

**RELAZIONE DI STIMA FABBRICATO  
CASA DI ACCOGLIENZA G. GAVELLO**

Il sottoscritto [REDACTED]  
iscritto al collegio dei Geometri di Casale Monferrato al n° 432, per incarico ricevuto dal [REDACTED]  
[REDACTED] straordinario [REDACTED] a seguito del sopralluogo effettuato il giorno 13 Gennaio 2022 nello svolgimento del proprio incarico e presa visione della consistenza e dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato oggetto di perizia è ora in grado di riferire quanto segue:

**CATASTO**

Il complesso risulta essere censito al catasto di Asti nel Comune di Moncalvo così come segue:

- N.C.E.U.

Intestazione: [REDACTED]

- Fg. 13 Mapp. 75 Via G. Gavello - Piano T-1-2 categoria B/1 classe 1, cons. 10.226 mc, R.c. 6.865,63;
- Fg. 13 Mapp. 168 Sub. 1, Via G. Gavello n. 15 – Piano T – categoria C/7 classe 2, cons. 138 mq, R.C. 106,91
- Fg. 13 Mapp. 168 Sub. 2, Via G. Gavello n. 15 – Piano 1 – categoria F/5 classe -, cons. 188 mq, R.C. –

- C.T.

Intestazione: [REDACTED]

- Fg. 13 Mapp. 20 – prato – classe 1 -, sup. ARE18,60 R.D. 8,65- R.A. 8,17

Facente parte di unico corpo alle coerenze di Via Gavello, Via Abele Truffa, particella 26, particella 401, particella 18.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto poiché non riportano i lavori di ristrutturazione recentemente eseguiti.

## DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato adibito a "casa di riposo" costituito in parte su due piani fuori terra ed in parte su quattro piani fuori terra comprendente:

al Piano Interrato centrale termica e cantina; in corpo staccato altra cantina, vano scala, locale di sgombero, lavanderia/sgombero sotto la chiesa;

a Piano Terra cortile, androne, cabina Enel, scala camera mortuaria, 2 bagni, disimpegno, chiesa, stireria, ripostiglio, bagno soggiorno, 2 cucine, dispensa, altro vano scala, ingresso/portineria, spogliatoio, dispensa, 4 camere, salotto, cucina, 2 bagni. In corpo staccato tettoia sotto parcheggio in uso al Comune di Moncalvo;

al Piano Primo soggiorno, pranzo, 20 camere, 9 bagni, disimpegni e scale, terrazzo e balconi;

al Piano Secondo risultano nella porzione oggetto di recente ristrutturazione n. 2 soggiorno, 5 camere, infermeria, locale personale, deposito e 4 bagni. Nella porzione non oggetto di interventi insistono 12 camere, dispensa, monta lettighe,

al piano Terzo n. 24 camere, dispensa, 5 bagni, disimpegni, vani scala e balconi.

A completamento della proprietà risulta essere presente un terreno pertinenziale di mq. 1.860 posto nella porzione Sud del complesso.

La struttura portante del fabbricato risulta essere parte in muratura piena e parte in cemento armato, così come le volte risultano parte in mattone pieno e parte con solai piani in latero-cemento. A copertura della medesima troviamo una struttura lignea con sovrastante coppo e parte in tegole marsigliesi su soletta inclinata. Internamente i locali risultano per lo più con pavimentazione in monocottura e grès, con una minima parte in marmo, mentre i serramenti e porta risultano per lo più in legno, con porte tagliafuoco nei capiscala. I servizi igienici risultano essere con pareti lavabili rivestite in ceramica. Nel complesso la struttura risulta in buono stato di manutenzione generale. Per quanto riguarda le finiture esterne dell'immobile risultano in parte con mattone pieno a vista ed in parte intonacate e tinteggiate, anche queste in buono stato. Inoltre la struttura è dotata di impianto elettrico a norma completamente sotto traccia, impianto termico autonomo con caldaia a metano e termosifoni / termoconvettori e sono presenti n. 2 montalettighe ed ascensori.

## SITUAZIONE URBANISTICA

Da un esame della caratteristiche costruttive il fabbricato risulta essere stato edificato verso la fine del '800 e ristrutturato/ampliato negli anni 60/70.

Dalla ricerca c/o gli uffici comunali risultano i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. del 24/04/1985 per lavori di ristrutturazione interna e costruzione terrazzo;
- Permesso di Costruire N. 2070/2012 del 16/04/2013;
- Permesso di Costruire N. 2090/2014 del 02/02/2015;
- Provvedimento conclusivo n. 26 Prot. 619 del 05/03/2019 per realizzazione monta lettighe;
- Provvedimento conclusivo n. 34 Prot. 997 del 09/04/2019 per lavori di redistribuzione interna e chiusura loggia esterna al P.2.

