



# CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE  
UFFICIO SERVIZI TERRITORIALI – PATRIMONIO

## VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO COMUNALE EX SCUOLE ELEMENTARI SITO IN FRAZIONE RONCAGLIA.

### SCHEDA RIASSUNTIVA AGGIORNATA A MAGGIO 2022

**SCOPO DELLA VALUTAZIONE:** ALIENAZIONE

**EPOCA DI RIFERIMENTO  
DELLA VALUTAZIONE:** NOVEMBRE 2021

**VALORE DI MERCATO  
STIMATO AL 28.10.2021:** € 182.000,00 (eurocentottantaduemila)

**INDIRIZZO:** Frazione Roncaglia – Str. San Martino 73 15033 Casale  
Monferrato

**DESCRIZIONE STORICA:** Il fabbricato ex Scuole Elementari, è ubicato nella Frazione  
Roncaglia in Strada San Martino n.73, in prossimità della  
chiesa parrocchiale della Frazione.

L'edificio è stato realizzato dal Comune di Casale Monferrato



Ex Scuole Elementari di Frazione Roncaglia

nella seconda metà del XIX secolo, periodo durante il quale sono state realizzate anche gli edifici scolastici per gli altri sobborghi della città quali Terranova, Casale Popolo e altri.

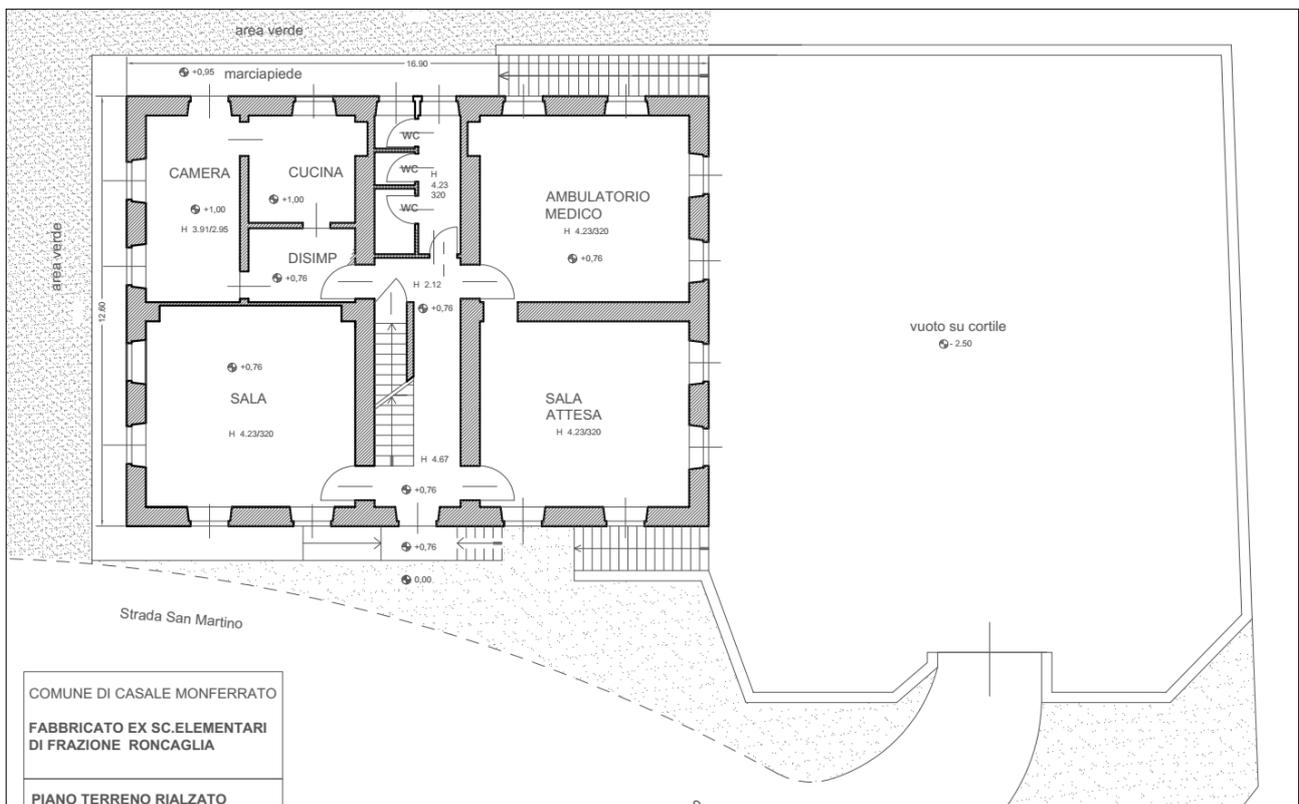
Nell'anno 1965 il Comune approvava un intervento di ammodernamento con la demolizione di un piccolo manufatto esterno ad uso latrine ubicato sul lato nord, oltre alla realizzazione dei servizi igienici all'interno.

