

**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE  
VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO EX SCUOLA ELEMENTARE SITO  
IN FRAZIONE VIALARDA.**

**Premessa**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 16/11/2011 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il periodo 2012-2014, riguardate gli immobili comunali non strumentali alle proprie funzioni istituzionali ai sensi art. 58 L.133/2008 di conversione del D.L. 1412/2008, tra i quali figura il fabbricato denominato ex Scuola Elementare di Fraz. Vialarda.

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene ai fini della sua successiva alienazione ai sensi del vigente Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.48 del 29/9/2010, come di seguito descritto.

**PARTE PRIMA**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**DESCRIZIONE TIPOLOGICA**

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in frazione Vialarda, Strada Pontestura, su terreno di proprietà comunale posto in prossimità del centro frazione, sul quale è ubicata anche una piccola chiesetta anch'essa di proprietà comunale.

Si tratta di un edificio in origine adibito a scuola elementare, edificato dal Comune di Casale Monferrato a partire 1951 ed inaugurato nell'ottobre 1952.

A partire dal 1985 la scuola cessò di funzionare a causa della scarsità di alunni e l'edificio venne quindi destinato a sede del Consiglio di Quartiere di Frazione

Vialarda fino al 2009, quando, a causa della soppressione di tali consigli il fabbricato è rimasto inutilizzato come lo è tuttora.

L'immobile presenta un'architettura molto semplice, in muratura intonacata con modanature in mattoni a vista, riquadrature delle porte e delle finestre e copertura con tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Esso è formato da due corpi a pianta rettangolare adiacenti e allineati in senso nord - sud, sfalsati tra loro e collocati all'interno di lotto di terreno della superficie complessiva di mq.482 (catastali), di un unico piano, rialzato fuori terra di circa cm.60, avente una superficie complessiva lorda di pavimento di circa mq. 111,00 con altezza netta dei locali di m. 4,00.

Dispone inoltre di un locale al piano interrato adibito a centrale termica con superficie lorda di circa mq. 35,00 accessibile da scala esterna sul lato ovest.

L'ingresso principale ai locali è situato lungo il lato est del fabbricato ed immette in un atrio/vestibolo che disimpegna tutti i locali interni costituiti da :

- a destra, la ex aula scolastica poi trasformata a bar e sala giochi;
- a fronte i servizi igienici;
- a sinistra n.2 locali ed un piccolo servizio igienico costituenti l'ex alloggio per l'insegnante, ora destinati a deposito e dai quali si accede all'esterno sull'area ovest del fabbricato.

#### VESTIBOLO D'INGRESSO

E' un locale di circa mq.15 di superficie che disimpegna tutti i sopra citati locali, illuminato naturalmente da un'ampia finestra e dal sopraluce della porta d'ingresso

#### AULA

Locale delle dimensioni di m 5,80 x 7,00 pari a mq. 40,60 di superficie netta, avente n 3 ampie finestre poste tutte sulla parete est., pavimento realizzato in marmette di cemento, pareti intonacate e tinteggiate a olio/smalto per un'altezza di m.1,60, solaio piano di tipo "Perret" (come precisato nella relazione tecnica allegata al progetto).

## SERVIZI

I servizi igienici appaiono essere di epoca originaria, realizzati con pavimento in gres, pareti rivestite in piastrelle in ceramica ed illuminati da finestra a forma circolare del diametro di circa m. 0,40, con parapetto alto m. 1,60 apribile a vasistas.

## LOCALI EX ABITAZIONE DELL'INSEGNANTE

Comprendono un locale di circa mq. 7,00 di superficie netta già adibito a cucina con ingresso indipendente dall'esterno, da un ripostiglio di circa mq. 4,00 netti ed un locale di circa mq.15,00 netti, con finestra sul fronte est; in ultimo vi sono servizi igienici adiacenti a quelli già descritti più sopra aventi superficie netta di cioè mq.4,20.

Come tutti gli altri locali anche questi denotano caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato, con pavimento in marmette di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in legno, solaio piano tipo "Perret".

Il fabbricato è dotato degli ordinari! impianti tecnologici idrico sanitario, ed elettrico, tutti funzionanti anche se ormai datati salvo l'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con elementi radianti distribuiti nei vari locali ma dotato di più recente caldaia alimentata a gas metano.

