



# COMUNE DI BRICHERASIO

PROVINCIA DI TORINO

SERVIZI TECNICI

C.A.P. 10060 – Tel. 0121.599333 – Fax 0121.599334

**RELAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI DI  
PROPRIETA' DELL'ASSOCIAZIONE  
"SCUOLA MATERNA SERENA"**

Premessa,

La presente relazione viene redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, a richiesta della Regione Piemonte e ai fini del perfezionamento dell'estinzione dell'Associazione "Scuola Materna Serena", diretta alla verifica dei beni immobili di proprietà dell'Associazione stessa.

### *LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI*

Gli immobili sono ubicati nel territorio del Comune di Bricherasio, ricadenti in NCEU sul Foglio 23 mappali nn. 357-358-847-848-849-850-.

I mappali al Fg. 23 nn. 848-849- costituiscono il sedime stradale di Via BellVille (strada pubblica che collega Via San Michele con Via Martire della Libertà) ; il mappale n. 358 della superficie di mq. 680.00 è occupato per circa mq. 450.00 dall'area giochi di pertinenza della Scuola Materna.

L'edificio ubicato in zona centrale, confinante con Via San Michele, Via BellVille e proprietà Scuola Materna, come rappresentato nella planimetria allegata, è costituito da un unico corpo, con forma regolare, con un'area di pertinenza costituita dai mappali al Fg. 23 nn. 847 di mq. 490,00, n. 850 di mq. 43, e parte del n. 358 per mq. 230,00 per complessivi mq. 763,00.



## *SITUAZIONE URBANISTICA*

Gli immobili ricadono in zona Servizi “S2” del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e nello specifico per “servizi d’interesse comune”, e precisamente: attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici.

Ai sensi del d.lgvo n. 42 del 22.01.2004 il trasferimento dell’immobile in capo all’ente determina l’apposizione del vincolo di tutela quale bene culturale.

## *CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO*

L’immobile, sorto tra la fine dell’800 e l’inizio del ‘900, era destinato ad orfanotrofio femminile, poi definitivamente chiuso alla fine del 1964.

Successivamente, per alcuni anni è stato utilizzato il piano terreno dal Servizio Sanitario per consultori e ambulatori medici.

Da alcuni anni l’edificio è completamente inutilizzato.

Risulta così censito al NCEU:

Fg. 23 n. 357 sub 101 – PIANO T. –CAT. A/10 CONSISTENZA VANI 10,5-  
CLASSE U - RENDITA Euro 1.735,30

Fg. 23 n. 357 sub 102 – PIANO S1-1- CAT A/3 CLASSE 3  
CONSISTENZA VANI 9 - RENDITA Euro 376,50

L’immobile si presenta con struttura portante verticale in muratura tradizionale mista e copertura in coppi laterizio è composto da n. 3 piani:

1. Piano seminterrato: destinato a cantina superficie lorda mq. 205,96., altezza interna mt. 3,20, pavimentazione interra battuta;
2. Piano terreno: destinato a uffici, ambulatori e servizi, superficie lorda mq. 240,00, altezza interna variabile da mt. 3,450 a mt. 3,95, completa il piano terreno un porticato dalla superficie di mq. 58,29;
3. Piano primo: destinato a camere e servizi, superficie lorda mq. 240,00, altezza interna mt. 3,95 completo di terrazzo della superficie di mq. 58,29

L'edificio necessita di un sistematico intervento di ristrutturazione con opere mirate alla conservazione strutturale, al recupero e riqualificazione funzionale.







## VALUTAZIONE ECONOMICA DELLA PROPRIETA'

La determinazione del più probabile valore dell'immobile scaturisce da indagini dirette presso gli operatori e dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate di Torino.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dei vincoli di destinazione dell'immobile derivanti dalle disposizioni del PRGC, dal particolare periodo di recessione del settore immobiliare, si ritiene equo applicare il seguente valore di mercato:

Euro/mq. 600,00 per il piano terreno e I° piano

Euro/mq. 260,00 per il piano seminterrato

L'immobile, al momento della stima necessita di consistenti interventi di ristrutturazione (tetto, infissi, impianti, pavimentazioni, intonaci, come si evidenzia nella documentazione fotografica allegata); si stima una incidenza delle stesse pari al 45% per cui si ottiene:

