



# *Comune di Venasca*

Provincia di Cuneo

Via G. Marconi 19 – 12020 Venasca - P.I. 00313540049 C.F. 85001090043

Tel. 0175.567353 Fax 0175.567006 - Posta elettronica: [ut.venasca@libero.it](mailto:ut.venasca@libero.it)

AREA TECNICA

## VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Fabbricato - Ex Scuola San Bernardo –



Indice

SCHEMA RIASSUNTIVA

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE .....
2. UBICAZIONE .....
3. DESCRIZIONE, PROPRIETA' .....
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....
5. DATI CATASTALI .....
6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....

## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Scopo della valutazione:** alienazione

**Epoca di riferimento della valutazione:** Febbraio 2021

**Indirizzo:** Via San Bernardo snc

**Descrizione:** Fabbricato ex scuola con destinazione residenziale.

**Data di costruzione:** Permesso di Costruire in sanatoria n. 71bis/2021 del 26/11/2021

**Consistenza:** Fabbricato composto da 2 piani F.T. oltre un piano seminterrato adibito a ripostiglio/cantine.

**Proprietà:** Il fabbricato risulta di proprietà del Comune di Venasca

**Attuale uso:** Il fabbricato risulta inutilizzato e la proprietà si completa con una porzione di terreno ad uso esclusivo.

**Identificativi catastali:** Foglio 5 particelle n. 384 sub 1;

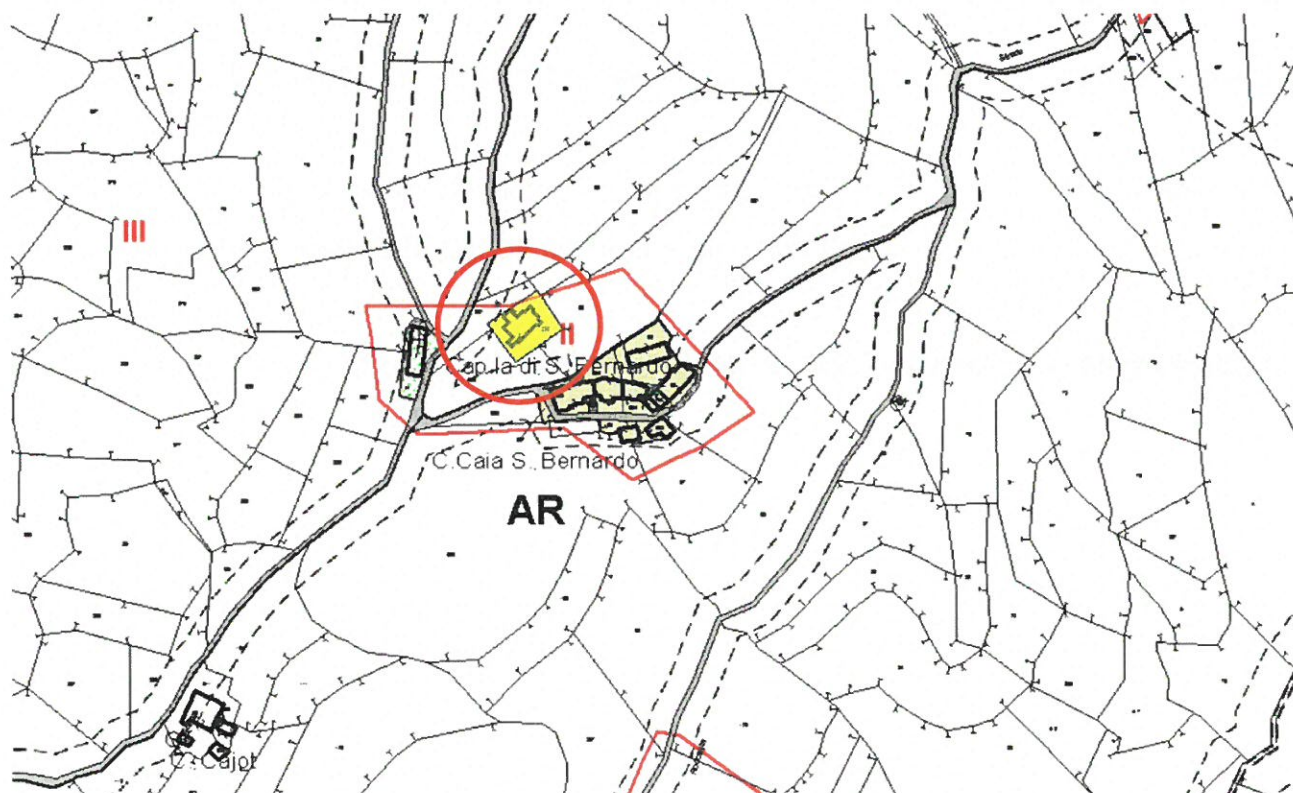
## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Il Fabbricato ex scuola San Bernardo risulta inutilizzato da diverso tempo e necessiterebbe di interventi manutentivi molto impegnativi dal punto di vista economico, pertanto l'Amministrazione Comunale intende alienare il bene per consentirne il suo recupero a fini abitativi. A riguardo ha provveduto al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria n. 71 bis/2021 del 26/11/2021, al fine di regolarizzare il fabbricato, sia dal punto di vista urbanistico che catastale, condizioni indispensabili per l'alienazione dello stesso.

