2.0 – STIMA IMMOBILIARE

L'incarico affidato ha per oggetto la stima del più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica costituito da depositi e porticati aperti, in Comune di Casale Monferrato (AL), Piazzale Corpo Infermiere Volontarie della Croce Rossa Italiana.

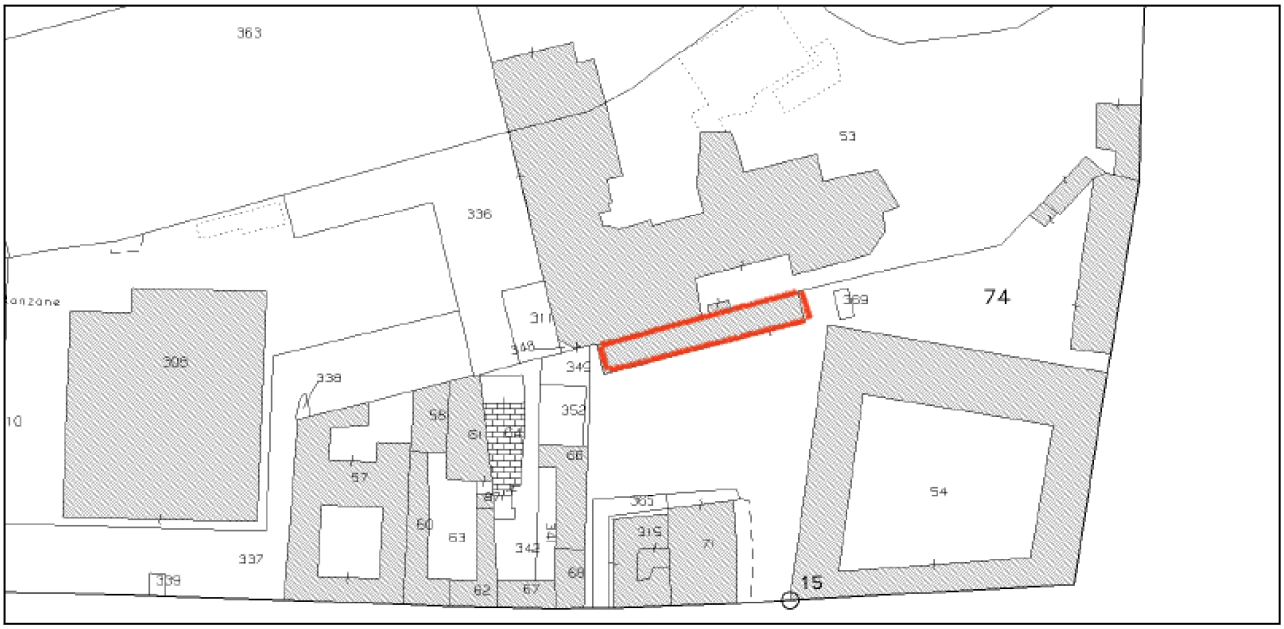
2.1 - Descrizione del contesto ove sono ubicati i beni

Il bene oggetto di stima consiste in un corpo di fabbrica, sito in Comune di Casale Monferrato, con accesso da Piazzale Corpo Infermiere Volontarie della Croce Rossa Italiana, composto da due porticati aperti e due unità ad uso deposito, il tutto confinato a sud-ovest, sud-est e nord-est dal piazzale pavimentato di proprietà comunale, ad oggi utilizzato come parcheggio, mentre a nord-ovest con proprietà della A.S.D. Canottieri Casale. Il corpo di fabbrica si trova immediatamente a ridosso del centro storico di Casale Monferrato, a circa 300 metri da Piazza Castello e 600 metri da Piazza Mazzini. I beni oggetto di stima ricadono pertanto in area urbanizzata con presenza di residenze, di attività ad esse funzionali, di edifici commerciali di media e grande distribuzione.

Per una più immediata identificazione del posizionamento del fabbricato si allega un'immagine satellitare, reperita con il programma Google maps di pubblica consultazione, ed un estratto di mappa catastale:



(Immagine Google Earth – il bene si trova nel cerchio rosso)



(Estratto di mappa catastale Foglio 37 – mappale 74 – il bene è contornato in rosso)

2.2 - Descrizione dei beni oggetto di stima

Il bene oggetto di stima è costituito da un unico fabbricato, diviso in più unità immobiliari, ad un piano fuori terra, attestante un piazzale asfaltato utilizzato quale parcheggio pubblico.

La giacitura dell'area è pressoché pianeggiante e risulta confinata da fabbricati di varia natura, con accesso carrabile da Via XX Settembre.

