



**CESSIONE DEL FABBRICATO DESTINATO AD
ARCHIVIO COMUNALE IN CHIESANUOVA**

RELAZIONE TECNICA E VALUTAZIONE DELLA BASE D'ASTA

Premessa

Nel piano delle valorizzazioni e dismissioni dei beni immobili approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°44 del 26/05/2021, è prevista la cessione dell'edificio ex scuola ed ex archivio di Chiesanuova, oggi bene disponibile oramai non è più utilizzato da tempo, già oggetto di precedenti tentavi di cessione inevasi.

La storia delle precedenti intenzioni di vendita inevase e il tentativo di utilizzo residenziale pubblico fallito per mancanza di risorse, aggravato dallo stato precario generale dell'edificio in continuo deterioramento motivo per cui non è stato tutt'ora possibile dare una utile destinazione anche in considerazione della mancanza della disponibilità finanziaria sufficiente ad una sua trasformazione, ed infine con la recente aggravante del crollo del muro tergale, è fortemente intervenuta l'intenzione di proporre un nuovo tentativo di alienazione con una base d'asta adeguata alla nuova situazione.

Descrizione del fabbricato

Si tratta di un vecchio edificio in muratura dell'inizio del '900, isolato, con copertura a due spioventi, ubicato in via Volterrana al nc 263, al margine della frazione di Chiesanuova, posto lungo la strada provinciale sul lato destro in direzione per Cerbaia, ed ha un piccolissimo resede di rigiro all'edificio, su cui insiste la piccola centrale termica in adiacenza al muro in pietrame franato. L'edificio ha pianta regolare di forma rettangolare con struttura in muratura e copertura con travetti di calcestruzzo prefabbricato e laterizio.

I solai sono di tipo piano con strutture non evidenti (che probabilmente possono essere in latero cemento o acciaio e laterizio).

Le finiture in generale sono di tipo povero e tradizionale dell'epoca di costruzione, con superfici intonacate senza particolari elementi architettonici, quest'ultimi rilevabili solo nella modanatura dell'accesso principale e del balcone, oltre alla scala interna in elementi lapidei monoblocco.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli e precisamente:

piano terreno :

si accede all'interno dalla strada provinciale ed è composto da tre vani oltre piccolo bagno e ripostiglio sottoscala per una superficie utile di 135 m² circa, tutti accessibili direttamente dall'ingresso da cui anche la scala per il piano superiore.

Il piccolo resede di rigiro, è di una superficie di 70 m² circa, e vi si accede dalla stessa strada pubblica e dal primo locale sulla destra. In un angolo tergale del resede è posta la centrale termica della superficie di 9 m² circa.

piano primo :

si accede da una scala centrale che parte dall'ingresso principale ed è composto da cinque vani oltre tre piccoli bagni terrazza e ballatoio di distribuzione, per una superficie di 135 m² circa.



L'edificio a causa dell'inutilizzo si trova ora in uno stato conservativo sempre più decadente, in completa assenza di manutenzioni, tanto che come detto è recentemente è crollato il muro a retta tergale, e quindi con un serio problema da risolvere per il potenziale acquirente.

Vi sono inoltre occasionali infiltrazioni di acqua dalla copertura, in modo particolare in prossimità dei servizi igienici del piano superiore che ha abbondantemente degradato uno dei medesimi, e sono praticamente da rifare tutti gli impianti, servizi, infissi e ogni altra finitura necessaria per l'utilizzo al civile.

Vincolo culturale

La verifica dell'interesse culturale presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e Soprintendenze interessate, ha dato esito negativo come esplicitato con la nota dello stesso Ministero prot. 12426 del 05/08/2011.

Pertanto non vi sono obblighi di tutela ai sensi del D. lgs. 22/01/2004 n° 42, parte seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del medesimo decreto, e quindi alienabile senza ulteriore autorizzazione ministeriale.

