

**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE  
VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO EX SCUOLA ELEMENTARE DI  
TERRANOVA SITO IN FRAZIONE TERRANOVA, STRADA MAESTRA 177.**

**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 i quali figura il fabbricato denominato ex Scuola Elementare di fraz. Terranova sito in Via Maestra 177, Fraz. Terranova in Casale Monferrato.

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 meglio specificato.

**PARTE PRIMA**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**DESCRIZIONE TIPOLOGICA**

L'immobile appartiene ad un più ampio complesso formato da due corpi di fabbrica di antico impianto di due piani fuori terra, a pianta rettangolare, adiacenti tra loro lungo il lato più corto ed allineati in direzione est – ovest lungo la strada principale denominata Via Maestra che attraversa l'intera frazione di Terranova.

I due fabbricati formano così un unico corpo unitario della lunghezza di circa m. 50, larghezza di m.11 ,00 circa.

Il fabbricato oggetto della presente stima è quello più ad est denominato ex Scuola Elementare di Terranova: ha una lunghezza di circa m. 28,35 e larghezza m.10,95 circa ed è caratterizzato dalle facciate classicheggianti in bugnato, scandite ritmicamente dalle aperture di finestre e porte decorate da archi o cornici, di vario tipo, in cemento tradizionale.

È composto da due piani fuori terra oltre al sottotetto praticabile e da un piano interrato adibito a centrale termica ora dismessa.

L'edificio attuale era in origine composto da due fabbricati di diversa tipologia: il primo più ad ovest già adibito a scuola elementare e che ha mantenuto il carattere tipologico originario, ed il secondo che nella seconda metà del secolo scorso è stato demolito e ricostruito ex novo in ampliamento del precedente riproducendone fedelmente le caratteristiche architettoniche quali la successione ritmica di decorazioni ed elementi tipologici del fabbricato scolastico già esistente.

Tale nuova parte è stata realizzata con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in latero cemento, differenziandosi quindi dalla parte originaria realizzata in muratura portante e solai con volta a botte e/o a padiglione .

L'accesso all'edificio è posto sul fronte sud da cui si accede all'atrio avente pareti e volte decorate con lesene e cornici in cemento, collegato ad un ampio corridoio che corre longitudinalmente lungo tutto il lato nord dell'edificio che disimpegna tutti i locali presenti, inclusi quelli al piano superiore attraverso la scala interna posta all'estremità ovest del corridoio.

Al piano terreno sono presenti n. 5 locali ex aule scolastiche ancora a oltre a servizi igienici mentre al primo piano si contano n. 4 vani oltre ai servizi igienici, tutti disimpegnati dal corridoio sul quale si affacciano.

I locali sono realizzati con pavimentazione in marmette esagonali in gres rosse, per la parte più vecchia, mentre nella parte nuova sono in marmette di graniglia, pareti intonacate e tinteggiate senza decorazioni, serramenti in legno; sono presenti gli impianti tecnologici ordinari idrico, elettrico, l'impianto di riscaldamento ad elementi

radianti posti nei vari locali è alimentato da una caldaia a gas murale posta in sostituzione della vecchia centrale termica al piano interrato, ora dismessa dopo gli eventi alluvionali del 1994 e del 2000 che hanno colpito la frazione.

Allo stato attuale l'edificio risulta essere in condizioni di degrado diffuso dovuto sia alla mancanza di adeguati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che alla modifica della sua destinazione d'uso, che come sopra detto risulta essere esclusivamente quella di deposito di materiali di vario genere.

### **DESCRIZIONE STORICA**

L'intero complesso di cui fa parte l'ex scuola elementare oggetto della presente relazione, è stato acquisito dal Comune di Casale Monferrato nell'anno 1889 con deliberazione del Consiglio Comunale in data 09/09/1889 al prezzo di Lire 30.000 di cui Lire 10.000 donate dallo stesso venditore sig Malinverni Avvocato Alessandro

L'acquisizione da parte del Comune di Casale Monferrato fu motivata dalla necessità di trovare locali adatti ad ospitare l'Asilo Infantile della Frazione Terranova a causa della impossibilità di adattare i locali all'epoca utilizzati per adeguarli alle nuove normative introdotte sulla pubblica istruzione.

Dagli atti risulta che il fabbricato acquisito consentiva anche "di alloggiarvi le guardie campestri del sobborgo nonché l'ufficio postale risparmiando così le spese di affitto dei locali ove erano tutti collocati fino al quel momento".

Il complesso è stato oggetto di vari interventi edilizi almeno fino al 1948, anno in cui sono stati svolti lavori di riparazione dei tetti a cui è seguita la sistemazione di un alloggio nel 1953.

