

CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
UFFICIO SERVIZI TERRITORIALI - PATRIMONIO

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO DENOMINATA “PALAZZO COVA-ADAGLIO” SITO IN CASALE MONFERRATO, PIAZZA S.FRANCESCO 16.

INDICE

PARTE I

PREMESSA	pag	2
DESCRIZIONE MORFOLOGICA.....	pag	2
PROVENIENZA.....	pag	6
DESCRIZIONE STORICA.....	pag	7
INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	pag	8
CONSISTENZA.....	pag	9
DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag	9
VINCOLI GIURIDICI	pag	10
VINCOLO CULTURALE.....	pag	11
VINCOLO SOCIO ASSISTENZIALE.....	pag	14

PARTE II

PREMESSA.....	pag	15
A) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE IN RESIDENZIALE NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA (ristrutturazione di tipo b ex art. 13.1 delle N.d.A.del PRGC).....	pag.	15
- Definizione della superficie lorda commerciale.....	pag	16
- Valutazione dell'area cortilizia.....	pag	18

B) STIMA DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (soppalchi)	pag 19
C) CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO INCLUSA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA.....	pag 21
PRECISAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO	pag....22

PARTE I

PREMESSA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 16/11/2011 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari, valido 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 detti immobili figura il fabbricato denominato ex COVA sito in Piazza San Francesco 16 per il quale è stato posto un prezzo di vendita indicativo di €. 4.163.000,00.

Scopo della presente stima è quello di fissare definitivamente il più probabile valore di mercato del bene tenuto conto dell'attuale congiuntura economica - che come noto ha determinato la persistente stagnazione del mercato immobiliare a tutti i livelli - nonché delle restrittive prescrizioni conservative dettate dal Ministero dei Beni e Attività Culturali come di seguito meglio descritto.

DESCRIZIONE MORFOLOGICA

L'immobile è ubicato su ampia area
Interamente recintata ed adiacente alla
centrale Piazza San Francesco.

Il fabbricato, edificato a due piani fuori
terra con ampio sottotetto, mostra una
pianta con conformazione a "L" della
superficie lorda di pavimento (S_{lp}) di



di mq. 1193,00 circa per piano. L'ingresso principale è disposto su Piazza San Francesco segnato, lungo il muro di recinzione che circonda tutto il complesso, da una cancellata di ferro.

I fronti sulle vie sono intonacati e decorano a finto bugnato liscio il solo piano terreno, sia sul fronte strada che sul cortile; i due livelli sono separati da una fascia marcapiano che percorre unitamente ad un'altra posta a livello dei davanzali, tutti i fronti dell'edificio.



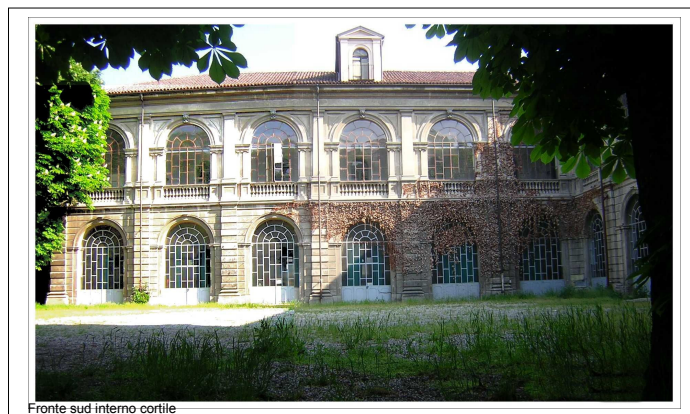
Fronte Piazza San Francesco



Fronte Via Vigliani

Le aperture presentano tutte un profilo superiore a tutto sesto: al piano secondo sono affiancate da una decorazione, composta da lesene con capitelli corinzi, che prosegue nella ghiera a tutto sesto, sormontata da una trabeazione rettilinea con dentelli.