Il PRG vigente individua il fabbricato in zona B3.1 – aree per attrezzature di interesse comune.

### CONSISTENZA

Al fine di giungere ad un parametro univoco di valutazione sono stati calcolati dei coefficienti di equiparazione in rapporto alla superficie lorda per ogni tipologia di locale. Partendo dal coefficiente base di 1,00 per i locali con caratteristiche “standard”, si passa quindi, tenendo conto della tipologia e dello stato di conservazione, al coefficiente di 1,30 per i locali di recente ristrutturazione e di 0,30 e 0,25 per i locali accessori e tettoie. Per il lotto di terreno, i piazzali ed il cortile è stato considerato un coefficiente di 0,012. Il tutto consente di arrivare ad una consistenza espressa in metro quadro equivalente considerato come Sup. Commerciale.

In considerazione di quanto sopra esposto, il sottoscritto perviene alla valutazione sintetica dei beni in questione con i seguenti prezzi riportati in tabella:

<b>Tipologia</b>	<b>Piano</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff. di equiparazione</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Lavanderia/cantine	S1	Mq. 322,00	0,30	Mq. 96,60
Loc. accessori e camere	PT	Mq. 763,00	1,00	Mq. 763,00
Camere	P1	Mq. 856,00	1,00	Mq. 856,00
Camere	P2	Mq. 236,00	1,00	Mq. 236,00
Camere di recente ristrutturazione	P2	Mq. 370,00	1,30	Mq. 481,00
Camere	P3	Mq. 590,00	1,00	Mq. 590,00
Tettoia	S1	Mq. 187,00	0,25	Mq. 46,75

Terreno, piazzale e cortile	PT	Mq. 2.910,00	0,012	Mq. 34,92
<b>TOTALE</b>				<b>Mq. 3.104,27</b>

VALUTAZIONE

In considerazione della tipologia, consistenza, stato di manutenzione dell'immobile, tenendo presente la vetustà del fabbricato e analizzati i valori medi di mercato di immobili simili compravenduti recentemente e con riferimento alle tabelle dei valori OMI anno 2021, nonché ai valori riportati dal prontuario regionale categorie speciali e particolari anno 2021, risulta che il valore commerciale è pari a €/Mq. 450,00

VALORE DELL'IMMOBILE

Mq. 3.104,27 x €/Mq. 450,00 = 1.396.921,50 € arrotondabili a € **1.400.000,00**

**(diconsi € UNMILIONEQUATTROCENTOMILA/00)**

Letto, confermato e sottoscritto.

Pontestura, li 02/02/2022

Allegati:

1. Documentazione fotografica

Il Tecnico incaricato

Per presa visione, il Committente



*Franco Berra*  
  
 ASSOCIAZIONE CASA DI ACCOGLIENZA  
 GAVELLO-MONCALVO

## DICHIARAZIONE ASSEVERATA

Il sottoscritto [REDACTED]

Geometri di Casale Monferrato al n. 432

### ASSEVERA

Ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale, sotto la propria personale responsabilità, la certezza e la veridicità del contenuto della presente perizia di stima.

Il sottoscritto dichiara infine di assumere con la presente asseverazione, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli art. 359 e 481 del Codice Penale, e di essere a conoscenza delle sanzioni di legge per la falsità nelle dichiarazioni rese in tale veste.

Pontestura, lì 13/02/2022

Letto, confermato e sottoscritto

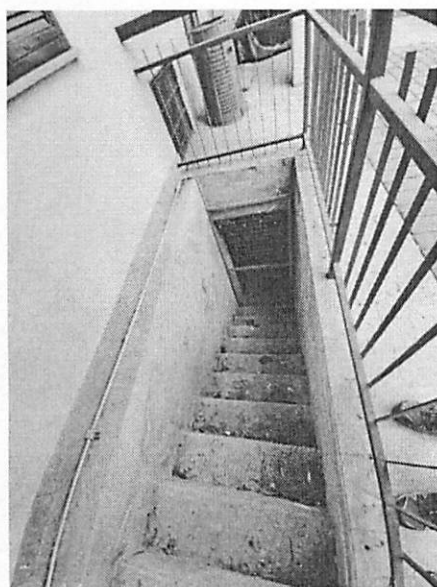
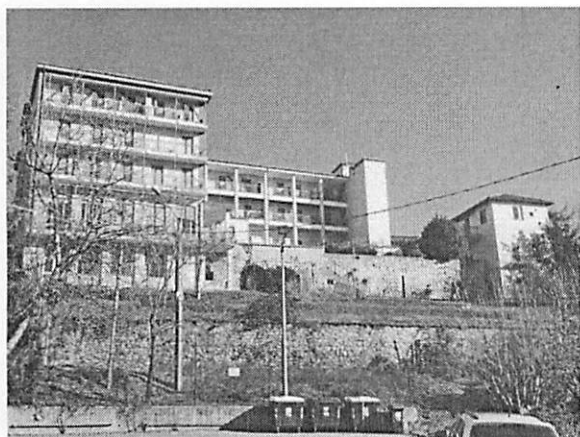
IL PERITO