L'edificio scolastico è stato oggetto di un primo intervento di ristrutturazione, datato 1963, che ha riguardato quanto segue: sistemazione dei gabinetti al primo piano, completamento servizi igienici esistenti ritenuti insufficienti, demolizione e rifacimento volta refettorio per rilevata instabilità, posa nuovi pavimenti, rifacimento facciate, revisione serramenti esterni, sistemazione cortiletto interno.

Tuttavia la attuale consistenza e conformazione dell'immobile è stata realizzata a partire dal 1966 con la demolizione e la ricostruzione ex novo della parte est dell'edificio scolastico utilizzando il sistema costruttivo moderno – struttura in pilastri in cemento armato e solai piani in latero cemento – ma riproducendo fedelmente la conformazione e le decorazioni dei prospetti dell'edificio scolastico originario senza alcuna soluzione di continuità formando così un unico corpo unitario.

Infine nel corso degli anni '90 l'area antistante il complesso, compreso il cortile di pertinenza esclusiva della scuola, è stata interamente trasformata in parte a parcheggio ed in parte ad area verde attrezzata con annessione ed integrazione con un terreno confinante a sud, realizzando così una vasta area pubblica nella quale si svolgono periodicamente la festa patronale ed altre manifestazioni locali.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE**

L'immobile in oggetto è individuato nel Comune di Casale Monferrato al Catasto Fabbricati al Fg.13 mapp 374 sub.7 Cat.B/5 Cl. 1 mc 2.926 Rc € 1.511,15, Via Maestra 177, piani 1ps, pT, p1, p2 , e dispone delle seguenti coerenze:

a nord ed est strada comunale, a area pubblica e ad ovest proprietà comunale.

### **CONSISTENZA**

Il fabbricato è di 2 piani fuori terra con altezza media interpiano di circa m 4,00, oltre a un piano sottotetto praticabile con altezza media di mt.2.95

Superficie coperta ( $S_c$ ) mt. 28,35 x 10,95= mq. 310,43 ( $S_c$ )

Superficie lorda di pavimento ( $S_{lp}$ ) = mq. 1.007,94 così distribuita:

- piano interrato           mq.   76,95 ( $S_{lp}$ )
- piano terreno           mq.   310,43 ( $S_{lp}$ )
- piano primo           mq   310,43 ( $S_{lp}$ )
- piano sottotetto       mq   310,43 ( $S_{lp}$ )

Totale  $S_{lp}$        mq   1.007,94

Si precisa che attualmente l'accesso al sottotetto avviene attraverso il passaggio all'interno di altra unità e precisamente dal confinante ex alloggio custode (Fg 13 mapp.374 sub.9) sempre di proprietà comunale e di cui non si prevede al vendita.

Pertanto si ritiene necessario che l'atto di compravendita preveda espressamente

- l'esclusione dalla vendita di tale passaggio e
- l'obbligo a carico dell'acquirente della realizzazione a propria cura e spese un accesso autonomo, sostitutivo dell'attuale tale da non interferire in alcun modo con le unità immobiliari confinanti.

### **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.

Inoltre, preso atto della pericolosa strettoia formata dall'edificio in prossimità dell'incrocio tra il tratto urbano della strada provinciale n. 596 dei Cairolì e la via di accesso agli interventi PEEP realizzati negli anni 80, la variante prevede anche la demolizione della parte del fabbricato adiacente all'incrocio, al fine di conformare la viabilità ad indispensabili condizioni di sicurezza nonché uniformare il calibro stradale della viabilità al servizio dell'area PEEP.

### **VINCOLI DI VARIA NATURA**

#### **VINCOLO STORICO**

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con nota del 08/02/2011 Prot.869/11 ha dichiarato che l'immobile non riveste interesse di cui agli art 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e s. m .i.

## VINCOLO GIURIDICI

Con atto Rep. 366 del 8/8/97 l'immobile è stato concesso in comodato gratuito alla Pro Loco di Terranova per anni sei rinnovabili a far tempo da 08/08/1997.

L'Associazione aveva inizialmente provveduto a trasformare alcune aule per realizzare una cucina ed un bar, ma tale destinazione è stata gradualmente abbandonata per essere adibito esclusivamente ad deposito di materiali vari, utili allo svolgimento della annuale festività patronale, organizzata all'esterno nella area pubblica attrezzata posta a fronte dello stesso.

Allo stato attuale il contratto di comodato è stato disdettato e sono in corso le procedure per la riconsegna del bene.

## **PARTE SECONDA**

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **Premessa**

Al fine di rispettare le previsioni contenute nella Variante Strutturale n 1 in merito all'allargamento della carreggiata stradale in prossimità dell'incrocio tra la Strada Provinciale n. 596 dei Cairoli e la via di accesso agli interventi PEEP come sopra meglio descritto, la presente stima determinerà il più probabile valore di mercato della porzione di fabbricato risultante dopo la demolizione prevista, tenendo conto dei costi per la demolizione che si pongono a carico dell'acquirente.

