

OGGETTO:

PERIZIA DI STIMA DEL BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ARMENO,
SITO IN LOCALITÀ CAPOVICO - VIA OMEGNA

Con riferimento all'incarico affidatomi dall'Amministrazione Comunale di Armeno di procedere ad un giudizio di stima del bene immobile in oggetto, il sottoscritto **FORTIS BRUNO** nato a Premosello Chiovenda il 24 maggio 1963 c.f. FRT BRN 63E24 H037C, residente ad Omezna in via G. Pascoli n. 51 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di NO al n.1962, con studio tecnico in Armeno in Viale Cadorna n. 26, con il presente rapporto, in seguito al sopralluogo effettuato e sulla scorta della documentazione in suo possesso, attesta quanto segue:

PREMESSA:

Il giudizio di stima di seguito esposto è teso a determinare il "più probabile valore di mercato" del bene immobile in questione e cioè della quantità di denaro che un potenziale acquirente sarebbe disposto a scambiare con il bene stesso in regime di libero mercato.

Si è tenuto conto pertanto nel giudizio, oltre che delle caratteristiche intrinseche del bene (posizione, morfologia del terreno, esposizione, ecc.), anche della possibilità di collocazione del bene stesso sul mercato, e cioè dell'entità della domanda e dell'offerta di beni con analoghe caratteristiche in un dato luogo ed in un dato momento.

Il procedimento adottato per esprimere il giudizio di stima è quello sintetico per analogia, eseguito mediante confronto del bene da stimare con altri beni simili dei quali si conosce il prezzo.



Fortis

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'immobile oggetto di stima è censito catastalmente come segue:

- C.F. fg 25 mapp 4 sub 4 (A/3 cl 1° - 5,5 vani - R.C. 278,37 €)

corrispondenza C.T. fg 25 mapp 4 - parte

- C.F. fg 25 mapp 4 sub 5 (C/6 cl 3° - 26 mq - R.C. 91,31 €)

corrispondenza C.T. fg 25 mapp 4 - parte

- C.F. fg 25 mapp 4 sub 7 (A/3 cl 1° - 6 vani - R.C. 303,68 €)

corrispondenza C.T. fg 25 mapp 4 - parte

- C.F. fg 25 mapp 4 sub 10 (A/3 cl 1° - 1 vano - R.C. 50,61 €)

corrispondenza C.T. fg 25 mapp 4 - parte

- C.F. fg 25 mapp 4 sub 12 (C/2 cl 2° - 77 mq - R.C. 67,60 €)

corrispondenza C.T. fg 25 mapp 4 - parte

- C.F. fg 25 mapp 1529 (F/1 cl 1° - 1199 mq - R.C. 0,00 €)

corrispondenza C.T. fg 25 mapp 1529

- C.F. fg 25 mapp 1530 (F/1 cl 1° - 7 mq - R.C. 0,00 €)

corrispondenza C.T. fg 25 mapp 1530

- C.F. fg 25 mapp 1578 (F/1 cl 1° - 78 mq - R.C. 0,00 €)

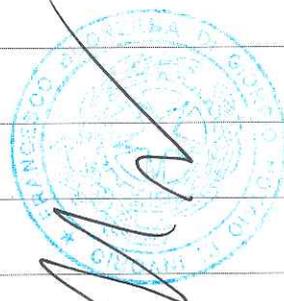
corrispondenza C.T. fg 25 mapp 1578

- C.T. fg 25 mappale 229 (Bosco Misto 1° - 1440 mq)

- C.T. fg 25 mappale 1023 (Prato Arborato 1° - 700 mq)

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile e l'area sulla quale insiste è individuata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Armeno approvato con D.G.R. n. 69-5520 del 22/04/1991 e successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 58-13883 del 18/11/1996 e successive Varianti Parziali come segue:



Paolo Fedi

- Edificio (mapp 4 parte), corte interna (mapp 1578), porzione pertinenziale lato est (mapp 1530): area R1 "nuclei di antica formazione", articolo 11 N.T.A.
- Area pertinenziale lato ovest (mapp 1529): area R2 "aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto", articolo 11 N.T.A.
- Aree esterne (mappali 229 e 1023 parte): "aree ad uso agricolo", articolo 14 N.T.A.
- Aree esterne (1023 parte): "aree per attrezzature e servizi", articolo 15 N.T.A.