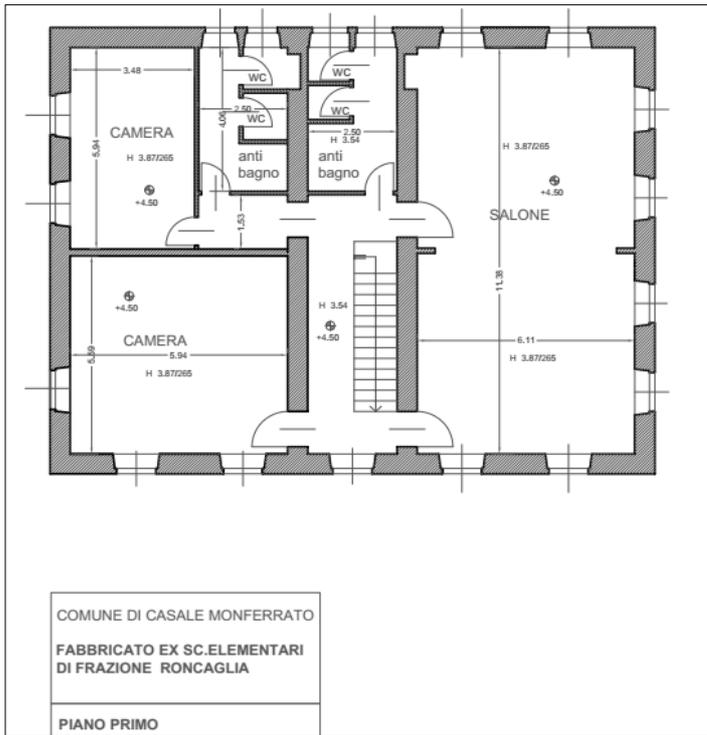
La scuola fu dismessa nel corso degli anni '80 del secolo scorso e il fabbricato, dopo un breve periodo di inutilizzo fu per la maggior parte concesso in uso ad Associazione Culturale Ricreativa e in parte a destinato ad uso ambulatorio del medico di base della Frazione nonché a sede del consiglio di quartiere e/o del seggio elettorale della frazione

**DESCRIZIONE MORFOLOGICA:** L'edificio è costituito da unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare con accesso diretto dalla strada pubblica, di due piani fuori terra e di un piano seminterrato, è libero su tutti i lati. dimensioni di circa m.12,60 x 16,90 pari a una superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 212,95 con una superficie lorda di pavimento complessiva effettiva di circa m<sup>2</sup>591,94 (m<sup>2</sup>532,11 superficie ragguagliata/commerciale).

L'altezza interna libera dei locali al piano terreno / rialzato è di m.4,23 circa al piano primo è di m.3,87 circa mentre al piano seminterrato variabile da m.3,00 a m.3,20.

Il Volume complessivo fuori terra dell'immobile ammonta a complessivi m<sup>3</sup> 2.100,00.