Pertanto con la presente valutazione si procederà alla

- 1) determinazione dei costi di demolizione di cui dovrà farsi carico l'acquirente del fabbricato;
- 2) valutazione del più probabile valore di mercato della porzione di fabbricato residua, dedotti i costi di demolizione di cui al precedente punto 1).

Per quanto riguarda l'area libera risultante dopo la demolizione, è prevista la sua cessione gratuita a favore del Comune e pertanto non è rilevante ai fini della presente valutazione.

1) DETERMINAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DI CUI DOVRÀ FARSI CARICO L'ACQUIRENTE DEL FABBRICATO;

CONSISTENZA PORZIONE DA DEMOLIRE:

Numero piani 3 (piano terreno, primo e sottotetto)

Sup.Coperta ( $S_c$ ) = mt. 5,80 x 10,95 mq . 63,51

$S_{ip}$  = mq.63,51 x 3 mq. 190,53

Vol. = ( $S_c$ ) mq.63,51 x (H) mt 10,70 mc. 679,56

Perimetro muratura da demolire (5.8+10.95+5.8) = mt 22,55

Spessore muratura perimetrale esterna mt. 0,50

Si è proceduto al computo metrico estimativo (All. 7) delle operazioni di demolizione e ricostruzione della tamponatura esterna della parte rimanente dal quale risulta un costo complessivo di circa

**€. 25.000,00 (costo di demolizione inclusa la ricostruzione dei tamponamenti perimetrali).**

**2) VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO RESIDUA, DEDOTTI I COSTI DI DEMOLIZIONE DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1).**

Si determina il valore attuale di mercato dell'immobile ipotizzando la destinazione residenziale come previsto dalla Variante Strutturale n.1 approvata: 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

Determinato il valore allo stato attuale dell'immobile occorrerà dedurre il costo determinato al punto 1) di demolizione della porzione est del fabbricato per l'allargamento della sede viaria

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. II Sole24ore) per il calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento ( $S_p$ ) si sono utilizzati i seguenti criteri:

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

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

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

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

Superficie coperta ( $S_c$ )  $(28,35-5,80)=mt.22,50 \times 10,95= mq. 246,92$

- piano interrato           mq. 76,95 ( $S_p$ )  $\times 0,20 =$            mq. 15,39
- piano terreno           mq. 246,92 ( $S_p$ )  $\times 1,00 =$            mq. 248,56

- piano primo	mq	246,92	(S <sub>ip</sub> ) x 1,00 =	mq	248,56
- piano sottotetto (1)	mq	<u>246,92</u>	(S <sub>ip</sub> ) x 1,00 =	mq	<u>248,56</u>
		<u>totale S<sub>ip</sub></u>	<u>mq 817,71 (S<sub>ip</sub> reale)</u>		<u>mq. 756,15 (2)</u>

(1)La Legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 consente il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e, pertanto, ritenendo prevedibile il suo recupero, si valuta mantenere l'intera consistenza, analogamente ai piani terreno e primo.

(2)S<sub>ip</sub> ponderata commerciale nel caso di trasformazione anche del sottotetto.

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.	1600,00
- Agenzia Territorio	periodo 2° sem 2010	€/mq	860,00

da cui si ottiene  $(1600,00 + 860,00) / 2 = \text{€/mq } 1.230,00$  Valore unitario medio immobile a nuovo da cui:

$\text{€/mq } 1230,00 * \text{mq. } 756,15 \text{ (S}_{ip} \text{ ponderata commerciale)} = \text{€ } \mathbf{930.064,50}$  **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 assumere un costo unitario dei lavori pari a € /mq 800,00 da cui si ottiene : €./mq.800,00 \* mq. 817,71 (S<sub>ip</sub> reale) = **€. 654.168,00**

**K<sub>t</sub> 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<sup>n</sup>= 0,9246**

Pertanto si avrà: **V<sub>mb</sub>=R<sub>t</sub>-K<sub>t</sub>\*1/q<sup>n</sup>**

**V<sub>mb</sub>** = (€ 930.064,50 - €. 654.168,00) x 0,9246 = €. 255.093,91 che si arrotonda a

**€. 255.000,00** (pari a €/mq 311,00) **PROBABILE VALORE DI MERCATO ( STIMA DEL 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>) (28,35-5,80)=mt.22,50 x 10,95= mq. 246,92

