



COMUNE DI BELLINZAGO NOVARESE

ORIGINALE

DELIBERAZIONE N. 87
DEL 07.11.2014

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO : ESAME ED APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI DA ALIENARE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BELLINZAGO NOVARESE.

L'anno *duemilaquattordici*, addì *sette* mese di *novembre* alle ore *13,30*, nella sede Comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, sono stati convocati per oggi a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

			Presenti	Assenti
1	DELCONTI Giovanni	Sindaco	X	-
2	MINGOZZI Federica	Assessore – Vicesindaco	X	-
3	LUONGO Pierpaolo	Assessore	-	X
4	PIAZZA Walter	Assessore	X	-
5	GAVINELLI Roberta	Assessore esterno	X	-
		Totale	4	1

Assiste all'adunanza il *Segretario Comunale Dott.ssa GIUNTINI Francesca* che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la *Sig. DELCONTI Dott. Giovanni*, nella sua qualità di Sindaco, assume la *Presidenza* e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI DA ALIENARE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BELLINZAGO NOVARESE.

IL SINDACO porta all'approvazione della Giunta comunale la proposta di deliberazione il cui riferimento è all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il D.L. n° 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n° 133 del 6 agosto 2008, all'art 58 comma 1 prevede che:

" (...) Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione (...)"

Richiamata la deliberazione di Giunta comunale n° 65 del 03.09.2014 con la quale veniva individuato l'elenco di beni immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente suscettibili di dismissione o valorizzazione.

Richiamata la deliberazione del Consiglio comunale n° 33 del 30 settembre 2014 di APPROVAZIONE BILANCIO DI PREVISIONE 2014, BILANCIO PLURIENNALE 2014/2016 E RELAZIONE PREVISIONALE E PROGRAMMATICA 2014/2016, ed avente tra gli allegati quello con oggetto:

"D.L. 112/2008 CONVERTITO IN LEGGE N. 133/2008 – APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI", approvato con Delibera di Consiglio comunale n° 32 del 30 settembre 2014, dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il **"PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI - triennio 2014/ 2016"** di cui alla citata Legge n.° 133/2008 e ss.mm.ii

Preso atto che l'Amministrazione comunale ha deciso di procedere con la vendita dei seguenti immobili:

Fg.	Map p.	Qualità	Cl.	Sup. mq	RD	RA	Localizzazione
3	30	pascolo cespugliato	1	11070	€ 11,43	€ 3,43	Terdoppio - zona C.na Bagnascin
3	50	bosco ceduo	2	11120	€ 6,89	€ 0,57	Terdoppio - zona C.na Bagnascin

3	184	bosco ceduo	2	1360	€ 1,12	€ 0,42	Terdoppio - zona C.na Bagnascin
7	189	bosco ceduo	1	460	€ 0,40	€ 0,02	via Circonvallazione - costa fronte via Palladio
7	216	seminativo	2	410	€ 3,07	€ 2,44	via Circonvallazione - costa fronte via Palladio

Fg.	Map p.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Localizzazione
8	252	7	C/6	3	14 mq	€ 54,23	autorimessa condominio IL POGGIO, via Don Minzoni 60, PT
8	252	6	C/6	3	16 mq	€ 61,97	autorimessa condominio IL POGGIO, via Don Minzoni 60, PT
8	389	5	A/2	1	5 vani	€ 413,17	appartamento condominio IL POGGIO, via Don Minzoni 60, P1
8	389	6	A/2	1	4 vani	€ 330,53	appartamento condominio IL POGGIO, via Don Minzoni 60, P1

Considerato che ai fini dell'alienazione, si è reso necessario procedere con perizia di stima degli immobili suddetti.

Considerato che con Determina dell'Ufficio Tecnico comunale n° 084 del 15 ottobre 2014, è stato affidato l'incarico per la redazione delle perizie di vendita al geometra DELCONTI Luca.

Vista la perizia redatta in data 03 novembre 2014 ed asseverata presso il Tribunale di Novara con numero cronologico 939/2014.

