



Tribunale Fallimentare di Roma

Giudice Delegato Dott. LUIGI ARGAN

**Fallimento n.542/2014_ [REDACTED]
Curatore Dottorressa Donatella Zanetti**

**Consulente Tecnico Arch. Maria Elisabetta Persico
Coadiutore Arch. Isabella Colasanto**

**RELAZIONE TECNICA
Immobili in Collegno_Complesso ex Opedale psichiatrico di Savonera**

Introduzione

La sottoscritta Maria Elisabetta Persico, per incarico ricevuto di valutare gli immobili siti in Collegno attivo del Fallimento, ubicati lungo la strada statale S24 Torino-Pianezza, effettuati i sopralluoghi e acquisite per quanto possibile tutte le informazioni utili riguardanti le loro caratteristiche intrinseche (stato, consistenza, destinazione, ecc.) e le loro qualità estrinseche (regolarità amministrativa ed edilizia, potenzialità di trasformazione, rapporti con l'area e con il mercato immobiliare ecc.) ha sintetizzato il lavoro svolto nei paragrafi che seguono per spiegare nel modo più esauriente possibile le determinazioni assunte.

Descrizione dell'area

Collegno nasce 2000 anni fa al tempo dei Romani come stazione di posta a 5 miglia da Torino lungo la via del Moncenisio per la Francia.

Nel periodo di dominazione Longobarda, come rinvenuto durante gli scavi per la metropolitana, nell'area dell'attuale Campo Volo, si trovava un piccolo insediamento longobardo ed una necropoli; successivamente nell'Alto Medioevo lo sviluppo urbanistico del villaggio subì il processo di accastellamento comune all'alto medioevo piemontese, e così il villaggio si concentrò intorno al Castello costruito nell'anno mille.

In tempi moderni Collegno si espanse lungo l'asse di Corso Francia anche a seguito degli insediamenti industriali prevalentemente tessili e siderurgici che qui si erano insediati.

L'espansione urbanistica ebbe un'accelerazione nel corso degli anni '50, ma soprattutto '60 del Novecento e l'edificato arrivò a fondersi con quello torinese, con la creazione di interi quartieri dal nulla.

Dal 2006 la parte orientale della città è raggiunta dalla metropolitana di Torino.

La frazione di Savonera dista 5,48 chilometri dal comune di Collegno di cui fa parte e sorge a 271 metri sul livello del mare.

In questo contesto urbano si inserisce il bene in trattazione, ossia l'ex Ospedale Psichiatrico, oggetto di un progetto di trasformazione e riqualificazione a suo tempo approvato dalla giunta comunale di fatto costituito in larga massima da immobili a destinazione residenziale ed alberghiera, va valutato considerando anche sue eventuali differenti potenzialità d'uso.



Individuazione dell'area del Comune di Collegno all'interno della area metropolitana della Provincia di Torino



Corte interna tra i fabbricati nella quale sono stati effettuati degli scavi poi sospesi

Dati catastali

Il bene immobiliare è costituito all'attualità da una unica particella catastale. Vedi planimetria nel seguito:



Foglio 2 _Comune di Collegno_ Part.117 con una superficie di quasi 4 ettari

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2016

Data: 26/10/2016 - Ora: 16.59.06 Fine
Visura n.: T269780 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di COLLEGNO (Codice: C860) Provincia di TORINO Catasto Terreni Foglio: 2 Particella: 117
----------------------	--

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porta	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Raddio	
1	2	117	-	-	ENTE URBANO	3 99 08		Dominante Agrario	TIPO MAPPALE del 29/01/2003 protocollo n. 65304 in atti dal 29/01/2003 (n. 2795.1/1996)
Notifica Annotazioni comprende parte della particella n. 124 Partita 1									

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Spazio interno tipo



Spazio interno tipo (Monolocali soppalcati)



Spazio interno tipo



Vista esterni



Vista esterni

Indagini Urbanistiche ed Edilizie

Nel seguito si riporta integralmente quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Collegno :