-	piano interrato	mq.	76,95	(S <sub>ip</sub> ) x 0,20 =	mq.	15,39
-	piano terreno	mq.	246,92	(S <sub>ip</sub> ) x 1,00 =	mq	248,56
-	piano primo	mq	246,92	(S <sub>ip</sub> ) x 1,00 =	mq	248,56
-	piano sottotetto	<u>mq</u>	<u>246,92</u>	(S <sub>ip</sub> ) x 0.33 =	<u>mq</u>	<u>81,48</u>

totale S<sub>ip</sub> mq 817,71 (S<sub>ip</sub> reale) mq. 590,71 <sup>(3)</sup>

<sup>(3)</sup>S<sub>ip</sub> 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 1.230,00 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 oltre 60 anni di età e in pessimo stato di conservazione si assume il coefficiente pari a 0,35. Pertanto si avrà :

DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO REALE (S <sub>ip</sub> ) mq	COEFF. PERTINENZE	SUPERFICIE PONDERATA COMM. LE mq	VALORE UNITARIO A NUOVO €/mq	COEFFICIENTI DIFFERENZ. ETÀ QUALITÀ E STATO	VALORE TOTALE
PIANO TERRENO	PT	246,92	1	246,92	1230,00	0,35	€ 106.299,06
PIANO PRIMO	1P	246,92	1	246,92	1230,00	0,35	€ 106.299,06
PIANO SOTTOTETTO	2P	246,92	0,33	81,48	1230,00	0,35	€ 35.078,69
PIANO CANTINA	1PS	76,95	0,20	15,39	1230,00	0,35	€ 6.625,40
	S <sub>ip</sub> totale	817,71	Superficie Ponderata	590,71		TOTALE	€ 254.302,20

Che si arrotonda a

**€ 254.500,00** **PROBABILE VALORE DI MERCATO (STIMA SINTETICO - COMPARATIVA)**

Riassumendo:

A) Stima del valore di trasformazione € . 256.000,00

B) Stima sintetico - comparativa € . 254.500,00

Valore medio = (€ . 255.000,00 + € . 254.500,00)/2 = € 254.750,00 che si

arrotonda a **€ .254.750,00** (pari a €/mq 311,00 ca)

Considerato che è previsto che l'acquirente dell'immobile dovrà assumersi l'onere della demolizione della porzione est, si deducono i relativi costi previsti pari a € .25.000,00 come segue: € 254.750,00 - € .25.000,00 = € 229.750,00 che si arrotonda a **€ 230.000,00** (pari ad €/mq 281,00 ca) **PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO CON OBBLIGO PER L'ACQUIRENTE DI PROVVEDERE A PROPRIE SPESE ALLA DEMOLIZIONE DELLA PORZIONE EST**

**COME INDIVIDUATA DAL PRGC E SUCCESSIVA CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DELL'AREA LIBERA RIMANENTE.**

**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 si ritiene che il criterio del valore di surrogazione o di riproduzione deprezzato possa rappresentare una metodologia estimativa idonea a determinare il valore del bene nello stato di fatto, di utilizzo e destinazione al momento della valutazione.

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 riproduzione opportunamente deprezzato.

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	1.121,19
Scuola Media Ex Piccolo Seminario	1.440,99

L'edificio di tipologia simile a quello in esame è la scuola media ex Piccolo Seminario : si assume pertanto quale parametro di comparazione il costo unitario €/mq.1440,99.

Consistenza Slp (parte rimanente dopo la demolizione):

- piano interrato ..... mq. 76,95
- piano terreno ..... mq. 246,92
- piano primo ..... mq. 246,92
- piano sottotetto..... mq. 246,92
- Totale Slp ..... mq. 817,71

Slp mq 817,71 €/mq 1.440,99 = **€. 1.178.311,93 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 Terranova detto indice si valuta al 12%

Pertanto si avrà: €/mq 1440,99 x 0,12 = €/mq. 172,92 (valore unitario )

mq. 246,92 x €/mq172,92 = **€. 42.697,41 valore del terreno (V<sub>t</sub>)**

### CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

Come sopra detto si adotta il criterio del valore di riproduzione/ricostruzione a nuovo deprezzato, ottenuto applicando al valore di ricostruzione 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 dell'intero impianto 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 non più di **5** anni intendendo che, oltre tali limiti temporali, i requisiti e gli standars scolastici, unitamente a imposizioni normative oggi non quantificabili, rendano impossibile il servizio.