Dato atto che dalla suddetta perizia si possono estrapolare i seguenti valori di vendita:

Fg.	Mapp.	Sup.	€/mq	Totale
3	30	11070 mq	1,10	€ 12.177,00
3	50	11120 mq	1,00	€ 11.120,00
3	184	1360 mq	1,50	€ 2.040,00

7	189	460 mq	8,00	€ 3.680,00
7	216	410 mq	50,00	€ 20.500,00
8	389/5	(appartamento) 96 mq	480,00	€ 46.080,00
8	389/5	(cantina) 5 mq	230,00	€ 1.150,00
8	252/7	(autorimessa) 14 mq	a corpo	€ 7.800,00
8	389/6	(appartamento) 65 mq	500,00	€ 32.500,00
8	389/6	(cantina) 5 mq	240,00	€ 1.200,00
8	252/6	(autorimessa) 15 mq	a corpo	€ 8.200,00

Richiamato il Regolamento di Contabilità.

Visti gli artt.48-49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n.267

VISTO l'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dato atto che sulla proposta di deliberazione che si intende adottare è stata acquisita l'attestazione di regolarità tecnica dal responsabile dell'Area tecnica.

Con votazione favorevole unanime.

DELIBERA

1) DI APPROVARE l'allegata perizia di stima redatta dal geometra DELCONTI Luca, relativa agli immobili succitati, e di cui copia si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

2) DI INCARICARE il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale alla predisposizione del bando di gara ad evidenza pubblica per l'alienazione degli immobili periziati ed alla predisposizione degli atti consequenziali e propedeutici alla loro vendita;

3) DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente esecutiva, stante l'urgenza della sua attuazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000.

OGGETTO: Perizia tecnica per la determinazione del valore di beni immobili da alienare, siti in Comune di Bellinzago Novarese, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

PREMESSE:

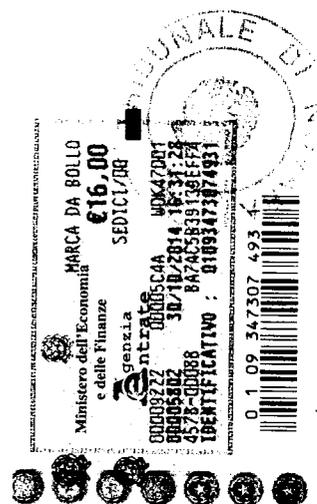
Il Comune di Bellinzago Novarese, dovendo alienare gli immobili di seguito identificati, ha incaricato, con Determinazione n. 084 del 15/10/2014, il sottoscritto Geom. DELCONTI LUCA con studio in Bellinzago Novarese via Volta n. 20, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 2662, di redigere una perizia intesa a determinarne il valore.

Compiuti gli opportuni colloqui informativi, sopralluoghi e rilievi, visure catastali, e sulla scorta di apposita documentazione fornita dal Comune, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

RELAZIONE

Gli immobili, tutti di proprietà del Comune di Bellinzago Novarese, per le loro caratteristiche, posizione e consistenza, sono stati suddivisi in quattro lotti:

Lotto A) tre terreni in località "Terdoppio - c.na Bagnasin" al fg. 3; ogni terreno viene suddiviso in un sub-lotto e valutato singolarmente; **Lotto B)** due terreni in via Circonvallazione, al fg. 7; **Lotto C)** appartamento di 4 vani più servizi posto al primo piano, con cantina e autorimessa al piano seminterrato, sito nel condominio "il Poggio" in via Don Minzoni 60; **Lotto D)** appartamento di 3 vani più servizi posto al primo piano, con cantina e autorimessa al piano seminterrato, sito nel condominio "il Poggio" in via Don Minzoni 60.



DS

Per la determinazione della consistenza dei terreni ci si è avvalsi della superficie risultante dalla visura catastale e sopralluoghi effettuati in data 21/10/2014 e 22/10/2014.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza sommaria dei fabbricati, ci si è avvalsi delle schede catastali fornite dall'Amministrazione Comunale, e dei sopralluoghi e rilievi effettuati in data 23/10/2014 e 29/10/2014 per verifica della corrispondenza.

Per la verifica urbanistica ci si è avvalsi della consultazione degli strumenti attualmente in vigore: il P.R.G. approvato in data 06.11.2000 con Delibera della Giunta Regionale e il progetto definitivo del nuovo P.R.G.C. adottato con Delibera di Consiglio comunale n° 05 del 04 marzo 2014.

PERIZIA TECNICA

TERRENI

Lotto A) terreni fg. 3 mapp. 30, 50, 184

Individuazione catastale.