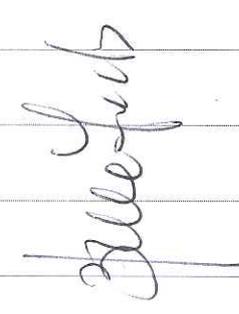
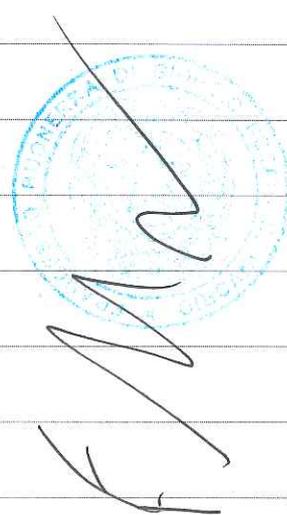
CONSISTENZA:

L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di fabbricato con caratteristiche costruttive riconducibili alla tipologia tradizionale della residenza plurifamigliare. Presenta una conformazione planimetrica ad "L" e si sviluppa parte su due e parte su tre piani fuori terra.

Sono presenti le seguenti unità immobiliari:

SUB 4 - unità immobiliare residenziale pari a circa mq. 140, con esposizione ad Ovest, verso l'area esterna pertinenziale, costituita da 4 vani principali e da 4 vani accessori. Tale unità si presenta difforme rispetto alla planimetria catastale in atti, in quanto la stessa è priva dell'indicazione corretta del bagno e della camera. Questa difformità deve essere necessariamente sanata prima di ogni atto di compravendita, pena la nullità dell'atto stesso.

SUB 5 - locale ad uso autorimessa di superficie pari a 26 mq.



SUB 7 - unità immobiliare residenziale pari a circa mq. 92, con esposizione ad Ovest, verso l'area esterna pertinenziale, costituita da 4 vani principali, da 4 vani accessori oltre balconi e terrazzi.

SUB 10 - unità immobiliare residenziale pari a circa mq. 402, con esposizione a Nord, verso il cortile interno, costituita da 1 vano principale e balcone esclusivo.

SUB 12 - locale di sgombero con superficie pari a 77 mq, con esposizione a Nord, verso il cortile interno, costituita da unico spazio aperto e balcone esclusivo.

MAPPALI 1529, 1530 E 1578 - aree urbane libere da costruzioni costituenti pertinenze del fabbricato.

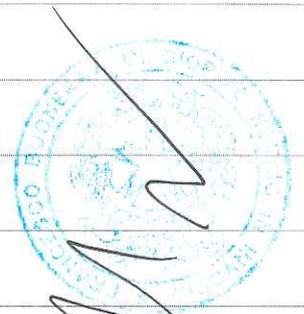
MAPPALI 229 E 1023 - Terreni agricoli costituenti pertinenza del fabbricato al di là della strada comunale.

STATO DEI LUOGHI:

L'immobile, in linea generale, si presenta in serio stato di abbandono ed abbisognevole di importanti interventi di manutenzione straordinaria per essere fruito secondo moderni standard qualitativi ed igienico sanitari.

