



CITTÀ DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Dipartimento Servizi Territoriali
Settore Patrimonio/Demanio

PERIZIA DI STIMA, PER POSSIBILE ALIENAZIONE, DELL'UNITÀ IMMOBILIARE INSERITA ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO DI VIA CASE NUOVE - VERBANIA



Via F.lli Cervi - 28921 Verbania (VB)



0323 5421



FAX
0323 542470

Cod. Fisc.
00182910034



CITTÀ DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

SOMMARIO

1. PREMESSE E SCOPO DELLA STIMA.....	3-4
2. DESCRIZIONI GENERALI DEL COMPLESSO CONDOMINIALE.....	5
3. DESCRIZIONI GENERALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI.....	5
4. CRITERIO E METODO DI STIMA.....	6
5. DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEI SINGOLI AL- LOGGI.....	6
6. CALCOLO VALORE PER UNITA' SUPERFICIE PERIZIATO PER L'INTERO LOT- TO.....	7
7. CALCOLO VALORE UNITA' IMMOBILIARI.....	7-8
8. CONCLUSIONE ED INDICAZIONE DEL VALORE DEI BENI.....	8
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI.....	9





CITTÀ DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

1. PREMESSE E SCOPO DELLA STIMA

PREMESSA:

L'incarico è stato affidato al Settore Patrimonio per una possibile alienazione, in un unico lotto, di tre unità immobiliari inserite all'interno del condominio di Via Case Nuove.

Il sottoscritto geometra Davide Dileo, in qualità di istruttore tecnico dell'Ufficio Patrimonio/Demanio Lacuale del Comune di Verbania, redige la seguente perizia relativa ad un appartamento, cantina ed autorimessa del condominio di Via Case Nuove.

La presente perizia ha lo scopo di esprimere un giudizio di stima determinando il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di possibile alienazione.

UBICAZIONE:

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono situate in località "Sant'Anna", nel condominio di Via Case Nuove e risultano censite al:

- C.F. al Foglio 75 Particella 489 subalterno 3, categoria A/3 consistenza 5 vani, Rendita 438,99€;
- C.F. al Foglio 75 Particella 489 subalterno 22, categoria C/2 consistenza 1 mq Rendita 1,29€;
- C.F. al Foglio 75 Particella 489 subalterno 37, categoria C/6 consistenza 14 mq Rendita 65,80€;

Riguardano rispettivamente abitazione, cantina, autorimessa, risultano ubicate all'interno del condominio identificato al C.T. al Foglio 75 Particella 489



Estratto mappa C.T. Foglio 75
particelle 489 Comune di Verbania –
non in scala





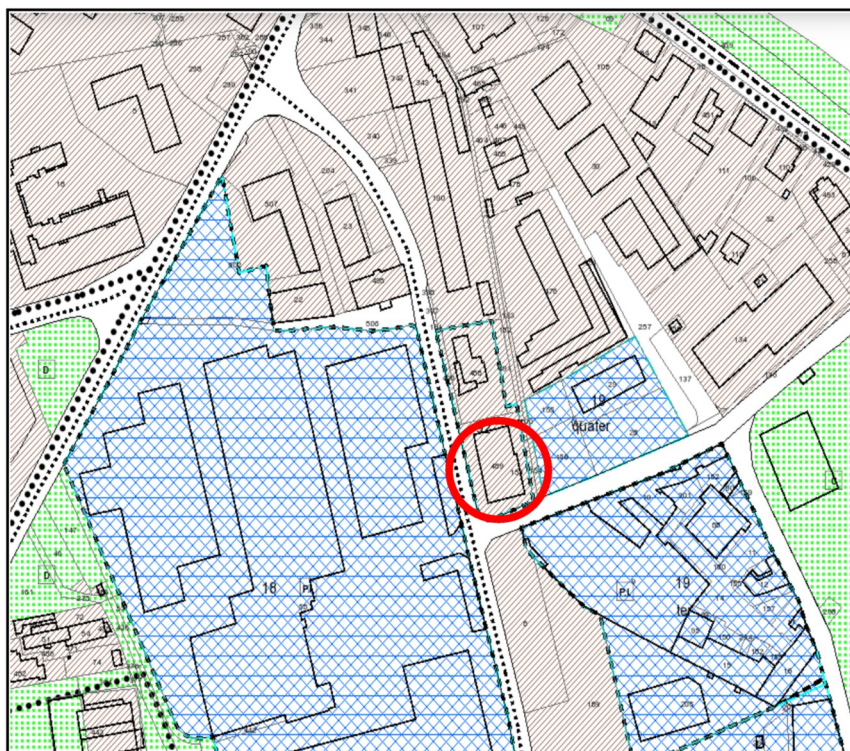
CITTÀ DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

P.R.G.C. Vigente:

Il Piano Regolatore Generale della Città di Verbania, è stato approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13 – 2018 in data 23 gennaio 2006 ed è entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. n. 5 del 2.02.2006. Documenti aggiornati all'ultima approvazione di Variante parziale n.39 al PRG, ai sensi art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. di cui alla D.C.C. n.15 del 02 febbraio 2022.



