



**Comune di Tornaco**

**Provincia di Novara**

Comunicato al Capogruppo di minoranza

Il 28/11/2011 N.prot. 3120

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 70**

**OGGETTO: APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL TECNICO COMUNALE GEOM SIVIERO ALESSANDRA FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA IV NOVEMBRE DI PROPRIETA' DEL CONSORZIO AGRARIO DI NOVARA -VERBANO - CUSIO -OSSOLA - SOCIETA COOPERATIVA**

L'anno **Duemilaundici**, addì **DIECI** del mese di **NOVEMBRE** alle ore **21.00**  
Nella casa comunale, convocata dal **Sindaco**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

Cognome e nome		Presente	Assente
SARINO GAUDENZIO	Sindaco	x	
GRASSULLO STEFANIA	Assessore	x	
BERNASCONE DOMENICO	Assessore	x	
CALEFFI ROBERTO	Assessore	x	
CUSARO GIOVANNI	Assessore	x	
Totale		5	

Assiste all'adunanza il Segretario comunale Dott. Francesco Lella, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. Gaudenzio Sarino, nella sua qualità di Sindaco, assume la Presidenza.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso

- Che il Consorzio Agrario di Novara - Verbano - Cusio - Ossola Società Cooperativa ha stabilito di alienare le proprietà site in Tornaco, in Via IV Novembre, ormai dismesse da anni,
- Che il Comune di Tornaco è interessato all'acquisizione della parte della consistenza immobiliare identificata in catasto al F. 8 - Mapp. n. 316 sub. 4 -5 e 6, in quanto si tratta di un'area di grosse dimensioni posizionata in zona centrale che sarà destinata ad usi pubblici, sia strumentali, mancando l'Ente di area adeguata al ricovero degli automezzi, sia area pubblica, sia per il miglioramento della sicurezza stradale, dal momento che nell'area potrà essere ricollocato il mercato settimanale, attualmente giacente sulla pubblica viabilità, sia per scopi sociali;
- Che pertanto si rende necessaria la redazione di una perizia di stima da parte dell'ufficio tecnico,

Vista

la relazione di stima predisposta in data 8/11/2011 dal tecnico comunale geom. Alessandra Siviero, nella quale si attribuisce un valore complessivo di stima pari ad € 52.790,73 (cinquantaduemilasettecentonovanta/73==)

CON VOTI UNANIMI favorevoli resi nelle forme e modi di legge dagli Assessori presenti e votanti;

### **PROPONE**

1. DI prendere atto del valore indicato nella relazione di stima sintetica degli immobili di proprietà del Consorzio Agrario di Novara - Verbano - Cusio - Ossola Società Cooperativa di cui in premessa, pari ad € 52.790,73 (cinquantaduemilasettecentonovanta/73==)
2. Di dare mandato ai competenti responsabili del servizio di procedere a tutti gli atti necessari all'acquisto della consistenza immobiliare in discorso, nei limiti di quanto previsto dalla Relazione odieramente approvata, verificata la sussistenza delle necessarie risorse economiche
3. DI DICHIARARE, con successiva e separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, IV comma del D. Lgs. 267/00 - T.U.E.L.

Parere in ordine alla regolarità tecnica:

si esprime parere favorevole.

Tornaco, li 10/11/2011

Il responsabile del servizio

*F.to Stefania Grassullo*

Parere in ordine alla regolarità contabile:

si esprime parere favorevole.

Tornaco, li 10/11/2011

Il responsabile del servizio

F.to Liviana Righetti

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la superiore proposta di deliberazione visti i conseguenti pareri e attestazioni di cui agli artt. 49, comma 1, D.Lgs n.267/2000 e 153, comma 5, D.Lgs n.267/200

ad unanimità dei voti,

## DELIBERA

1. Di approvare la proposta di deliberazione.
  2. Di rendere la medesima immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, D.Lgs. n.267/2000, con separata ed unanime votazione.
-

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to *Gaudenzio Sarino*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to *Francesco Lella*

---

Relazione di pubblicazione e dichiarazione di esecutività

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio del Comune, nelle forme di legge, per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal 28/11/2011

Trascorso il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra riportata, la medesima è definitivamente esecutiva, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 3, d.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to *Giuseppe Vinciguerra*

---

Eseguibilità

Ritenuta la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 134, comma 4, d.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., la presente deliberazione è immediatamente eseguibile.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to *Giuseppe Vinciguerra*

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Li, 10/11/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to *Francesco Lella*

---

All. delibera G.C. n. 70  
del 10/11/2011

Al Signor SINDACO  
del Comune di Tornaco  
via Marconi, 2  
28070 **TORNACO** (NO)

**OGGETTO** - Relazione di stima sintetica di immobile di proprietà CONSOR=  
ZIO AGRARIO DI NOVARA-VERBAMO-CUSIO OSSOLA  
SOCIETA' COOPERATIVA.