Gli immobili di che trattasi, risultano così censiti:

- Terreno censito al Catasto Terreni al fg. 3 particella 30 – pasc. cespug. cl. 1 – ha 1.10.70 RD € 11,43 - RA € 3,43
- Terreno censito al Catasto Terreni al fg. 3 particella 50 – bosco ceduo. cl. 2 – ha 1.11.20 RD € 6,89- RA € 0,57
- Terreno censito al Catasto Terreni al fg. 3 particella 184 – bosco misto. cl. 2 – ha 0.13.60 RD € 1,12- RA € 0,42

Caratteristiche descrittive.

- Il terreno individuato al C.T. fg. 3 particella 30 è un bosco misto con il lato est a bosco ceduo, mentre sul lato ovest presenta alcune piante ad

15/4

alto fusto. E' di notevole estensione, e dista circa 45 mt dal metanodotto. Confina su tutti i lati con altri boschi, tranne un tratto di circa 25 mt. a nord-est con un prato. Ha una scarsa accessibilità; le stradine di accesso sono in disuso prive di manutenzione.

- Il terreno individuato al C.T. fg. 3 particella 50 presenta caratteristiche molto simili a quello precedente. E' un bosco misto, ad ovest, verso il Terdoppio, presenta alcune piante ad alto fusto ed è di notevole estensione. Confina su tutti i lati con altri boschi; ha una pessima accessibilità, le stradine sono ridotte a piccoli sentieri difficilmente individuabili.

- Il terreno individuato al C.T. fg. 3 particella 184 è un bosco con piante ad alto fusto, alcune di pregio. Confina ad est, sud e ovest con boschi, a nord con un prato. Ha una buona accessibilità da strada interpodereale proveniente da est, anche se nell'ultimo tratto, dall'incrocio con quella proveniente dalla c.na Bagnasin, non è più esistente.

Consistenza sommaria.

- Il terreno individuato al C.T. fg. 3 particella 30 è di mq. 11.070
- Il terreno individuato al C.T. fg. 3 particella 50 è di mq. 11.120
- Il terreno individuato al C.T. fg. 3 particella 184 è di mq. 1.360

Verifica urbanistica.

- tutti e tre i terreni risultano ricadere in "ZONA AGRICOLA E" ai sensi del P.R.G. anno 2000 e in "ZONE AGRICOLE Art. 52 " ai sensi del progetto definitivo del nuovo P.R.G.C. anno 2014.

I terreni, in base al P.R.G.C. anno 2014, risultano ricadere all'interno dell'"area identificata da Rete Natura 2000 come Sito di Interesse



Comunitario, codice IT1150008 Baraggia di Bellinzago, comprensiva dell'oasi del WWF": tutti gli interventi di modifica sono soggetti a preventiva Valutazione d'Incidenza.

I terreni identificati con i mappali 30 e 50 risultano inoltre ricadere nella "fascia di pertinenza paesistica del Terdoppio – scheda SA 17 A". Per il Torrente Terdoppio la delimitazione di queste fasce è determinata dai vincoli imposti dal PAI e dagli effetti alluvionali passati

Lotto B) terreni fg. 7 mapp. 189 e 216

Individuazione catastale.

Gli immobili di che trattasi, risultano così censiti:

- Terreno censito al Catasto Terreni al fg. 7 particella 189 – bosco ceduo cl. 1 – ha 0.04.60 RD € 0,40 - RA € 0,02
- Terreno censito al Catasto Terreni al fg. 7 particella 216 – seminativo cl. 2 – ha 0.04.10 RD € 3,07- RA € 2,44

Caratteristiche descrittive.

- Il terreno individuato al C.T. fg. 7 particella 189 è attualmente gerbido ed incolto, particolarmente acclive, ha una larghezza di circa 10 mt. L'accessibilità è garantita dalla via Circonvallazione attraverso il terreno indicato al punto successivo.
- Il terreno individuato al C.T. fg. 7 particella 216 è attualmente prato.

Per la prima metà risulta pianeggiante, da via Circonvallazione da cui si accede, la seconda metà sale con pendenza verso il mappale 189. Ha una larghezza di soli 10 mt. e confina a sud con un fabbricato con finestre e lucernari.

Consistenza sommaria.



- Il terreno individuato al C.T. fg. 7 particella 189 è di mq. 460

- Il terreno individuato al C.T. fg. 7 particella 216 è di mq. 410

Verifica urbanistica.