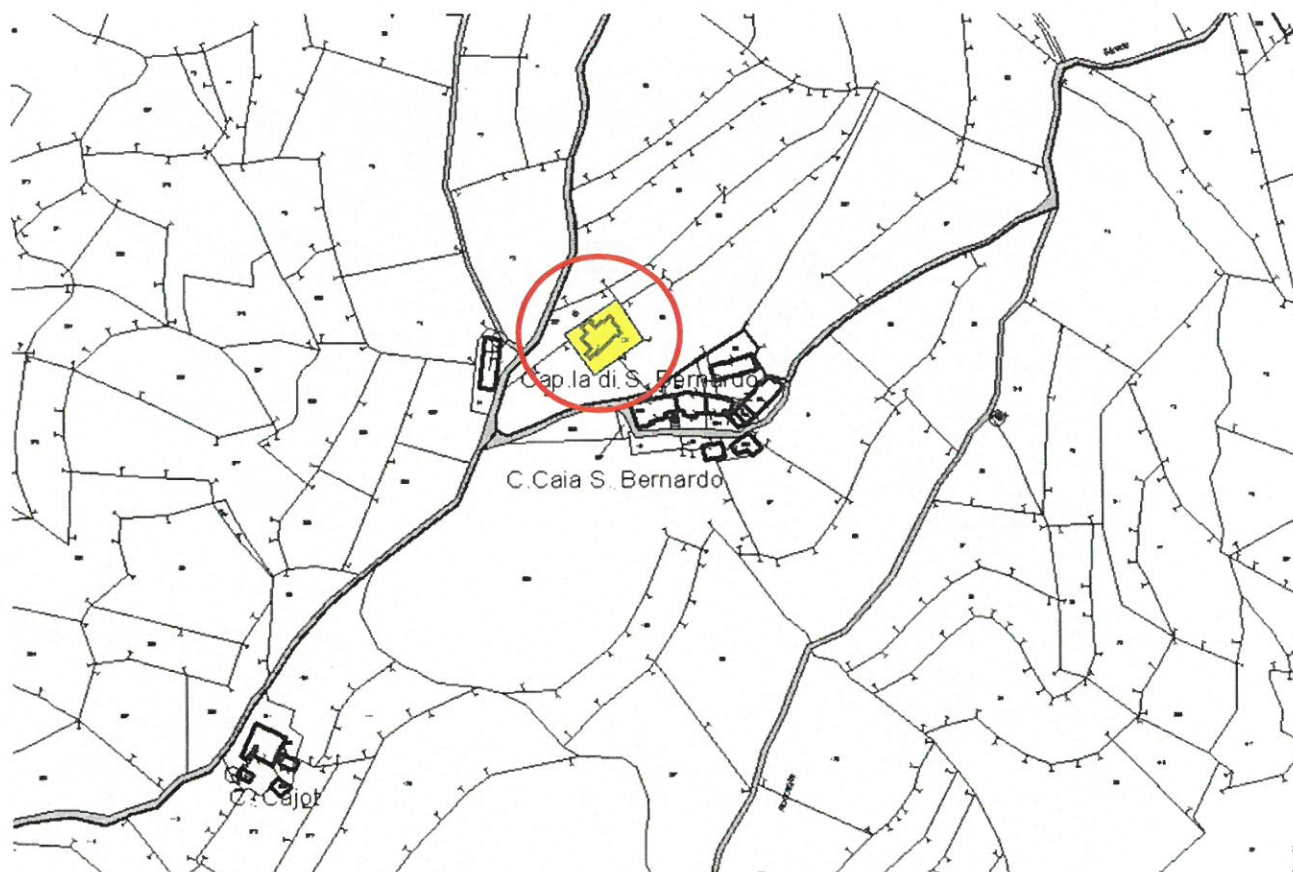
## 2. UBICAZIONE

Il fabbricato insiste su un terreno pianeggiante che costeggia la strada comunale e risulta di facile accesso. L'area è in zona agricola è dotata delle urbanizzazioni primaria e secondaria e dal punto di vista idrogeologico ricade in classe II e in vincolo idrogeologico.

### ESTRATTO PRGC VIGENTE



## ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 5 PARTICELLA 384 sub 1



### 3. DESCRIZIONE

Il fabbricato è stato costruito intorno agli anni '30 e regolarizzato con Permesso di costruire in sanatoria in sanatoria n. 71bis/2021 del 26/11/2021. In passato ha avuto diverse destinazioni d'uso tra le quali adibito ad edificio scolastico e successivamente ad locali a disposizione del mondo associativo. Con il permesso di costruire sopracitato gli è stata attribuita una destinazione d'uso residenziale e presenta una superficie lorda di circa mq 240,00 identificata in catasto al foglio 5 n. 384 sub. 1 e inserito in un lotto di circa 460 mq.

. L'immobile si sviluppa su diversi livelli e si compone di ai diversi piani:

- PIANO PRIMO – 3 vani + servizio igienico + disimpegno + vano scala
- PIANO TERRA – 2 vano + servizio igienico + vano scala;
- PIANO INTERRATO – cantina + diversi ripostigli

Il fabbricato risulta da diverso tempo in stato di abbandono e pertanto per il suo riutilizzo occorre effettuare un intervento significativo di manutenzione straordinaria, di tutti

i sui elementi costitutivi quali a titolo esemplificativo: copertura; serramenti (interni ed esterni); pavimenti; balconi; servizi igienici e impianti (termico, elettrico, idraulico), come si evince dalla documentazione fotografica.