“Nello stabile novecentesco lungo la strada statale 24 sono previsti spazi dedicati al lavoro e specificatamente ad attività ricettive e per il tempo libero. Non è comunque ammessa la destinazione commerciale a media e grande struttura di vendita come definiti dal D.Lgs 31.03.98, n.14 “ Riforma della disciplina relativa al settore del commercio”. La concessione dovrà essere convenzionata e definire la dismissione a servizi di una porzione dello stabile per l’inserimento del centro eco museale. Sia per il corpo di fabbrica principale sia per i corpi di fabbrica secondari presenti nell’area è ammessa unicamente la conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente. La superficie lorda pavimento potrà essere incrementata per un valore massimo del 10% rispetto a quella esistente senza modificazione della sagoma. La quota in dismissione o monetizzazione ai servizi è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio pubblico: mq 3000 dovranno essere reperiti a raso all’aperto, inseriti dal punto di vista ambientale senza arrecare pregiudizio alla permeabilità del terreno, la rimanente quota potrà essere reperita anche all’interno dell’edificio o monetizzata.

Allegata alla presente relazione è la Copia della Convenzione stipulata con il Comune di Collegno ormai scaduta n. di Repertorio 17926, Notaio Umberto Romano di Chivasso.

Per quanto possa occorrere anche copia della relazione geologica del Dott. Carlo Dellarole reperita presso il Comune di Collegno.

Nel seguito si riporta il Progetto del 2004 i cui lavori sono rimasti incompiuti.



Vedi link per render progetto:

<http://divisare.com/projects/192147-sycamore-golf-hotel-parco-della-dora>

Il Golf Hotel Parco della Dora, progetto di trasformazione e riqualificazione dell'ex Ospedale Psichiatrico di Savonera Collegno, alle porte di Torino. Il progetto, che si sviluppa su una superficie territoriale di circa 40.000 mq e su una slp di circa 18.000 mq, ha valorizzato le peculiarità dell'ambiente naturale che lo circonda (l'area del Parco della Dora) e prevede la realizzazione di un albergo cinque stelle lusso da 148 camere, un residence da 98 appartamenti, un centro fitness, una SPA, una piscina indoor e outdoor, un centro congressi, sale riunioni, ristoranti, un piano bar, e nella prima fase progettuale una Club House ed un campo da Golf da 18 buche su 70 ha, poi esclusi entrambi dal progetto per indisponibilità della superficie minima necessaria. Il Golf Hotel Parco della Dora vuole essere un luogo dove vivere in armonia con la natura, un posto privo di barriere sia negli spazi esterni che negli ambienti interni, in costante relazione con il paesaggio circostante. Per raggiungere questo obiettivo le camere dell'albergo, tutte di qualità superiori allo standard, sono state pensate e progettate come loft open space; i 98 appartamenti del residence sono soppalcati con particolari spazi a doppia altezza, creando una tipologia abitativa unica nel suo genere, e immersi nel verde.

Si pone l'attenzione che il campo da golf di 18 buche all'attualità è irrealizzabile sia perché sono scadute le opzioni delle aree limitrofe sia per il diniego alla sua realizzazione della Regione Piemonte.



Oltre alle strutture alberghiere il progetto prevede anche la realizzazione di spazi di socializzazione come la Club House, ricavata all'interno del volume industriale nella lavanderia e centrale termica

dell'ex ospedale, e un ampio parcheggio interrato (per offrire il massimo confort anche visivo agli ospiti della struttura) da 250 posti auto. Il progetto porta la firma degli architetti Raniero Botti e Antonio Besso Marcheis per la parte Resort.



