



# CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE  
UFFICIO SERVIZI TERRITORIALI

## **VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI TERRENO EDIFICABILE INDIVIDUATO COME LOTTO A) MQ 4160 DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN CASALE MONFERRATO VIA DONIZZETTI.**

### **PREMESSA**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.50 del 16/11/2011 è stato approvato il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" con cui sono stati individuati un complesso di immobili, fabbricati e terreni che possono essere oggetto di dismissione mediante la loro valorizzazione e successiva alienazione.

Al fine di procedere all'attuazione di tali previsioni, la presente relazione di stima viene redatta per determinare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta per la vendita di due lotti di terreno edificabile individuati dal Piano sopra citato ed ubicati in Via Donizzetti come di seguito descritti.

### **DESCRIZIONE**

Il lotto di terreno, identificato ai fini della presente valutazione come LOTTO A), è individuato all'interno di più ampio appezzamento posto in prossimità del perimetro del complesso militare denominato "Casermette".

Di forma trapezoidale irregolare con una superficie fondiaria di mq.4160; fa parte di più ampio appezzamento pianeggiante e dovrà essere individuato materialmente previo apposito tipo di frazionamento catastale.

Alcune porzioni di questo lotto sono pavimentate: una prima pavimentazione, realizzata in cemento e già adibita ad uso di campo sportivo polivalente ora dismessa a forma rettangolare delle dimensioni di circa mt. 19 x 72 pari a una superficie di circa 1.368,00, si eleva di circa 15/20 cm. dal piano di campagna, perimetrata da recinzione in rete metallica e pali per l'impianto di illuminazione non più funzionante e chiusa da un cancello carraio a due ante in ferro in condizioni fatiscenti posto lungo il suo lato est.

La seconda pavimentazione posta più a nord di forma rettangolare di circa mt 9 x mt. 25 per una superficie di circa mq. 225,00, è realizzata a raso in lastre in pietra irregolari ed

era adibita a pertinenza di un impianto natatorio posto su terreno confinante di proprietà privata, anch'esso dismesso ed in stato di abbandono.

La restante parte del lotto è libera e costituita da un gerbido occupato da vegetazione arborea spontanea.

Il PRGC prevede la realizzazione, lungo il confine sud del lotto, di una nuova viabilità di collegamento tra C.so Valentino e via Donizzetti in prosecuzione di C.so Giolitti come evidenziato nella planimetria – estratto del PRGC - allegata alla presente.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Il lotto (mq.4160) è parte di unica particella di più ampia superficie individuata al Catasto Terreni al Foglio 56 mappale n. 700 seminativo irriguo cl 1 mq. 7390 RD Euro:118,32, RA Euro:64,88 intestato al Comune di Casale Monferrato

Come già detto più sopra, ai fini della prevista alienazione il lotti A) dovrà essere esattamente individuato con apposito tipo di frazionamento catastale attualmente in corso di predisposizione.

### **PROVENIENZA**

I terreni costituenti il lotto sono stati acquisiti dal Comune di Casale Monferrato con atto di compravendita del 26/09/1984 Repertorio n 4152 notaio Guerrera.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Considerato il contesto urbano in cui è inserito, composto da isolati di differenti tipologie edilizie costruttive e da ampie aree intercluse in stato di incuria e abbandono, il PRGC per far sì che le nuove costruzioni rappresentino un ambiente fruibile alla popolazione senza assumere connotati stridenti rispetto al contesto circostante, ha previsto la realizzazione di edifici aventi caratteristiche edilizie delle preesistenze, prevedendo costruzioni con tipologie simili all'isolato cui appartiene di tipo condominiale pluripiano.

In particolare il Lotto A) è individuato dal PRGC come area di sottocategoria omogenea d'uso del suolo **Cr 2** così definite: “Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, art. 2, comma primo, lettera C, con preminente destinazione residenziale(art.11.3 delle Norme di Attuazione del vigente PRGC), costituite da “ *aree libere o scarsamente edificate ma liberabili, di carattere interstiziale, in cui saranno ammessi interventi di*

*completamento mediante nuove costruzioni con densità fondiaria massima di 2,5 mc/mq, con altezza non superiore a mt 24 e non più di 7 piani abitabili fuori terra". (art 13.5 delle Norme di Attuazione del vigente PRGC).*

## **SITUAZIONE GIURIDICA**

Dall'esame degli atti in possesso risulta che con atto rep 769/1987 una porzione del terreno veniva concessa in uso all'Associazione Sportiva "Circolo Tennis" per il periodo 29/1/1987 – 28/01/2002 per la realizzazione di campo sportivo polivalente ad integrazione, anche con finalità pubbliche, delle altre attività sportive del circolo.

Tuttavia, a causa della cessazione dell'attività del Circolo Tennis; alla scadenza della concessione la stessa non è stata più rinnovata né sono state siglate concessioni a favore di altri soggetti.

Per tali motivi il terreno può essere considerato libero da vincoli e pienamente disponibile.

## **VALUTAZIONE**

Ai fini della presente valutazione si ritiene di adottare il criterio di stima sintetico o diretto attraverso il quale si ricava il valore dell'area in base ad una percentuale sintetica del ricavo del prodotto edilizio realizzabile.