Foto – Prospetto Ovest



Foto – Prospetto sud-est



Foto – Prospetto ovest



Foto – Locali piano terra



Foto – Locale piano terra



Foto – Locale piano terra





Foto – Locale piano primo



Foto – Locale piano primo



Foto – Locale primo piano



Foto – Locale primo piano

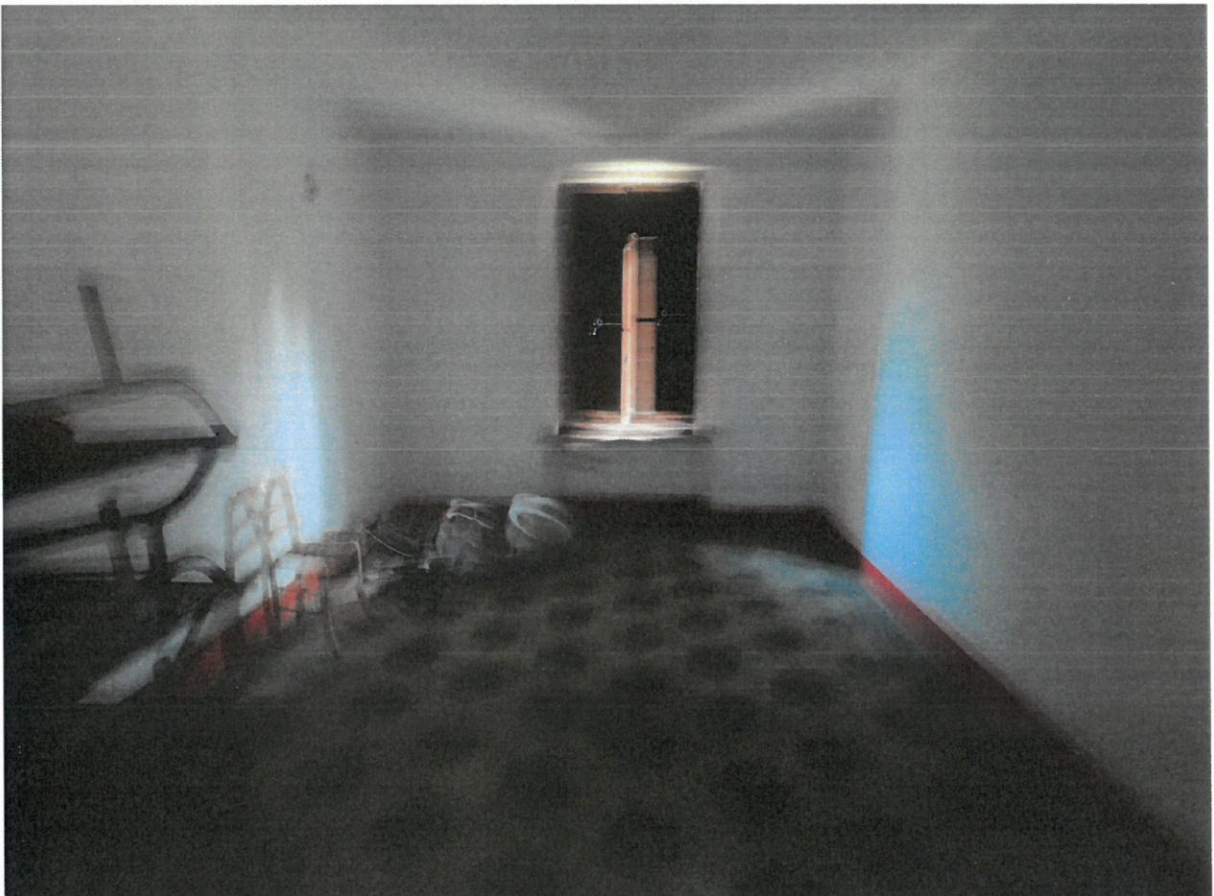


Foto – Locale primo seminterrato



Foto – Locale primo seminterrato



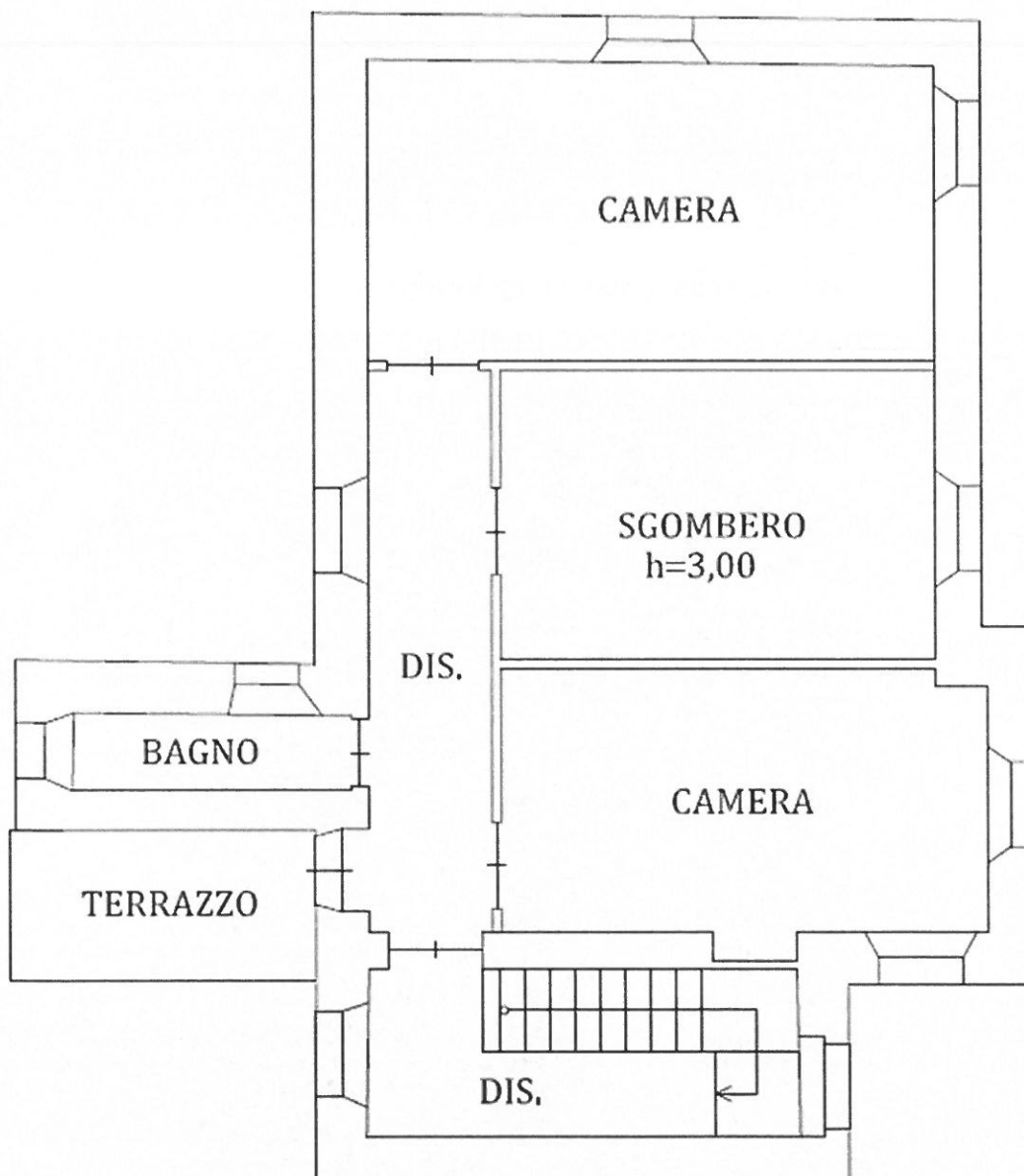
#### 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base alle disposizioni del Piano Regolatore Generale Comunale, l'immobile oggetto di stima è posto in zona E Aree Agricole Produttive. L'area è normata dall'art. 23 delle norme tecniche di attuazione. La norma rimanda per i fabbricati dismessi dall'uso agricolo all'art. 30 delle NTA, Edifici Ricadenti in Zona Impropria, che a sua volta rimanda per gli edifici a destinazione residenziale, alla zona R4, normata dall'art. 17, limitatamente agli interventi previsti all'art. 3 lettere a), b) e c). Gli interventi ammessi sono: manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia come definiti dalle NTA. Inoltre sono ammessi ampliamenti una-tantum del 20% del volume esistente, e risultano sempre consentiti ampliamenti per 75 mc.