Euro/mq. 330,00 per i piano terreno e primo

Euro/mq. 143,00 per il piano seminterrato

Valore mercato immobile:

Mq. 480,00 x Euro/mq. 330,00 = Euro 158.400,00

Mq. 205,96 x Euro/mq. 143,00 = Euro 29.452,28

TOTALE = Euro 187.852,28

Arrotondato a Euro 187.800,00

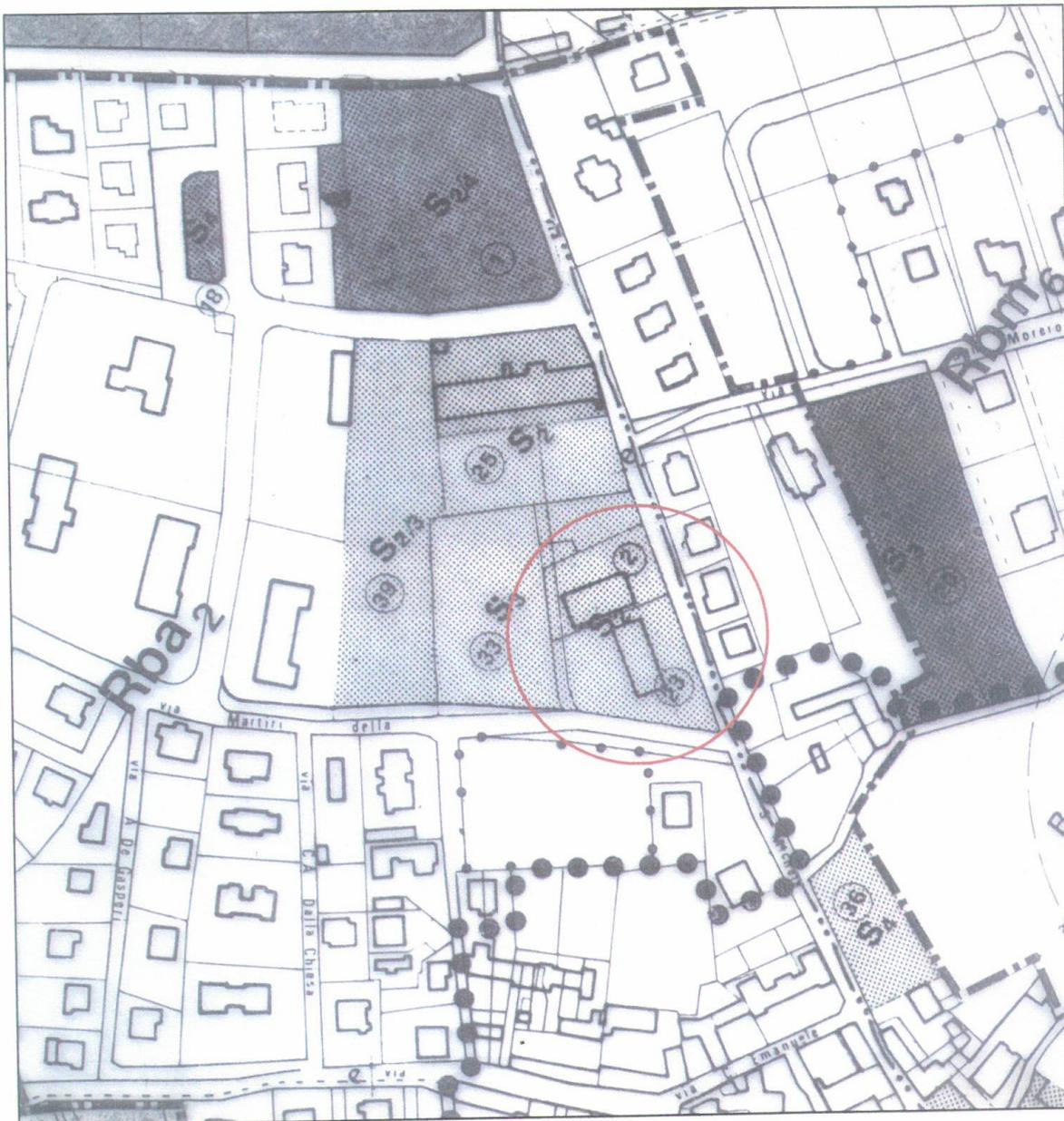
Bricherasio, 12.02.2016

Il Responsabile dei Servizi Tecnici  
Geom. Vilma FALCO  
(Firmato in Originale)