Infatti si presenta con:

- murature e solai scrostati e ampiamente deteriorati
- pavimenti fatiscenti
- serramenti danneggiati e non più funzionali
- orditura lignea della copertura vetusta e non a norma con gli attuali requisiti strutturali
- manto di copertura in tegole laterizie piane ampiamente degra-



F. M.

30/04/2015

dato

- lattonerie divelte e non più funzionali al loro scopo
- servizi igienici inutilizzabili con alcuni sanitari divelti
- l'autorimessa si presenta anch'essa fatiscente e "soltanto" dotata di tamponamenti precari in legno
- impianti tecnologici non a norma e soprattutto non più funzionanti

Va altresì esposto il fatto che, nell'ipotesi di effettuare opere di ristrutturazione e/o recupero ad uso residenziale degli accessori, sarà molto complicato adeguare l'intervento progettuale sia alla normativa energetica che a quella sismica/strutturale, se non investendo ingenti somme di denaro.

Inoltre, parte del mappale 1529 - circa 300 mq, risulta essere stato oggetto di allargamento della sede stradale, quindi non più disponibile come terreno pertinenziale del fabbricato. Tale questione deve essere necessariamente sanata prima di ogni atto di compravendita, pena la nullità dell'atto stesso.

STIMA:

Si specifica che la valutazione dei terreni e delle aree pertinentenziali è stata effettuata sulla scorta di recenti compravendite di beni analoghi.

Per quanto riguarda il fabbricato è stato preso come riferimento il valore della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Novara, ragguagliato allo stato di conservazione dell'immobile stesso.



Handwritten signature



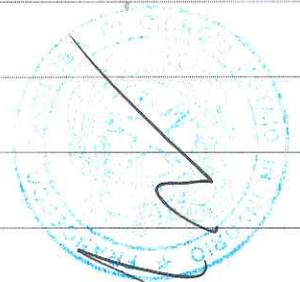
Inoltre sono state parimenti ragguagliate le superficie delle varie
unità immobiliari.

Per tutto quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato di
quanto oggetto di stima si può valutare in complessivi euro
=120.000,00= (diconsi euro centoventimila/00).

Armeno li, 6 novembre 2019

Allegati:

1. Estratto mappa NCT e PRGC
2. Documentazione fotografica
3. Planimetria catastale fg 25 mapp 4 sub 4
4. Planimetria catastale fg 25 mapp 4 sub 5
5. Planimetria catastale fg 25 mapp 4 sub 7
6. Planimetria catastale fg 25 mapp 4 sub 10
7. Planimetria catastale fg 25 mapp 4 sub 12
8. Planimetria catastale fg 25 mapp 1529
9. Planimetria catastale fg 25 mapp 1530
10. Planimetria catastale fg 25 mapp 1578