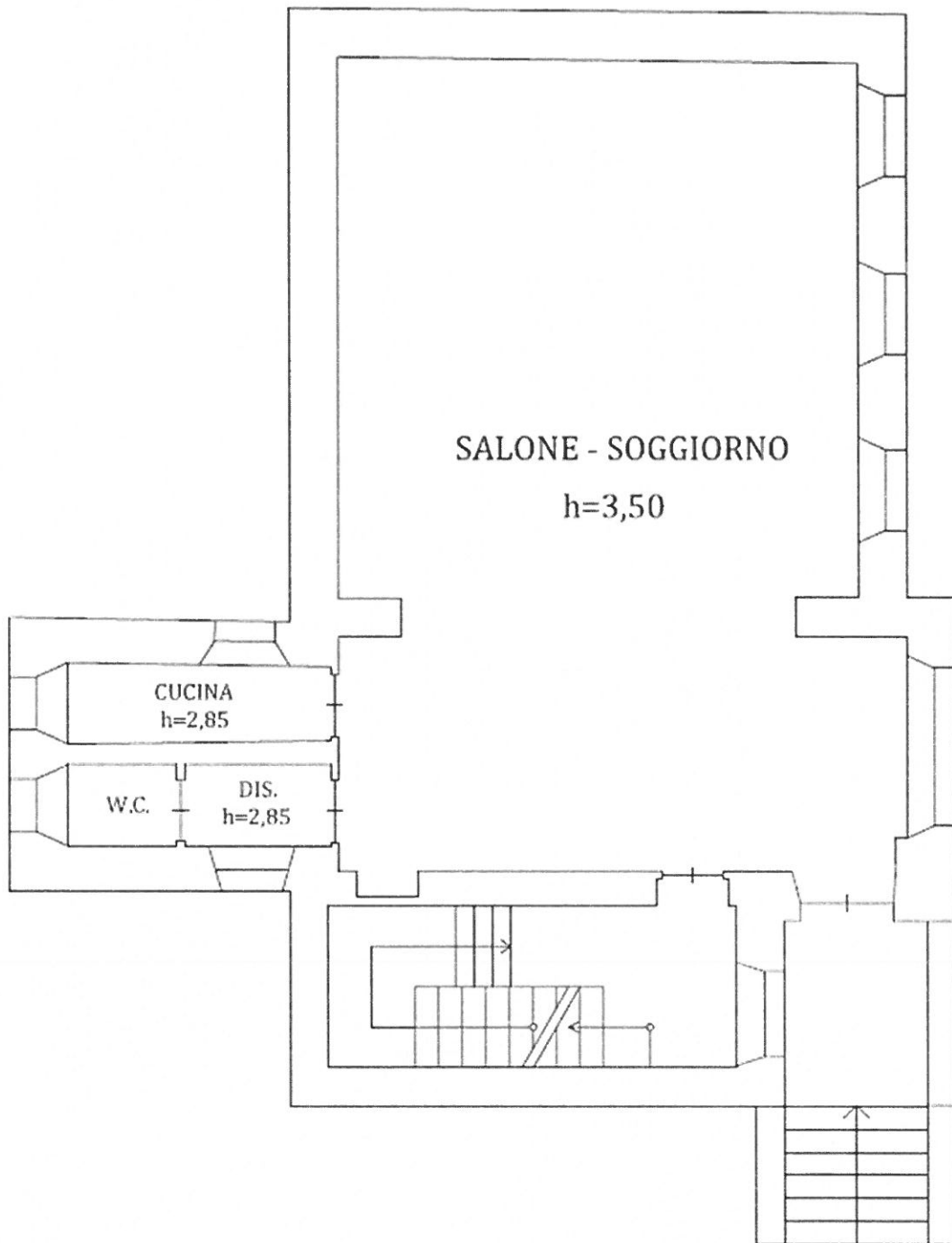
#### 5. DATI CATASTALI

A riguardo delle informazioni catastali si fa riferimento al foglio 5 particelle n. 384 sub 1 parte, e gli