In altre parole il valore del terreno ( $V_{mt}$ ) è aliquota percentuale ( $K$ ) del valore di mercato ( $V_{mf}$ ) del fabbricato legittimamente edificabile :  $V_{mt} = V_{mf} * K$  , in cui:

- il valore di mercato di un fabbricato ( $V_{mf}$ ) da determinarsi sulla base di opportune indagini di mercato e legato sia alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto - tipologia architettonica, finiture ecc. - che estrinseche - giacitura, centralità o marginalità, ecc - nonché a vivacità del mercato immobiliare (successo o insuccesso di forme di investimento diverse, periodi di crisi, ecc.); a tal fine, oltre ad assumere informazioni specifiche per la zona presso alcune agenzie immobiliari della città, sono particolarmente consultati, con attribuzione di veridicità, alcuni listini pubblicati da riviste specializzate;
- il coefficiente  $K$  è influenzato in modo particolare dai fattori di marginalità o centralità dell'area (cresce con la vicinanza al centro), dalla qualità delle tipologie

realizzabili (cresce passando da tipologie di tipo condominiale ordinario a tipologie di tipo mono – bifamiliare signorile).

La determinazione del valore venale dell'area dipende, quindi, dal valore di mercato ( $V_{mf}$ ) del fabbricato su di essa legittimamente edificabile, stimabile sulla base al prezzo unitario medio a mq. di superficie lorda di solaio ( $S_{lp}$ ) normalmente richiesto sulla piazza di Casale opportunamente ragguagliato secondo l'indice territoriale di edificabilità ( $I_f$ ) della zona omogenea di appartenenza.

### **GIUDIZIO DI STIMA SINTETICA**

Il valore unitario di mercato ( $V_{umf}$ ) di superficie lorda di piano ( $S_{lp}$ ) è stato determinato in base ai valori rilevati delle quotazioni del mercato immobiliare residenziale registrata nel 2° semestre 2011 riportato da riviste specializzate di settore ed in particolare “Il Consulente Immobiliare – quotazioni autunno 2011” pari ad €/mq 1600,00 ( $V_{umf}$ ) che si ritiene congruo.

L'indice fondiario di cubatura o indice di edificabilità ( $I_f$ ) è dato dal rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq), fra il volume dell'edificio ( $V$ ) o del complesso di edifici realizzabili e la superficie fondiaria del lotto e rappresenta il numero di metri cubi di volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

Per l'area in oggetto tal indice è pari a

$$(I_f) = 2,5 \text{ mc/mq. (art.13.5 NdA)}$$

Il volume residenziale edificabile ( $V$ ) è determinato dal prodotto dell'indice di edificabilità di dell'area per la rispettiva superficie.

$$V = \text{mq. } 4160,00 \times 2,5 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 10.400,00 (V)$$

La superficie lorda di piano realizzabile ( $S_{lp}$ ) è ottenuta dividendo per 3,50 (quale altezza di interpiano assunta convenzionalmente dal P.R.G.C. per i volumi residenziali) il volume residenziale edificabile.

$$S_{lp} = \text{mc. } 10.400 / H \text{ m. } 3,50 = \text{mq. } 2.971,43 (S_{lp})$$

Il valore di mercato dell'edificio realizzabile ( $V_{mf}$ ) sulle aree in esame è ottenuto moltiplicando il valore unitario di mercato ( $V_{umf}$ ) per la superficie lorda di pavimento realizzabile ( $S_{lp}$ )

$$V_{mf} = \text{€/mq } 1600 \times \text{mq. } 2.971,43 = \text{€ } 4.754.285,71 (V_{mf})$$

L'incidenza dell'area (K) sul valore di mercato del fabbricato potenzialmente realizzabile è determinata sulla base dell'esperienza rilevabile nella piazza di Casale Monferrato confrontata con le indicazioni delle riviste specializzate di settore "Consulente Immobiliare e "Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le analisi condotte riferite all'area casalese ed in particolare quelle relative al Distretto Residenziale n. 4 Valentino, tenuto anche conto del miglioramento dell'ambiente circostante stante le recenti realizzazioni di insediamenti residenziali, si ritiene di assumere una incidenza media pari al **15%**. (K)

Pertanto in base alle considerazioni sopra esposte si ritiene di determinare il valore delle aree ( $V_{mt}$ ) in oggetto applicando la già citata formula  $V_{mt} = V_{mf} * K$

$$V_{mt} = \text{€ } 4.754.285,71 \times 0,15 = \text{€ } .713.143,20$$

## RIEPILOGO

<b>OGGETTO</b>	<b>Indice Fondiario (If) mc/mq</b>	<b>Superficie Fondiaria (Sf) mq</b>	<b>Volume edificabile (V) mc</b>	<b>Superf.Lorda Pavimento (S<sub>lp</sub>)= V/3,5 mq</b>	<b>Valore Unitario (V<sub>umf</sub>) €/mq</b>	<b>Valore Fabbricato edificabile (V<sub>mf</sub>) €</b>	<b>Incidenza Area (K) %</b>	<b>Valore Terreno edificabile (V<sub>mt</sub>) €</b>
<b>LOTTO 1</b>	2,50	4.160,00	10.400,00	2.971,43	1.600,00	4.754.288,00	15,00%	<b>713.143,20</b>

## 3. CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze della stima istituita, avuto riguardo delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ogni altra circostanza nota influente, con riferimento all'epoca corrente si ritiene di valutare i lotti edificabile oggetto della presente relazione di stima come segue:

**LOTTO A) €.** 713.143,20 che si arrotonda a

**€ 714.000,00**(pari a €/mq 171,63)

**PROBABILE VALORE DI MERCATO  
DEL TERRENO EDIFICABILE LOTTO A)**

#### **4. PRECISAZIONE**

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 14/02/2012

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

Ing.Roberto Martinotti

MC/

**ALLEGATI:**

- Estratto PRGC
- Estratto di Mappa Catastale 1:2000
- Visura catastale