## CONSISTENZA

Superficie complessiva terreno lotto edificato                      mq. 482,00    di cui

Superficie coperta (Se.....mq. 111,00

Superficie libera -giardino/cortile.....mq 371,00

Edificio:    Superficie lorda di pavimento:

- piano interrato( cantina).....mq. 35,55    (Slp)

- piano terreno (rialzato).....mq. 111,00    (Slp)

Totale SID.....ma. 146.55    (Slp)

Altezza interna locali m. 4,00

## **DATI CATASTALI**

L'immobile in oggetto è individuato al Catasto Fabbricati come segue: Comune di Casale Monferrato, Fg.46 mappale n. 354 Zona Censuaria 2 Cat. B/4 Cl. Unica mc 512 Rendita Catastale € 475,97, strada Pontestura, Vialarda snc.

Al Catasto Terreni l'immobile è individuato al Fg.46 mappale n. 354 Categoria Ente Urbano superficie di mq. 482.

## **DESCRIZIONE STORICA**

Come accennato l'edificio venne realizzato direttamente dal Comune di Casale Monferrato su area acquistata appositamente nel 1951 (atto Rep. 197 del 18/12/1951 – trascrizione del 28/12/1951 Vol. 1113 n. 4536).

Il progetto comunale di realizzazione dell'edificio, datato 13/7/1951, venne approvato con delibera del Consiglio Comunale n.55 del 26/08/1951.

La costruzione fu affidata all'Impresa Ing. Luigi Rivelli di Frassineto Po, con contratto Rep 263 del 11/2/1952 ed i lavori vennero ultimati il 28/09/1952.

La nuova scuola elementare fu inaugurata il 05/10/1952.

A partire dal 1985, a causa del basso numero di alunni residenti nella frazione, la scuola fu chiusa ed il fabbricato venne utilizzato come sede del Consiglio di Circoscrizione.

Rispetto al progetto originario, l'immobile ha subito solo alcune modifiche interne quali ad esempio la modifica dei servizi igienici con l'apertura e chiusura di porte interne.

Attualmente, a seguito dell'abrogazione dei Consigli di Circoscrizione, l'edificio non è stato ritenuto idoneo per altri utilizzi di carattere istituzionale e pertanto ne è stata disposta la sua alienazione.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il vigente P.R.G.C. con la Variante Strutturale n 1 di PRGC, approvata con deliberazione CC. N. 11 del 05/03/2012, ha classificato l'immobile oggetto della

presente stima in sottocategoria **Ar** "Parti del territorio con preminente destinazione residenziale".

La tipologia degli interventi ammessi in tali aree è orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri specificati nell'art.13.2 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente a cui si rimanda per opportuno approfondimento.

Si sottolinea che la Variante Strutturale n 1 modifica esclusivamente la destinazione d'uso urbanistica della particella su cui insite l'edificio e la sua relativa area di pertinenza, rimanendo inalterata la destinazione pubblica del rimanente area comunale occupata dalla piccola chiesetta, che rimane accessibile al pubblico direttamente dalla Strada Pontestura mediante il collegamento pedonale da realizzarsi sul lato ovest del terreno di pertinenza del fabbricato.

### **VINCOLI DI VARIA NATURA**

#### **VINCOLO STORICO**

Trattandosi di immobile aventi oltre 50 anni di età è stata richiesta la verifica dell'interesse culturale (istanza del 30/11/2010 Prot. 38231) ai sensi art. 12 Dlgs.6/2/2004. Con nota in data 08/02/2011 la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte ha dichiarato conclusa con esito negativo tale verifica.

#### **VINCOLO GIURIDICI**

L'immobile risulta essere libero e disponibile .