stessi dovranno essere aggiornati prima della stipula dell'atto di vendita.

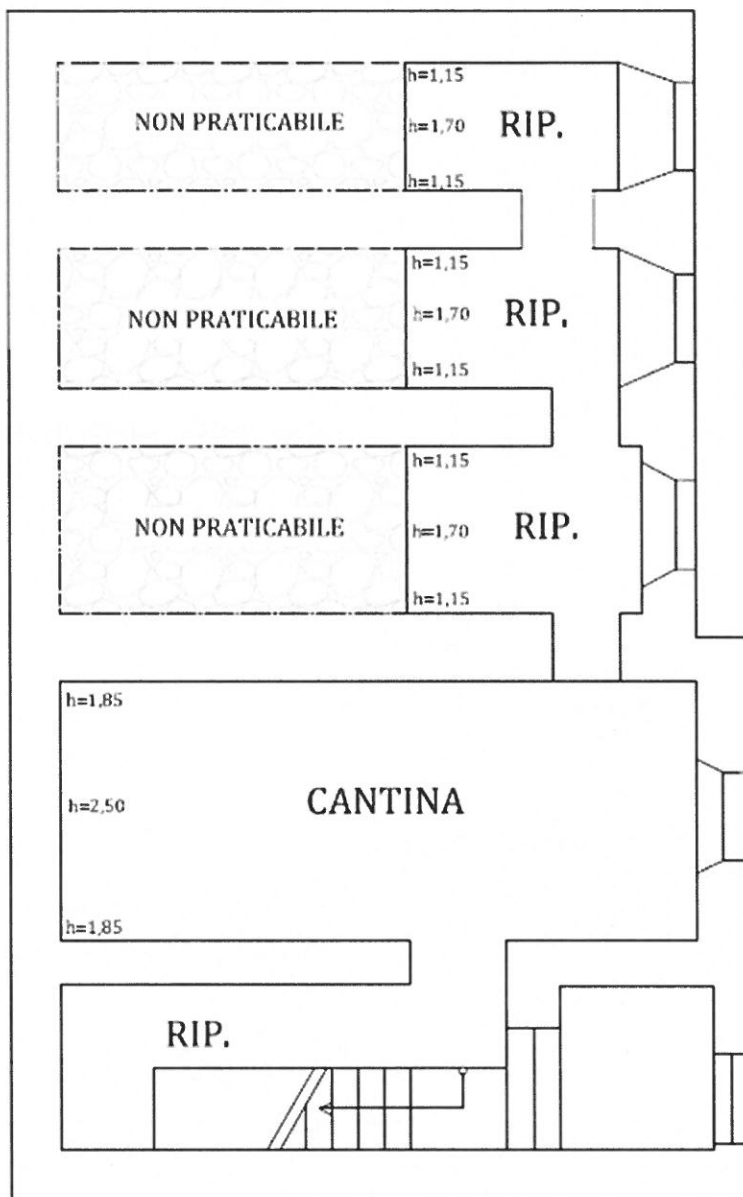
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