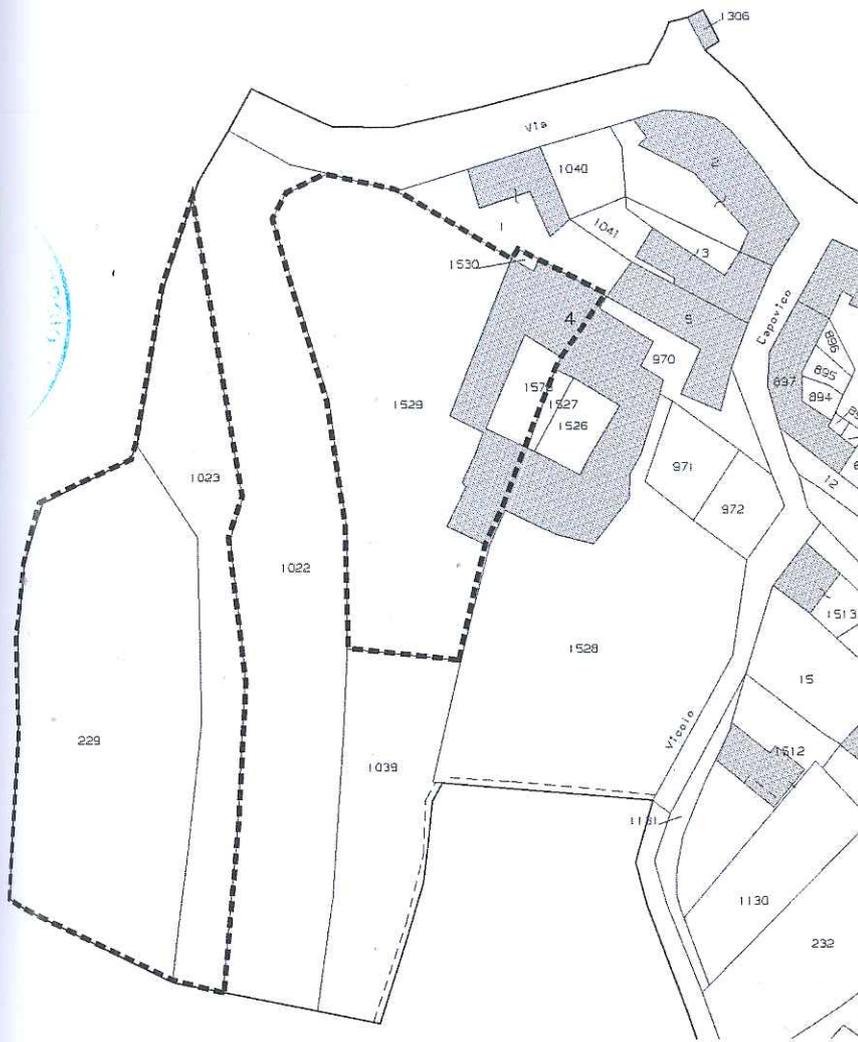


F. M.

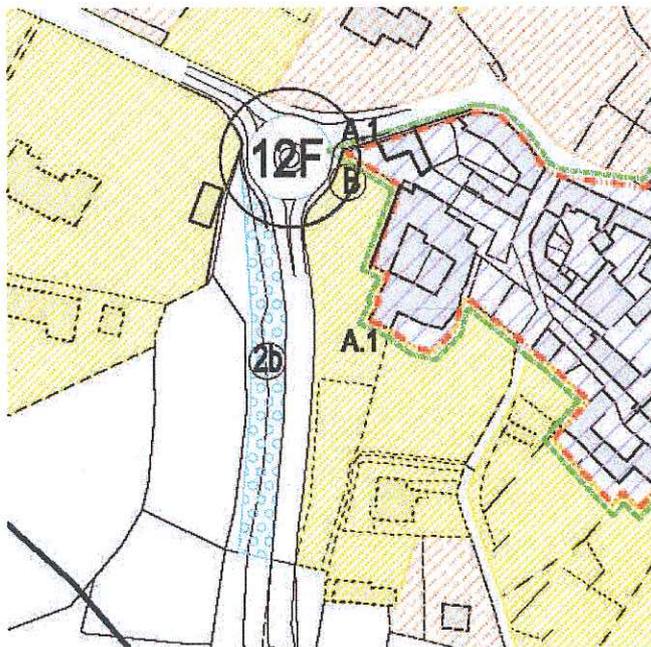
Bruno Fortis



Il perito Geom. Bruno Fortis



ESTRATTO MAPPA N.C.T.
foglio 25 - scala 1:1000



ESTRATTO STRUMENTO P.R.G.C.
scala 1:2000





FOTOGRAFIA 01
Prospetto OVEST



FOTOGRAFIA 02
Allargamento sede stradale



F. M. N.

Handwritten signature





FOTOGRAFIA 03

Dettaglio Autorimessa Sub 5



FOTOGRAFIA 04

Prospetto SUD - dettaglio copertura fatiscente



F. M.

Bulloni





FOTOGRAFIA 05
Cortile interno



FOTOGRAFIA 06
Dettaglio coperture e lattonerie degradate

FMA
Buller





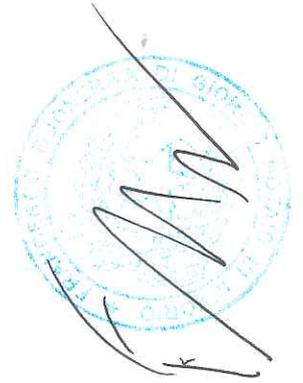
FOTOGRAFIA 07
Dettaglio Muri Scrostati



FOTOGRAFIA 08
Dettaglio Sanitari Divelti

Foto
Foto





Bele Spas

FOTOGRAFIA 09
Dettaglio Assenza Impianti



FOTOGRAFIA 10
Dettaglio Sottotetto

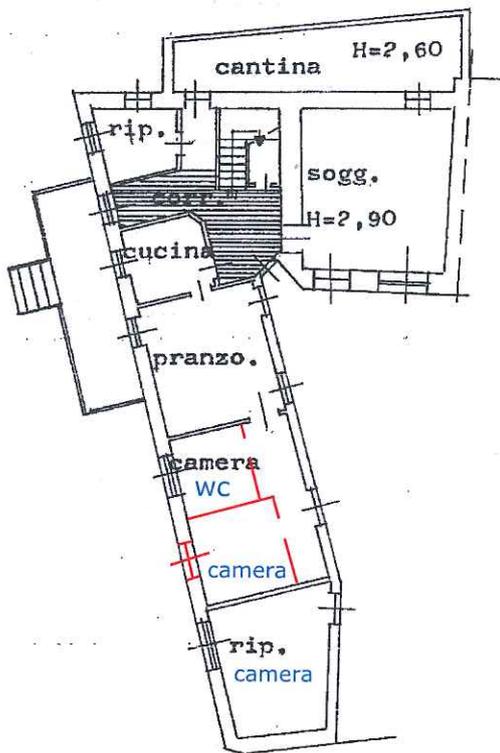


Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARMENO Via Omegna n°29
 Ditta ASILO INFANTILE "SAPPA" con sede a in Armeno (CF. 84001960032)
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA



Pianta Piano Terra

[Handwritten signature]



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21.8.86
 PROT. N° 53/86

Partita n° 29.
 Foglio n° 25
 Mappale n° 4
 Subalterno n°

SUB 4

Compilata dal geom. Piercarlo
 Fornara *(Titolo, nome e cognome del tecnico)*

Iscritto all'Albo de i geometri
 della Provincia di Novara
 DATA /08/1986

Firma: PIERCARLO FORNARA

1



Lire
150

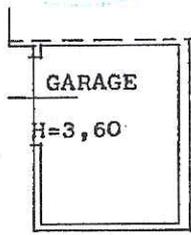
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARMENO Via Omegna n°29
Catasto ASILO INFANTILE "SAPPA" con sede in Armeno (cf.n°84001960032)prop.per 1000°/00.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA



[Firma manoscritta]



Pianta Piano Terra.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal geom. Piercarlo Fornara (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Novara
DATA: 08/1986
Firma: *[Firma]*
NOVARA