## **PARTE SECONDA**

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **Premessa**

Si determina il valore attuale di mercato dell'immobile ipotizzando la destinazione residenziale come previsto nella Variante Strutturale n.1 in corso di approvazione: detto valore è determinato dalla media dei valori ottenuti dalle seguenti metodologie estimative:

- A) stima del valore di trasformazione pari alla differenza tra il valore a nuovo dedotti i costi di ristrutturazione necessari.
- B) stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione

Inoltre, al fine di giungere ad una valutazione più completa, si procede altresì alla stima con il criterio del

- C) valore di surrogazione ovvero di riproduzione deprezzato, quale metodologia ritenuta più idonea nelle attuali condizioni di mercato stazionario

#### **A) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE = VALORE A NUOVO – COSTI DI RISTRUTTURAZIONE**

##### CONSISTENZA

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa (in particolare “Il Codice delle Valutazioni Immobiliari Ed.Tecnoborsa-Roma” e “Il Consulente Immobiliare” Ed. IlSole24ore) per il calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) si sono utilizzati i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Nel caso di unità indipendenti le percentuali di cui al punto c) è pari al 100%.

Per locali e ambiti specifici si sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 20% balconi, terrazzi scoperti, ripostigli e servizi igienici esterni;
- 33% per camere a tetto e soffitte.

<i>PIANO</i>	<i>SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO REALE (S<sub>ip</sub>)</i> <i>mq</i>	<i>COEFF. PERTINENZE</i>	<i>SUPERFICIE PONDERATA COMMERCIALE</i> <i>mq</i>
Piano terreno rialzato	111,00		111,00
Piano interrato	35,65	0,20	7,13
<b>S<sub>ip</sub> totale</b>	<b>146,65</b>	<b>Sup. Ponderata</b>	<b>118,13</b>

Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione residenziale, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula :

$V_{mb} = R_t - K_t \cdot 1/q^n$  dove:

$V_{mb}$  = valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

$R_t$  = ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (valore di mercato del bene trasformato analogo al valore a nuovo)

$K_t$  = costi previsti per effettuare l'intervento

$1/q^n$  = fattore di anticipazione

Per la determinazione del  $R_t$  ossia del valore di mercato del bene trasformato (valore a nuovo) si fa riferimento ai seguenti valori rilevati nel corso del 2010/2011 dai maggiori operatori immobiliari ed in particolare da "Il Consulente Immobiliare" e dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio i quali, per il mercato immobiliare di Casale Monferrato, indicano nelle zone periferiche i seguenti valori unitari:

- Consulente Immobiliare      periodo 1° sem 2011      €/mq. 1600
- Agenzia Territorio            periodo 2° sem 2010      €/mq 1000

da cui si ottiene  $(1600 + 1000) / 2 = \text{€./mq } 1300,00$  Valore unitario medio immobile

da cui:

$\text{€./mq } 1300 \times \text{mq. } 118,13$  (slp ponderata commerciale) = **€ 153.569,00 valore dell'immobile (residenziale) trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza**

Costi di trasformazione: A tal fine sono stati utilizzati e le analisi dei prezzi ed i valori espressi da pubblicazioni specializzate del settore ( Prezzi Tipologie Edilizie – Collegio Ingegneri e Architetti di Milano ed Dei - 2007) debitamente aggiornati e comparati all'intervento di trasformazione in residenziale da effettuarsi sul fabbricato in oggetto: sulla base di tali elementi si ritiene congruo attribuire al caso in esame un costo unitario dei lavori pari a € /mq 450,00 da cui :

$$\text{€./mq.}450,00 \times \text{mq. } 146,65,71 \text{ (S}_{ip} \text{ reale)} = \text{€. } \mathbf{65.992,50} \quad \mathbf{K_t \text{ Costo di}}$$

### **Trasformazione**

Fattore di anticipazione = rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n anni (si assume 2 anni ) al tasso lordo del 4,00% (tasso ordinario immobiliare di rendimento lordo sulla piazza di Casale M.):

per n=2 -->  $1/q^n = 0,9246$  e si avrà:  $V_{mb} = R_t - K_t * 1/q^n$

$$V_{mb} = (\text{€ } 153.569,00 - \text{€. } 65.992,50) \times 0,9246 = \text{€. } 80.973,24 \text{ che si arrotonda a}$$

$$\text{€. } \mathbf{81.000,00} \text{ (pari ad €/mq } 552,00 \text{ ca) } \mathbf{VALORE DI TRASFORMAZIONE}$$

## **B) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA SULLA BASE DELLE QUOTAZIONI ESPRESSE DAL MERCATO E DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

### CALCOLO CONSISTENZA

Superficie coperta (S<sub>c</sub>) mq. 111,00

- piano terreno           mq. 111,00 (S<sub>ip</sub>) x 1,00 = mq 111,00
- piano interrato        mq 35,65 (S<sub>ip</sub>) x 0,20 = mq 7,13
- totale S<sub>ip</sub>   mq 146,65 (S<sub>ip</sub> reale)       mq.....118,13 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> slp ponderata commerciale nel caso di stima sintetica comparativa che valuta l'immobile nelle attuale consistenza e uso.