# PIANTA PIANO SEMINTERRATO



## 6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il metodo valutativo adottato è quello del valore di trasformazione in base ai valori dei diversi osservatori istituzionali riferiti ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto della presente stima.

### Fonti di informazione

Catasto di Valori Osservatorio Immobiliare (OMI) e costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali della Regione Piemonte anno 2022. Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile si intende procedere alla determinazione della stima mediante il metodo del valore di trasformazione.

$$Vm = \frac{Vmf - (Kc + Op + Ou I^{\wedge} + Ou II^{\wedge} + C)}{(1 + i)^n}$$

Vm = probabile valore di mercato

Vmf = probabile valore del prodotto edilizio finito (ristrutturato)

Kc = costo tecnico di ristrutturazione

Op = oneri professionali

Ou I<sup>^</sup> + Ou II<sup>^</sup> + C = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione

(1 + i)<sup>n</sup> = coefficiente di allineamento cronologico tra i due termini dell'uguaglianza con i = saggio sconto 3% ed n = tempo intercorrente dal momento della stima alla totale realizzazione dell'opera (2 anni).

Vmf = sulla scorta di quanto accertato, considerata la posizione extra-urbana agricola dell'immobile da valutare e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo riguardano, ipotizzando una buona qualità di ristrutturazione si ritiene equo assumere come valore unitario dell'immobile ristrutturato, in 900,00€/mq (Valore OMI I° semestre 2021).

Kc = il costo tecnico di ristrutturazione è determinato con metodo sintetico comparativo. Per la ristrutturazione dell'alloggio a nuovo si ritiene congruo il costo unitario medio a mq di € 423,31.

Op = oneri professionali sono stati determinati nella misura del 5% del costo di ristrutturazione

Ou I<sup>^</sup> + Ou II<sup>^</sup> + C = Nel caso specifico non si prevede il pagamento ne di oneri urbanizzazione ne del costo di costruzione in quanto l'intervento è più una manutenzione straordinaria che un intervento di ristrutturazione. Nella presente stima non sono previsti cambi di destinazione d'uso o aumenti di volume.

$$(900,00 \times 240) - [(423,31 \times 240) + (93.974,82 \times 0,05)]$$

$$V_m = \frac{\text{-----}}{(1 + 0.03)^2} = 53.070,82 \text{ €}$$

### CONCLUSIONI

Per determinare il più probabile valore di mercato si assume come valore definitivo  $V_m = 53.070,82 \text{ €}$  che arrotondato per eccesso determina un:

**VALORE DEFINITIVO DELL'IMMOBILE PARI A 55.000,00 €**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si ritiene che il valore più probabile per il bene in oggetto, sia in cifra tonda, pari ad € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).



Firma del Tecnico Valutatore  
Mpi Giuseppe

SOSPENSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
(Mpi Giuseppe)