DATA 21-8-86
PROT. N° 58/86

Partita n°29
Foglio n° 25
Mappale n°4
Sub, n° **SUB 5**

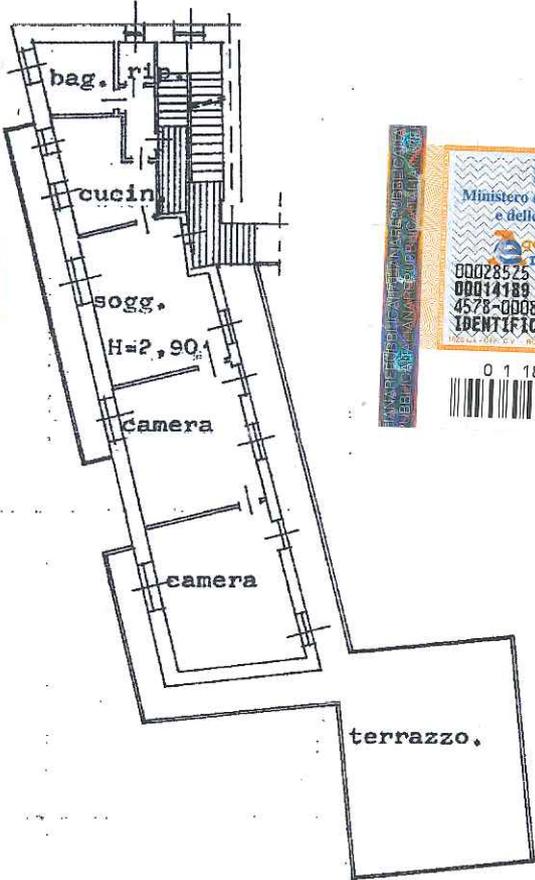


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

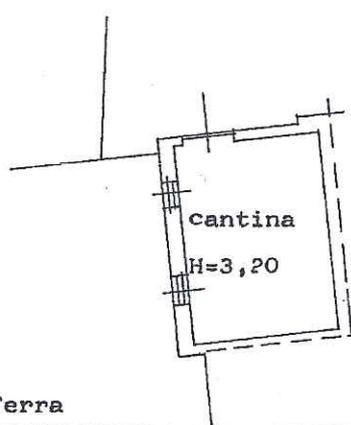
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARMENOP Via Omegna n°29
 Ditta ASILO INFANTILE "SAPPA" con sede in Armeno (cf.n°84001960032) prop.per 1000°/00.
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA

PIANTA PRIMO PIANO.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Pianta Piano Terra

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21-8-86
 PROT. N° 60/86

Partita n°29
 Foglio n°25
 Mappale n°4
 Subalterno n°

SUB 7

Compilata dal geom. Piercarlo Fornara
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de I. GEOMETRI
 della Provincia di Novara

DATA /08/1986.

Firma:

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Planimetria di u.i.u. in Comune di Armeno

Via Omegna

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 25

Particella: 4

Subalterno: 10

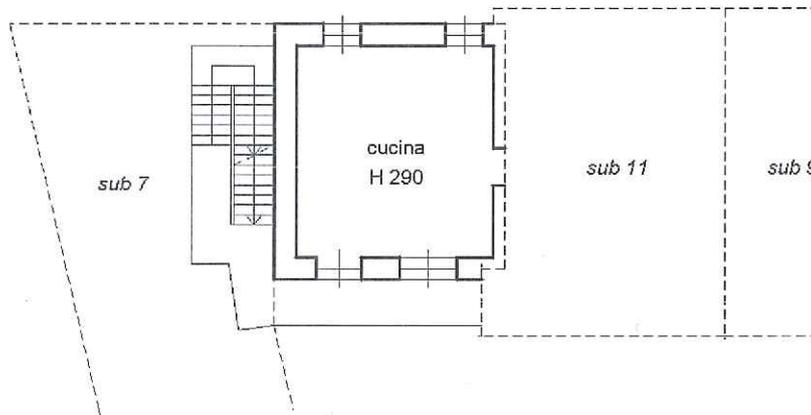
Compilata da:
Forella Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Novara

N. 2474

Scala 1:200



PIANO PRIMO



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Armeno
Via Omegna

civ. 29

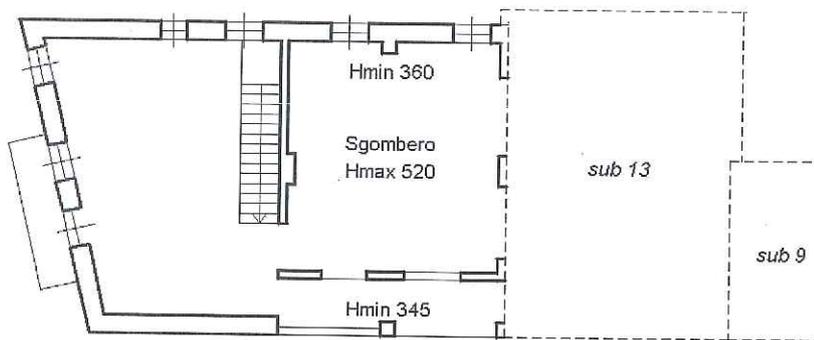
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 25
Particella: 4
Subalterno: 12