Come già descritto nel precedente paragrafo A) si assume il valore unitario medio pari a €./mq 1.300,00 che è riferito ad immobili nuovi o integralmente ristrutturati ed

al quale è applicato un coefficiente di differenziazione riferito a età, qualità e stato, indicato da riviste specializzate quali "I Consulente Immobiliare".

Trattandosi di edificio con età di anni 59 e in stato di conservazione mediocre si assume il coefficiente pari a 0,55. Pertanto si avrà :

PIANO	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO REALE (S <sub>ip</sub> ) mq	COEFF. PERTINENZE	SUPERFICIE PONDERATA commerciale	VALORE UNITARIO a nuovo €/mq	coefficienti differenziazione età qualità e stato	VALORE TOTALE
Piano terreno rialzato	111,00		111,00	1.300,00	0,55	€ 79.365,00
Piano interrato	35,65	0,20	7,13	1.300,00	0,55	€ 5.097,95
	<b>S<sub>ip</sub> totale</b>		<b>Sup. Ponderata</b>		sommano	<b>€ 84.462,95</b>

che arrotonda a

**€ 84.500,00** (pari ad €/mq 576,00 ca) **VALORE DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVA**

#### VALUTAZIONE AREA CORTILIZIA

L'immobile dispone di un'area di pertinenza libera della superficie di circa mq.317,00. Si procede alla valutazione di tale area considerandola quale "aliquota percentuale – variabile dal 15% al 25% - del prezzo pieno del lotto edificato supposto libero calcolato quest'ultimo secondo la metodologia dell'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo legalmente costruito" (Faust Romano "La stima delle aree edificabili " Ed Maggioli ).Nel caso in esame si ritiene di applicare l'aliquota del 25% come segue :

VALORE EDIFICIO A NUOVO	€ 153.569,00	A
INCIDENZA AREA EDIFICABILE	12%	B
VALORE AREA EDIFICABILE	€ 18.428,28	C= A x B
INCIDENZA AREA CORTILIZIA SU AREA EDIFICABILE	25%	D
<b>VALORE AREA CORTILIZIA.....</b>	<b>€ 4.607,07</b>	<b>D x C</b>

Riassumendo

A) Stima del valore di trasformazione .....€. 81.000,00;

B) Stima sintetico - comparativa .....€. 84.500,00;

Valore Medio = (€.81.000,00+ €. 84.500,00)/2 = € 82.750,00 (€/mq 584,00 ca)

Valore area cortilizia ..... € 4.607,07

Sommano..... € 87.357,07

Che si arrotonda a € **87.500,00** (pari ad €/mq 596,00 ca) **PROBABILE VALORE**

## **DI MERCATO DEL FABBRICATO**

### **C) METODO DEL VALORE DI SURROGAZIONE O DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**

La crisi economica iniziata nel 2008 ha investito tutti i settori produttivi ed in particolare il mercato immobiliare che ha subito un evidente contrazione sia in termini di numero di contrattazioni che di prezzo di vendita degli immobili.

In presenza di un mercato stazionario e di una congiuntura negativa la disciplina estimativa ipotizza l'utilizzo del criterio del valore di surrogazione o di riproduzione deprezzato.

Infatti, rilevato che in dette condizioni di mercato spesso emerge l'impossibilità tecnica/economica di alienare il bene a causa della scarsità o addirittura assenza di scambi, il criterio più adatto risulta essere quello che equipara il suo valore con l'importo complessivo delle spese da sostenersi per la sua realizzazione (valore di riproduzione opportunamente deprezzato) o di quelle necessarie per surrogarlo.

Ciò premesso si ritiene opportuno utilizzare anche tale criterio al fine così di verificare i risultati ottenuti con i metodi di stima di cui ai precedenti punti A) e B) utilizzati prevalentemente in condizioni di mercato ordinarie.

