



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
UFFICIO SERVIZI TERRITORIALI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI TERRENO EDIFICABILE DI MQ 5.342,00 DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN CASALE MONFERRATO, VIA CRISTOFORO COLOMBO

PREMESSA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.50 del 16/11/2011 il Comune ha 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 un lotto di terreno edificabile individuato dal Piano sopra citato ed ubicati in Via Cristoforo Colombo.

DESCRIZIONE

Il lotto di terreno avente una superficie fondiaria (S_f) di mq 5342,00 è ubicato in prossimità dello stadio comunale "Natal Palli" lungo la parte terminale di Via Cristoforo Colombo, strada a fondo chiuso della quale è prevista la sua prosecuzione fino al collegamento con Via Caligaris, anch'essa a fondo chiuso, costituendo così, unitamente a Via Buozzi e Viale O. Marchino, un nuovo anello viario (vedi planimetria - estratto del PRGC - allegata alla presente).

Il terreno confina inoltre con un insediamento residenziale di recentissima realizzazione consistita nella ristrutturazione urbanistica di un complesso industriale di produzione del cemento denominato ex Gabba Maglietta (ex Ambito di Intervento n.4 del PRGC) che ha implicato la demolizione totale dei fabbricati produttivi.

L'area in oggetto è lasciata a gerbido con alcune tracce di vecchie pavimentazioni in cemento di fabbricati preesistenti.



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto dalla aggregazione di più particelle individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Casale Monferrato e precisamente:

- Foglio 55 mappale n. 2213 area urbanamq. 2457,00
- Foglio 55 mappale n. 2214 area urbanamq. 1815,00
- Foglio 55 mappale n. 2215 area urbanamq. 1133,00

La superficie complessiva delle particelle ammonta a mq. 5.405,00.

Ai fini dell'alienazione del lotto edificabile dovrà essere predisposto il frazionamento catastale per la delimitazione della esatta superficie di mq. 5342,00 secondo le indicazioni del PRGC.

PROVENIENZA

Le particelle costituenti il lotto edificabile sono state acquisite dal Comune di Casale Monferrato con atto del 07/12/2007 Rep. 1688 Notaio Cauchi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il lotto di terreno è classificato dal PRGC come "parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444 art.2, comma primo, lettera B di sottocategoria Br2 avente preminente destinazione residenziale. In tale area sono ammessi " *interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente piano. Per le suddette nuove costruzioni sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,5 mc/mq, con un'altezza massima di mt.11 con non più di 3 piani fuori terra.*" (art.13.4 dell Norme di Attuazione del PRGC).

SITUAZIONE GIURIDICA

I terreni risultano liberi e disponibili.

VALUTAZIONE

Ai fini della presente valutazione si ritiene di adottare il criterio di tipo 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 dell'area (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 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 1900,00 (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 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. Per l'area in oggetto tal indice è pari a 1,5 mc/mq. (art.13.4 NdA)

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


$$V = \text{mq. } 5.342,00 \times 1,5 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 8.013,00 \text{ (V)}$$

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.

$$S_{lp} = \text{mc. } 8.013,00 / \text{H m. } 3,50 = \text{mq. } 2.289,43 (S_{lp})$$

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})

$$V_{mf} = \text{€/mq } 1900 \times \text{mq. } 2.289,43 = \text{€ } 4.349.917,00 (V_{mf})$$

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 raffrontata con indicazioni tratte da riviste specializzate di settore (ad es. "Il Consulente Immobiliare e "Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio).

Nel caso in esame dalle ricerche svolte sono emersi valori unitari di compravendita relativi a terreni edificabili aventi caratteristiche simili, sia per ubicazione (zona semicentrale o di pregio come ad es. Via Leopardi, zona Priocco, ecc) che per tipologia costruttiva realizzabile, sensibilmente superiori ai valori medi ricavabili dalle pubblicazioni specializzate. In particolare sono risultati prezzi unitari pari a circa €/mq.143,00 e €/mq 132,00 (riferiti ad indice fondiario (I_f) unitario 1 mc/mq) contro il valore medio di circa €/mq 98 (riferito ad (I_f) = 1 mc/mq) derivante dalle pubblicazioni di settore.