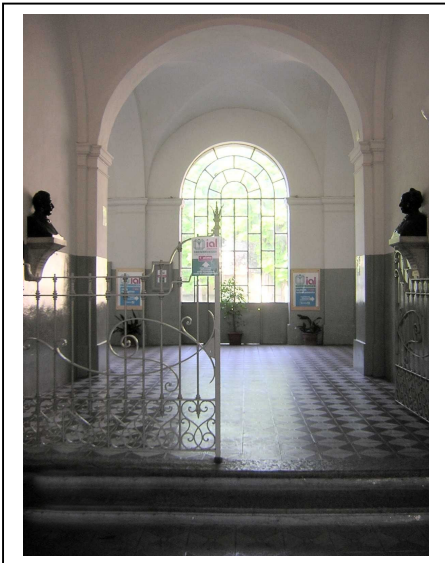
I fronti affacciati sull'ampio cortile sono scanditi da una teoria di ampie aperture a tutto sesto, che illuminano i retrostanti corridoi; sono chiuse da vetrate e circondate da un sistema di lesene con capitelli e trabeazione rettilinea.



Fronte sud interno cortile

Le lesene delle finestre e quelle dell'impianto decorativo delle facciata poggiano su di un alto basamento che in prossimità delle aperture racchiude una balaustra con colonnine.

Il piano terreno è decorato come il fronte su strada a finto bugnato liscio mentre il piano superiore è semplicemente intonacato.



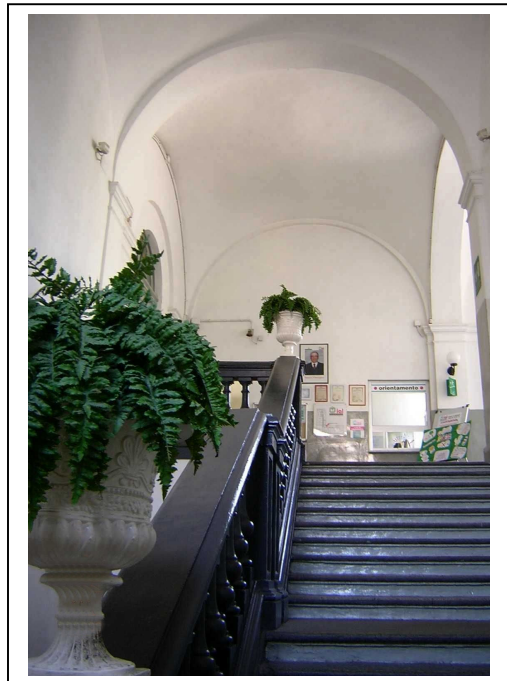
L'ampio atrio con bussola interna in legno ha pavimenti con rivestimento in mattonelle di cemento mentre sulle due pareti sono collocati i busti in gesso dei due benefattori che saranno trasferiti al museo cittadino.

All'interno uno scalone in pietra a rampe parallele disposto all'incrocio tra le due maniche conduce al piano superiore.

La distribuzione in pianta è

composta, ad ogni piano, da un ampio corridoio verso il cortile interno che disimpegna aule molto spaziose e locali comuni di ricreazione e di disimpegno e servizio, oltre agli uffici amministrativi posti al piano primo in prossimità di un secondo vano scala (di servizio) all'estremità sud della manica a fronte Piazza San Francesco.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, orizzontamenti di due tipi: a volta



prevalentemente lungo il lato nord, mentre lungo il lato est è in gran parte costituito da soletta e travi in cemento armato in ordine doppio, ossia con nervature incrociate a maglia

pressoché quadrata. Il tetto a falde è realizzato con capriate in legno con orditura alla piemontese e manto di copertura in coppi.

Le pavimentazioni dei locali sono varie: marmette in graniglia di marmo, in mattonelle esagonali in gres, in cemento colorato e in ceramica nei servizi.

I serramenti esterni sono in legno sui fronti nord, est e sud con ante esterne scorrevoli all'interno del muro (solo sul fronte est con ante esterne normali sugli altri fronti) in condizioni scadenti mentre sui fronti cortile (sud e ovest) le ampie arcate poste sui corridoi di distribuzione sono chiuse con serramenti in metallo anch'esso in cattive condizioni.

Le murature interne sono semplicemente intonacate e tinteggiate.

IMPIANTI:

L'impianto elettrico è realizzato in massima parte a vista con tubazioni in PVC pesante grigio, quadri elettrici, interruttori e prese esterni. Nelle aule destinate a officina al piano terreno e in quelle a laboratori al piano primo sono presenti passerelle scatolari portatavi in acciaio poste a circa mt 3,00 di altezza dal pavimento.