Per presa visione, IL COMMITTENTE  
[REDACTED]

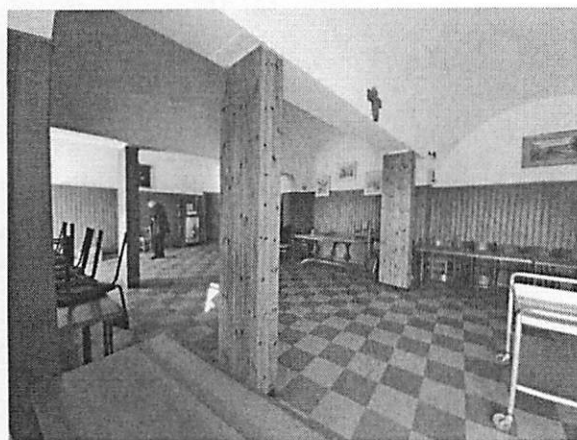
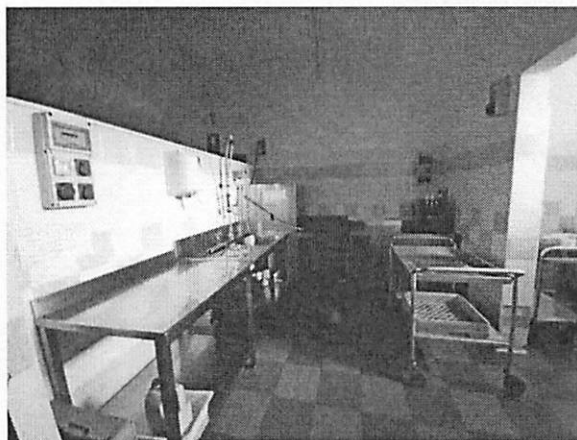
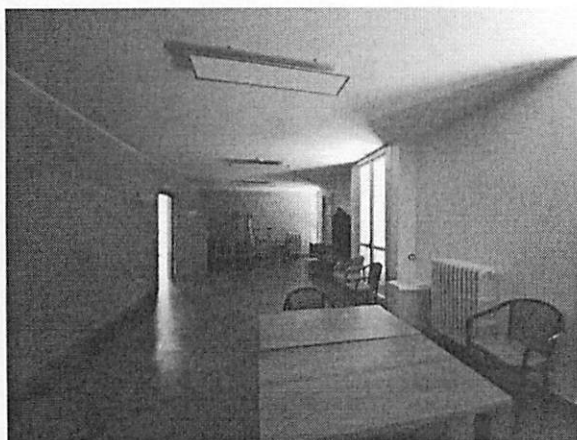
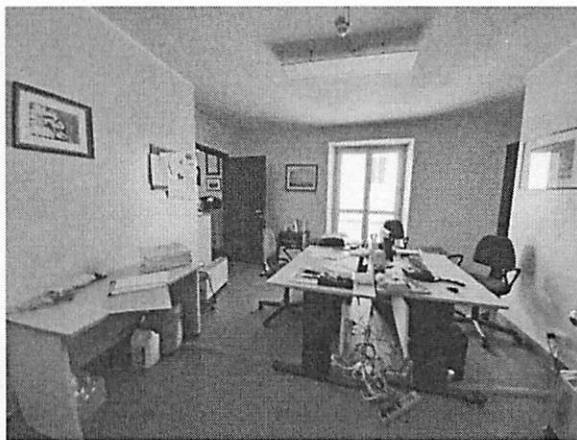
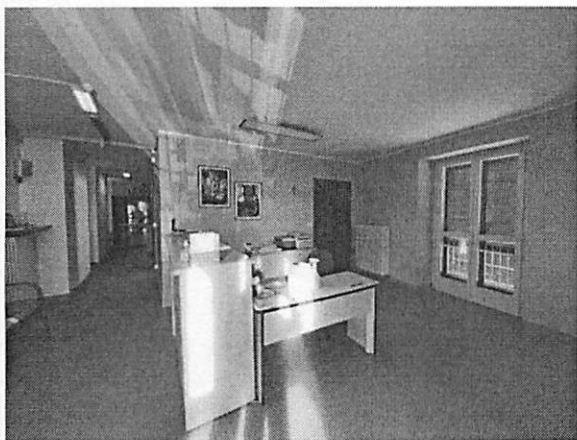
Berra Geom. Franco  
FRANCO  
n. 432  
CASA DI ACCOGLIENZA  
GAVELLO-MONCALVO