SI ALLEGANO ALLA PRESENTE:  
- ESTRATTO PRGC  
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE  
- VISURE CATASTALI

FV/cmr UT documenti

**ESTRATTO DEL P.R.G.C.  
TAVOLA P3a - SCALA 1:2000**



- S** SERVIZI URBANI ESISTENTI ART. 21/24
- S<sub>2</sub>** COMUNI
- S<sub>3</sub>** VERDE - SPORT

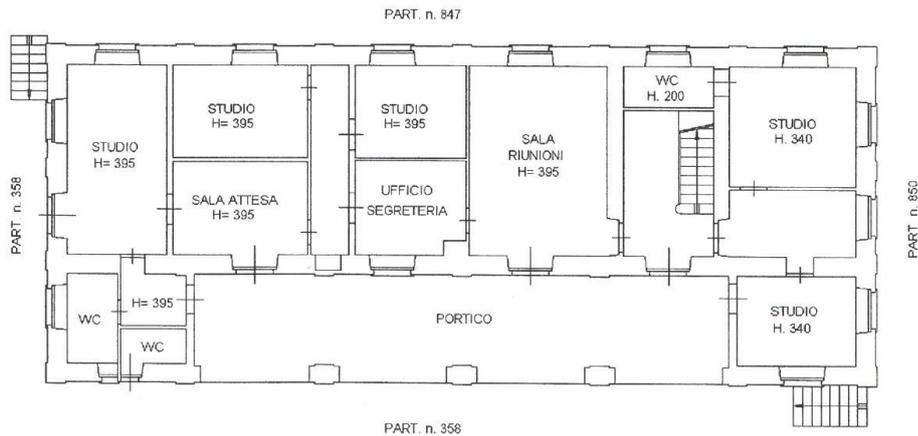


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Torino**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bricherasio	
Via Belleville _____ civ. 4	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bocco Franco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 23	Prov. Torino
Particella: 357	N. 4861
Subalterno: 101	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRENO

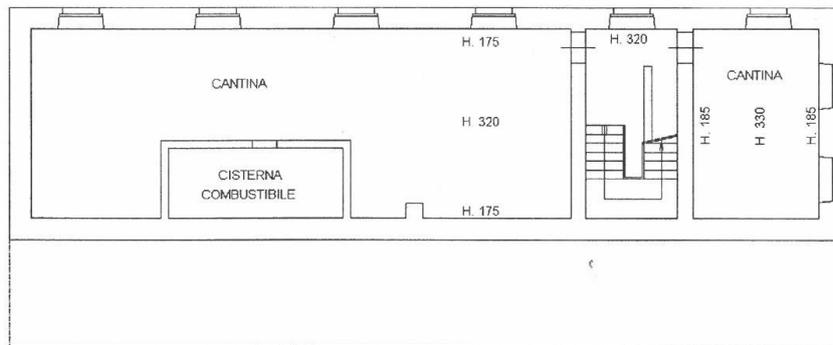


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Torino

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bricherasio	
Via Belleville _____ civ. 4	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bocco Franco
Foglio: 23	Iscritto all'albo:
Particella: 357	Geometri
Subalterno: 102	Prov. Torino _____ N. 4861

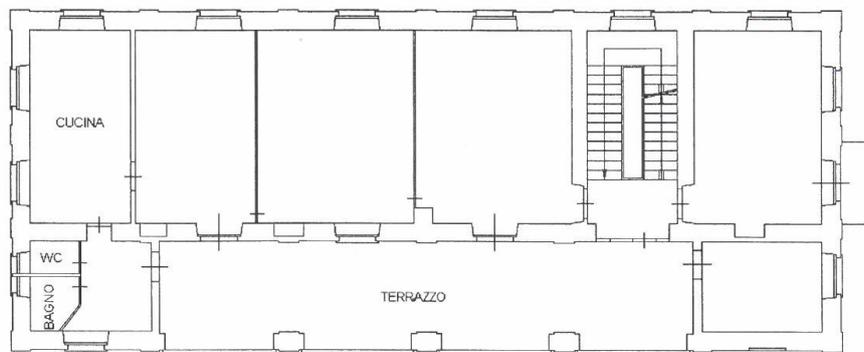
Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANO INTERRATO



