



COMUNE DI GRANOZZO CON MONTICELLO

Provincia di Novara

PERIZIA

In esecuzione all'incarico conferitomi dal Dott. Paolo Paglino in qualità di Sindaco pro tempore del Comune di Granozzo con Monticello relativo alla quantificazione dei lavori eseguiti nell'immobile a destinazione residenziale di proprietà comunale sito in Comune di Granozzo con Monticello — Frazione Monticello in P.za A. Gramsci n. 1, dato in locazione al Sig. ZANDOLINI Alessio con contratto in corso di definizione, la sottoscritta Dondi Geom. Maria Cristina nata a Cerano il 16.10.1965 C.F. DNDMCR65R56C483F, in qualità di Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo del Comune di Granozzo con Monticello, acquisita ed esaminata la documentazione necessaria, effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di incarico rassegna la presente perizia:

A) Proprietà

L'immobile catastalmente risulta di proprietà del Comune di Granozzo con Monticello.

B) Situazione urbanistica

L'area sulla quale insiste il bene oggetto di perizia é compresa nel Piano Regolatore vigente del Comune di Granozzo con Monticello in *“Aree del nucleo antico”*.

C) Ubicazione

L'immobile é ubicato in Piazza Antonio Gramsci n. 1 - Frazione di Monticello del Comune di Granozzo angolo con la Via Granozzo.

D) Situazione catastale

Il bene oggetto di perizia risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Granozzo con Monticello al foglio 10, part. 14 sub. 2,3,4.

E) Descrizione del bene

L'immobile oggetto della presente perizia é composto da un appartamento al piano terra e primo piano per un totale di 4 locali, due servizi, un ripostiglio.

La struttura portante dell'edificio é costituita da muratura portante perimetrale e muri di spina trasversali con pareti divisorie interne anch'esse in muratura.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato.

I serramenti sono in legno mentre le persiane sono in alluminio.

Tutte le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate, sia internamente che esternamente, con evidenti segni di umidità causati dalla chiusura temporanea dell'alloggio .

L'immobile é dotato di impianti tecnologici a norma quali impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento.

In conclusione si può accertare che l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione, ad eccezione dell'umidità di risalita al piano terra su gran parte dell'immobile dovuta al fatto che non esistono fondazioni e vespaio. Il tetto dell'edificio necessita di una revisione così come controsoffittature al piano superiore per evitare dispersioni energetiche.

Cortile/area esterna: il cortile ha la pavimentazione parte in cemento e parte in terra battuta con granagliato, come pure sono di nuova realizzazione tutti i servizi (acqua, gas, fogna) e la fossa biologica. Di recente realizzazione è anche l'accesso principale all'abitazione costituito da una porta di sicurezza.

F) Elenco lavori eseguiti

Il conduttore per poter occupare tali locali ha effettuato i seguenti lavori: lavori di creazione controsoffitto in cartongesso con coibentazione al piano superiore; rasatura soffitti piano inferiore e riempitivo anti umidità; sistemazione pareti con crepe; revisione termosifoni; imbiancatura; verifica impianto idraulico e allaccio lavatrice. Ha provveduto alla revisione di tutti i serramenti; creazione battuta per porte finestre; sostituzione zanzariere; registrazione e verniciatura persiane. Ha inoltre proceduto ad una revisione del tetto dell'edificio, rinsaldando i punti che presentano maggior nocumento. È stata installata anche un'antenna ed è stata effettuata una prima accensione caldaia

F) Valutazione

Sulla scorta dei rilievi effettuati e degli accertamenti eseguiti tenuto conto delle fatture esibite dal conduttore si è potuto stabilire l'importo dei lavori sopra descritti consistenti in manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Per cui:

- materiale edile Ditta Comed di Carenzo Pierangelo & C. snc € 1163,65
- materiali edili ditta Smea € 680,00
- affitto mezzi Ditta Sogenol € 413,51
- materiale per impianti termici Ditta Angelo Galli € 324,40
- materiale elettrico OBI € 934,45
- materiale per il "fai da te" Brico Pino srl € 79,60
- materiale di elettronica ditta Elettrogal srl € 7,00

€ 3.602,21 (Euro Tremilaseicentodue/21)

Riconoscendo che tutte le opere rientrano tra gli interventi di carattere straordinario, indispensabili per poter mantenere agibile e disponibile all'uso dell'immobile, tenuto conto di quanto si stabilisce al punto 7 del contratto di locazione citato in premessa, si ritiene comunque possibile riconoscere tali costi, defalcandoli dal canone di affitto, adeguatamente aggiornato.

Granozzo con Monticello, 11/04/2022

Il Tecnico

F.to (Dondi Geom. Maria Cristina)