HOTEL CATEGORIA CINQUE STELLE LUSO:

Tutti i corpi di fabbrica del complesso non interessati dal residence saranno oggetto di ristrutturazione e in parte ricostruzione per la realizzazione di una struttura ricettiva complessa composta da: camere clienti, ristorante, cucina e servizi, sale riunioni, uffici, centro benessere SPA, piscina, parco e parcheggi interrati. Al fine di poter utilizzare al meglio le superfici dell'immobile esistente, si dovrà procedere a lavori di sbancamento parziale per rendere parte delle superfici oggi interrate fuori terra e, quindi, poter trasformare gli attuali scantinati in centro congressi e servizi di supporto dell'albergo stesso.

IL PIANO SEMINTERRATO: Il lavoro più consistente, sia dal punto di vista edilizio che come funzionalità progettuale, è nel piano interrato il quale verrà organizzato come in appresso indicato. Nella parte sinistra, a seguito di sbancamento della prima corte verde, verrà realizzato un piazzale che consentirà l'ingresso merci all'intera struttura. Approvvigionamenti di tutti i tipi transiteranno dal controllo dell'economato e distribuiti nei vari magazzini, depositi o celle frigo. La biancheria, sempre passando per il controllo dell'economato e della governance, verrà scaricata e caricata sempre dell'accesso carrabile di servizio direttamente al piano dei magazzini e dei servizi del personale. Qui è previsto l'ingresso del personale (si timbra il cartellino). Dall'ingresso merci arriveranno anche le attrezzature o qualsiasi materiale occorrente alle sale riunioni (presentazione di una nuova auto, un nuovo prodotto di qualsiasi tipo). Il piazzale sarà a quota delle sale riunioni e quindi verrà utilizzato anche per esodo in luogo sicuro (secondo la normativa VVF). Le sale riunioni (tutte modulari con pareti mobili) si sviluppano su più aree per poi concludersi nelle sale grandi.

Un collegamento sotterraneo metterà in relazione tutta la zona magazzini e servizi del personale con la cucina (fondamentale per l'approvvigionamento delle derrate alimentari) e con l'ala destra della struttura ricettiva dove si trovano altri depositi, magazzini (allo stesso piano) e i piani camera. Il collegamento consentirebbe al personale di servizio di non transitare con carrelli biancheria sporca e pulita nella zona centrale dell'albergo, adibita a spazi comuni e aree riunioni, e quindi di non entrare in contatto con il percorso clienti. All'inizio e alla fine del percorso di servizio vi sono due ascensori per il collegamento verticale ai piani camere, abilitati solo per uso interno e non per i clienti della struttura.

Il collegamento della cucina, che si trova al piano terra, con il piano interrato, verrà realizzato tramite una scala ed un montacarichi. Da questa quota si potrà raggiungere il parcheggio della zona retrostante il corpo centrale del residence, dove si è individuata una zona di stoccaggio rifiuti del complesso alberghiero e del residence. La parte centrale, dopo il corpo di fabbrica dell'ingresso, verrà demolita e ricostruita. La ricostruzione prevede la realizzazione di una rampa ad elica per collegare il piano interrato (che poi in realtà non lo è più) con il piano terra e un gruppo di n. 3 ascensori clienti. Questa è la zona relax dell'albergo arredata con salotti, intesa come punto di mediazione tra la zona congressuale e la zona del wine -bar, dove si pensa di inserire anche piccole attività commerciali di supporto (tabaccaio, giornalaio, profumerie, accessori da viaggio).

La parte destra del complesso è quella interessata dal centro benessere /SPA. Si prevede una struttura completa al fine di qualificare tale servizio non solo per i clienti ma aperto anche agli utenti esterni. Anche qui si prevede di sbancare la corte opposta all'ingresso merci per realizzare una piscina esterna con una copertura trasparente e apribile nel periodo estivo. La piscina avrà una zona per idromassaggio. Tutta la zona destinata alla SPA si affaccia in parte sulla piscina, ed in parte sarà ricavata sotto il livello della corte verde destra rispetto all'ingresso della struttura. Sarà sviluppato un progetto distributivo e architettonico integrato con marchi di livello internazionale, per rendere questa attività indipendente e altamente produttiva.