Pertanto, tenuto conto della ubicazione semicentrale dell'area, della sua prossimità ad un ambito residenziale di pregio e di recentissima realizzazione, si ritiene corretto assumere per il lotto da stimarsi un valore unitario medio (V_{umt}) pari a €/mq $(143 + 132 + 98) / 3 =$ €/mq.124,33 (V_{umt} con $I_f = 1 \text{ mc/mq}$).

Pertanto in base alle considerazioni sopra esposte, tenuto conto che l'indice fondiario (I_f) del lotto in esame risulta pari a (I_f) = 1,5 mc/mq, si determina il valore dell'area (V_{mt}) come segue::

$$V_{mt} = V_{umf} \times I_f \times S_f = \text{€/mq } 124,33 \times 1,5 \text{ mc/mq} \times \text{mq } 5342 = \text{€ } 996.256,29 (V_{mt})$$



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 il lotto edificabile oggetto della presente relazione di stima come segue:

VALUTAZIONE : € . 996.256,29 che si arrotonda a

€ 1.000.000,00 (pari a circa €/mq .187,20)

PROBABILE VALORE DI MERCATO

DEL TERRENO EDIFICABILE GABBA MIGLIETTA

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/

PROBABILE VALORE DI M
I MQ 5342 DI PROPRIET
RATO, VIA CRISTOFOR

ELENCO ALLEGATI

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

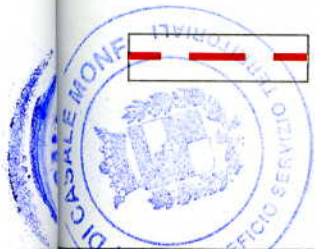


VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI
TERRENO EDIFICABILE DI MQ. 5342 DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN CASALE MONFERRATO, VIA CRISTOFORO COLOMBO

FOTO AEREA scala 1:2000



terreno edificabile



COMUNE DI CASALE MONFERRATO

Ufficio Servizi Territoriali



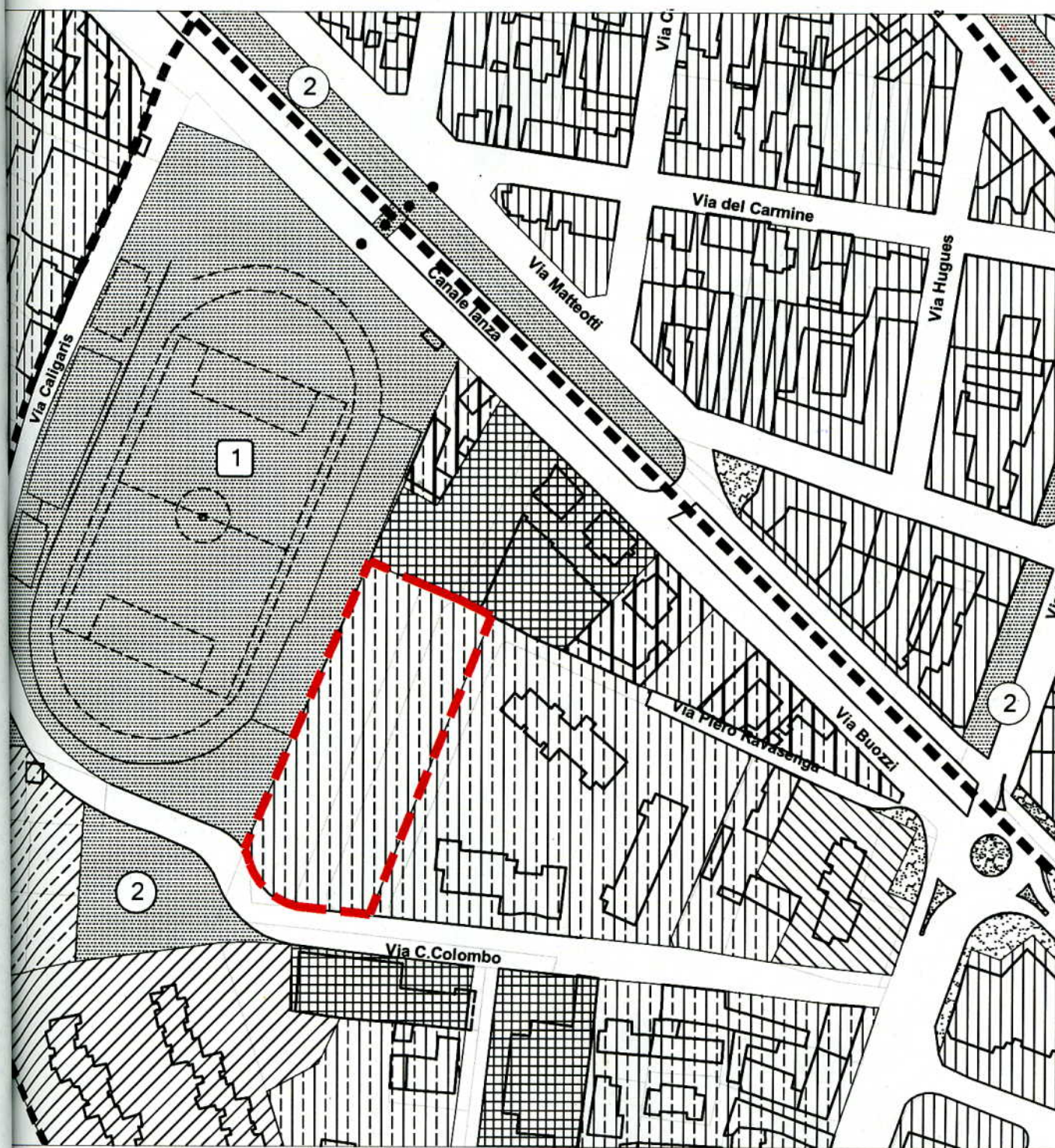
TERRENO EDIFICABILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA C.COLOMBO