Come detto il fabbricato è un distinto corpo di forma rettangolare di vecchia costruzione, sviluppato su un unico livello fuori terra, costituito per la sua maggior porzione da due porticati aperti sul fronte sud-est, da un'unità ad uso deposito formata da due locali con accesso (non carrabile) dal piazzale di proprietà comunale, da altra unità ad uso deposito formata anch'essa da due locali con accesso (non carrabile) dal già citato piazzale antistante.

La struttura portante del bene è con pilastri ed archi a sesto ribassato, realizzata in muratura in mattoni pieni, perlopiù messa in risalto perché facciavista, con copertura a doppia falda inclinata ("a capanna") in struttura in legno con capriate, arcarecci e travicelli di piccola orditura, con sovrastante manto in coppi di laterizio posati sui travicelli senza scempiato.

La porzione a porticato aperto ha pareti verticali in muratura ed intonacate, la pavimentazione interna è in terra battuta. Non sono presenti impianti tecnologici. L'altezza interna minore, misurata sotto travicello in prossimità della gronda, risulta di circa ml 4,90 , mentre quella maggiore misurata sotto travicello in prossimità del colmo, è di circa ml 6,85, si consideri che mancando la pavimentazione vi possono essere irregolarità del piano di calpestio con piccole variazioni in termine di altezza interna rilevata.

Le due unità ad uso deposito hanno pareti verticali in muratura, intonacate e tinteggiate, la pavimentazione interna è parte in battuto di cemento ed in parte in klinker di vecchia fattura. E' presente il solo impianto elettrico. L'altezza interna sotto soffitto piano è differente tra i vari locali, con misura minima di ml 3,90 e misura massima di ml 4,25. Al di sopra del soffitto vi è volume sottotetto che lo divide dalla copertura in continuità con la porzione a porticato.

Non vi sono aree libere di esclusiva pertinenza del fabbricato.

In sede di sopralluogo si è proceduto a verificare sommariamente le dimensioni dell'edificio e, con il supporto della documentazione tecnica fornita dall'amministrazione comunale, si sono determinate così le superfici reali lorde del fabbricato:

Destinazione	Superficie lorda SUL (mq)
PORTICATO N. 1 (mappale 74 sub 10)	82,00
PORTICATO N. 2 (mappale 74 sub 9)	163,00
DEPOSITO N. 1 (mappale 74 sub 5)	31,50
DEPOSITO N. 2 (mappale 74 sub 4)	57,00

2.3 - Descrizione dell'inquadramento urbanistico

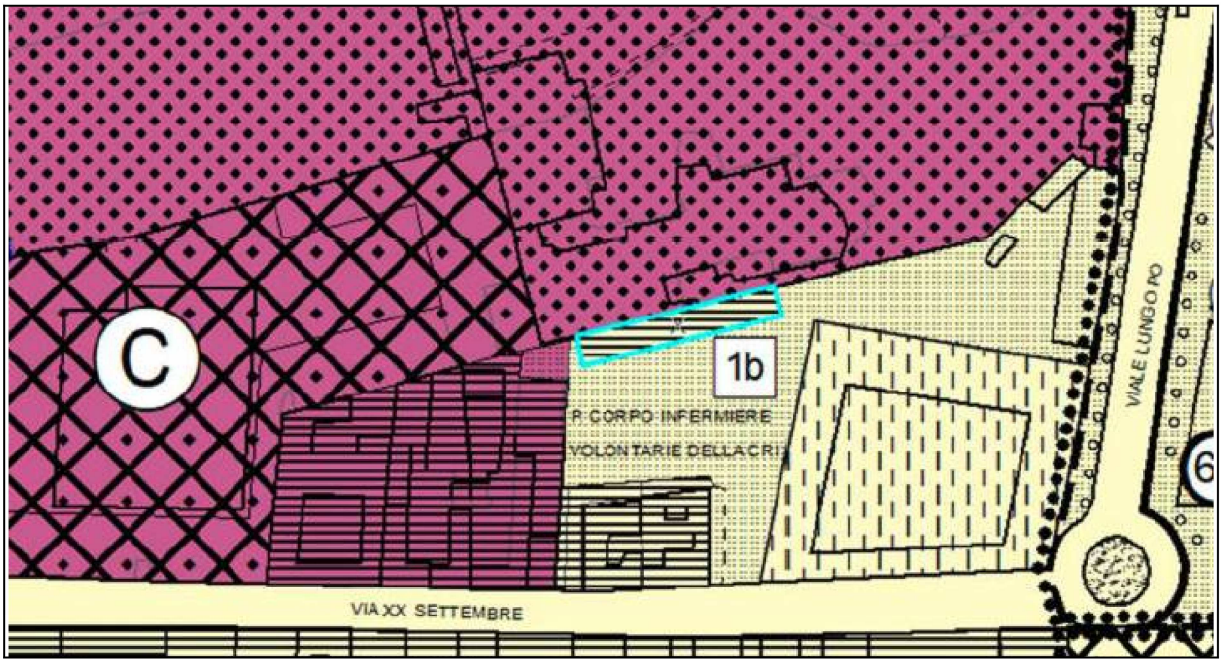
Alla data della presente perizia il Comune di Casale Monferrato ha adottato con delibera di C.C. n. 56 del 18.12.2024 la Variante al PRGC inserita nel Piano delle Alienazioni e Variazioni Immobiliari.