IL PIANO PRIMO

Il lato sinistro ed il lato destro dell'intero complesso è stato organizzato per accogliere n. 64 camere clienti, tutte doppie e con superficie adeguata agli standard di catene internazionali ed alla categoria della struttura. La dimensione delle camere è commisurata alla localizzazione e alla particolarità dell'intero complesso. Il corpo centrale, cuore dell'intero immobile, è composto da zone comuni, quali: ristorante, cucina, sala colazioni, eventuali sale polifunzionali (riunioni, banchetti, sale corsi ecc.) e, infine, una grande zona salotti collegata al piano sottostante con una rampa elicoidale è perimetrata da un'ampia vetrata sulle corti verdi interne. Il corpo di fabbrica in prossimità dell'ingresso ospiterà la reception, con ingresso a doppia altezza, uffici e salotti. Dalle sale ristorante, polifunzionali e sala colazione si accede alle due corti verdi verso gli edifici del residence. Queste aree sono pensate una, quella di sinistra, come "verde tematico", mentre l'altra per la sosta ("salotti nel verde") è destinata al pranzo all'aperto.

IL PIANO SECONDO

Questo per tutta la struttura alberghiera è il piano camere con n. 75 camere clienti. Le caratteristiche delle varie stanze sono la sintesi di un progetto innovativo pensando alla camera come luogo di cura del corpo e relax non solo come momento per il riposo, oltre ad avere, in molti casi, la possibilità di svolgere delle attività lavorativa per i clienti business. La cura nella scelta dei materiali e delle superfici, rende integrato il rapporto interno con l'esterno a parco verde.

IL TERZO PIANO/COPERTURE

Solo nel corpo di fabbrica della reception c'è un terzo piano con 9 camere, per la restante parte della struttura è il piano copertura. Sulle coperture si ipotizza di creare dei locali tecnici per accogliere le caldaie e i gruppi frigo ecc.

UNA CLUB HOUSE

I corpi di fabbrica, separati dal complesso, sul lato destro (ex lavanderia e centrale termica) saranno dedicati alla club house. Il progetto prevede la realizzazione di un elemento di collegamento in legno ferro e vetro, con i due piccoli edifici. Così concepito si realizzerebbe, mediante un dichiarato riuso di cubature tecniche, una particolare struttura fortemente caratterizzante la club house del campo di golf. La ex lavanderia trasformata in spogliatoi; al centro dei due corpi, la grande hall della club house, elemento di nuova realizzazione chiuso con una ampia vetrata frontale al campo di golf dove è previsto un bar, una zona camino e salotti; sulla destra, la ex centrale termica adibita a reception, negozio del golf e accesso al campo dal porticato, dove si trovano parcheggiate le Caddy per accedere al "green". Con una scala in una zona a doppia altezza si accede alla sala per la scuola golf, posizionate nella parte interrata dell'ex caldaia. In questo piano interrato un collegamento porta alla zona delle sacche con singoli stalli adibiti anche alla ricarica dei piccoli motori elettrici dei carrelli delle sacche stesse. Dalla zona spogliatoi, con una scala, si accede direttamente alla piscina e quindi alla SPA, struttura direttamente collegata anche per i clienti del solo campo di golf.

UN PARCHEGGIO INTERRATO

La previsione di realizzare un parcheggio interrato è un obbligo della convenzione. Il parcheggio si sviluppa su tre livelli interrati per circa 80 posti macchina a piano. La sua posizione, sul lato destro del lotto, è limitrofa ad un'area sportiva e ad una dove è possibile realizzare un parcheggio a raso verde di notevoli dimensioni.