Sulla base di dette considerazioni si presume una vita complessiva virtuale del fabbricato in 70 anni pari ad una vita residua di **anni 5** e pertanto si avrà:

Ipotesi età anni 65 (vita residua anni 5)

$A = 5/70 = 0,9206$  pari a 92,86% (vita trascorsa)

$D = [(92,86+20)^2 / 140 - 2,86 = 88,12\%$  (vetustà fisica e degrado funzionale)

$K = 1 - D = 1 - 0,8812 = 0,12$  pari a 12%: deprezzamento per vetustà fisica e degrado funzionale. Quindi si avrà:

€. 1.178.311,93 x 0,12+ €. 42.697,41 = €.184.094,84 che si arrotonda a

**€. 185.000,00** (pari ad €/mq 226,00 ca) **VALORE DI RIPRODUZIONE**  
**CONSIDERATE LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI, LO STATO DI FATTO E LA**  
**VETUSTA' DEL FABBRICATO, CON OBBLIGO PER L'ACQUIRENTE DI**  
**PROVVEDERE A PROPRIE SPESE ALLA DEMOLIZIONE DELLA PORZIONE EST**  
**COME INDIVIDUATA DAL PRGC.**

### **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 = (230.000,00 + 185.000,00) /2 pari a**

**€ 207.500,00**

### **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.

### RIMOZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO

Con riferimento a quanto descritto nella Parte Prima in merito all'accesso al sottotetto praticabile della scuola posto all'interno di altra unità, si ribadisce la necessità che l'atto di compravendita preveda espressamente:

- l'esclusione dalla vendita del diritto di passaggio posto ora nella unità descritta al Catasto Fabbricati Fg 13 mapp 374 sub 9 ( ex alloggio bidello al 1° piano);
- l'obbligo conseguente dell'acquirente di realizzare a propria cura e spese un accesso autonomo al sottotetto, tale da non interferire in alcun modo con le unità immobiliari confinanti.

### OBBLIGO DI DEMOLIZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si ricorda inoltre che nella procedura di vendita e nel successivo atto di trasferimento della proprietà siano inserite idonee clausole e garanzie per assicurare l'effettiva e corretta esecuzione delle opere di demolizione meglio evidenziate nella presente relazione di stima nonché il successivo trasferimento gratuito al Comune dell'area libera restante dopo la demolizione.

Casale Monferrato 20/03/2012

**IL DIRIGENTE SETTORE PUT**

Ing. Roberto Martinotti

MC/

ELENCO ALLEGATI:

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE scala 1:2000
2. VISURA CATASTALE
3. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE scala 1:500
4. PLANIMETRIE CATASTALI scala 1:200
5. PIANTE PIANO TERRENO E PIANO PRIMO scala 1:100
6. FOTOGRAFIE
7. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO COSTI DEMOLIZIONE PER ALLARGAMENTO SEDE VIARIA



N=14900

E=13800

Particella: 374

Comune: CASALE MONFERRATO  
Foglio: 13 A11: B  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

26-Ago-2011 12:13  
Prot. n. T105965/2011

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/08/2011

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CASALE MONFERRATO ( Codice: B885)</b>
	<b>Provincia di ALESSANDRIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 13 Particella: 374 Sub.: 7</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		13	374	7	2		B/5	1	2926 m <sup>3</sup>		<b>Euro 1.511,16</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2011 n . 66417 .1/2011 in atti dal 23/08/2011 (protocollo n . AL0276612) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>		VIA MAESTRA n. 177 piano: S1-T-1-2;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

**INTESTATO**

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

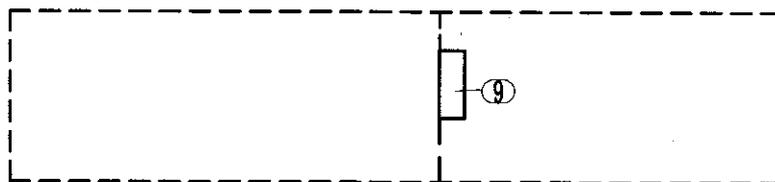
 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Alessandria**

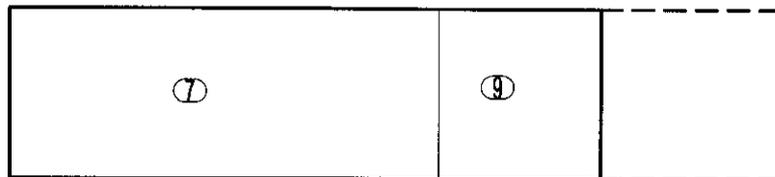
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Dapino Renato	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Alessandria	N. 1701

Comune di Casale Monferrato	Protocollo n. AL0064858 del 11/02/2011
Sezione: Foglio: 13 Particella: 374	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

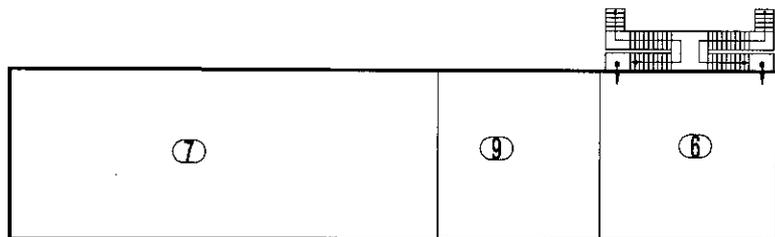
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2012 - Comune di CASALE MONFERRATO (B885) - Foglio: 13 - Particella: 374 - Elaborato planimetrico