L'impianto è dimensionato per consentire il corretto funzionamento dei macchinari in particolare torni meccanici fresatrici ecc. installati nei locali per i corsi scolastici ivi svolti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da centrale termica con alimentazione a gas metano, ubicata esternamente al fabbricato lungo il confine nord del lotto di pertinenza, che alimenta la rete di elementi radianti in ghisa e acciaio distribuiti nei locali. Si rileva che al piano cantine è presente una cisterna in muratura a doppia intercapedine, ora in stato di abbandono, che in passato era destinata a deposito di olio combustibile per riscaldamento.

Impianto idrico: è presente per la fornitura di acqua nei servizi igienici sui due piani.

Altri impianti: è presente un impianto ascensore posto in un piccolo vano scala ubicato nella zona sud della manica affacciata su Piazza San Francesco in ottime condizioni e funzionante.

Inoltre esiste una rete di distribuzione aria compressa e olio idraulico a mezzo passerelle



sospese in acciaio già sopra descritte, a servizio delle macchine utensili della scuola professionale che utilizza ancora attualmente l'edificio e di cui è previsto il rilascio come di seguito meglio specificato.

In generale l'edificio si presenta in generali normali condizioni di stabilità e di conservazione e quindi pienamente funzionante.

Si precisa che il tetto appare in buono stato in quanto risulta che nel corso degli anni '90 è stato oggetto di un intervento di manutenzione che ha previsto la sostituzione di gran parte

degli elementi della piccola /media orditura e la ripassatura del manto di copertura.

Si rileva infine che le finiture dell'edificio, quali pavimenti e serramenti, gli impianti (in particolare l'idrico e di riscaldamento) anche se tuttora funzionanti, possono considerarsi "obsoleti" in quanto superati rispetto agli attuali standards di mercato.

PROVENIENZA

L'immobile è stato trasferito per l'estinzione dell'ex Ente Cova - Ente Morale "Asilo Infantile di Casale Monferrato"- in quanto ex I.P.A.B. (Istituti di Pubblica Assistenza e Beneficenza) disposta con DGR n. 333-39256 del 24/07/1990.

Formalmente il trasferimento in capo al Comune di Casale Monferrato è avvenuto con atto Rep. 111.919 del 10/2/1995 notaio Guerrera.

DESCRIZIONE STORICA

L'ex Ente Morale Asilo Infantile di Casale Monferrato ebbe origine dalla fusione di due istituti: le "Scuole Normali di Carità", fondate nel novembre del 1791 (intitolate ai SS. Evasio, Filippo Neri e Vincenzo de' Paoli), istituite con Sovrana autorizzazione il 22 giugno dell'anno successivo, e l'"Asilo Infantile", inaugurato nel 1842. Fu riconosciuta come Opera Pia ed Istituzione Pubblica di Assistenza secondo le leggi 3/8/1862 n. 753 e 17/7/1890 n. 6972.

L'attuale fabbricato venne costruito ex novo dall'ente al fine di avvicinare la sede dell'asilo infantile alla città, nonché per disporre di una sede idonea ad ospitare un numero sempre maggiore di bambini bisognosi. I fondi necessari furono reperiti grazie all'elargizione da parte del Cav. Giovanni Cova, già amministratore da lunga data dei due istituti, che con atto del 30/03/1897 donò all'ente n. 100 cartelle del prestito di Casale di lire 500 cadauna, con l'obbligo di realizzare entro tre anni la costruzione del nuovo edificio per l'asilo.

A tale donazione ne fecero poi seguito altre: il Municipio di Casale regalò il terreno di circa mq. 5000, alcuni stabilimenti donarono materiale per la costruzione, molti benefattori offrirono donazioni in denaro tra cui figurava lo stesso cav. Giovanni Cova e la moglie Giuseppina Adaglio che, inoltre, nominarono erede del loro patrimonio lo stesso "Asilo Infantile".

L'edificio fu progettato a titolo gratuito dall'Ing. Giuseppe Alzona e fu inaugurato il 07/04/1903.

Nel corso del XX secolo alla scuola materna si aggiunse anche l'asilo nido che funzionarono fino a metà degli anni '70 quando l'attività, divenuta di competenza statale, fu trasferita in altra sede di proprietà pubblica.

A partire dai primi anni '80 gran parte del fabbricato è stato adibito ad uso scolastico.