RESIDENCE

Il progetto prevede la realizzazione di un residence con vocazione lungo affitto per utenti sia residenti in Torino che altrove, dove verrà offerto il cambio biancheria e la pulizia dell'alloggio, una portineria presidiata 24 ore su 24. Chi alloggerà nel residence avrà ingresso e parcheggi auto esterni indipendenti, senza obbligo di entrare in contatto con l'albergo e le strutture ad esso collegate. L'idea è poter offrire la possibilità di sfruttare tutti i servizi sia di ristorazione che ricreativi e sportivi con convenzioni a pagamento. Il residence sarà, inoltre, indipendente dal punto di vista impiantistico, con un

impianto di climatizzazione proprio e utenza elettrica propria. Il residence è pensato nei tre corpi di fabbrica fronte campo di golf nel parco della Dora. Sono previsti 98 appartamenti, quasi tutti con zona soppalcata di varie metrature distribuite su tre livelli (terra, primo e secondo). L'intervento edilizio per questi edifici è di tipo tradizionale senza interventi strutturali importanti a meno della realizzazione del tetto e delle 4 scale esterne.

SISTEMAZIONI ESTERNE E VIABILITA'

Il sistema degli accessi dalla S.S. n.24 è suddiviso come in appresso indicato. L'attuale ingresso sarà quello principale della nuova struttura ricettiva. Un ingresso di nuova realizzazione, sul lato sinistro, nelle immediate vicinanze dell'accesso al maneggio, sarà dedicato al residence ed alle merci nonché di servizio al personale. Sul lato destro del lotto (attualmente è presente una piccola strada in terra battuta) si è ipotizzato di allargare la stessa e creare la viabilità di accesso al parcheggio interrato ed alla zona parcheggio a raso. Una viabilità interna unisce il parcheggio interrato con la struttura ricettiva. Tutto il verde e le sistemazioni esterne vengono adeguatamente progettate al fine di rendere l'intero complesso unico ed integrando il verde al costruito.

Metodologia Estimativa

"Non c'è nulla di immutabile tranne l'esigenza di cambiare" ERACLITO

Il progetto esposto può ancora oggi essere realizzato tuttavia occorre considerare che le prospettive di sviluppo e trasformazione del bene stesso possono essere differenti e molteplici.

Il valore attribuibile non dipende esclusivamente dalle caratteristiche intrinseche ma anche e soprattutto dalle normative edilizie stabilite attraverso gli strumenti urbanistici. La riqualificazione di una struttura di simili dimensioni comporta una forte influenza sul territorio circostante che attualmente ne è penalizzato per il suo totale stato d'abbandono pur tuttavia nell'area si stanno già realizzando molteplici investimenti immobiliari nella prospettiva di un generale cambiamento.

La metodologia economica, oltre che sui principi di sostituzione e di equilibrio si basa sul principio di anticipazione per il quale un acquirente "razionale" non è disposto a pagare un prezzo maggiore del valore presente rispetto ai benefici economici che l'immobile sarà in grado di produrre in un arco definito di tempo.

Secondo il "principio di sostituzione" il prezzo che dovrebbe essere pagato oltre a dover corrispondere a quello di un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale, nel caso specifico impossibile da trovare sul mercato, dipende comunque direttamente dall'interazione della domanda e dell'offerta e pertanto il prezzo dovrà rappresentare "la sintesi" di una equa negoziazione.

Gli edifici in questione sono stati realizzati tra il 1910 ed il 1913 e rappresentano dal punto di vista costruttivo le tecnologie edilizie dell'epoca, tra le quali quelle nuove non avevano ancora trovato posto se non quelle del cemento armato. Gli spazi non solo erano ampi ma anche i soffitti dei vani molto alti.

In base alle presenti considerazioni attraverso un processo euristico nel quale sono state prese in esame diverse ipotesi di valutazione, esclusa quella di mercato impossibile da applicare, esclusa quella di trasformazione aleatoria al fine di stabilire "quale" trasformazione, esclusa la capitalizzazione del reddito perché al presente irrealizzabile, è prevalso il metodo del costo di costruzione a mq all'attualità che tuttavia, ribadendo che l'estimo non è una scienza ma una disciplina, non può essere applicato

come un valore matematico ma in esso dovranno confluire sia il pregio storico dell'archeologia ospedaliera rappresentata dagli immobili esaminati che la qualità e solidità dei materiali dei primi anni del secolo scorso certamente non paragonabili a quelli sempre più standardizzati ed economici dell'edilizia attuale. Tutto ciò concettualmente, secondo il buonsenso estimativo va a compensare la circostanza che i lavori di realizzazione del progetto illustrato siano rimasti sospesi e siano stati anche oggetto di atti vandalici.

