

**RELAZIONE DI PERIZIA
DI STATO DI CONSISTENZA
E DI
VALUTAZIONE ECONOMICA
SU IMMOBILE IN PROPRIETA' DELL'ENTE
"ISTITUTO GAZZERA MAGLIANO con sede in Bene Vagienna"**

PREMESSA

Il sottoscritto Curti geom.Claudio, iscritto al Collegio dei Geometri di Mondovì n.365, e con Studio in Trinità Via C.Marro 7/A, incaricato dalla Amministrazione dell'ente "ORFANOTROFIO MASCHILE GAZZERA MAGLIANO con sede in Bene Vagienna, Via XX settembre, n.2" rappresentante il soggetto giuridico summenzionato, di redigere la presente perizia sullo stato di consistenza, e di contestuale valutazione economica relativamente a seguenti immobili in proprietà, immobili intestati all'ente ISTITUTO GAZZERA MAGLIANO con sede in Bene Vagienna; censiti in catasto nel territorio del Comune di Bene Vagienna al foglio di mappa n. 19 particelle n.251, 130 parte, 138 parte. nel successivo sopralluogo, descrive quanto segue :

LOCALIZZAZIONE CARTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono ubicati nel territorio del Comune di Bene Vagienna (CN), e precisamente ricadenti tutti sullo stesso foglio di mappa, come meglio illustrato nella planimetria allegata,(Allegato A)

Il fabbricato come rappresentato nella planimetria della cartografia catastale, è costituito da un unico corpo, con forma regolare tipico delle cascine agricole. Dalla cartografia si rileva inoltre una perimetrazione particolare del confine catastale che delimita la pertinenza del fabbricato, in particolare sono evidenziate forme a piccole protuberanze sui vertici del confine sud, a testimoniare la presenza di contrafforti difensivi.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono individuabili geograficamente sul territorio, a partire dall'asse stradale, Provinciale Bene Vagienna – Narzole, sul versante ovest, in direzione del biforcamento con la strada di collegamento con la frazione Podio. Il sito è ben visibile dalla viabilità indicata, come risultante dalla fotografia (1) allegata, e come illustrato nella planimetria desunta dalla mappa satellitare allegata.

A tale fine viene proposta un panoramica fotografica ripresa dalla viabilità di contorno, al fine di contestualizzare l'assetto degli immobili nel raffronto con il territorio circostante.



Fotografia (1) – ripresa dalla biforcazione stradale



Fotografia (2) – ripresa dalla strada per la frazione Podio direzione sud



Fotografia (3) – ripresa dalla strada direzione frazione Podio “ lato accesso”



Fotografia (4) – ripresa dalla strada direzione San Bernardo (sullo sfondo si apprezzano le colline delle Langhe)

Si evince pertanto dalle fotografie sopra riportate, che la zona circostante al fabbricato oggetto di perizia, è in zona agricola ad ampio raggio.

ACCESSIBILITA'

L'area, ubicata in zona agricola, è completamente pianeggiante , come anche illustrato dalle fotografie è complessivamente recintata, con un antico muro di cinta. L'accesso carrabile è posizionato sul lato est, e l'accesso avviene mediante un piccola stradina campestre, che collega il fabbricato alla viabilità pubblica per la borgata Podio.

Analizzata la localizzazione complessiva rispetto al centro urbano di Bene Vagienna, si rileva che il sito interessato, è relativamente vicino al capoluogo, pur essendo da questo fisicamente separato , della misura fisicamente sufficiente a garantire una panoramica visione dello skailine del capoluogo.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo le prescrizioni urbanistiche del Piano Regolatore Comunale vigente l'area è individuata in Area Agricola, a ridosso dell'area A della zone archeologica della Borgata Roncaglia.

SITUAZIONE AMBIENTALE e SISTEMAZIONE

Facendo riferimento alle carte, catastali, all'estratto della Carta Tecnica Regionale, ed in particolare alla documentazione fotografica allegata alla perizia, come già descritto in precedenza si evidenzia la buona posizione panoramica del sito interessato.

L'area pur trovandosi, in ambito agricolo, lontano dagli insediamenti produttivi ed industriali, beneficia di una non indifferente tranquillità quanto a rumori di fondo, e di vivibilità, e per la qualità dell'aria.

Come illustrato dalle seguenti altre fotografie di dettaglio si evidenzia lo stato di conservazione esteriore dell'immobile:



Fotografia (5) – ripresa dal cortile interno, porzione residenziale



Fotografia (6) – ripresa dal cortile – porzione rustica



Fotografia (7) – ripresa dal cortile – porzione rustica

Come è visibile, dalle fotografie, risulta chiaramente che l'immobile si trova in uno stato di abbandono da diverso tempo, e sarà necessario un sistematico intervento di recupero edilizio, con opere mirate alla conservazione strutturale, al risanamento, ed alla riqualificazione funzionale dell'intero edificio.