Attualmente è condotto in locazione dal "CIOSF" (Centro Italiano Opere Salesiane Femminili), ente subentrato al precedente conduttore "IAL-CISL", ad esclusione di una parte al piano terreno concessa in uso all'Associazione "Comuni del Monferrato".

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati al Fg 36 mapp 4841 sub. 17-18 Cat .B/5 Cl. 2 mc 15042 Rc € 9322,28 Piazza San Francesco n. 16 piano: T-1-2;

Il lotto di terreno di pertinenza esclusiva del mappale num 4841 ha una superficie complessiva di mq. 4373 (catastale): tuttavia occorre precisare che tale superficie comprende anche la superficie coperta delle autorimesse (particella 4841 subalterni dal n. 1 al n. 16.) che il Comune ha già alienato nel corso degli anni '90 e che avendo l'accesso diretto da Via Vigliani, non detengono diritti a loro favore sull'area restante della particella.

Pertanto, escludendo la superficie coperta delle autorimesse (sub da n.1 al n.16) la superficie effettiva di pertinenza esclusiva del fabbricato Fg 36 mapp. 4841 sub17 e 18 risulta essere pari a circa mq. 4124,00 (misura calcolata graficamente).

Si rileva inoltre che :

- la mappa del Catasto Terreni non è conforme allo stato di fatto in quanto indica la presenza di un basso fabbricato, ora non più presente in quanto demolito, addossato alle autorimesse in prossimità dell'angolo nord-ovest del confine della particella.
- la planimetria descrittiva del fabbricato al Catasto Fabbricati non è conforme allo stato di fatto in quanto alcuni locali al piano primo non sono correttamente rappresentati per dimensione e distribuzione.

Pertanto in caso di alienazione dell'immobile, ai fini della dichiarazione di conformità catastale prevista dal D.L. 78/2010, occorrerà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali sia al Catasto Terreni per la demolizione del basso fabbricato, che al Catasto Fabbricati per la corretta rappresentazione della distribuzione interna.

CONSISTENZA

Premesso quanto sopra, si dà atto che la superficie di pertinenza effettiva dell'immobile è pari a circa mq 4124,00 (misura grafica) di cui

- superficie coperta (Sc) mq. 1193,00
- superficie libera mq 2931,00

Il fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra con altezza media di circa m. 6,00 così composti:

Superficie coperta (Sc) circa mq. 1193

La superficie lorda di pavimento è così determinata:

piano	slp reale
piano seminterrato	mq. 318,00
piano terreno	mq 1193,00
piano primo	mq. 1193,00
piano secondo	mq 133,00
piano secondo sottotetto	mq 410,00 ⁽¹⁾
totale Slp reale	mq 3247,00

⁽¹⁾Superficie massima (stimata) recuperabile ai sensi della Legge Regionale 6 agosto 1998, n. 21 che ha introdotto la possibilità di recupero dei sottotetti a fine residenziale:

Volume edificato (Ve) circa mc. 15042 (catastale)

Lungo il confine ovest del sedime è presente un piccolo fabbricato pertinenziale formato un unico locale avente una superficie di mq. 18,00 adibito a magazzino. Vista l'esiguità ed il pessimo stato di conservazione di tale pertinenza si ritiene di considerarlo come incluso nel risultato finale della presente valutazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il PRGC vigente con la recente 1^ Variante Strutturale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale num.11 del 05/03/2012 classifica l'immobile in sottocategoria **Ar** centro

storico:” parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante con preminente destinazione residenziale”.

In tale sottocategoria d’uso la tipologia degli interventi è orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri dettati dall’art.13, le indicazioni specifiche della tav.3d per gli interventi nel Centro Storico, e le indicazioni dell’art.16 per i diversi tipi di beni culturali.

In particolare la Variante approvata ha disposto, nel rispetto della conservazione strutturale dell’edificio, anche la possibilità di intervenire mediante interventi edilizi di ristrutturazione tipo b considerate le notevoli altezze di interpiano esistenti (m.5,80 al piano terra e m. 6,00 al piano primo).

La variante approvata non propone ulteriori particolari norme integrative di tipo edilizio in quanto, essendo l’area individuata all’interno del più vasto distretto residenziale Dr1 “Centro storico”, si è ritenuto “che quanto già indicato dallo specifico art.16.3/1 delle N.d.A. del vigente PRGC sia più che sufficiente a regolamentare l’intervento.