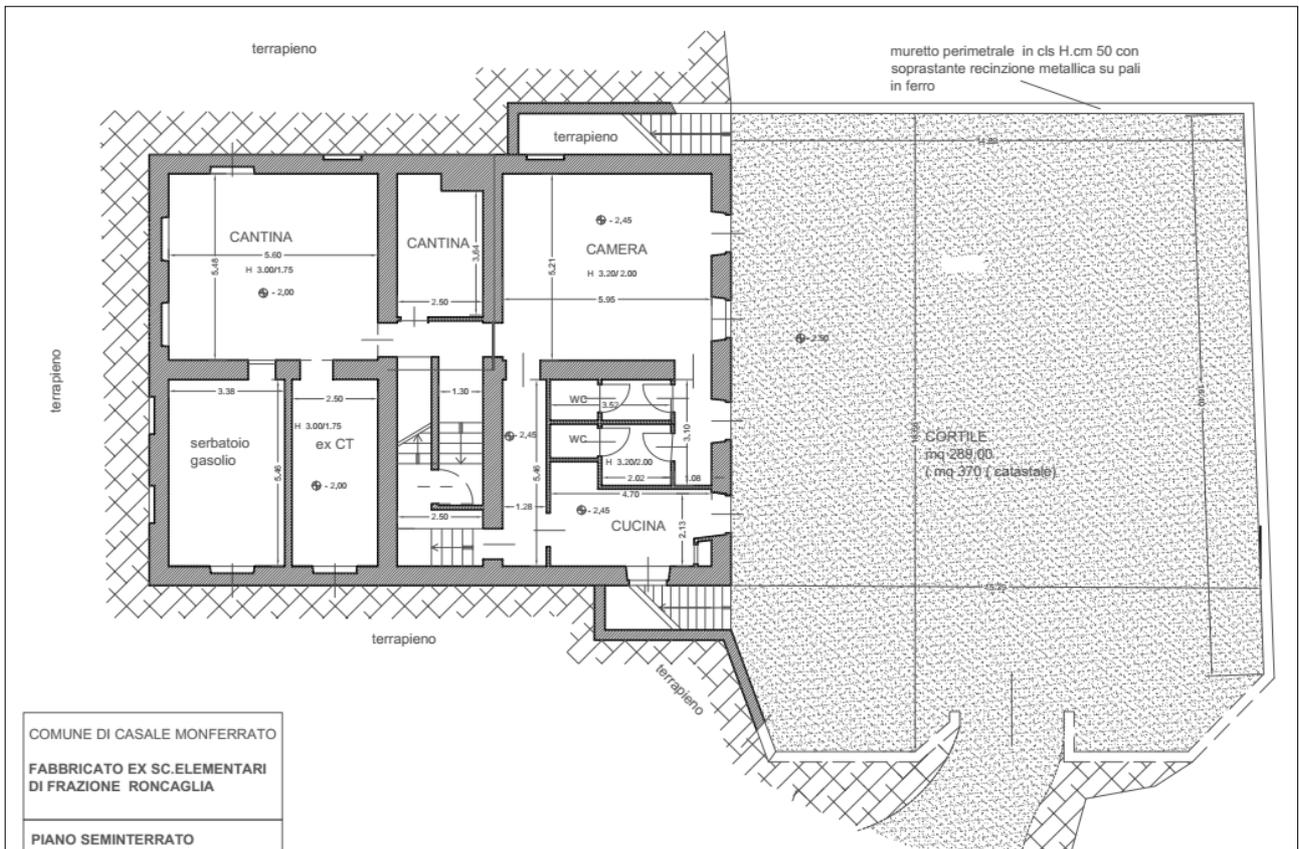


Il fabbricato è costituito da strutture verticali in muratura intonacata portante e orizzontamenti in muratura a volte a vela per i locali principali e volte a botte nel vano scala centrale.

La distribuzione dei locali è a doppia manica con vana scala - corridoio di distribuzione centrale che lo suddivide in due parti simmetriche - est e ovest - e collega i piani superiore e seminterrato.

