere in conglomerato cementizio in data 26.06.1962 – Prot. N°30226;
- Licenza edilizia N°1673 del 25.11.1963 – Prot. N°18612, per la costruzione della piscina;
- Licenza edilizia N°1783 del 16.12.1963 – Prot. N°45455, per formazione ulteriore volumetria da adibire a magazzino al piano terra;
- Licenza edilizia N°1592 del 21.02.1968 – Prot. N°47444, per la costruzione degli spogliatoi del campo di calcio;
- Licenza edilizia N°386 del 15.05.1974 – Prot. N°9341, per la costruzione degli spogliatoi della piscina e ampliamento spogliatoi del campo di calcio;
- Licenza edilizia N°463 del 12.06.1974 – Prot. N°9946, per realizzazione di cucina self-service, bar, sala televisione e servizi nell'ambito dell'esistente fabbricato;



P. Belloni

-Concessione edilizia in sanatoria CNS 4473 – Istanza Prot. 3392 del 23.07.1996 e Determina di approvazione del 22.07.1998, relativa alla realizzazione di n.2 vasche in cls e n.5 prefabbricati metallici.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica assegnata dal vigente P.R.G.C. all'immobile di cui trattasi è classificata quale "Scheda d'ambito S 14 – Ex. Centro Sociale", con i seguenti parametri e indici:

Usi ammessi:

- B1 - Attività ricettive comprese tutte le attività per il soggiorno temporaneo e quelle direttamente connesse quali bar – ristoranti, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative, ivi comprese le attività di custodia oraria dell'infanzia
- C.1.1 - Commercio al minuto alimentare
- C.1.2. - Commercio al minuto non alimentare per soli esercizi di vicinato
- C.3.2. - Attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, sociale, culturale, assistenziale, sanitario, pubblici mercati, servizi religiosi e parrocchiali ed ogni attività ad essi complementari, gli uffici postali, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e i giovani
- C.3.4. - Attrezzature sociosanitarie e assistenziali che comprendono gli ospedali e i centri sanitari specializzati, le case di cura e di riposo, i laboratori, i centri di riabilitazione e ogni attività complementare di servizio

Parametri e prescrizioni di intervento:

I.f. = 1,5 mc/mq

Aree pubbliche previste dal piano in aggiunta agli standard di norma

H max = mt. 13,50

Modalità di intervento: S.U.E.



RBellon

CARATTERISTICHE E CONSISTENZA IMMOBILIARE

L'edificio principale è composto da tre corpi di fabbrica collegati e comunicanti al piano terreno e primo della superficie di circa mq. 1250 a piano oltre ad altri tre piani (2°-3°-4°) soprastanti della superficie di circa mq. 450 a piano.

Il piano terra comprende quattordici camere, sei magazzini, cabina elettrica, dispensa, stireria e lavanderia, servizi igienici e porticato di collegamento, il primo piano hall di disimpegno, due aule, uffici, biblioteca, un alloggio, un salone per riunioni e sala cinematografica, ristorante, cucina, servizi igienici ed accessori, mentre ai piani secondo, terzo e quarto comprendono 31 camere, servizi igienici e di disimpegno a piano.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato, i solai in laterocemento armato e le murature perimetrali in mattoni forati con intonaco esterno tipo terranova e tessere in ceramica, intonaci interni al civile, copertura piana con guaina impermeabile.

L'impiantistica, non più in uso e non più funzionante prevedeva un riscaldamento con corpi riscaldanti a termosifoni e pannelli radianti con caldaia a gasolio, impianto elettrico ad incasso con presa luce e F.M. in tutti i locali.

Annessa all'edificio nell'ambito della pertinenza insiste la zona "sportiva" con due campi da tennis, tre piscine ed un campo da calcio e i relativi corpi accessori quali locali spogliatoi, servizi igienici.

Lo stato di conservazione dell'intero complesso è disastroso in quanto all'interno del fabbricato e su tutti i piani sono presenti mobili, arredi e masserizie totalmente distrutti, oltre alla massiccia presenza di ogni sorta di rifiuto ed escrementi, segno tangibile che l'edificio sia da tempo utilizzato da parte di soggetti abusivi.

Si rileva inoltre la completa distruzione dei serramenti, vetri, servizi igienici, impianti ed ogni accessore al punto da rendere assolutamente inagibile la struttura.

Anche l'area sportiva, costituita dai campi da tennis, piscina e campo da calcio è anch'essa in stato di abbandono, avvolta da una folta vegetazione spontanea.

P. Bellom

La recinzione perimetrale dell'intero comparto presenta parecchi varchi nella rete tali da consentire l'arbitrario accesso all'immobile.

CRITERI DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE

Al fine della determinazione del valore del complesso immobiliare, il tecnico sottoscritto ritiene opportuno puntualizzare quanto segue:

- il degrado delle condizioni dei fabbricati è talmente in stato avanzato da aver compromesso la funzionalità e l'agibilità del complesso, poiché un ipotetico ripristino delle condizioni di agibilità dell'immobile richiederebbe il completo rifacimento di tutti gli elementi costitutivi con la sola esclusione della struttura portante;

- la tipologia strutturale ed architettonica dell'edificio è idonea esclusivamente al ripristino del medesimo nella sua originaria destinazione, condizione non degna di alcun interesse e confermata dagli eventi scorsi;

- considerato l'interesse manifestato per il comparto immobiliare di cui trattasi, scaturito con la "proposta di riqualificazione dell'area Ex Centro Sociale", da attuare mediante una variante dello Strumento Urbanistico con parziale modifica delle destinazioni d'uso consentite con inserimento di interventi di tipo residenziale, direzionale, oltre a una maggiore possibilità di incremento della tipologia di attività commerciale.