Inoltre al fine di evidenziare l’interesse storico-culturale dell’edificio, come evidenziato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale del Piemonte, il PRGC individua l’edificio, nella specifica tav.4 dell’allegato tecnico A3a rilievo dei beni culturali e ambientali (art. 24 della L.R. 56/77), quale “ edificio comune prevalentemente residenziale di impianto novecentesco oggetto di specifica normativa di cui l’art.16.3/2.6.2 delle N.d.A.”

VINCOLI GIURIDICI

L’immobile è attualmente concesso in uso a diverso titolo a due soggetti distinti e precisamente : 1) Associazione CIOFS e 2) Associazione dei Comuni del Monferrato.

1) Già a far tempo dal suo trasferimento in proprietà al Comune di Casale M.to lo stabile era condotto in locazione dallo IAL - Istituto Addestramento Lavoratori - al quale nel corso

dell'anno 2010/2011 è subentrata l'Associazione CIOFS il cui contratto, avente scadenza il 31/03/2012, è stato regolarmente disdettato nei termini di legge al fine di renderlo pienamente disponibile per la sua successiva alienazione.

Attualmente l'immobile è tuttora detenuto dall'Ass.ne CIOFS alla quale è stata concessa una proroga fino al 30/09/2012 sia per consentire la chiusura dell'anno scolastico 2011/2012 in corso che per effettuare le operazioni di trasloco, con l'impegno, a fronte di un accordo di vendita o di diversa destinazione dello stabile, a lasciarlo libero entro trenta giorni dalla richiesta.

2) Con deliberazione n 491 del 25/03/1997 sono stati concessi in uso all'Associazione dei Comuni dei Monferrato n. 2 locali al piano terreno ad uso sede dell'associazione stessa svolgente attività di promozione, coordinamento e assistenza a favore degli Enti locali.

Al fine di liberare lo stabile per favorire la sua alienazione sono state avviate trattative, ancora in corso, per il trasferimento in altra sede.

In attesa di provvedere al definitivo trasferimento l'Associazione dei Comuni ha sottoscritto, analogamente a quanto dichiarato dall'Associazione CIOFS, l'impegno di lasciare liberi i locali entro trenta giorni dalla richiesta.

VINCOLO CULTURALE

Con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 30/07/2007, l'immobile è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi art. 10-12 D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e rimane pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato Decreto.

Autorizzazione alla vendita : il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con provvedimento del 12/12/2011 prot. n. 13492/11, ha autorizzato l'alienazione dell'immobile in oggetto ai sensi dell'art.55 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. alle seguenti prescrizioni vincolanti:

- “ Dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti

all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Novara, Alessandria, e Verbano -Cusio- Ossola ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art 55 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Si precisa che per l'immobile in oggetto gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto.

In particolare, l'intervento dovrà essere rispettoso dell'impianto distributivo interno retto da un ampio atrio, uno scalone monumentale e vasti corridoi con affaccio verso il cortile che disimpegnano aule molto spaziose.

Non potranno essere prese in considerazione modifiche consistenti dei prospetti e delle volumetrie interne né per quanto riguarda i livelli di piano con variazioni di altezza, posizione e dimensione delle aperture, né per quanto riguarda l'eventuale inserimento di balconi.

La possibilità di prevedere dei soppalchi dovrà essere approvata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Novara, Alessandria, e Verbano -Cusio- Ossola, e dovranno altresì essere rispettate le tipologie di materiali di finitura interni ed esterni.

- L'immobile in questione potrà essere destinato ad attività socio culturali, terziarie, e commerciali purché con la dovuta attenzione alle preesistenze.*

La destinazione ad uso residenziale dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche monumentali dell'edificio previa approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Novara, Alessandria, e Verbano -Cusio- Ossola.

Gli immobili non potranno essere destinati ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi.