Destinazione Urbanistica

L'edificio ha la seguente destinazione urbanistica:

Regolamento Urbanistico Comunale vigente
zona S2 - art37 NTA - tessuti insediativi storici
S2 - complesso di edifici o edificio singolo di particolare interesse documentale

Piano Operativo adottato (di prossima approvazione):
zona TS art 84 - tessuti urbani storici

S2 art 87 - Complesso di edifici o edificio singolo di particolare interesse documentale

Entrambe le destinazioni di piano consentono l'utilizzo di tipo residenziale, base della valutazione, e pertanto in tal senso non occorre alcuna variazione di destinazione urbanistica.

Destinazione d'uso dell'immobile in vendita

La destinazione d'uso dell'immobile posto in vendita, urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, è stata variata dal precedente stato di infrastruttura pubblica, definendola in quello di tipo residenziale con la stessa deliberazione del Consiglio Comunale n°44 del 26/05/2021 in applicazione dell'art. 58 del D.L. 25/06/2008.

Per effetto della definizione della nuova destinazione d'uso, per l'utilizzo dell'immobile in vendita a residenza non occorrerà alcun cambio di destinazione d'uso fermo restando quanto specificato al successivo punto circa l'incidenza dei relativi oneri.

Valore dell'immobile ed oneri urbanizzazione

Per lo stato in cui versa l'immobile, e visto il permanere della contrazione del mercato immobiliare, la condizione generale non è certamente di grande appetibilità. Tuttavia si può ragionevolmente considerare che la nuova destinazione d'uso ed urbanistica prevista sia con alta probabilità la più appetibile sul mercato.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale



Considerando quindi il fabbricato a destinazione residenziale, pur con la contrazione del mercato, il criterio più appropriato rimane quello di trasformazione, secondo cui al valore di mercato della ottimale consistenza dell'immobile vanno detratti i costi che ne deriverebbero per l'adeguamento del fabbricato dalla situazione attuale.

Considerando la regolarità della pianta e la centralità della scala principale, il fabbricato si presta alla trasformazione dei 270m² complessivi di superficie utile suddivisa in due tagli di alloggio di 120 m² circa, che potrebbero avere un valore commerciale variabile da 300 ÷ 350.000,00 euro ciascuno. Conseguentemente a questa trasformazione, il valore commerciale complessivo potrebbe essere a sua volta variabile fra 600 ÷ 700.000,00 euro circa.

Il costo di ristrutturazione per tale frazionamento di un fabbricato di una tipologia simile può essere considerato nell'incidenza media di 1.500 ÷ 2.000 €/m² secondo il tipo di rifiniture ed impianti, per gli analoghi prezzi di mercato prima ipotizzati.

Con tali ipotesi di incidenze il costo complessivo di trasformazione sarebbe di un importo variabile complessivo compreso fra 450 ÷ 550.000,00 euro.

Pertanto rapportando i livelli fra loro (600.000 – 450.000 e 700.000 – 550.000) il valore di mercato potrebbe oscillare nel valore medio di **200.000,00 euro**.

Al valore sopra determinato occorre aggiungere all'importo a base d'asta l'incidenza dei presunti oneri di urbanizzazione per la variazione della destinazione d'uso a residenziale in conseguenza della destinazione d'uso apportata ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25/06/2008, con la deliberazione di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni del Consiglio Comunale 44/2021 prima richiamata.

Il calcolo aggiuntivo mediante il restauro o ristrutturazione edilizia ammonta ad oneri di € 5,51 per urbanizzazione primaria e € 15,51 per urbanizzazione secondaria per un totale complessivo di €/mc 21,02, che applicato al volume del fabbricato pari a mc 1.110,69 da una incidenza di **€23.346,70**.

Pertanto il valore da porre a base d'asta sarà dato dalla sommatoria dei due valori per un totale arrotondato di **€ 225.000,00** quale relativo importo minimo a base d'asta per offerte in rialzo.

Individuazione catastale

A seguito della recente variazione per fusione ed ampliamento, il fabbricato è ora censito al NCEU del Comune di San Casciano nel foglio di mappa n° 2 dalla particella 119 sub 500, categoria B/4, classe 4, rendita catastale di 3780,46 euro.

San Casciano in Val di Pesa lì 24/06/2021

Arch. Francesco Pruneti

Allegati:
estratto di mappa
planimetria unità immobiliare
visura catastale
RUC in vigore
PO di prossima approvazione