### CALCOLO VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DEL FABBRICATO SCOLASTICO.

Il **valore di riproduzione deprezzato**, è ottenuto applicando al valore a nuovo un coefficiente di decremento **K** che esprime sia la vetustà fisica che il superamento

tecnologico e funzionale del fabbricato, al quale occorrerà sommare il valore del terreno inteso come sola area coperta del fabbricato.

Sulla base delle ultime analisi riferite a recenti ristrutturazioni e/o nuove edificazioni di edifici scolastici sono stati rilevati i costi unitari :

EDIFICIO	€/mq
Asilo e scuola materna Quartiere Ronzone .....	€/mq 1.121,19
Scuola Media Ex Piccolo Seminario.....	€/mq 1.440,99

L'edificio di tipologia simile a quello in esame è la scuola materna in Quartiere Ronzone: si assume pertanto quale parametro di comparazione il costo unitario €/mq. 1.121,19 per cui avremo:

$S_{ip} \text{ mq } 146,65 \times \text{€/mq } 1.121,19 = \text{€. } 164.422,52$  **VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO** (nell'ipotesi di edificio a destinazione scolastica con caratteristiche tipologico-strutturali analoghe a quelle dell'edificio esistente).

#### CALCOLO VALORE TERRENO

Il valore del terreno, inteso solo come area coperta del fabbricato, viene determinato con il criterio dell'incidenza percentuale del valore dell'area sul valore dell'edificio. Per la zona di Vialarda detto indice si valuta a 12%

Pertanto si avrà :  $\text{€/mq } 1.121,19 \times 0,12 = \text{€/mq } 134,54$  (valore unitario)

$\text{€/mq } 134,54 \times \text{mq. } 111,00 = \text{€. } 14.933,94$  **VALORE DEL TERRENO (V<sub>t</sub>)**

#### CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

Come sopra detto si adotta il criterio del valore di ricostruzione a nuovo deprezzato, ottenuto applicando al valore a nuovo un coefficiente di decremento **K** che esprime sia la vetustà fisica che il superamento tecnologico e funzionale del fabbricato :  **$K = ( 1 - D)$**

dove **D** = degrado o vetustà, superamento tecnico o funzionale ottenuto secondo la formula  **$D=(A+20)^2 /140 -2,86$**  con **A** che raffigura il rapporto percentuale tra l'età del manufatto e la sua vita complessiva.

“Con tale formula il degrado viene valutato non come un ammortamento ma, in modo molto più aderente alla realtà, con valori crescenti al crescere della vetustà del manufatto: è noto universalmente che il degrado di qualunque bene non ha infatti un andamento costante nel tempo , ma è molto più lento nei primi anni di vita per poi divenire molto celere all’ approssimarsi della fine della vita utile.” (Flavio Paglia – Stima e Rating Immobiliare” Ed.EPC libri.- Roma 2005)

Al proposito si rileva che la struttura è ormai soggetta ad un evidente superamento tecnologico e normativo ma soprattutto funzionale con una sostanziale difformità dagli standard qualitativi e dimensionali delle moderne strutture.

Dovendo individuare un indice di vita complessiva dell’edificio si può affermare che la sua completa “morte funzionale“, che non è intesa come completa demolizione dell’edificio ma come impossibilità di proseguire la medesima attività all’interno dell’edificio, dovrebbe concretizzarsi entro un massimo di 5 anni intendendo che, oltre tali limiti temporali, i requisiti e gli standars, unitamente a imposizioni normative oggi non quantificabili, rendano impossibile l’utilizzo.

Sulla base di dette considerazioni si presume una vita complessiva virtuale del fabbricato in 70 anni pari ad una vita residua di anni 11 e pertanto si avrà:

Ipotesi età anni 59 (vita residua anni 11)

$A=59/70 = 0,8429$  pari a 84,29% (vita trascorsa)

$D= [(84,29+20)^2/140-2,86= 74,83\%$  (vetustà fisica e degrado funzionale)

$K= 1 - D=1 - 0,7483 = 0,2517$  **deprezzamento per vetustà e degrado funzionale**

Quindi si avrà: € .164.422,52 x 0,2517= €. 41.385,15 + € .14.933,94 = €. 56.319,09

Valore area cortilizia .....€ .....4.607,07

Sommano.....€ .....**60.926,16**

che si arrotonda a **€ 61.000,00 VALORE DI RIPRODUZIONE CONSIDERATE LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI, LO STATO DI FATTO E LA VETUSTA’ DEL FABBRICATO.**

## **A CONCLUSIONE DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA**

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa la stima del bene in oggetto, si conferma quale valore medio più probabile del bene in oggetto di analisi quello scaturito dalla media delle valutazioni analitiche compiute :

**Valore Medio = (87.500,00 + 61.000,00) /2 pari a**

**€ 74.250,00**

## CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una "forchetta"ammontante al 10%.

Pertanto si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5%.

Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili

## PRECISAZIONE.

Come più sopra descritto il terreno comunale su cui insistono l'ex Centro Civico e la chiesetta era in origine costituito da un unico lotto che, con apposito frazionamento, è stato suddiviso in due nuove particelle di pertinenza di ciascun fabbricato: quella che individua la chiesetta ( Fg 46 mapp. 353 di mq. 450) e quella che individua l'ex Centro Civico (Fg 46 mapp. 354 di mq. 482), generando di conseguenza nuovi confini di delimitazione delle stesse particelle.

Si evidenzia che attualmente detti nuovi confini non sono materializzati con opere di recinzione di alcun genere. Restano a carico del futuro acquirente le opere di delimitazione della proprietà secondo la linea frazionata sopra indicata.

Casale Monferrato li 20/03/2012

IL DIRIGENTE SETTORE PUT  
Ing. Roberto Martinotti

*MC/*

ELENCO ALLEGATI:

- A) ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE scala 1:2000
- B) VISURA CATASTALE
- C) PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:200
- D) FOTOGRAFIE



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2012

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CASALE MONFERRATO ( Codice: B885)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ALESSANDRIA</b>
	<b>Foglio: 46 Particella: 354</b>

**INTESTATO**

1	COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO	00172340069*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

**Unità immobiliare dal 18/11/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		46	354		2		B/4	U	512 m <sup>3</sup>		Euro 475,97	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2011 n . 80528 .1/2011 in atti dal 18/11/2011 (protocollo n . AL0361527) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>		STRADA PONTESTURA - VIALARDA SNC piano: S1-T;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2010**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		46	354		2		B/4	U	512 m <sup>3</sup>		Euro 475,97	VARIAZIONE del 18/11/2010 n . 16406 .1/2010 in atti dal 18/11/2010 (protocollo n . AL0330493) FRAZ . E FUS . CON CAMBIO DI DESTINAZ
<b>Indirizzo</b>		, STRADA PONTESTURA - VIALARDA SNC piano: S1-T;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

**Situazione degli intestati dal 18/11/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO	00172340069	(1) Proprieta` per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 18/11/2010 n. 16406.1/2010 in atti dal 18/11/2010 (protocollo n. AL0330493) Registrazione: FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2012

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 46 particella 219 subalterno 1
- foglio 46 particella 219 subalterno 2

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

## Visura storica per immobile

Visura n.: T211779 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/12/2010

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CASALE MONFERRATO ( Codice: B885)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di ALESSANDRIA</b> <b>Foglio: 46 Particella: 354</b>

### Area di enti urbani e promiscui dal 09/11/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	46	354		-	ENTE URBANO	04 82					Tipo mappale del 09/11/2010 n . 312491 .1/2010 in atti dal 09/11/2010 (protocollo n . AL0312491) presentato il 06/11/2010
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1				
<b>Annotazioni</b>		di immobile: SR									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 219

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 352 - foglio 46 particella 353

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	46	219		-	SEMINATIVO 2	11 10		Euro 8,60 L. 16.650	Euro 7,74 L. 14.985	Impianto meccanografico del 20/06/1984	
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	8514				

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

## Visura storica per immobile

Visura n.: T211779 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/12/2010

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO	00172340069	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 09/11/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1951 Voltura n . 10479 .1/2010 in atti dal 14/09/2010 (protocollo n . AL0244772) Repertorio n .: 197 Rogante: ALFONSO GIROLAMI Sede: CASALE MONFERRATO Registrazione: AP Sede: CASALE MONFERRATO Volume: 183 n: 2680 del 28/12/1951 ATTO PUBBLICO DI ACQUISTO		