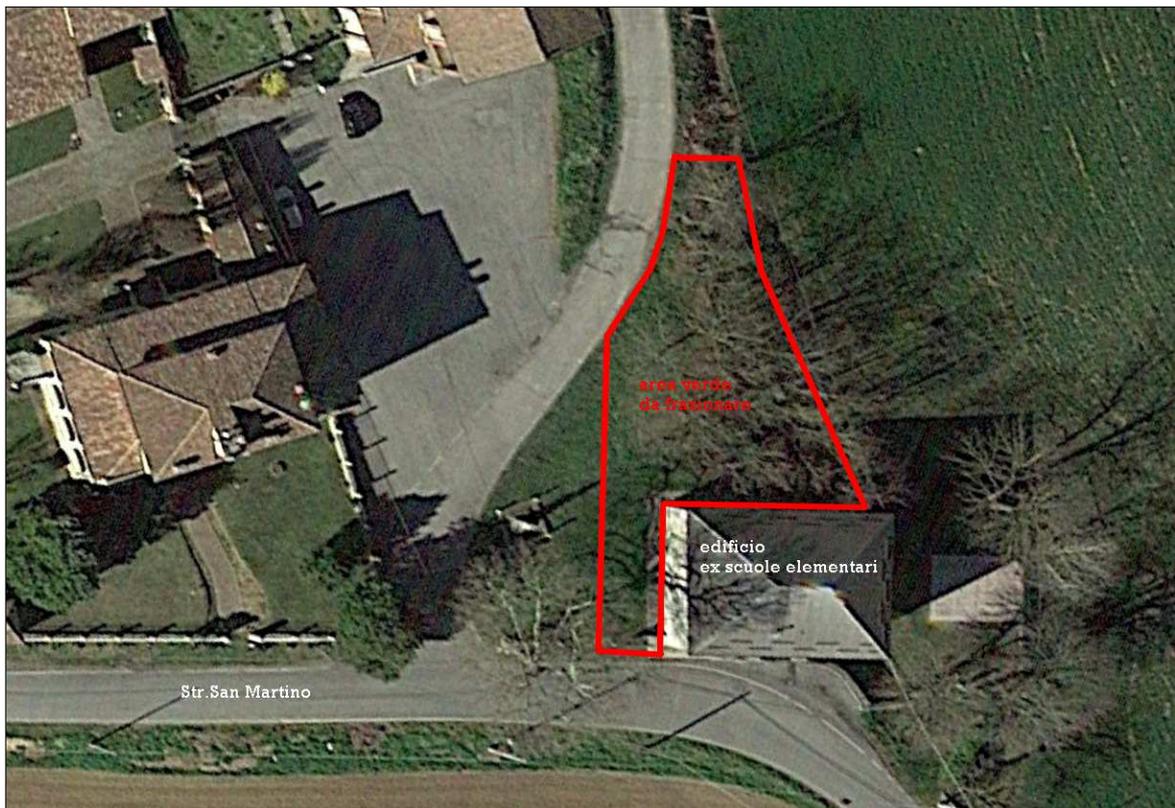
Tutti i locali hanno pavimentazione in marmette di graniglia di marmo, pareti semplicemente intonacate e tinteggiate con i serramenti in legno.

Il tetto del fabbricato, realizzato con ossatura in legno a falde inclinate con soprastante manto di copertura in lamiera grecata di recente ristrutturazione.



Le facciate dell'immobile sono semplicemente intonacate senza particolari elementi decorativi, conclusa in alto dal cornicione con semplici modanature e in basso da uno zoccolo in muratura di circa cm 10 di spessore e di altezza di circa m 0,80, e sono tutte scandite dalle aperture delle finestre regolarmente distribuite a tutti i piani. La facciata principale sud è caratterizzato dalla scaletta centrale esterna di accesso al piano rialzato di cm + 80 all'ingresso principale centrale dell'edificio.

È presente cortile di pertinenza a livello del piano seminterrato (-m.2,50) sul fronte est di circa m<sup>2</sup> 290,00 (370,00 catastale) Sarà compresa nella vendita anche un'area verde da ricavare sui lati nord e ovest dell'edificio ancora da delimitare e frazionare per una superficie di circa m<sup>2</sup>.600,00 come indicativamente descritta in linea rossa nella seguente planimetria:



#### IMPIANTI:

L'edificio è dotato da impianto termico centralizzato alimentato a gasolio, da tempo dismesso e sostituito da singoli elementi termoconvettori tipo Robur, con alimentazione a gas dislocati nei vari locali che lo compongono

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante.

L'impianto idrico sanitario è funzionante.

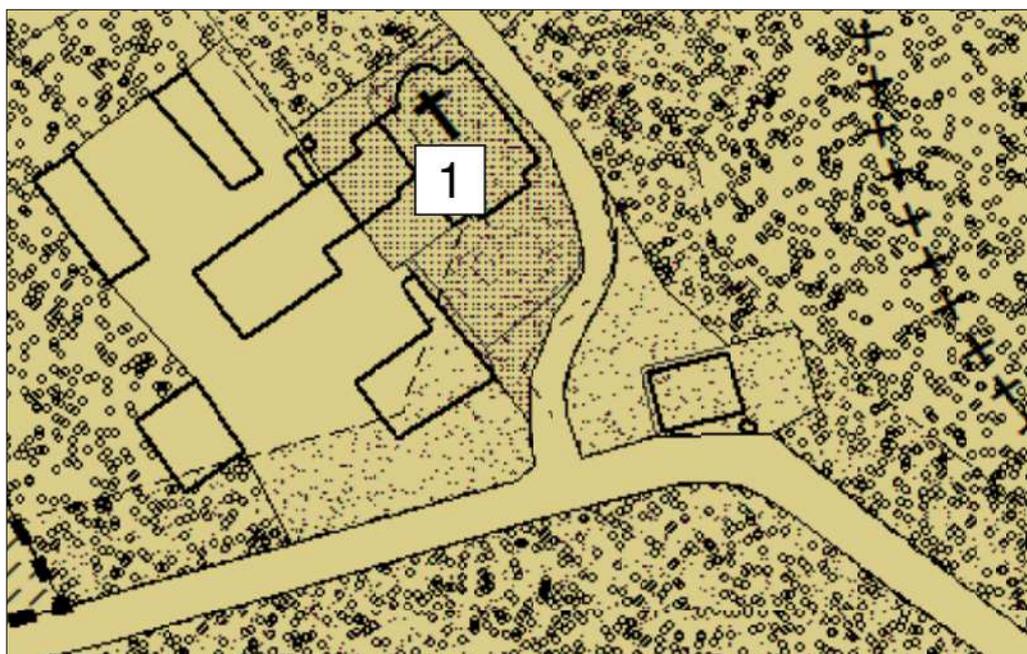
Su ogni piano sono presenti i blocchi di servizi igienici.