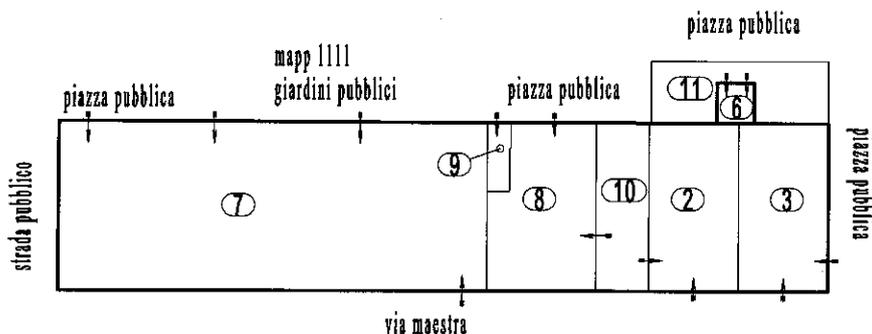
PIANO TERZO



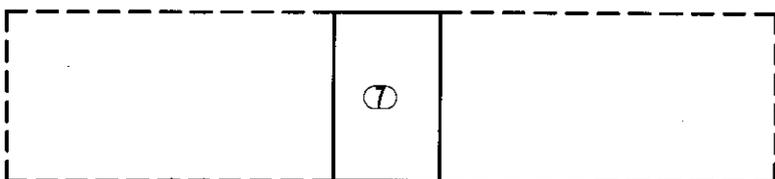
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRENO



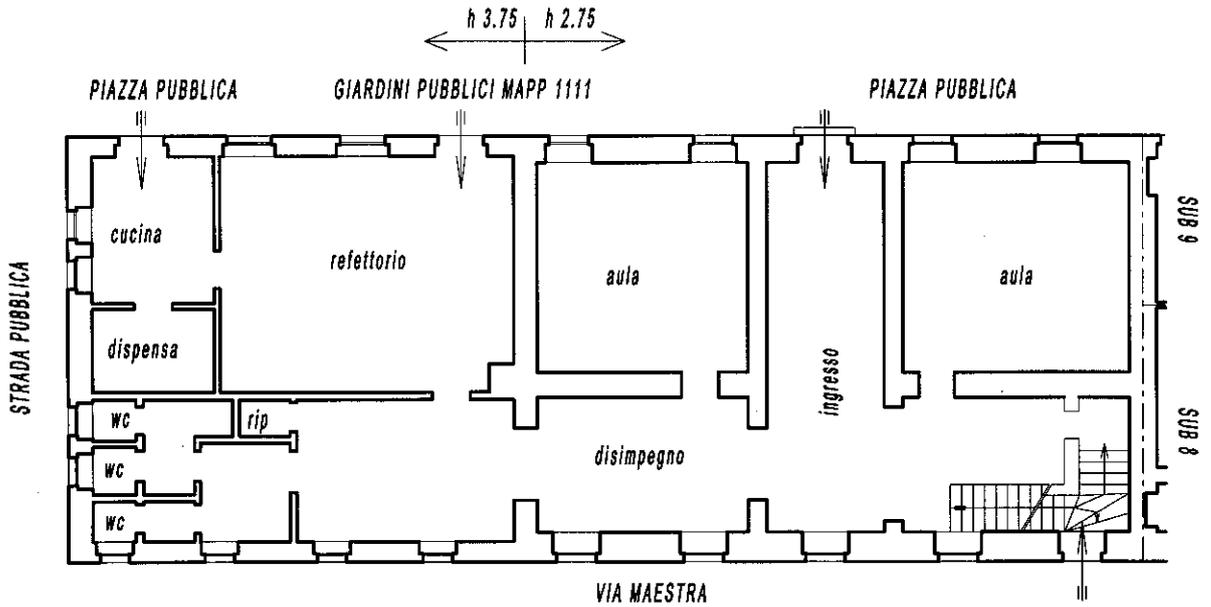
PIANO INTERRATO

Ultima planimetria in atti

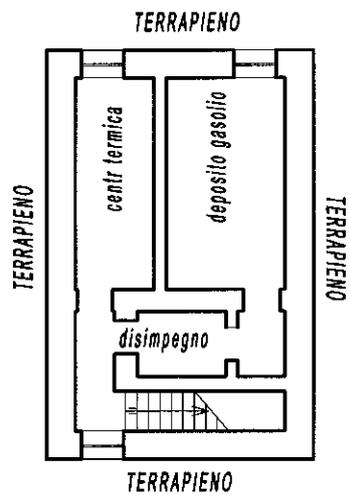
Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 13  
 Particella: 374  
 Subalterno: 7

