COMUNE DI CASTELNUOVO DON BOSCO

Provincia di Asti

Via Roma, 12 – 14022 Castelnuovo Don Bosco

Tel. 011 / 9876165 – PEC protocollo.castelnuovo.don.bosco@cert.ruparpiemonte.it

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO DENOMINATO "EX TIRO A SEGNO" UBICATO IN CASTELNUOVO DON BOSCO, VIA SAN GIOVANNI N° 23, CENSITO IN MAPPA CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 10 PARTICELLA N° 860 SUB. 1

Facendo seguito all'atto di indirizzo deliberato da questa Amministrazione, intenzionata ad alienare il fabbricato di proprietà comunale denominato "Ex Tiro a Segno" ubicato in Castelnuovo Don Bosco, Via San Giovanni n° 23, censito in mappa catasto fabbricati al foglio 10 particella n° 860 sub. 1 (Verbale G.C. n° 208 del 26.09.2025), i sottoscritti Geom. Bruno Giargia e Geom. Sergio Bargetto dipendenti di questo Comune, in qualità rispettivamente di Responsabile del Servizio Tecnico 1 e Responsabile del Servizio Tecnico 2 hanno proceduto alla redazione della presente perizia di stima del suddetto fabbricato.

Dettagli Tecnici - Urbanistici del fabbricato oggetto di stima

LOCALITA' **CASTELNUOVO DON BOSCO**, VIA **SAN GIOVANNI n° 23** angolo VIA **DON JOSE' MOLAS** nel concentrico del capoluogo censito in mappa Catasto Fabbricati:

FOGLIO **10** PARTICELLA n° 860 sub. 1 CAT. C/3 CLASSE 2 CONSISTENZA MQ. 152,00 SUPERFICIE CATASTALE MQ. 223,00 RENDITA € 353,26**.**

Inserito urbanisticamente all'interno della perimetrazione del centro abitato approvato ai sensi dell'art.12, c.2 numero 5 bis della L.R. 05.12.1977 n° 56 e smi, con Delibera del C.C. n° 18 del 24.05.2019 è classificato in "Aree per Servizi di Interesse Comunale Esistenti" con prescrizioni ai sensi dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.

Sullo stesso immobile è presente un vincolo di natura ambientale ,giusta DELIBERA n. 12 del Ministero della Cultura – Dipartimento per la Tutela del patrimonio culturale-dit Direzione Generale Archeologia, Belle arti e paesaggio – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, con prescrizioni e condizioni vincolanti da rispettarsi in caso di successivi interventi e soggetti a preventiva autorizzazione della stessa soprintendenza, come da nota SABAP-TO 12/09/2025 .

L'area di pertinenza del fabbricato in argomento è classificata nella **Variante Strutturale di Adeguamento al P.A.I. - PROGETTO DEFINITIVO approvato con D.C.C. n. 24 del 09/09/2016** in "classe IIIb2" -con le seguenti prescrizioni: " *Settori in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica. Porzioni edificate o di prevista edificazione. Solo a seguito della realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica sarà possibile procedere a nuove edificazioni, cambi di destinazione d'uso, ampliamenti o completamenti. In assenza di tali opere gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di manutenzione, risanamento e di ampliamento funzionale senza aumento del carico antropico".*

COMUNE DI CASTELNUOVO DON BOSCO

Provincia di Asti

Via Roma, 12 – 14022 Castelnuovo Don Bosco

Tel. 011 / 9876165 – PEC protocollo.castelnuovo.don.bosco@cert.ruparpiemonte.it

Si precisa che la suddetta prescrizione è stata imposta dal Settore Geologico della Regione Piemonte in sede di Conferenza dei Servizi per l'approvazione della predetta **Variante Strutturale di Adeguamento al P.A.I.** e che alla data odierna sono in corso di esecuzione i lavori di "MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA dell'AREA di Via DON MOLAS ai fini della sistemazione idrogeologica dell'intera area di pertinenza così come previsto dalle norme geologiche.

CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO

Fabbricato edificato ad inizio 1900, destinato in origine a poligono di Tiro, successivamente parzialmente rimaneggiato negli anni ed utilizzato a servizio degli impianti sportivi, fino all'ultima ristrutturazione risalente ai primi anni 2000 che ha comportato il risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso e dato in concessione per attività artigianale.

L'immobile ,costituito da muratura portante ad un piano fuori terra ,si può considerare suddiviso in "tre blocchi" comunicanti tra loro così composti:

"blocco nord" confinante con la Via Don Josè Molas ,all'origine unico locale successivamente tramezzato ricavandone un locale a servizi igienici ed un'area tecnica per l' uso artigianale concesso .

"blocco centrale" costituito da unico locale d'ingresso che si affaccia sulla Via San Giovanni.

"blocco sud" confinante con passaggio di pertinenza aggettante a proprietà privata , in origine un unico locale successivamente tramezzato ricavandone locali tecnici, spazi vendita ed a servizi igienici per l'uso artigianale concesso.

Il fabbricato è libero su quattro lati e comprende due piccole aree esterne esclusive, una fronte Via San Giovanni ed una sulla zona retrostante aggettante l'area comunale ex campi bocce ora area a parcheggio .

Il tetto dell'intero fabbricato , costituito da manto in quadrotti di graniglia ceramizzata su orditura lignea, così come la struttura in muratura si presentano all'apparenza in buone condizioni.

Gli impianti così come i serramenti in alluminio anodizzato, rifatti nel corso dell'ultima ristrutturazione edilizia dei primi anni 2000 sono sicuramente da rivedere adeguandoli alle più recenti normative in tema di sicurezza e di contenimento energetico. Lo stesso vale per gli intonaci delle murature risultanti in parte danneggiati da problemi di umidità di risalita e dal mancato utilizzo per circa un decennio.

Provenienza del fabbricato.

Il fabbricato è pervenuto in possesso al Comune di Castelnuovo Don Bosco in data 10 Febbraio 2000 rogito atto del Ministero della Difesa 1^ Direzione Genio Militare di Torino , Rep. N. 036180 del 10/02/200 Reg. a Torino in data 11/09/2000 al n. 008439 Serie IV.

COMUNE DI CASTELNUOVO DON BOSCO

Provincia di Asti

Via Roma, 12 – 14022 Castelnuovo Don Bosco

Tel. 011 / 9876165 – PEC protocollo.castelnuovo.don.bosco@cert.ruparpiemonte.it

STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO

A seguito di quanto sopra descritto, considerato lo stato di conservazione attuale del fabbricato, le caratteristiche strutturali, la destinazione d'uso , la superficie dei locali, l'ubicazione dello stesso adiacente ad una viabilità provinciale di media percorrenza (via San Giovanni) di accesso alla piazza principale del Comune, nel centro abitato del capoluogo , si stima di poter attribuire ,per la successiva alienazione del fabbricato un valore di mercato pari a € 80.000 *(diconsi euro ottantamila/00).*

Letto, confermato e sottoscritto,

Castelnuovo Don Bosco lì 06/11/2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico 2
(Geom. Sergio Bargetto)
F.to digitalmente

Il Responsabile del Servizio Tecnico 1
(Geom. Bruno Giargia)
F.to digitalmente

Allegati "A" estratto catastale

Allegati "B" estratto P.R.G.C.

Parere della Soprintendenza

unesco Riserva della Biosfera

collinapo

Città del Vino Associazione Nazionale