- *Dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene.*

Le prescrizioni e le condizioni della presente autorizzazione siano riportate nell'atto di alienazione del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse sono anche trascritte nei registri immobiliari.”Inoltre, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesistici per le Province di Novara, Alessandria e Verbano-Cusio-Ossola, ai fini della conferenza di pianificazione indetta per il 27/10/2011 per l'esame del progetto di variante strutturale del PRGC, con lettera in data 26/10/2011 Prot. 5459 ha espresso parere di competenza in merito alla modifica della destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto, specificando che “ in riferimento alla prevista destinazione d'uso residenziale dell'ex fabbricato scolastico, si ribadisce che la tipologia dell'edificio difficilmente può consentire tale uso in considerazione al fatto che, per ragioni di tutela monumentale, non potranno essere apportate sostanziali modificazioni dei prospetti né potranno essere inseriti balconi o alterare forme e dimensioni delle attuali aperture e dei loro relativi serramenti di chiusura. Inoltre, le notevoli altezze interne degli unici due piani fuori terra esistenti, non potranno essere modificate con inserimento di nuovi solai come non potranno essere modificati in modo sostanziale i corpi scala: la prevista "ristrutturazione di tipo “b”, quindi, potrà nel caso essere considerata unicamente per quanto riguarda l'allestimento di strutture soppalcate, comunque reversibili e strutturalmente autonome, all'interno degli ambienti già esistenti. “.

VINCOLO SOCIO ASSISTENZIALE

Come già detto più sopra con delibera della Giunta Regionale n. 333-39256 in data 24/07/1990 l'Ente ex I.P.A.B. "Asilo Infantile di Casale Monferrato" è stato dichiarato estinto ed i beni sono stati trasferiti al Comune di Casale Monferrato con vincolo di destinazione del bene o delle relative rendite a favore di servizi di assistenza sociale .

Pertanto, analogamente a quanto già avvenuto in caso di vendita di beni ex I.P.A.B., l'Amministrazione Comunale provvederà, in seguito all'aggiudicazione, al trasferimento di tale vincolo socio-assistenziale, per un importo pari al prezzo di vendita, sul complesso "ex Piccolo Seminario" di Via Facino Cane/Via Gonzaga ed eventualmente su altri immobili di proprietà comunale da individuarsi, qualora il valore di quest'ultimo risultasse inferiore al prezzo di aggiudicazione.

II PARTE

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

PREMESSA

Considerate le potenzialità del bene si può ipotizzare una trasformazione in tutto o in parte di tipo residenziale o terziario – direzionale (banca, uffici in analogia con quanto è già avvenuto nelle vicinanze per un immobile ex ENEL trasformato in sede bancaria).

Tali ipotesi sono quelle che offrono la massimizzazione del valore di mercato dell'immobile ma per contro, stante l'attuale fase congiunturale, la sua effettiva concretizzazione potrebbe avvenire in tempi lunghi, tali da vanificare la programmazione dell'attività amministrativa.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è determinato secondo la seguente metodologia:

- A) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE IN RESIDENZIALE pari al valore a nuovo nella sua attuale consistenza, dedotti i costi ristrutturazione e sommato il valore dell'area libera di pertinenza (area cortilizia).
- B) STIMA DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA derivante dalle caratteristiche tipologiche dell'immobile (elevata altezza interpiano).
- C) CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ottenuto dalla somma di A e B.

A) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE IN RESIDENZIALE NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA (ristrutturazione di tipo b ex art. 13.1 delle N.d.A. del PRGC).

Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione ad uso 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 (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 2° sem. 2011 dai maggiori operatori ed in particolare da “Il Consulente Immobiliare” che indica per il mercato di Casale Monferrato nella zona del centro storico i valori unitari di €/mq. 1900,00 / 2300,00, valori confermati da quotazioni riscontrate recentemente sul mercato casalese per immobili di recente ristrutturazione in zona pregiata centrale.

DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e in particolare da “Il Codice delle Valutazioni Immobiliari Ed.Tecnoborsa-Roma (norma UNI 10750)” e “Il Consulente Immobiliare” Ed. IISole24ore, ai fini del 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) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali trattandosi di unità indipendente
- d) Per le superfici scoperte si sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
 - 20% cantine
 - 33% camere a tetto e soffitte

Pertanto si avrà:

piano	S_{lp} reale	coefficiente	S_{lp} commerciale
piano semiinterrato	mq. 318,00	0,20	mq. 63,60
piano terreno	mq 1193,00	1,00	mq 1193,00
piano primo	mq. 1193,00	1,00	mq 1193,00
piano secondo	mq 133,00	1,00	mq 133,00
piano secondo sottotetto	mq 410,00 ⁽¹⁾	1,00	mq 410,00 ⁽¹⁾
totale	mq 3247,00	totale	mq. 2992,60