Compilata da:  
 Dapino Renato  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Alessandria N. 1701

Scheda n. 1 Scala 1:200

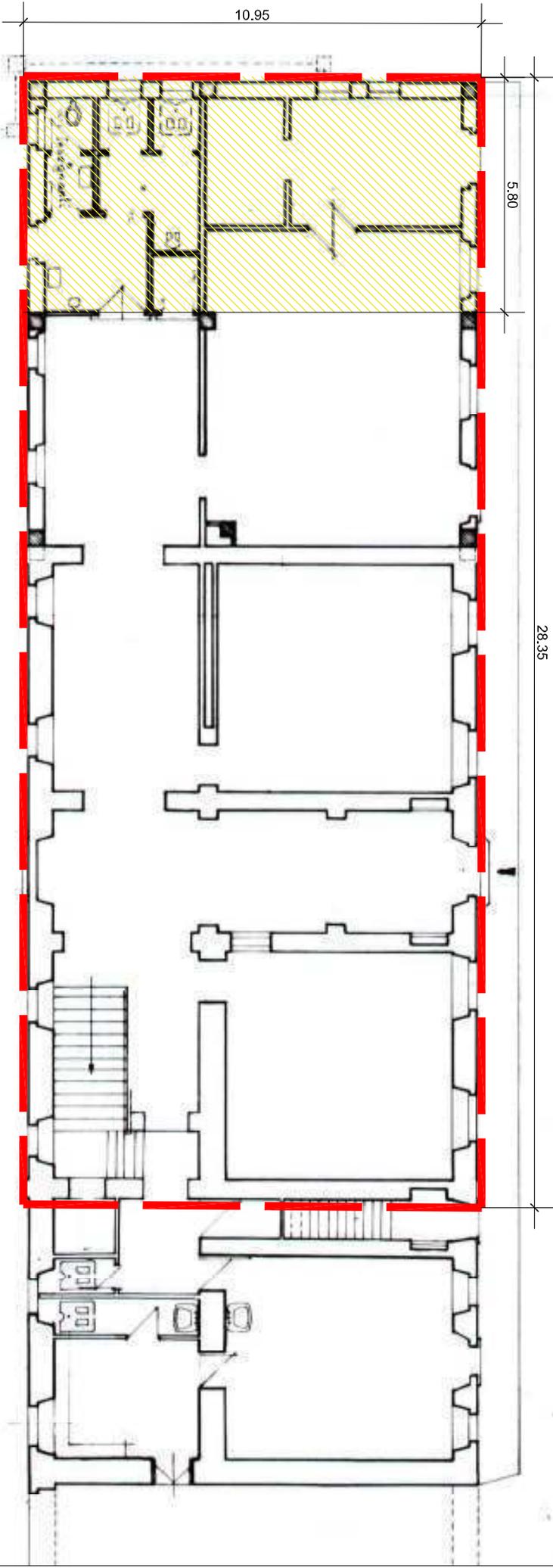


*Pianta piano terreno*



*Pianta piano interrato h 2.40*





PORZIONE EDIFICIO DA ALLENARE

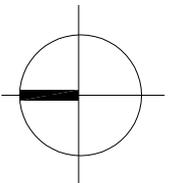


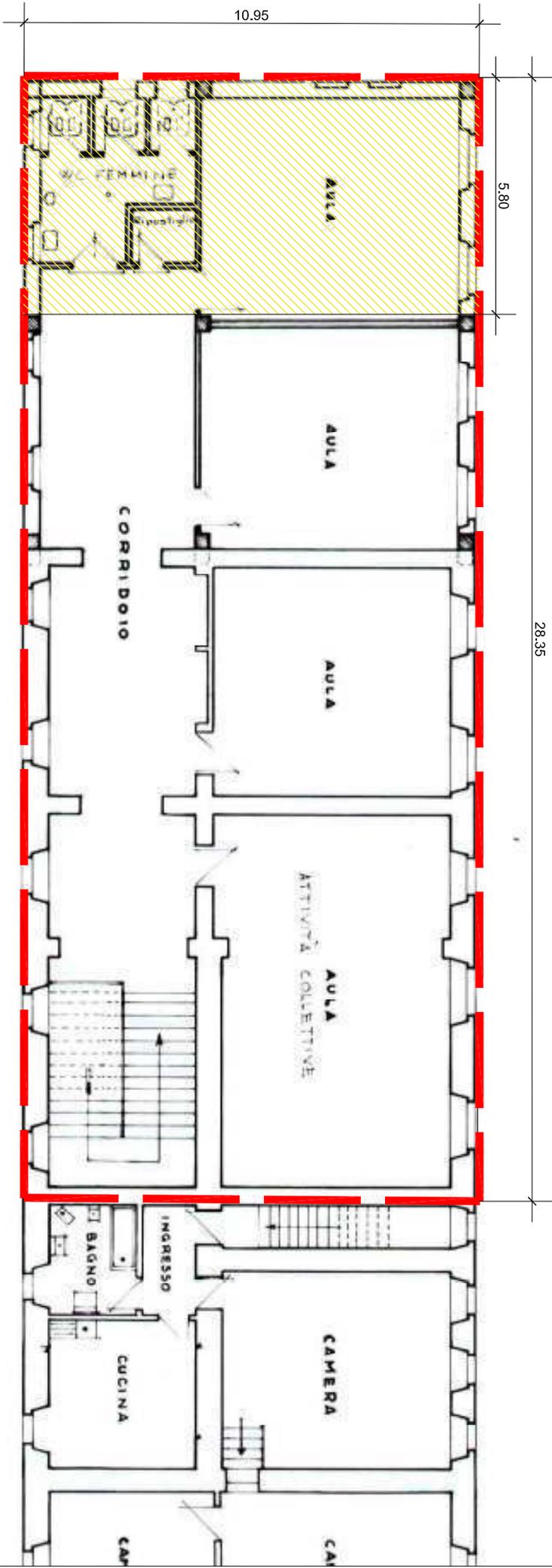
PORZIONE EDIFICIO DA DEMOLIRE  
PER AMPLIAMENTO SEDE VIARIA



**EX SCUOLA ELEMENTARE DI FRAZIONE TERRANOVA**  
**PIANTA PIANO TERRENO**

SCALA 1:100





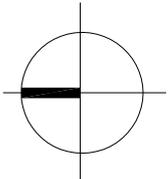
PORZIONE EDIFICIO DA ALIENARE



PORZIONE EDIFICIO DA DEMOLIRE  
PER AMPLIAMENTO SEDE VIARIA

**EX SCUOLA ELEMENTARE DI FRAZIONE TERRANOVA  
PIANTA PIANO PRIMO**

SCALA 1:100



**COMUNE DI CASALE MONFERRATO  
FABBRICATO EX SCUOLE ELEMENTARI DI FRAZIONE TERRANOVA**