In conclusione l'applicazione del metodo del costo di costruzione a mq all'attualità è certamente il più equo valore attribuibile al bene in trattazione, precisando che su tale valutazione non concorrono anche se menzionabili i seguenti aspetti:

- a) L'ubicazione in una zona di specifico pregio ambientale come definita dal P.R.G vigente;
- b) La localizzazione confinante ad un snodo con la strada statale SP24 Torino-Pianezza che rappresenta una importante infrastruttura di collegamento;
- c) La vicinanza ad un centro urbano come quello di Torino che dopo le recenti olimpiadi invernali ha visto crescere anche l'interesse di un turismo internazionale;

Gli esperti del settore sanno che in realtà il costo di costruzione di un edificio è dato più precisamente da:

- 1) Il costo di costruzione;
- 2) Il contributo di costruzione;
- 3) Le spese tecniche;
- 4) Gli interessi passivi;
- 5) Il profitto del promotore;

Inoltre dalle indagini svolte riferite al mercato delle costruzioni ed ai prezziari del Genio Civile, si può attendibilmente determinare oltre al costo di costruzione nella sua interezza anche l'incidenza percentuale dei diversi elementi che lo compongono.

Nel caso specifico i fabbricati così come rilevato nel corso dei sopralluoghi, sono stati oggetto di parziali demolizioni, di scavi esterni ed interni, di atti vandalici consistenti principalmente nella quasi totale asportazione delle finestre in alluminio e delle balaustre, delle vecchie pavimentazioni e dei rivestimenti delle scale, degli impianti elettrici ed idrici fino al punto che gli edifici all'attualità hanno un livello di finitura che può essere tranquillamente ricondotto al "rustico".

In merito vengono riportate le percentuali di incidenza riguardanti quanto esaminato e la loro percentuale di incidenza su base 100 del costo di costruzione:

- Opere in cemento armato;	26%
- Coperture;	6%
- Tamponamenti esterni;	6%
- 30% contorni finestre e balconi;	1%
- Intonaci esterni;	5%

In totale il 44 % del totale del costo di costruzione.