- il terreno al fg. 7 mapp. 189 risulta ricadere in "ZONA AGRICOLA E" ai sensi del P.R.G. anno 2000 e in "ZONE A VERDE PRIVATO – art. 39 " ai sensi del progetto definitivo del nuovo P.R.G.C. anno 2014

- il terreno al fg. 7 mapp. 216 risulta ricadere in "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO C1" ai sensi del P.R.G. anno 2000 e in zona "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – 0.8 mc/mq - art. 35" ai sensi del progetto definitivo del nuovo P.R.G.C. anno 2014.

Entrambi i terreni ricadono nella "fascia di rispetto delle captazioni idropotabili (pozzi) – art. 84" Gli interventi saranno soggetti a indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio e a verifiche di stabilità.

FABBRICATI

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia sono parte del condominio "il Poggio", costruito all'inizio degli anni '60; la costruzione è stata autorizzata con "Nulla Osta" n. 138 del 16/10/1964, ha ottenuto permesso di abitabilità n. 598 in data 15/04/1966.

Il piano seminterrato è composto da cantine, mentre i quattro piani superiori più mansarda, da n. 16 appartamenti; un corpo adiacente esterno, su due piani, seminterrato e terra è composto da n. 16 autorimesse. Si presenta a forma di "L" ed è servito da una scala con gradini in marmo e pianerottoli in piastrelle, e da un ascensore che necessita di adeguamenti normativi. Lo stato di conservazione esterno è buono con prospetti parte intonacati e parte rivestiti in mattoni paramano,



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'X' or 'A', located at the bottom right of the page.

balconi con pavimentazione in gres e ringhiere in ferro verniciato; il tetto ha manto di copertura in lamiera coibentata. Tutti gli infissi esterni sono in legno con doppia anta a battente e vetro semplice, muniti di tapparelle in legno.

L'impianto elettrico non ha avuto recenti ammodernamenti. L'immobile ha un accesso carraio e pedonale via Don Minzoni, e un accesso carraio da via Castello; le aree scoperte sono utilizzate solo come passaggio.

Conformità edilizia - catastale.

Lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi, è conforme agli elaborati progettuali del "Nulla Osta" n. 138 sopra citato.

Rispecchia di massima la disposizione dei vani, ma presenta alcune difformità sulle superfici e tramezzature dei locali, rispetto alle planimetrie catastali giacenti presso l'Agenzia delle Entrate.

Viste le differenze riscontrate, si ritiene opportuna la correzione delle planimetrie catastali; tale operazione dovrà essere assolta prima del rogito.

Lotto C) appartamento e autorimessa fg. 8 mapp. 389/5 e 252/7

Individuazione catastale.

Gli immobili di che trattasi, risultano così censiti:

- Appartamento con annessa cantina, censito al Catasto Urbano al fg. 8 particella 389 sub. 5 via Don Giovanni Minzoni n. 60, cat. A/2 cl. 1 vani 5, Rendita € 413,17
- Autorimessa censita al Catasto Urbano al fg. 8 particella 252 sub. 7 via Don Giovanni Minzoni n. 60, cat. C/6 cl. 3 mq. 14, Rendita € 54,23

Caratteristiche descrittive e consistenza sommaria



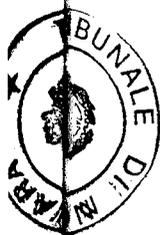
- L'appartamento è posto al primo piano, nell'angolo ovest del condominio; è attualmente occupato da inquilino, e risulta in medio stato di manutenzione; è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e bagno e presenta le seguenti caratteristiche descrittive: ha pavimentazione in marmette in tutti i locali, pareti intonacate e tinteggiate, tutte le porte interne sono in legno tamburato con vetro centrale, di vecchia fattura; l'accesso alla cucina è sprovvisto di porta; Il portoncino di ingresso è blindato ed è rivestito con fogli di laminato. Il bagno presenta rivestimenti e pavimento in piccole piastrelle di ceramica, è completo di vasca da bagno, lavabo, water e bidet. L'appartamento è servito dall'impianto idrico e fognario, dall'impianto elettrico non ammodernato, citofonico, telefonico, gas, e da riscaldamento centralizzato con serpentine in rame inserito nelle murature. Si sviluppa su una superficie lorda di mq. 96,00

- Il locale cantina pertinenziale posta al piano seminterrato dello stesso edificio ha pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate, porta di accesso a grata in legno; è presente solo l'impianto elettrico ed ha una superficie utile di mq. 5,00

- L'autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio adiacente, risulta in normali condizioni di manutenzione; ha pavimento in battuto di cemento, e pareti intonacate, è munita di porta scorrevole in lamiera con difficoltà di apertura; è presente solo l'impianto elettrico e ha una superficie netta di mq. 14,00

Lotto D) appartamento e autorimessa fg. 8 mapp. 389/6 e 252/6

Individuazione catastale.