fronte sud vista d'insieme



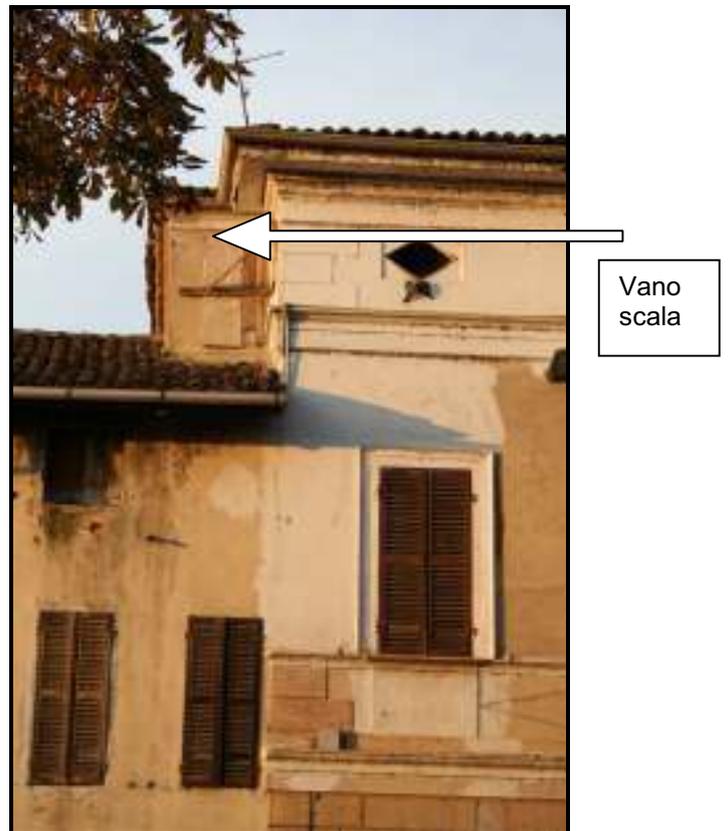
fronte sud vista d'insieme



Individuazione di massima della porzione di cui si prevede la demolizione



fronte sud



fronte sud . particolare attuale accesso al sottotetto escluso dalla vendita



fronte sud



fronte nord- su via Maestra



fronte nord



piano terreno –ingresso



piano terreno –ingresso



piano terreno –ingresso



piano terreno –corridoio est



piano terreno –zona servizi



piano terreno – locale cucina (ang.sud-est)



piano terreno – locale cucina (ang.sud-est)



piano terreno/primo – vano scala lato ovest



piano primo . corridoio nord



piano primo . corridoio- zona servizi est



piano primo . corridoio



piano primo . aula