CONSISTENZA CATASTALE ED AREA TERRENI

L'area sommariamente descritta nella premessa, è costituita da fabbricato ex rurale censito in Catasto Edilizio Urbano, con annesso cortile pertinenziale di mq.1815 individuato dal mappale 251 classificato come ente urbano nell'archivio NCT.

CONSISTENZA FABBRICATI

TERRITORIO : Comune di BENE VAGIENNA (CN)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita
19	251	2	A/4	3	8 vani		€. 223,11
19	251	3	C/2	1	516 mq.		€. 639,58

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI FABBRICATI

PORZIONE ABITATIVA

La porzione abitativa, è costituita da un corpo di fabbricato che si sviluppa in 3 piani fuori terra, dei quali i primi due piani il terreno e primo, ad uso abitativo ed il piano sottotetto ad uso granaio, come si usava un tempo per i fabbricati rurali.

Il piano terra è costituito da:

- ingresso centrale, con rampa scale a salire al piano primo, a lato due camere con servizio igienico;
- al piano primo due camere, corridoio e piccolo stanzino
- al piano di sottotetto due vani ad uso ex granaio

Riepilogo delle superfici nette :

Piano terra	52,97 Mq.
Piano primo	55.79 Mq.
Totale	108.76 Mq.
Superfici a granaio	53,71 Mq.

PORZIONE RURALE NON ABITATIVA

La suddetta porzione, è costituita dalla parte preponderante del fabbricato, quella destinata alla produttività aziendale, è composta da due piani fuori terra:

- al piano terra un portico, un locale stalla, ed un locale deposito
- al piano primo due locali ad uso fienile ed un locale deposito

Riepilogo delle superfici nette :

piano terra ex stalla	192.97 Mq.
Piano terra Portico	111 Mq.
Piano terra Deposito	21.25 Mq.
Piano primo fienile	45.94 Mq.
Piano primo fienile	160.76 Mq.
Piano primo deposito	21.25 Mq.

Tipologia costruttiva - finiture esterne ed interne:

premesse che l'immobile è di vecchia edificazione, risalente ad un periodo sicuramente anteriore al 1900, come illustrato nelle fotografie allegate e come visionato nel sopralluogo effettuato, si presenta con un struttura portante verticale in muratura tradizionale mista, in mattoni e pietrame locale; mentre le solette ed i sistemi voltati sono in mattoni. Si evidenzia che la volte della stalla pur essendo in muratura non sono in mattoni pieni ma forati, conseguenza di un probabile rifacimento delle stesse volte. Le altre volte che costituiscono gli orizzontamenti del fabbricato, ovvero la parte abitativa, sono parte a sistema voltato e parte a volte piane.

La struttura di copertura, è costituita da tetto in legno, con travi puntoni, e travetti con soprastanti coppi vecchi. La lattoneria esistente è limitata alla parte del tetto che sovrasta la parte abitativa

Esternamente le murature sono intonacate alla piemontese, salvo le parti relative alle strutture produttive accessorie, che sono in muratura grezza a vista

Le parti intonacate, sono state in alcuni punti pitturate, e vi sono alcune caratteristiche modenature al livello del piano granaio che se opportunamente restaurate e ripulite delle aggiunte rappresenterebbero un elemento fortemente caratterizzante della architettura del fabbricato.

È singolare trovare al piano terra un pavimento in legno nel locale pranzo cucina, cosa che in genere era riservata ai piani superiori, il resto delle pavimentazioni è in mattonelle e graniglie. Le finiture interne sono ad intonaco tradizionale e la parte impiantistica è quasi totalmente assente, e comunque non più adeguata secondo le vigenti disposizioni legislative.

I serramenti esterni, sono tutti in legno, con vetri normali, esternamente dotati di persiane alla piemontese
Non vi sono impianti di riscaldamento

Strutture accessorie non rilevanti

All'interno del perimetro recintato, ed in aderenza al fabbricato della cascina vi sono inoltre altre strutture a carattere accessorio, che sono quasi integralmente crollate, e pertanto inservibili, le stesse non risultano sulle mappe catastali, ed al fine di non compromettere in alcun modo la legittimità e la conformità dell'area si dovrà provvedere alla sgombero ed al trasporto a discarica del materiale di risulta delle opere crollate.