⁽¹⁾Superficie massima (stimata) recuperabile ai sensi della Legge Regionale 6 agosto 1998, n. 21 che ha introdotto la possibilità di recupero dei sottotetti a fine residenziale:

Calcolo valore a nuovo (R_t)

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile e in particolare la sua ubicazione centrale e la disponibilità di un'ampia area libera di pertinenza adibita a giardino e parcheggio privato, si ritiene congruo assumere il valore unitario di €/mq 2300 come segue:

$$\text{€/mq } 2300,00 \times \text{mq. } 2992,60 = \text{€ } 6.882.980,00 \quad (R_t) = \text{PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE TRASFORMATO A NUOVO NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA}$$

Costi di trasformazione (K_t):

Il costo unitario di trasformazione (K_t): viene determinato utilizzando le quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore: in particolare "Prezzi -Tipologie Edilizie " Autore: Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, Ed. Dei .- Tipografia del Genio Civile – e Il Consulente Immobiliare Ed. IlSole24 ore.

Tenuto conto della tipologia edilizia e della nuova destinazione d'uso si ritiene appropriato assumere un costo unitario di ristrutturazione pari a € /mq 1100,00 e pertanto:

$$\text{€/mq } 1100 \times \text{mq. } 3247,60 = \text{€ } 3.571.700,00 \text{ costo di trasformazione } (K_t)$$

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 3 anni tenuto conto dell'attuale fase congiunturale) al tasso lordo del 4,00% (tasso ordinario immobiliare lordo sulla piazza di Casale M.): **per $n=3$ $1/q^n = 0,8890$**

Pertanto si avrà: $V_{mb} = (R_t - K_t) \times 1/q^n$

$$V_{mb} = (\text{€ } 6.882.980,00 - \text{€ } 3.571.700,00) = \text{€ } 3.311.280,00 \times 0,8890 = \text{€ } 2.943.727,92$$

€. 2.943.727,92	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL SOLO FABBRICATO NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA
------------------------	--

VALUTAZIONE DELL'AREA CORTILIZIA

Secondo la disciplina estimativa "il valore delle aree cortilizie si può ritenere pari ad un'aliquota percentuale da stabilire secondo il merito, variabile dal 15 al 25% del prezzo pieno unitario 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". (da Faust Romano "La stima delle aree edificabili . Maggioli Ed. 1992).

Tenuto conto della ubicazione del fabbricato vicina al centro urbano e allo stesso tempo della scarsa disponibilità di aree per il parcheggio libero o di giardini pubblici e della conseguente valorizzazione dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, si ritiene congruo applicare un'aliquota del 25% .

Valore dell'immobile ad uso residenziale trasformato

a nuovo nella sua attuale consistenza€ ..6.882.980,00

Incidenza del terreno tenuto conto delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche del fabbricato si assume

l'aliquota del **25%** pari a€ . 1.720.745,00

Superficie del lotto edificato (di proprietà) :..... mq. 4.124,00

Valore unitario lotto edificato :

€ 1.720.745,00/ mq 4.124 =€/mq 417,25

Aliquota percentuale area cortilizia

25% = € / mq 417,25 x 0,25 =€/mq. . **104,31**

Area cortilizia (area libera) mq. 4.124,00 – 1.193,00 =mq. **2.931,00**

VALORE DELL'AREA CORTILIZIA =	
€/mq 104,31 x mq. 2.931,00	€. 305.732,61

CALCOLO:

VALORE DI MERCATO (SOLO FABBRICATO) NELLA SUA

ATTUALE CONSISTENZA..... € 2.943.727,92+

VALORE AREA CORTILIZIA € 305.732,61=

A) VALORE DI TRASFORMAZIONE IN RESIDENZIALE	
NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA.....	€ 3.249.460,53

B) STIMA DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

Le notevoli altezze interne pari a circa ml. 6,00 per piano consentono l'aumento degli spazi abitativi mediante la realizzazione di idonei orizzontamenti interpiano che, stante il vincolo prescritto dal Ministero dei Beni e Attività Culturali possono essere costituiti esclusivamente da soppalchi che dovranno altresì rispettare le tipologie di materiali di finitura interni ed esterni.

