



COMUNE DI ROMENTINO

PROVINCIA DI NOVARA

Via Chiodini n. 1 - 28068 ROMENTINO (NO)

☎ 0321 869809 - 📠 0321 860643 E-mail: urbanistica@comune.romentino.no.it

C.F. n. 00225920032

AREA URBANISTICA - AMBIENTE - TERRITORIO - TECNICA

PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2020-2021-2022

PERIZIA n. 5: STIMA DELL'IMMOBILE EX ERIF SITO IN ROMENTINO VIA PAOLO DONATI

IL sottoscritto Geom. Stefano Iacometti, dipendente di ruolo presso l'Ufficio Tecnico di questo Comune, avendo ricevuto incarico dall'Amministrazione Comunale di redigere un aggiornamento della perizia di stima redatta dallo stesso in data OTTOBRE 2015 dell'immobile sito in Romentino, Via Paolo Donati snc, relaziona quanto segue:

Individuazione catastale

L'area è individuata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Romentino, come segue:
Foglio 1 particella 1445- subalterno ///// qualità //// consistenza 00.04.30,
superficie mq 96,66, pergolato di 24 mq, area verde privata di 120 mq.

Giudizio di stima aggiornato ad ottobre 2015

La perizia sopra menzionata (prot. 3197 del 21/03/2016), riportava quale valore di acquisto dell'immobile un importo totale di € **42.096,05 arrotondato a € 42.000,00**

Giudizio di stima aggiornato a maggio 2020

- Premesso che:
 - Ai sensi dall'art. 1 comma 138 della Legge 24/12/2012 n. 228, il Comune di Romentino ha trasmesso all'Agenzia del Demanio, con nota n. 3540 del 30/03/2016, la perizia di stima dell'immobile di Via Donati snc al fine di ottenere il parere di congruità del prezzo;
 - L'agenzia Del Demanio con nota n. 9719 del 06/07/2016 (prot. del Comune 8308 del 13/07/2016) ha trasmesso il parere di congruità favorevole del Valore determinato dal Comune;
 - Con la stessa nota l'agenzia del Demanio ha richiesto, così come previsto dalla Legge 24/12/2012 n. 228, un importo di € 300,00 per l'istruttoria della pratica.
 - Il Consiglio Comunale con Delibera n. 35 del 28/07/2016 ha approvato l'acquisto dell'immobile di Via Paolo Donati snc.
- Viste:
 - la nota prot. 11274 del 10/10/2016 con la quale il Notaio Andrea Milano di Novara trasmette il proprio preventivo per la redazione dell'atto di acquisto dell'immobile.
 - la Determina n. 94 del 18/10/2016 con la quale si è proceduto all'affidamento allo Studio Notarile Milano dott. Andrea, sito In Largo San Lorenzo n. 1 a Novara, dell'incarico per la redazione dell'atto di compravendita per un importo, comprensivo di anticipazioni, spese, diritti ed onorari, IVA, di € 4.854,51.
- Dato atto che:
 - La precedente Amministrazione Comunale (2014-2019) aveva valutato come indifferibile e urgente la realizzazione di una nuova sede per il Comando di Polizia Municipale, attualmente collocato in un immobile privo di idonei requisiti per lo svolgimento delle specifiche attività del Comando, ed aveva valutato ottimale la creazione della nuova sede nell'immobile "ex ERIF";

- Con determina n. 109 del 03/12/2018 è stato affidato incarico professionale per la progettazione preliminare e definitiva dei lavori di realizzazione del nuovo Comando di Polizia Municipale di Romentino allo "Studio 3.14", con sede in Via Leonardo da Vinci 3, 28066 - Galliate (NO) per un importo di € di € 3.900,00, oltre Cassa 4% ed IVA 22%, per complessivi € 4.948,32.
- Considerato che:
 - l'attuale Amministrazione Comunale ha fatto nuove valutazioni e non ritiene più opportuno realizzare la nuova sede del Comando di Polizia Municipale nell'immobile ex ERIF, per la quale considererà diverse soluzioni;
 - La posizione, la superficie, la disponibilità di un'area di pertinenza recintata e la presenza nelle immediate vicinanze di un parcheggio pubblico, conferisce allo stesso immobile un valore aggiuntivo e lo rende interessante per l'esercizio di un'eventuale attività privata artigianale;
 - con il PDC n. 28 del 07/05/2007, la DIA prot. n. 11016 del 28/07/2007, nonché la successiva SCIA in sanatoria, la Società ERIF in Liquidazione Srl aveva effettuato il Cambio di Destinazione d'Uso, da residenziale a Commerciale di Parte dell'edificio, nonché il successivo accatastamento dello stesso come C1 classe 4 e C2 classe 1.
 - per l'attuale Destinazione d'uso prevista dal PRGC vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 del 20/12/2001 e con deliberazione della Giunta Regionale n. 21-6331 del 17.06.2002, il fabbricato risulta ricadere in "Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico" art. 3.7.3 delle NTA, e quindi si renderebbe necessario variare tale destinazione d'uso;
 - l'A.C. ha chiesto all'Urbanista incaricato di redigere una Variante Parziale e tra le aree da variare ha inserito anche la particella in esame, censita al foglio 1, mapp. 1145;

PREMESSO QUANTO SOPRA, SI RITIENE CHE IL VALORE DELL'IMMOBILE, PER LE SUE CARATTERISTICHE, LA SUA POSIZIONE E PER LE SUE POTENZIALITÀ D'USO PER UN'ATTIVITÀ PRIVATA, POSSA ESSERE VALUTATO PER UN IMPORTO MAGGIORE RISPETTO A QUELLO DI ACQUISTO.

SI VALUTA PERTANTO L'IMMOBILE, COMPOSTO DA FABBRICATO, CORTILE E PARCHEGGIO DI PERTINENZA, IDENTIFICATO A CATASTO FABBRICATI FOGLIO 1, PARTICELLE 1145-1147, € 52.500,00.

Allegati alla presente perizia: scheda n. 5

Romentino, Maggio 2020

L'ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Stefano Iacometti

V° LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Elena RIGGIO