### PIANO PRIMO

H. 395



*Francisco*





Utente: FLCVLM53B58B171K

Convenzione: COMUNE DI BRICHERASIO (CONSULTAZIONI - PROFILO D2)

Codice di Richiesta: C00063902008



## Ufficio provinciale di: TORINO Territorio

Situazione aggiornata al : 11/02/2016

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: **SCUOLA MATERNA SERENA** Sede: **BRICHERASIO (TO)**

Codice Fiscale: **06380590015**

Immobili individuati: **2**

Motivazione: **Altri fini istituzionali**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	AI	Partita D:
		BRICHERASIO									
F	Proprietà per 1/1	(TO) VIA BELL VILLE, 4 Piano S1-1	23	357	102	cat. A/3	3	9 vani	Euro:376,50		
		BRICHERASIO									
F	Proprietà per 1/1	(TO) VIA BELL VILLE, 4 Piano T	23	357	101	cat. A/10	U	10,5 vani	Euro:1.735,30		€

I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Utente: FLCVLM53B58B171K

Convenzione: COMUNE DI BRICHERASIO (CONSULTAZIONI - PROFILO D2)

Codice di Richiesta: C00063902008



## Ufficio provinciale di: TORINO Territorio

Situazione aggiornata al : 11/02/2016

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: **SCUOLA MATERNA SERENA ENTE PRIVATO Sede: BRICHERASIO (TO)**

Codice Fiscale: **06380590015**

Immobili individuati: **2**

Motivazione: **Altri fini istituzionali**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	A
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	BRICHERASIO (TO)	23	847		VIGNETO	1	4 are 90 ca	R.D.Euro:6,83 R.A. Euro: 5,31		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	BRICHERASIO (TO)	23	848		VIGNETO	1	1 are	R.D.Euro:1,39 R.A. Euro: 1,08		

I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Utente: FLCVLM53B58B171K

Convenzione: COMUNE DI BRICHERASIO (CONSULTAZIONI - PROFILO D2)

Codice di Richiesta: C00063902008



## Ufficio provinciale di: TORINO Territorio

Situazione aggiornata al : 11/02/2016

Dati della ricerca

Catasto: Terreni

Comune di: **BRICHERASIO** Codice: **B171**

Foglio: **23** Particella: **358**

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **Altri fini istituzionali**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub Qualità	Classe ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
23	358	ENTE URBANO	6	80 Euro:		Area di enti urbani e promiscui	1

I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#)
[Visura Per Immobile](#)
[Ricerca per Partita](#)
[Indietro](#)

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Utente: FLCVLM53B58B171K

Convenzione: COMUNE DI BRICHERASIO (CONSULTAZIONI - PROFILO D2)

Codice di Richiesta: C00063902008



## Ufficio provinciale di: TORINO Territorio

Situazione aggiornata al : 11/02/2016

Dati della ricerca

Catasto: Terreni

Comune di: **BRICHERASIO** Codice: **B171**

Foglio: **23** Particella: **849**

Immobili individuati: 1

Motivazione: **Altri fini istituzionali**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub Qualità	Classe ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
23	849	ENTE URBANO	2	37 Euro:		Area di enti urbani e promiscui	1

I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Utente: FLCVLM53B58B17IK

Convenzione: COMUNE DI BRICHERASIO (CONSULTAZIONI - PROFILO D2)

Codice di Richiesta: C00063902008



## Ufficio provinciale di: TORINO Territorio

Situazione aggiornata al : 11/02/2016

### Dati della ricerca

Catasto: Terreni

Comune di: **BRICHERASIO** Codice: **B171**

Foglio: **23** Particella: **850**

Immobili individuati: 1

Motivazione: **Altri fini istituzionali**

### Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
23	850		ENTE URBANO		43 Euro:		Area di enti urbani e promiscui	1

I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati    Visura Per Immobile    Ricerca per Partita    Indietro

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001