Come risulta dall'analisi effettuata dai sottoscritti valutatori del punto 1 della citata Variante relativa proprio all'immobile oggetto della presente perizia, il fabbricato porticato/magazzino precedentemente individuato nel PRGC previgente nella sottocategoria "Bsr con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza", risulta inserito nella citata Variante in sottocategoria "Ar" in zona residenziale, con le specifiche dell'art. 16.3/1 delle Norme di Attuazione del PRGC. Per quanto attiene alle possibilità di intervento si rimanda alle vigenti normative comunali con particolare riferimento alle intervenute modifiche alle stesse apportate dalla già citata variante al PRGC.

La già citata variante riporta testualmente "*L'incremento della capacità insediativa del distretto residenziale DR6 Ronzone, riferito al volume esistente oggetto di modifica della destinazione d'uso in residenziale, ammonta a complessive 21 unità.La variante, modificando la capacità insediativa residenziale e diminuendo la quantità delle aree a servizi pubblici afferenti la residenza attualmente previsti nell'area Bsr 1b deve ricavare aree per servizi mancanti pari a mq. 878 previste dal P.R.G.C., incidendo nella verifica di cui all'art.16 bis comma 1 bis della L.R. 56/77.* "

Si precisa inoltre che l'immobile è vincolato ex lege art. 12 del D.lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturale e del Paesaggio) e che pertanto gli interventi edilizi per la sua trasformazione dovranno

preventivamente ottenere preventivo parere vincolante del Ministero BB.AA. Culturali e Turismo Direzione di Torino.



(cartografia variante PRGC adottata – il bene è contornato in azzurro)

2.4 - Risultanze e dati catastali

In riferimento ai beni da stimare si elencano i dati Catasto Fabbricati del Comune di Casale Monferrato.

Catasto Fabbricati

Porticato n. 1

Zona censuaria 1 - Foglio di mappa 37 – mappale 74 sub 10 – categoria C/7 - classe 2 – consistenza mq. 27 – Rendita € 20,92 – superficie catastale 31 mq

Porticato n. 2

Zona censuaria 1 - Foglio di mappa 37 – mappale 74 sub 9 – categoria C/7 - classe 2 – consistenza mq. 155 – Rendita € 120,08 – superficie catastale 166 mq

Deposito n. 1

Zona censuaria 1 - Foglio di mappa 37 – mappale 74 sub 5 – categoria C/2 - classe 4 – consistenza mq 73 – Rendita € 158,35 – superficie catastale 84 mq

Deposito n. 2

Zona censuaria 1 - Foglio di mappa 37 – mappale 74 sub 4 – categoria C/2 - classe 4 – consistenza mq 48 – Rendita € 104,12 – superficie catastale 58 mq

2.5 - Verifica conformità urbanistico-edilizia e catastale

Ai fini delle verifiche urbanistiche l'Amministrazione comunale proprietaria dell'immobile non ha rinvenuto permessi edilizi reperiti nei propri archivi. Come risulta da documentazione storica è di antica costruzione, acquistato dal Comune di Casale Monferrato nel 1885 ed ha costituito pertinenza della Caserma Solaro, divenuta poi azienda agricola e successivamente carcere.

Conformità urbanistica ed edilizia

Il bene risulta essere stato edificato antecedentemente all'entrata in vigore della legge n. 1150 del 17 agosto 1942, e che non risulta essere stato oggetto di interventi che abbisognavano di permessi edilizi.

Conformità catastale

Le unità che costituiscono il fabbricato risultano rappresentate, relativamente alle unità 74 sub 4 e 74 sub 5, dalle planimetrie catastali presentate in data 05/06/2020 con prot. n. AL0033041, e, relativamente alle unità 74 sub 9 e 74 sub 10, dalle planimetrie catastali presentate in data 23/10/2024 con prot. n. AL0114560. Premesso che le verifiche devono sempre tenere conto della ridotta scala di rappresentazione grafica dell'immobile, le planimetrie in atti risultano conformi allo stato dei luoghi visionato nel corso del sopralluogo.

OMISSIS .....