*Estratto Piano Regolatore Generale
tavola PR3*

Art. 18 – Aree edificate e/o di
pertinenza di edifici ad uso
prevalentemente residenziale
(A.E.R.)

VINCOLI:

L'area ricade in:

- classe Ilc di cui all'art. 46 punto 3) delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06.
- area soggetta a strumento urbanistico esecutivo – SUE
- scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 92 - SCHEDA_92

PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE DI VARIANTE GENERALE AL P.R.G.:

Con D.C.C. n.10 del 29/01/2024 sono state adottate le modifiche e le integrazioni alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di Variante Generale al Piano Regolatore vigente (DCC n.25/2023).

Attualmente l'applicazione del P.R.G. è in salvaguardia a seguito dell'adozione della proposta tecnica preliminare di variante generale al P.R.G., ma non rientra nei casi disciplinati del P.T.P.P. a seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 12.09.2024.





CITTÀ DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

2. DESCRIZIONI GENERALI DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

Si tratta di edificio di nuova costruzione che si compone di 5 piani fuori terra in un sol corpo di fabbrica comprendente complessivamente 15 alloggi con annessi locali cantina, posto auto coperto e spazi comuni adibiti ad accesso pedonale, carraio e giardino. E' dotato di ascensore e di verde condominiale. Agibilità definitiva ottenuta in data 21 gennaio 2014.

L'intero fabbricato, realizzato in conformità al protocollo "Itaca" della Regione Piemonte, con criteri a basso consumo energetico, è posto in zona semi-centrale, nelle immediate vicinanze di centri commerciali, servizi e scuole che risultano raggiungibili anche a piedi.

Le tipologie di appartamenti sono tre:

- appartamento con superficie inferiore a mq. 46, per 1/2 persone, costituiti da bilocale con un locale adibito a soggiorno/pranzo/cottura, un disimpegno, una camera di almeno 14 mq. e un bagno con doccia, lavabo, bidet, wc e attacco per lavatrice;
- appartamenti con superficie compresa tra i 46 ed i 60 mq, per 2/3 persone, costituiti da trilocali (salvo l'appartamento b15 al 4° piano di 2 locali) con un locale adibito a soggiorno/pranzo/cottura, un disimpegno, una camera di almeno 14 mq., una camera di almeno 9 mq. e un bagno con doccia, lavabo, bidet, wc e attacco per lavatrice ;
- appartamenti con superficie superiore a 70 mq., per 4 persone, costituiti da quadrilocali con un locale adibito a soggiorno/pranzo/cottura, un disimpegno, una camera di almeno 14 mq., due camere di almeno 9 mq. e un bagno con doccia, lavabo, bidet, wc e attacco lavatrice.

3. DESCRIZIONI GENERALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'appartamento identificato con il subalterno 3 è composto da una zona giorno/cottura, 1 bagno, 3 stanze e un corridoio, circonda un terrazzo con accesso dalla zona giorno.

L'appartamento comprende:

- Soggiorno-cucina con superficie pari a 33mq;
- Camera con superficie pari a 9,01mq;
- Disimpegno con superficie pari a 2,89mq;
- W.C. con superficie pari a 5,50mq;
- Camera con superficie pari a 9,14mq;
- Camera con superficie pari a 14,01mq.
- Terrazzo con superficie pari a 21,81mq.

L'appartamento si presenta al rustico, risultano necessarie opere di finitura quali fornitura e posa di battiscopa, tinteggiatura interna pareti e soffitto inoltre occorre sistemare la serratura del portoncino blindato in quanto risulta difettosa l'apertura.

Le opere di cui sopra sono quantificabili in circa 6.000€ che saranno detratti dal valore dell'unità immobiliare.





CITTÀ DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

4. CRITERIO E METODO DI STIMA

Ai fini della valutazione si ritiene opportuno adottare il procedimento diretto, che si basa su un criterio di stima che ne determina il valore di mercato in base ai prezzi noti reperibili sul mercato, avendo svolto ricognizione del mercato immobiliare nel Comune, oltre che da informazioni reperite dal mercato, motivo per il quale i prezzi di mercato di aree con caratteristiche simili nel Comune di Verbania sono noti.

Il più probabile valore del lotto immobiliare viene stimato con il metodo sintetico comparativo relativo ai prezzi applicati per le precedenti compravendite sul medesimo complesso condominiale e con gli stessi coefficienti di differenziazione.

5. DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEI SINGOLI ALLOGGI

- Coefficiente di piano :

quantifica l'unità immobiliare in relazione alla sua posizione altimetrica, nel caso di edificio con elevatore i correttivi sono crescenti dal PT all'ultimo piano;

PT = 0,90

P1 = 0,95

P2 = 1

P3 = 1

P4 = 1,05

- Coefficiente di orientamento :

è quello che tiene conto dell'orientamento delle pareti esterne dei vari alloggi e quindi dei vantaggi e degli svantaggi che ne possono derivare. Per un alloggio, la maggiore o minore esposizione ai raggi solari condiziona notevolmente la vivibilità dell'alloggio stesso, influenzando non di rado la propensione stessa dei potenziali compratori ad acquistare.

Nord = 0,9

Nord Est = 0,97

Est = 1,02

Sud = 1,05

Sud, Est = 1,02 = Sud Ovest

Ovest = 0,98

Nord Ovest = 0,97

- Coefficiente di veduta :

è quello che tiene conto degli affacci a seconda che diano sulla strada o sul cortile interno o su un'area a verde o che godano o meno di panorama :

cantina = 0,9

autorimesse = 0,9

veduta panoramica = 1,05

strada = 1

cortile interno = 1





CITTÀ DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

6. CALCOLO VALORE PER UNITA' SUPERFICIE PERIZIATO PER L'INTERO LOTTO

4.1. EDILIZIA LIBERO MERCATO :

1) Desunto da quotazioni OMI agenzia delle entrate 1° sem 2024 :

fascia : s. Anna

zona : C1

microzona : n. 5

tipologia : Abitazioni civili

destinazione : residenziale

valore min. = €/mq. 1350 valore max = €/mq. 1950

Considerato che nella zona di riferimento non sono frequenti compravendite di immobili con queste caratteristiche, si fa riferimento ai valori generali della Banca Dati delle Quotazioni OMI , che rileva i contratti di compravendita registrati e dichiarati su edifici ordinari in buono stato di conservazione, si rileva però che il più probabile valore di mercato di detti beni è suscettibile di un incremento stimabile del 20% :

valore desunto dalla banca dati delle quotazioni OMI = €/mq. 1950

valore incrementato = €/mq. 2.340

2) Desunto da contabilità finale :

Determinazione Dirigenziale n. 1609/2014 – approvazione contabilità finale : costo realizzazione opera + i.a. pari al 20%

Costo realizzazione opera € 2.253.531,37

i.a. = 20% € 450.706,27

Tot. € 2.704.237,64

€ 2.704.237,64 / 1.179,50 = €/mq. 2.292,70

Con rivalutazione dal 20/11/2014 a ottobre 2024, si ottiene un importo ad unità di superficie pari a 2.755,83€.

Il più probabile valore di mercato per unità di superficie si ottiene facendo una media dei due valori sopra ricavato, ottenendo un valore di 2.547,92€/mq che viene arrotondato a 2.550,00€/mq.

7. CALCOLO VALORE UNITA' IMMOBILIARI

I coefficienti di incidenza della superficie sono stati reperiti dalle *linee guida F.I.A.I.P. per la determinazione della superficie commerciale o convenzionale vendibile.*

Calcolo superficie commerciale appartamento: (73,55+15% maggiorazione superficie utile netta per murature)+21,81*0,30 (valore incidenza balconi, terrazzi e lastrici solari)= 84,58+6,54= 91,12mq





CITTÀ DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Calcolo superficie commerciale cantina: $1,00 \times 0,20$ (valore incidenza cantine, soffitte, locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali) = 0,20mq

Calcolo superficie commerciale autorimessa: $15,00 \times 0,50$ (valore incidenza garage a servizio indiretto dei vani principali) = 7,50mq

Tipologia	Subalterno	Superficie commerciale	Descrizione catastale	Piano ubicazione	Coefficiente di orientamento	Coefficiente di veduta	Coefficiente di piano	Prezzo per unità di superficie	Prezzo per unità di superficie corretta	Valore di mercato da superficie commerciale
Appartamento	3	91,12mq	Categoria A/03; Classe 03; Consistenza 5 vani	P1	0,97	1,00	0,95	2.550	2.349,83	214.116,51 €
Cantina	22	0,20mq	Categoria C/02; Classe 05; Consistenza 1mq	PT	1,00	0,90	1,00	2.550	2.295	459,00 €
Autorimessa	37	7,50mq	Categoria C/06; Classe 06; Consistenza 14mq	PT	1,00	0,90	1,00	2.550	2.295	17.212,50 €

Calcolo valore di mercato dell'intero lotto = 231.788,01€ da cui dedurre opere da eseguirsi.

8. CONCLUSIONE ED INDICAZIONE DEL VALORE DEI BENI

In relazione a quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto immobiliare, comprendente appartamento, cantina e autorimessa, oggetto del presente giudizio di stima ammonta a 225'000,00€ per la quota di proprietà 1/1.

Verbania, lì 02/12/2024

Ufficio Patrimonio/Demanio Lacuale
Comune di Verbania
Geom. Davide Dileo

Visto

Il Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Cristina Vesevo





CITTÀ DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



Via F.lli Cervi - 28921 Verbania (VB)



0323 5421



FAX
0323 542470

Cod. Fisc.
00182910034