Gli immobili di che trattasi, risultano così censiti:

- Appartamento con annessa cantina censito al Catasto Urbano al fg. 8 particella 389 sub. 6 via Don Giovanni Minzoni n. 60, cat. A/2 cl. 1 vani 4, Rendita € 330,53
- Autorimessa censita al Catasto Urbano al fg. 8 particella 252 sub. 6 via Don Giovanni Minzoni n. 60, cat. C/6 cl. 3 mq. 16, Rendita € 61,97

Caratteristiche descrittive e consistenza sommaria

- L'appartamento è posto al primo piano, con esposizione verso sud, e affaccio su via Don Minzoni, con al di là piccolo parco; è attualmente occupato da inquilino, e risulta in medio stato di manutenzione; è composto da ingresso, soggiorno, piccola cucina, piccolo disimpegno e bagno, camera e presenta le seguenti caratteristiche descrittive: ha pavimentazione in marmette in tutti i locali, pareti intonacate e tinteggiate, tutte le porte interne sono in legno tamburato con vetro centrale, di vecchia fattura; il portoncino di ingresso è in legno rivestito con fogli di laminato; i serramenti esterni e le tapparelle in legno, si presentano in cattivo stato. Il bagno presenta rivestimenti e pavimento in piccole piastrelle di ceramica, è completo di vasca da bagno, lavabo, water e bidet. L'appartamento è servito dall'impianto idrico e fognario, dall'impianto elettrico non ammodernato, citofonico, telefonico, gas, e da riscaldamento centralizzato con serpentine in rame inserito nelle murature. Si sviluppa su una superficie lorda di mq. 65,00
- Il locale cantina pertinenziale posta al piano seminterrato dello stesso edificio ha pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate, porta di accesso a grata in legno; è presente solo l'impianto elettrico ed ha una



TRIBUNALE DI NOVARA

N. 939/14 Cron.

0 1 09 347307 490 7

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 MARCA DA BOLLO €16,00
 SEDI/CA
 00009722
 00005044
 00005805
 4578-00088
 30/10/2014 16:31:48
 EAG11079F2C0723
 IDENTIFICATIVO : 8103471074907

TRIBUNALE DI NOVARA

PROCESSO VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilaquattordici addì tre del mese di Novembre avanti al Funzionario Giudiziario del su intestato Ufficio è personalmente comparso il Sig. DELCONTI LUCA _____, nato/a a BORGOMANERO (NO) il 22/08/1986 e residente in BELLINZAGO NOVARESE (NO) via VOLTA 20 (identificato a mezzo C.I. n. AV 2302177 rilasciata il 27/10/2014 dal Comune di residenza) il quale chiede di asseverare l'avanti estesa relazione di perizia mediante giuramento.

Il comparente è ammonito ai sensi di Legge, circa l'importanza del giuramento e lo stesso giura pronunciando, in piedi, le seguenti parole: **“Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”**.

Letto, confermato e sottoscritto



Il Funzionario giudiziario
 IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
 Antonio STIA

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE
DELCONTI Dott. Giovanni

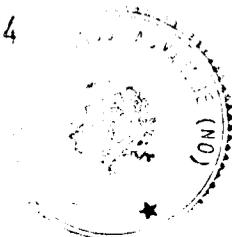


IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Francesca GIUNTINI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO CONSILIARI

Si certifica che, copia del presente verbale, viene pubblicata il giorno **27 NOV. 2014** all'Albo Pretorio On-Line ai sensi dell'art.124 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267 ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi e contemporaneamente ne viene data comunicazione ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi dell'art.125 del medesimo D. Lgs.

Dalla residenza municipale, **27 NOV. 2014**
IL MESSO COMUNALE
Gabriella LABBATE



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Francesca GIUNTINI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267)

Si certifica che la suesesa deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art.134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

Bellinzago Novarese, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Francesca GIUNTINI