**PROPRIETA'/PROVENIENZA:** L'edificio è stato realizzato dal Comune di Casale Monferrato su terreno di proprietà, nella seconda metà del XIX secolo

**SITUAZIONE GIURIDICA** L'immobile è stato oggetto di verifica dell'interesse culturale ai sensi art. 12 Dlgs 42/2004 e la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale con nota in data 18/10/2021 ha comunicato il NON interesse culturale.

Inoltre, dall'esame degli atti di provenienza e dalle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio- Conservatoria dei Registri Immobiliari – l'immobile risulta essere libero da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi o vincoli di diritti reali a favore di terzi.

**DESTINAZIONE URBANISTICA** Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo, definite dall'art.2 del D.M. 2.4.1968 n.1444 ed ai fini della configurazione ed articolazione delle prescrizioni operative di cui all'art.13 della L.R. 56/77 e delle norme di cui al titolo quarto della medesima legge, il PRGC vigente classifica l'immobile in oggetto di Categoria "E: " Parti del territorio come definite dal D.M.2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera E preminentemente destinate ad usi agricoli , distinto nella sottocategoria **Ee**: " Aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77."Destinazione propria delle aree **Ee** sono le attività agricole, comprese le infrastrutture, le strutture e le attrezzature ad esse afferenti secondo quanto disposto all'art.25, comma 2° lettera g della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché i fabbricati o le parti di essi e gli spazi aperti destinati all'insediamento temporaneo e sosta dei campeggiatori secondo quanto disposto dalla L.R. 1/2019 e s.m.i..



PRGC (estratto) VAR.26 Tav3c 9 - Frazione Roncaglia

**IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati : Comune di Casale Monferrato Foglio 99  
mapp. n 103 sub 4 ZC 2 Cat. A/7 Classe U Sup Catastale mq.  
536,00 Rendita 1.1528,71 Strada San Martino n. 73 piano S1  
-T-1.



Estratto di Mappa (stralcio) – Comune di Casale Monferrato Fg 99 mapp 103

**SITUAZIONE LOCATIVA IN  
ESSERE**

Non sono presenti contatti di locazione attivi: attualmente un vano al piano terreno è utilizzato da ambulatorio del medico di base della frazione che dovrà essere trasferito prima della stipula dell'atto di compravendita.

**ATTESTATO PRESTAZIONE  
ENERGETICA**

COD APE: 2021 1016050004  
CLASSE ENERGETICA: **F**  
EPgl.nren (KWh/mq anno): **432,95**

**COERENZE**

L'immobile confina ai lati nord, sud e ovest con proprietà comunale, a est proprietà privata.

# AGGIORNAMENTO A MAGGIO 2022

**EPOCA DI AGGIORNAMENTO  
DELLA VALUTAZIONE: MAGGIO 2022**

**PREZZO RIBASSATO: € 163.800,00** (eurocentosessantatremilaottocento) con possibilità di offerte solo a rialzo.  
A seguito di asta deserta per mancanza di offerte del 10.02.2022 ai sensi del Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale approvato con delibera C.C. n. 48 del 29.9.2010, e modificato con delibera C.C. n. 6 del 28.1.2021 e con delibera C.C. n. 13 del 13.4.2022;

**SITUAZIONE LOCATIVA  
IN**

**ESSERE :**

L'ambulatorio del medico di base della frazione ha cessato l'attività e rilasciato i locali.

Casale Monferrato li 14/05/2022

**IL DIRIGENTE**  
Ing. Roberto Martinotti