ESTRATTO PRGC scala 1:2000



TERRENO OGGETTO DI VALUTAZIONE

sottoc.Br2 If. 1,5 mc/mq





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2012

Data: 30/01/2012 - Ora: 16.22.11

Visura n.: T361961 Pag.: 1

Segue



| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di CASALE MONFERRATO (Codice: B885) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ALESSANDRIA Foglio: 55 Particella: 2213 |

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 15/01/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Consistenza | | Rendita |
| 1 | | 55 | 2213 | | | | area urbana | 2457 m ² | | VARIAZIONE del 15/01/2003 n. 184 .1/2003 in atti dal 15/01/2003 (protocollo n. 9300) DEMOLIZIONE TOTALE E FRAZIONAMENTO |
| Indirizzo | | | | | | | | | | |
| VIALE OTTAVIO MARCHINO n. NC piano: T; | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 07/12/2007

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|---|--|----------------|------------------------|
| | COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 5348 .1/2007 in atti dal 19/12/2007 Repertorio n. : 1688 Rogante: CAUCHI PATRIZIA | | |
| 1 | COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 5348 .1/2007 in atti dal 19/12/2007 Repertorio n. : 1688 Rogante: CAUCHI PATRIZIA | 00172340069 | (1) Proprieta' per 1/1 |
| Sede: CASALE MONFERRATO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO | | | | |

Situazione degli intestati dal 15/01/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|---|----------------|---|
| | TE-CA. S.R.L. con sede in CASALE MONFERRATO | VARIAZIONE del 15/01/2003 n. 184.1/2003 in atti dal 15/01/2003 (protocollo n. 9300) Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE E FRAZIONAMENTO | | |
| 1 | TE-CA. S.R.L. con sede in CASALE MONFERRATO | VARIAZIONE del 15/01/2003 n. 184.1/2003 in atti dal 15/01/2003 (protocollo n. 9300) Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE E FRAZIONAMENTO | 01768510016 | (1) Proprieta' per 1/1 fino al 07/12/2007 |

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

- foglio 55 particella 223 subalterno 2
- foglio 55 particella 223 subalterno 3
- foglio 55 particella 223 subalterno 7
- foglio 55 particella 223 subalterno 8
- foglio 55 particella 2163 subalterno
- foglio 55 particella 2164 subalterno
- foglio 55 particella 222 subalterno 1
- foglio 55 particella 223 subalterno 6

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2012

Data: 30/01/2012 - Ora: 16:22.11

Visura n.: T361961 Pag. 2

Fine



Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2012

Data: 30/01/2012 - Ora: 16:33.04

Visura n.: T370369 Pag: 1

Segue



| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di CASALE MONFERRATO (Codice: B885) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ALESSANDRIA Foglio: 55 Particella: 2214 |