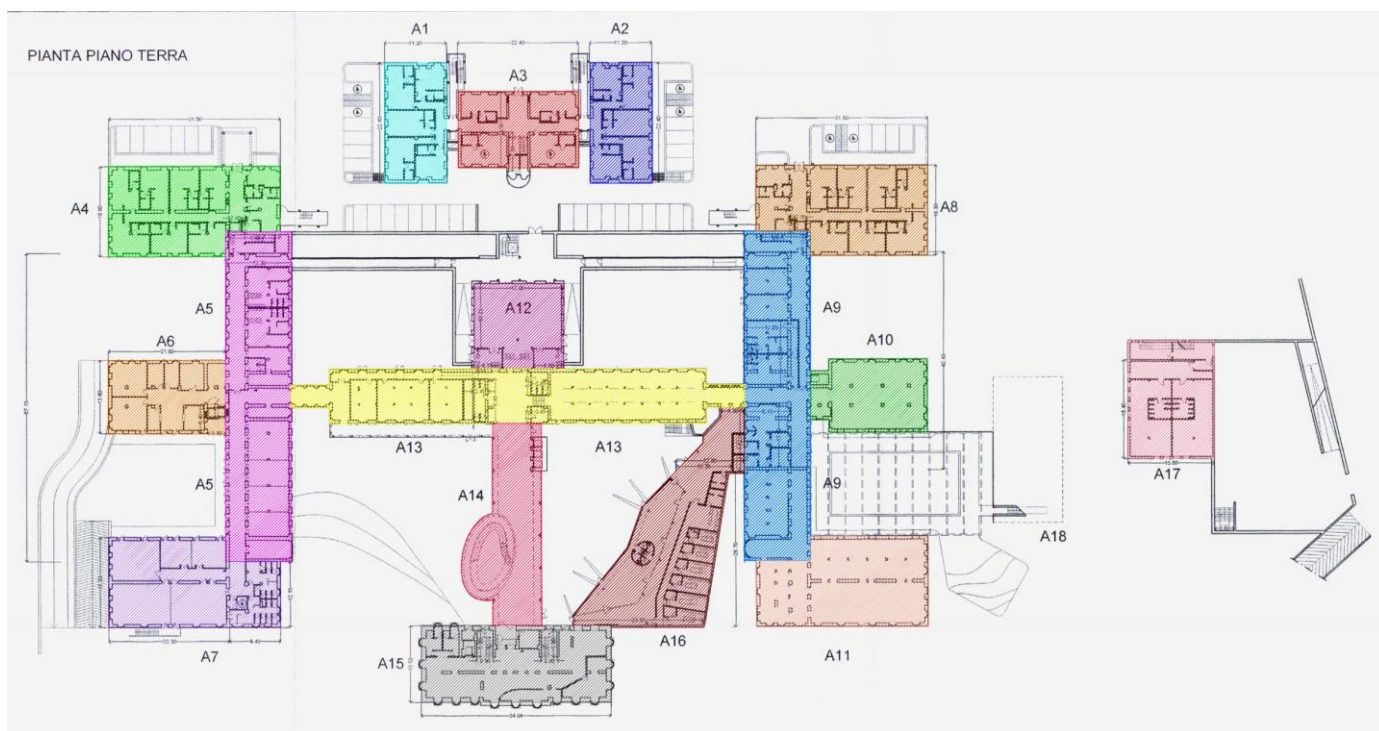
Considerando che il costo globale di costruzione per gli edifici residenziali può variare da un minimo di € 900,00/mq ad un massimo di € 1500,00/mq (ville ed abitazioni di lusso), per gli alberghi intorno ad € 2000,00/mq si è ritenuto equo adottare come valore di riferimento il costo minimo dell'edilizia residenziale pari ad € 900,00/mq.

Considerando il 44% delle opere compiute avremo pertanto € 900,00/mq x 0,44 = € 396,00/mq

