

**SCHEDA TECNICA IMMOBILE**  
**SITO NEL COMUNE DI GARGALLO (NO) - VIA P. L. BAROLI**

**1. UBICAZIONE**

L'immobile è sito nel centro abitato del Comune di Gargallo in Via Pier Luigi Baroli n. 27, al quale si accede attraversando altri lotti di proprietà.

**2. DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta così censito:

CATASTO FABBRICATI:

Comune di Gargallo - Foglio n. 1

Fg.	N.	Sub.	Ubicazione	ZC	Consistenza	Cat.	Cl.	Rendita
1	217	6	Via P.L. Baroli PT-1	U	3,5 vani	A/4	1	€ 99,42
1	217	7	Via P.L. Baroli PT	U	21 mq.	C/2	1	€ 20,61

---

**3. COERENZE - CONFINI**

Il bene immobile censito al mappale n. 217 confina, procedendo in senso orario, con i seguenti mappali:

a Nord            mapp. 214  
a Est             mapp. 675,218  
a Sud            mapp. 221, 216  
a Ovest          mapp. 1500

**4. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Lo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Gargallo inserisce il fabbricato in "Aree a capacità insediativa configurata" di cui all'art. 12 delle N.T.A. di P.R.G.C., mentre la piccola corte di pertinenza in "Nuclei urbani originari: individuazione e norme generali" di cui all'art. 11 delle N.T.A. Di P.R.G.C.

Area a prevalente destinazione d'uso residenziale. Sono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza, purchè non siano nocive o moleste.

Sono inoltre ammessi la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune e l'esercizio di arti e professioni.

In area a capacità insediativa configurata, ove è ubicato il fabbricato da valutare, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- Ristrutturazione edilizia tipo A e B con ampliamento, oltre la manutenzione straordinaria e ordinaria.

- PARAMETRI URBANISTICI - ART. 12 N.T.A.:

a - Indice fondiario	= 0,80 mc/mq.
b - Rapporto di copertura	= 1/3 S.F. (compresi gli impianti esistenti)
c - Altezza massima degli edifici	= mt. 10,00 ( n. 3 piani f.t.)
d - Volume massimo residenziale	= Mc. 700 per ogni azienda
e - Parcheggio privato	= non inferiore a 1mq.x10mc. di costruzione
f - Verde privato	= 30 % S.F..
g - Distanza minima dai confini	= 5,00 mt.
h - Distanza minima tra fabbricati	= 10,00 mt.( pareti finestrate e pareti edifici antistanti )
i - Distanza minima dalle strade	= 5,00 mt.

## 5. PROPRIETA'

Le unità immobiliari risultano intestate, in quota 1/1, a:

- Comune di Gargallo con sede in P.zza Dott. Carlo Baroli n. 2 - P.I. 00397470030  
in virtù di Atti pubblici di compravendita del 10.03.2009 - Rep. n. 197214 e Rep. n. 197215 – Notaio  
D. Polito di Borgomanero

## 6. LEGITTIMITA' DEL FABBRICATO

Il fabbricato esistente è di antica costruzione, probabilmente realizzato antecedentemente alla emanazione della L. 1150/1942.

Il fabbricato è privo di agibilità

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica delle unità immobiliari non sono disponibili.

Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione dell'immobile.

## 7. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'edificio, censito in catasto al mapp. 217 sub 6 e sub.7, di forma planimetrica rettangolare è costituito da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra attiguo (parete ovest in appoggio) ad altro fabbricato ad uso residenziale di altra proprietà.

Risulta essere composto da tre locali al piano terreno e quattro locali al primo piano, con annessa piccola area cortilizia (gravata di servitù attive e passive).

Ai locali del primo piano si accede da ballatoio esterno, collegato direttamente ad una scala in muratura esterna.

Il fabbricato è costituito da muratura portante in mattoni / pietra ed orizzontamenti di varia tipologia (mista profilati di acciaio IPE+ tavole - latero/cemento – cls armato), realizzati presumibilmente in periodi differenti in sostituzione dell'originale assito in tavole di legno con travature a vista

Al Piano terreno la pavimentazione dei locali è costituita dal terreno naturale e l'intradosso del solaio è posto ad una altezza variabile di mt. 2,20 e mt. 2,45.

Al primo piano la pavimentazione è costituita da mattonelle in graniglia e l'intradosso del solaio è posto ad una altezza variabile di mt. 2,30 e mt. 2,58.

La copertura ad unica falda è in struttura lignea (principale e secondaria) con manto di copertura in tegole tipo marsigliese.

L'edificio risulta sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico (idro-sanitario, riscaldamento, gas-metano ed elettrico).

## **8. VINCOLI INSISTENTI SULL'IMMOBILE**

L'edificio, come anzidetto precisato, essendo di proprietà di ente pubblico è soggetto alla disciplina del titolo 1 – Capo 1, artt. 10 e 12 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", in quanto la sua esecuzione risale ad oltre settanta anni.

## **9. CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Da verifiche effettuate a seguito della presente perizia si constata la congruità dello stato di fatto con le planimetrie catastali.

### DATI COMPLESSIVI

SUP. PROPRIETA'	Mq.	110,00
SUP. COPERTA EDIFICATA	Mq.	50,00
SUP. LIBERA DI PERTINENZA	Mq.	60,00
SUP. UTILE LORDA (S.U.L.)	Mq.	92,00
SUP. UTILE (S.U.)	Mq.	69,50
VOL. EDIFICATO	Mc.	275,00

La destinazione e il dimensionamento dei locali costituenti l'unità immobiliare, allo stato di fatto, possono essere così riassunte:

- I locali al piano terreno, a destinazione incerta e comunque aventi caratteristiche di locali accessori (cantina /ripostiglio), hanno una superficie utile pari a mq. 34,60;
- I locali al primo piano, a destinazione desumibile residenziale, hanno una superficie utile pari a mq. 34,90, al netto del balcone (ballatoio) avente una superficie pari a mq. 9,00.

## **10. STATO DI CONSERVAZIONE**

L'edificio, non agibile, si trova in cattivo stato di conservazione così pure l'area cortilizia di pertinenza.

In anni relativamente recenti, a causa delle infiltrazioni d'acqua dovute al pessimo stato di conservazione della copertura, sono stati avviati dei lavori di sostituzione parziale della stessa copertura.