Pertanto il sottoscritto ritiene che il valore del complesso immobiliare deve essere quantificato dal valore finale dell'area al netto delle opere di demolizione dei fabbricati e manufatti e ripristino del suolo.

Si procede a determinare il costo stimato di demolizione mediante il Prezzario Opere Edili della Regione Piemonte 2020:

-Demolizione completa di fabbricati sino al piano di spiccato, valutata a metro cubo vuoto per pieno compreso l'accatastamento entro l'area di cantiere del materiale di spoglio ed il carico ed il trasporto delle macerie ad impianto di trattamento autorizzato, esclusi eventuali oneri di conferimento.
[01.A02.A05.030]

Volume vvp: 15.485 x 12,67 Euro/mc.

= Euro 196.195,00

P. Bellon

-Demolizione di strutture in calcestruzzo armato, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando i volumi prima della demolizione, con carico e trasporto dei detriti ad impianto di trattamento autorizzato

[01.A02.A50.005]

Piscina: pareti $(2 \times 25,00 + 2 \times 12,50) \times 1,50 \times 0,30 = 33,75$ mc.

basamento $25,00 \times 12,50 \times 0,30 = 93,75$ mc.

VOLUME: 127,50 mc. x 208,04 Euro/mc = Euro 26.525,00

Vasca in cls: pareti $(2 \times 9,30 + 2 \times 13,50) \times 1,05 \times 0,20 = 9,60$ mc.

basamento $9,30 \times 13,50 \times 0,20 = 25,10$ mc.

VOLUME: 34,70 mc. x 208,04 Euro/mc = Euro 7.220,00

Vasca in cls: pareti $(2 \times 7,00 + 2 \times 6,00) \times 1,30 \times 0,20 = 6,75$ mc.

basamento $7,00 \times 6,00 \times 0,20 = 8,40$ mc.

VOLUME: 15,15 mc. x 208,04 Euro/mc = Euro 3.150,00

-RIF. CODICE CER CLASSE 17: RIFIUTI DELLE ATTIVITA' DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE (COMPRESO IL TERRENO PRELEVATO DA SITI CONTAMINATI) cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche (rif.codice CER 17 01)

[29.P15.A05]

Peso stimato 2t/mq: 3850 mq x 2 t x 8,15 Euro/t = Euro 62.755,00

TOTALE COSTI PER DEMOLIZIONI: Euro 295.845,00

ESPRESSIONE DELLA STIMA

Per la determinazione del valore medio di zona, si esegue una stima sintetica – comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per area aventi destinazioni simili per tipologia di insediamento e contesto locale, tenendo conto delle analisi particolareggiate sopra esposte e della valutazione espressa contenuta nel

Bellon

"Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobili 2021-2023" del Comune di Novara.

Considerate le caratteristiche specifiche del bene in esame, i dati del caso di specie, la particolare condizione dell'immobile nell'ambito del contesto di appartenenza, i relativi costi di demolizione propedeutici ad un intervento di riqualificazione dell'area, preso atto che la superficie commerciale lorda lotto è di mq. 25.400,00, il sottoscritto espone la seguente valutazione:

-Area edificabile mq. 25.400,00 x € 85,00 = Euro 2.159.000,00

A DEDURRE

-Oneri per demolizione = Euro 296.000,00

-Costo stimato delle prestazioni professionali
per adeguamento conformità catastale = Euro 3.000,00

VALORE TOTALE

EURO 1.860.000,00

-----**(EURO UN MILIONE OTTOCENTO SESSANTAMILA /00)**-----

Quanto sopra in osservanza all'incarico assunto.

Briga Novarese, li 04.03.2021



RGV 542/2021
CRO N. 347/2021

TRIBUNALE DI NOVARA

PROCESSO VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

L'anno 2021 il giorno 11 del mese di Marzo alle ore 10 avanti al
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott.ssa Rita SANTACROCE di Cancelleria del suo intestato ufficio, è
personalmente comparso l'Ing. Roberto Bellone nato a Novara il 16.10.1985 e
residente a Briga Novarese in via Roma n. 78, identificato a mezzo di carta di
identità N° AT 7007028 rilasciata dal comune di Briga Novarese in data
17.10.2013, il quale chiede di asseverare mediante giuramento.

Il comparso viene ammonito ai sensi di Legge circa l'importanza del
giuramento e lo stesso giura pronunciando in piedi le seguenti parole:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALL'INCARICO
AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA
VERITA'."

Letto, confermato e sottoscritto.

Novara, li 11 03 2021



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott.ssa Rita SANTACROCE



Ministero dell'Economia e delle Finanze

genzia entrate

MARCA DA BOLLO €16,00
SEDICI/00

01008432 00001601 W054Y001
00103794 10/03/2021 14:33:47
4578-00088 528D1A28DF2C7640
IDENTIFICATIVO 01201111016260

0 1 20 111101 626 0