La sottoscritta geom. SIVIERO ALESSANDRA, in qualità di Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tornaco (NO), dopo aver effettuato gli opportuni accertamenti in merito alla destinazione urbanistica ed aver proceduto alle relative visure catastali, ha proceduto ad una ricognizione in loco, il giorno 08 novembre 2011, al fine di poter redigere la sottoesposta stima sintetica.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE**

L'immobile in oggetto risulta ubicato in Comune di Tornaco, via IV Novembre ed è censito catastalmente nel seguente modo:

- N.C.T.: Foglio 8, Mappale 316, Ente Urbano, are 19.40;
- N.C.E.U.: Foglio 8, Mappale 316, Sub. 4, Categoria C/7, Classe U,  
Consistenza 128 mq., Rendita €. 132,21;  
Foglio 8, Mappale 316, Sub. 5, Categoria C/6, Classe 2,  
Consistenza 32 mq., Rendita €. 82,63;  
Foglio 8, Mappale 316, Sub. 6, Categoria C/2, Classe 1,  
Consistenza 117 mq., Rendita €. 138,98.

#### **COSTRUZIONE**

L'immobile oggetto della presente stima sintetica è costituito da cortile con annessi n. 3 fabbricati ad un solo piano fuori terra di vecchia costruzione, con destinazione, come ben riportato nelle visure catastali, a portico aperto, ad autorimessa e a cassero.

I predetti fabbricati hanno la struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni, sono privi di solai e la copertura in orditura di legno con superiore tegole curve per il cassero, tegole in cemento per il portico aperto e lastre in fibrocemento per il box.

I canali di gronda e i pluviali, ove esistenti, sono in lamiera preverniciata.

I fabbricati sono intonacati parzialmente sia internamente che esternamente, seppure in alcune zone in pessime condizioni.

Per quanto riguarda il cassero, prospiciente la via IV Novembre, va segnalata l'esistenza di una ribalta interna, la cui altezza risulta alla medesima quota del piano stradale.

Non sono presenti servizi igienici e negli immobile non esistono impianti tecnologici primari. Per tale scopo non risulta necessario presentare la Certificazione Energetica.

#### **DATI DI PERIZIA**

Superficie catastale fabbricato:

- area urbana: mq. 1.940,00
- portico aperto: mq. 128,00

- box: mq. 32,00
- cassero: mq. 117,00

### STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto di tutto quanto sopra descritto, occorre innanzitutto rimarcare che trattasi di un immobile al quale non è possibile applicare una valutazione tramite coefficienti comparativi di mercato corrente, ma vanno applicate le rendite catastali ai fabbricati e il valore fissato dalla deliberazione consiliare per quanto riguarda il terreno, la cui destinazione nel vigente P.R.G.C. risulta essere: "AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO".

Infine prima di esprimere la valutazione è opportuno considerare una percentuale di vetustà per i soli fabbricati nella misura del 40% di abbattimento del valore finale.

Pertanto, considerata l'ubicazione, le prescrizioni urbanistiche, l'effettiva consistenza e stato d'uso, vista la necessità di importanti opere di manutenzione straordinaria per un suo effettivo utilizzo finale, il giudizio di stima può essere così sinteticamente esposto applicando i seguenti parametri:

- superficie area non coperta:  
mq. 1.663,00 x € 17,00 = € 28.271,00
- superficie catastale portico aperto:  
valore catastale € 132,21 x 115,5 = € 15.270,26
- superficie catastale box:  
valore catastale € 82,63 x 115,5 = € 9.543,77
- superficie catastale cassero:  
valore catastale € 138,98 x 115,5 = € 16.052,19
- percentuale di riduzione per vetustà:  
(€ 15.270,26+9.543,77+16.052,19) x -40% = -€ 16.346,49

Pertanto, considerato tutto quanto sopra esposto, il valore complessivo dell'intera proprietà costituita da area urbana, portico aperto, box e cassero potrà ritenersi congruo nella seguente misura:

superficie area non coperta	€ 28.271,00
portico aperto	€ 15.270,26
box	€ 9.543,77
cassero	€ 16.052,19
riduzione per vetustà	-€ 16.346,49
<b>VALORE COMPLESSIVO DI STIMA</b>	<b><u>€ 52.790,73</u></b>

(diconsi euro cinquantaduemilasettecentonovanta/73)

Tornaco lì 08 novembre 2011-

IL PERITO  
(geom. Alessandra Siviero)

Allegati: visure catastali, estratto di mappa.