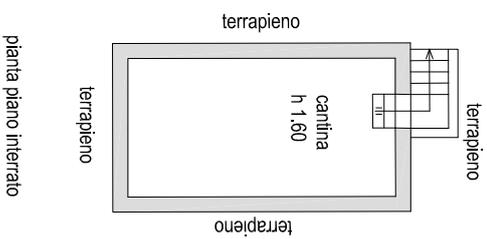
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARDITO Maria nata a SALA MONFERRATO il 13/05/1935	RDTMRA35E53H677U*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 18/12/1951
2	VERGNASCO Alberto nato a OTTIGLIO il 05/07/1929	VRGLRT29L05G193D*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 18/12/1951
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 20/06/1984		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

COMUNE DI CASALE MONFERRATO  
FABBRICATO EX CENTRO CIVICO DI VIALARDA  
Catasto Fabbricati Fg46 mapp. n. 354

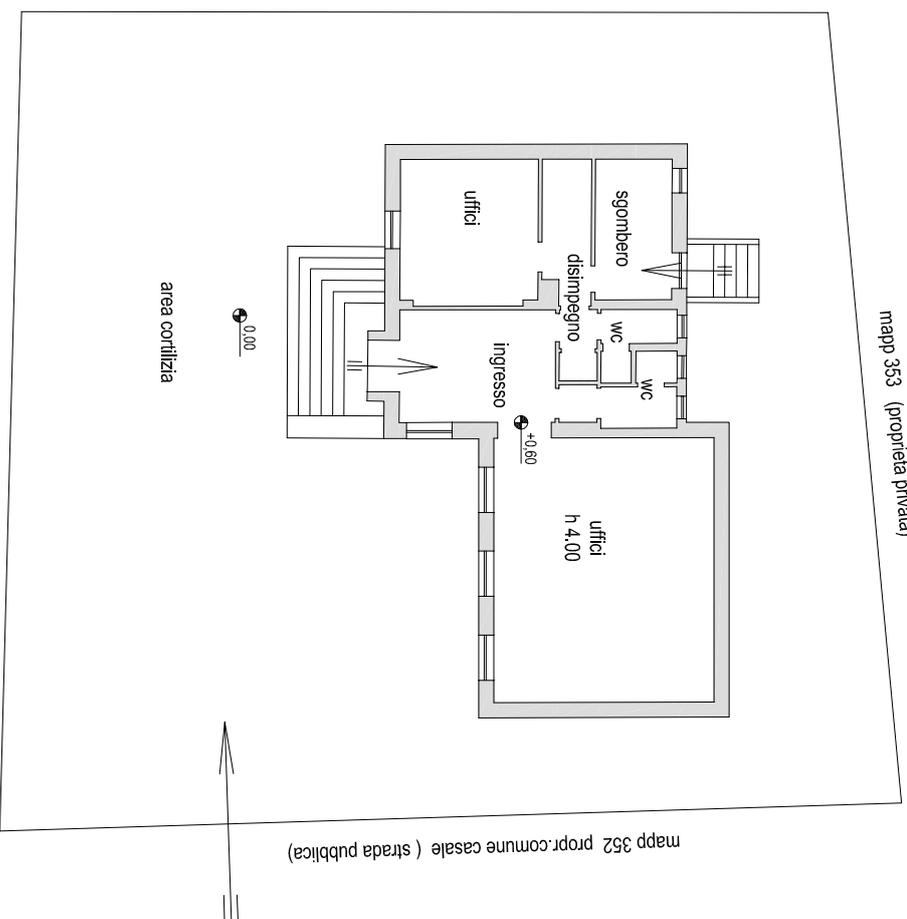


Pianta scala 1:200



pianta piano interrato

mapp 353 (proprietà comune di casale monferrato)



mapp 228 (proprietà privata)

pianta piano terreno

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI  
MERCATO DEL FABBRICATO EX SCUOLA ELEMENTARE SITO IN FRAZIONE VIALARDA

**FOTOGRAFIE**



**1** fronte nord – da Strada Pontestura



**1** fronte sud



3 fronte est –



4 fronte est – particolare ingresso



4 fronte ovest –



5 fronte sud-ovest



6- aula nord



7 -bagno



8 - stanza sud est



9 -atrio ingresso