VALUTAZIONE ECONOMICA DELLA PROPRIETA'

In conclusione delle descrizioni fatte, dello stato dei luoghi e dei fabbricati, del valore medio dei fabbricati, in condizioni simili, presenti nella zona, i valori stimati per l'intera proprietà considerata, scaturiscono dalla seguente valutazione:

facendo seguito al rilievo planivolumetrico, come riportato nelle planimetrie allegate, si rileva che la SUL (Superficie Utile Lorda) è ricavata in mq. 28.27 per a parte di magazzino deposito, avente altezza di riferimento ai fini del calcolo di mt.5,00 dal piano campagna esistente; la SUL relativa alla porzione stalla e fienile, è di mq. 22.08, con altezza di calcolo ml.6.70; la SUL relativa alla parte abitativa è di mq.82.93, con altezza di calcolo ml.9.18.

il volume complessivo risultante è quantificato in complessivi mc. 2430, VxP. Parametrando il suddetto dato alla area teorica residenziale che dovrebbe essere reperita per la edificazione, applicando l'indice medio di fabbricabilità territoriale 0,5 mc./mq. si renderebbe necessario disporre di una superficie pari a mq.4860. il volume edificato esistente rilevato in 2430 mc. trasformato in proiezione piana da come risultato uno sviluppo di mq.810 considerando l'altezza di mt.3,00.

Il costo di produzione a nuovo per edilizia di tipo residenziale è quantificato a costo medio in 1200,00 euro/mq., determinando il costo complessivo di tale volume a nuovo in un valore di euro 972.000,00.

Considerato che normalmente il valore delle aree residenziali rappresenta circa il 25% del costo di produzione dell'immobile, viene a determinarsi il valore dell'area in complessivi euro 243.000,00.

Questo valore è però riferito a quelle aree del territorio, che sono in genere comprese all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, aree PEC, od aree comunque residenziali confermate, servite da reti tecnologiche e viabilità. Nell'area in oggetto, essendo per propria natura in un ambito libero, al di fuori di un insieme di sviluppo urbanistico residenziale o compatibile con la residenza, tali infrastrutture non sono proprie dell'area in oggetto. Tenuto conto di questa limitazione prestazionale, si stabilisce che la incidenza media del costo dell'area teorica non sia superiore al 21%,riducendo di fatto il valore finale ad euro 204.120,00 che si arrotonda per difetto in tondo ad euro 200.000,00.

La presente valutazione, è riferita al solo fabbricato con il sito del terreno perimetrato nella cartografia catastale, e la cui superficie nominale è di mq.1815.

CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra relazionato, sia dal punto di vista ambientale, della tipicità della architettura, della dimensione della stessa, si ritiene che il lotto del terreno definito nella cartografia catastale, e risultante dalla perimetrazione esistente, sia troppo piccolo, rispetto alla dimensione del cascinale in oggetto. La vendita del fabbricato, così come attualmente è perimetrato, porrebbe una limitazione di godibilità all'intero sito. Si ritiene che sarebbe necessario annettere quale pertinenza una ulteriore area circostante, a salvaguardia del sito, con una fascia di almeno 5 mt. tutt'intorno; anche se sarebbe necessario garantire almeno la superficie teorica occorrente tale da garantire il rapporto volume/area lotto, ovvero una superficie complessiva di mq.5.000. Tale previsione è finalizzata a meglio valorizzare la dimensione dell'immobile, quanto a garantire una certa separazione dalle coltivazioni che vengono poste in essere sui suoli, e che col tempo potrebbero variare ed essere poco gradite a chi fosse residente nel cascinale.

Il valore delle aree da eventualmente annettere al fabbricato, vengono diversificate, in relazione alle superfici che si intendano acquisire; ovvero per una ulteriore superficie pertinenziale, oltre quella propria del fabbricato, fino a mq.1000 il valore del terreno è quantificato in euro 20 per mq.; per una superficie aggiuntiva fino a 2000 mq. il valore del terreno è quantificato in euro 17 per mq.; per una superficie aggiuntiva fino a 3200 mq. il valore del terreno è quantificato in euro 15 per mq.

Quanto era dovuto ad esecuzione dell'incarico affidatomi.

Il tecnico incaricato:

CURTI geom.Claudio

ALLEGATI

- Tavole grafiche delle planimetrie in scala 1: (scala pagina) degli immobili oggetto della presente descrizione
- Estratto planimetrico catastale del foglio localizzato all'area scala 1: 2000
- Estratto planimetrico del P.R.G.C. Comunale scala 1 : 5.000
- Estratto dalla carta tecnica regionale scala 1: 10.000