INTESTATO

| | | | |
|---|---|--------------|-----------------------|
| 1 | COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO | 00172340069* | (1) Proprietà per 1/1 |
|---|---|--------------|-----------------------|

Unità immobiliare dal 15/01/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-------------|-------------------|---------|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | | 55 | 2214 | | | | area urbana | | 1815 m² | | VARIAZIONE del 15/01/2003 n. 184 .1/2003 in atti dal 15/01/2003 (protocollo n. 9300) DEMOLIZIONE TOTALE E FRAZIONAMENTO |
| Indirizzo VIALE OTTAVIO MARCHINO n. NC piano: T; | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 07/12/2007

| N. | | DATI ANAGRAFICI | |
|--------------------------|---|--|---|
| 1 | COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO | | |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 5348 .1/2007 in atti dal 19/12/2007 Repertorio n. : 1688 Rogante: CAUCHI PATRIZIA | DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1 |
| | | Sede: CASALE MONFERRATO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO | CODICE FISCALE 00172340069 |

Situazione degli intestati dal 15/01/2003

| N. | | DATI ANAGRAFICI | |
|--------------------------|---|---|--|
| 1 | TE-CA. S.R.L. con sede in CASALE MONFERRATO | | |
| DATI DERIVANTI DA | | VARIAZIONE del 15/01/2003 n. 184.1/2003 in atti dal 15/01/2003 (protocollo n. 9300) Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE E FRAZIONAMENTO | DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1 fino al 07/12/2007 |
| | | | CODICE FISCALE 01768510016 |

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

- foglio 55 particella 223 subalterno 2
- foglio 55 particella 223 subalterno 3
- foglio 55 particella 223 subalterno 7
- foglio 55 particella 223 subalterno 8
- foglio 55 particella 2163 subalterno
- foglio 55 particella 2164 subalterno
- foglio 55 particella 222 subalterno 1
- foglio 55 particella 223 subalterno 6



Territorio

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2012

Data: 30/01/2012 - Ora: 16.33.04

Visura n.: T370369 Pag: 2

Fine

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2012

Dati della richiesta
 Comune di CASALE MONFERRATO (Codice: B885)
 Provincia di ALESSANDRIA

Catasto Fabbricati
 Foglio: 55 Particella: 2215

INTESTATO

1 COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO 00172340069* (1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 15/01/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-------------|-------------------|---------|-------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | | Classe | Consistenza |
| 1 | | 55 | 2215 | | | | area urbana | | 1133 m² | |
| Indirizzo VIALE OTTAVIO MARCHINO n. NC piano: T; | | | | | | | | | | |

VARIAZIONE del 15/01/2003 n. 184.1/2003 in atti dal 15/01/2003 (protocollo n. 9300) DEMOLIZIONE TOTALE E FRAZIONAMENTO

Situazione degli intestati dal 07/12/2007

| DATI ANAGRAFICI | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|--|---|-----------------------|------------------------|
| 1 | COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 5348.1/2007 in atti dal 19/12/2007 Repertorio n.: 1688 Rogante: CAUCHI PATRIZIA | | 00172340069 | (1) Proprieta' per 1/1 |
| Sede: CASALE MONFERRATO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO | | | |

Situazione degli intestati dal 15/01/2003

| DATI ANAGRAFICI | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|---|---|-----------------------|---|
| 1 | TE-CA. S.R.L. con sede in CASALE MONFERRATO | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| VARIAZIONE del 15/01/2003 n. 184.1/2003 in atti dal 15/01/2003 (protocollo n. 9300) Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE E FRAZIONAMENTO | | 01768510016 | (1) Proprieta' per 1/1 fino al 07/12/2007 |

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

- foglio 55 particella 223 subalterno 2
- foglio 55 particella 223 subalterno 3
- foglio 55 particella 223 subalterno 7
- foglio 55 particella 223 subalterno 8
- foglio 55 particella 2163 subalterno
- foglio 55 particella 2164 subalterno
- foglio 55 particella 222 subalterno 1
- foglio 55 particella 223 subalterno 6

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2012

Data: 30/01/2012 - Ora: 16.34.22

Visura n.: T371472 Pag: 2

Fine



Rilasciata da: Servizio Telematico