La definizione di "soppalco" è regolamentata dall'art. 55 del Regolamento Edilizio vigente che detta: "

1. Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
2. La realizzazione del soppalco è:
 - a. soggetta alle ordinarie procedure per l'ottenimento del titolo abilitativo;
 - b. consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a. la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a m. 1,00;
 - b. l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a m. 2,00;
 - c. l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a m. 2,20.
4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (Np) ai sensi dell'articolo 15: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui all'articolo 20, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dell'articolo 18.”

Considerato pertanto che il soppalco determina un aumento della superficie lorda dell'immobile, si ritiene opportuno valutare anche tale incremento come segue.

In linea di principio la potenzialità edificatoria in esame è assimilabile a quella offerta da un terreno edificabile secondo un proprio indice edificatorio.

Come noto nella pratica estimativa il valore di un terreno edificabile viene sinteticamente ricavato mediante l'applicazione di una percentuale di incidenza sul valore dell'edificio realizzabile sullo stesso

Analogamente, nel caso in esame il valore della potenzialità edificatoria derivante dalla tipologia dell'edificio che consente di realizzare nuove superfici interpiano è ottenuto con tale criterio ossia applicando una percentuale di incidenza sul valore delle nuove superficie realizzabili.

Detta percentuale di incidenza viene assunta pari al 25% pari a quella riscontrata per i terreni edificabili nel centro storico a Casale M.to.

Pertanto, considerato la attuale conformazione dell'edificio - distribuzione in pianta composta, ad ogni piano, da un ampio corridoio verso il cortile interno che disimpegna aule

e locali di ricreazione e di disimpegno e di servizio si ritiene ipotizzabile definire la consistenza della superficie netta di soppalco potenzialmente realizzabile pari a:

Piano Terreno	mq 440,00
Piano Primo	<u>mq.465,00</u>
<u>Totale superficie ipotetica soppalco</u>	<u>mq 905,00</u>

Definizione valore unitario di mercato del soppalco

Considerato che il soppalco viene definito come uno “ spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani”, si ritiene che il valore unitario da attribuirsi allo stesso si discosti sensibilmente in diminuzione da quello riferito alle unità immobiliari ordinarie, trattandosi di una struttura che pur aumentando la superficie lorda dell'unità abbia una prevalentemente funzione integrativa, accessoria dell'unità esistente analogamente ai vani accessori comunemente intesi. Tale considerazione è confermata dalle principali pubblicazioni del settore immobiliare in particolare dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” di Tecnoborsa Ediz. 2002, che indica per i “soppalchi fissi” un coefficiente di riduzione del **0,50** (Tab. 9.4 pag.208).

Pertanto si avrà: mq. 905 x €/mq. 2.300,00 x 0,50 = €1.040.750,00 valore a nuovo complessivo dei soppalchi realizzabili da cui si determina

€1.040.750,00 x 0,25 = €. 260.187,50	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA SUPERFICI SOPPALCATE
---	---

C) CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO INCLUSA LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA

A) Valore di mercato nella sua attuale consistenza (inclusa area cortilizia)	€. 3.249.460,53+
B) Valore potenzialità edificatoria superfici soppalcate.....	<u>€. 260.187,50=</u>
C) più probabile valore di mercato inclusa potenzialità edificatoria.....	<u>€. 3.509.648,03</u>

Che si arrotonda a:

€ 3.510.000,00	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO INCLUSA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA
-----------------------	--

PRECISAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto.

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, come confermato da diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zucconi, Brioli e ancora altri, ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%: tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto si conferma che potranno essere ritenute congrue anche valutazioni oscillanti nell'ambito di una percentuale positiva o negativa prossima al 10% rispetto al valore oggetto di stima della presente relazione

Casale Monferrato 11/06/2012

IL DIRIGENTE SETTORE P.U.T.
Ing. Roberto Martinotti

CM/

ELENCO ALLEGATI:

- A) PLANIMETRIA GENERALE scala 1:2000
- B) FOTO AEREA
- C) ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE scala 1:2000
- D) VISURE CATASTALI
- E) P.R.G.C. – stralcio 1:2000
- F) P.R.G.C. –Tav 3d stralcio 1:1000
- G) PLANIMETRIE GENERALI scala 1:200 e fotografie
- H) VARIE FOTOGRAFIE e PLANIMETRIA PUNTI DI RIPRESA