Compilata da:
Forella Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Novara

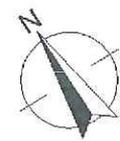
N. 2474

Scala 1:200

Prof. Forella Marco



PIANO SECONDO



LABORATO PLANIMETRICO

to da:
Marco
o all'albo:
i
ovara

N. 2474

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara

di Armeno

Foglio: 25

Particella: 1529

Protocollo n.

del

Tipo Mappale n. 54534

del 29/05/2013

zione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Handwritten signature and initials

mappale
confinante
1039



po da:

Marco

all'albo:

ovara

N. 2474

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Novara

Armeno

Foglio: 25

Particella: 1530

Protocollo n.

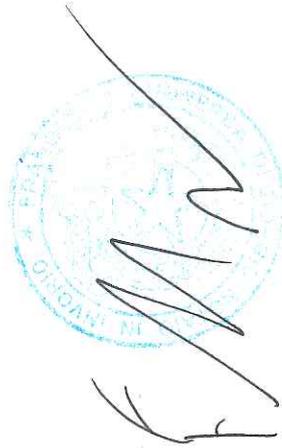
del

Tipo Mappale n. 54534

del 29/05/2013

zione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Area urbana di 7 mq

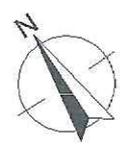
mappale
confinante
1

1530

mappale
confinante
4

Handwritten signature

PIANO TERRA



po da:
Marco

o all'albo:

ovara

N. 2474

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara

di Armeno

Foglio: 25

Particella: 1578

Protocollo n.

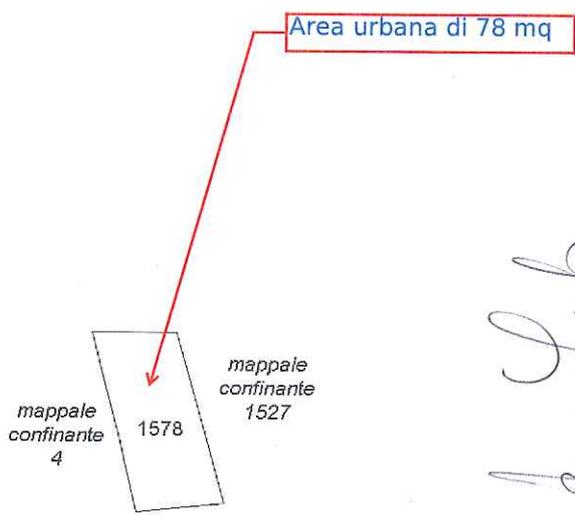
del

Tipo Mappale n. 54534

del 29/05/2013

zione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



[Handwritten Signature]

PIANO TERRA



Repertorio numero 117h

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno undici del mese di novembre.

(11/11/2019)

In Gravellona Toce, nello studio in via Privata Pariani n. 27.

Davanti a me dott. **Francesco BUONERBA**, Notaio in **Inverio**, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Verbania,

è comparso:

- **FORTIS Bruno**, nato a Premosello-Chiovenda (VB) il 24 maggio 1963, residente a Omegna (VB), via G. Pascoli n. 51, codice fiscale FRT BRN 63E24 H037C, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Novara al n. 1962.

Detto comparente, **della cui identità personale io Notaio sono certo**, mi presenta la perizia che precede, scritta su 20 (venti) fogli per 39 (trentanove) pagine, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il richiedente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

E richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che **ho letto** alla parte, la quale da me interpellata lo ha approvato e confermato.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno si compone di un

pagina su una pagina con più.

Si sottoscrive alle ore sette e minuti cinquanta

Bruno Fortis

F. Buonerbera