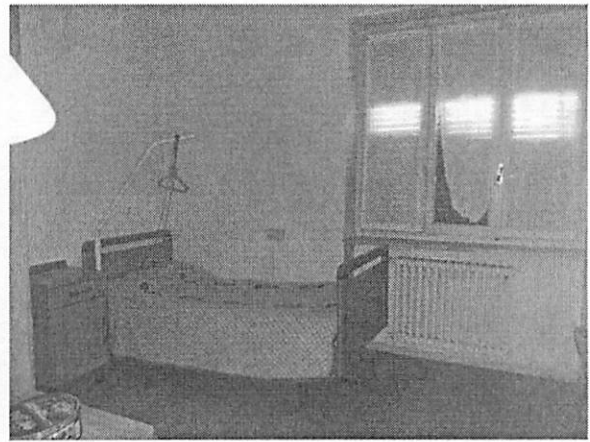
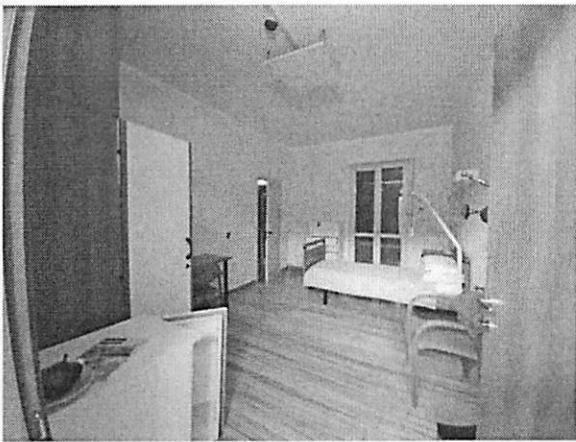
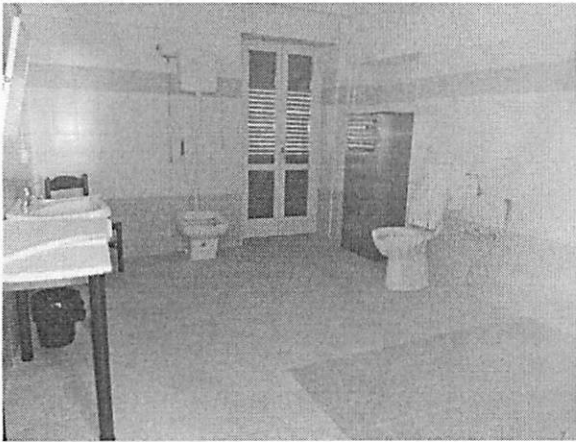
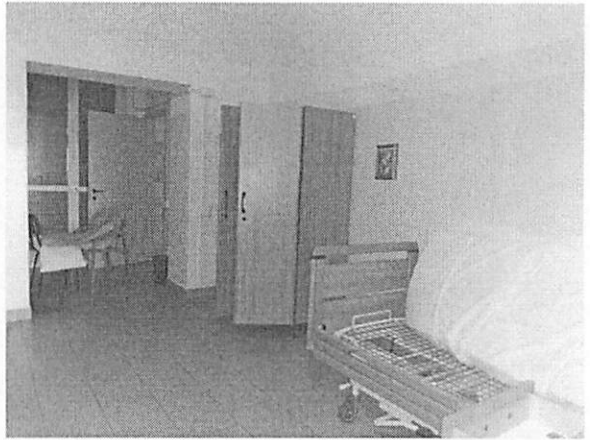
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE  
SITO IN MONCALVO, VIA G. GAVELLO**

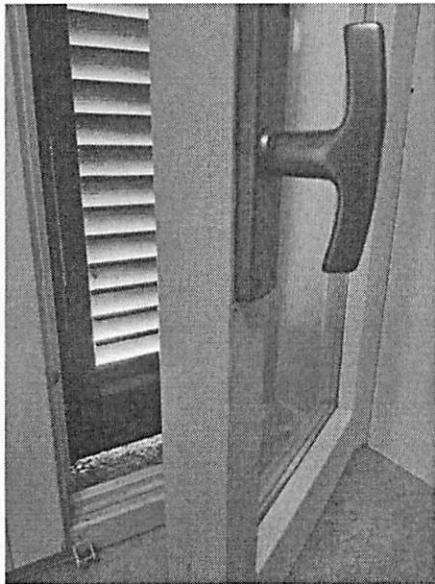
Particolari esterno



Particolari locali interni







Pontestura, li 02/02/2022

Il Tecnico incaricato

---