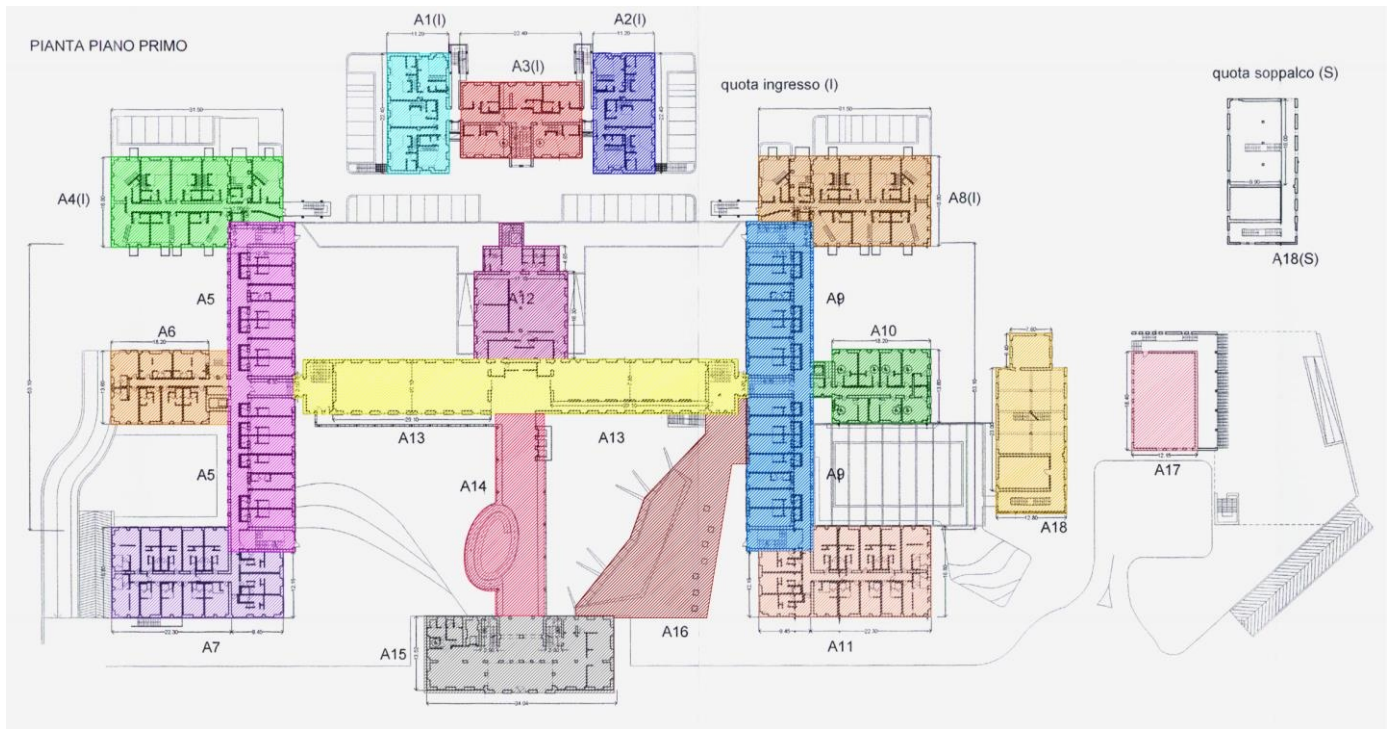
Ragionevolmente questo risultato ottenuto dopo ampi confronti e riflessioni appare il più attendibile in considerazione alle prospettive di trasformazione dei fabbricati in questione che dovranno essere adeguati anche a tutte le vigenti normative intercorse in questi ultimi decenni.

In riferimento alla presente metodologia sono stati articolati i sopralluoghi presso i fabbricati oggetto di perizia, considerando le superfici blocco per blocco per quanto possa essere utile nella denegata ipotesi che il riuso del bene possa essere frazionato tra diversi investitori.

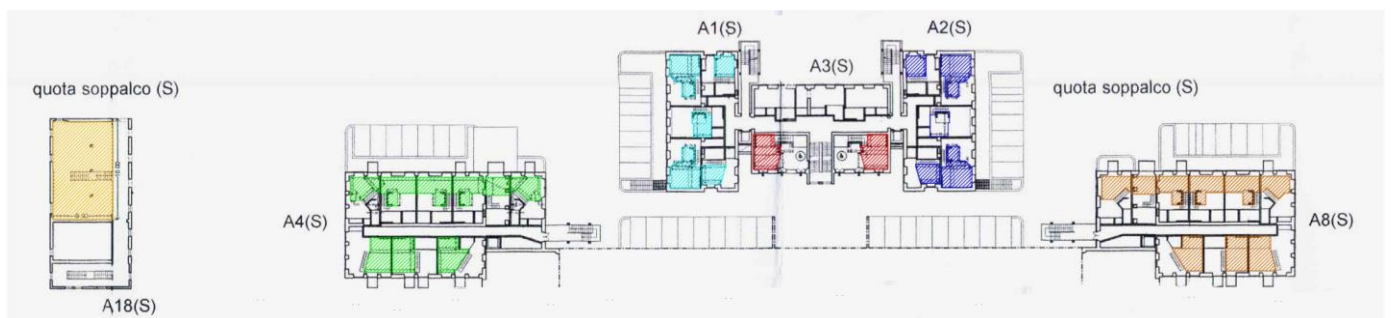
ALLEGATI



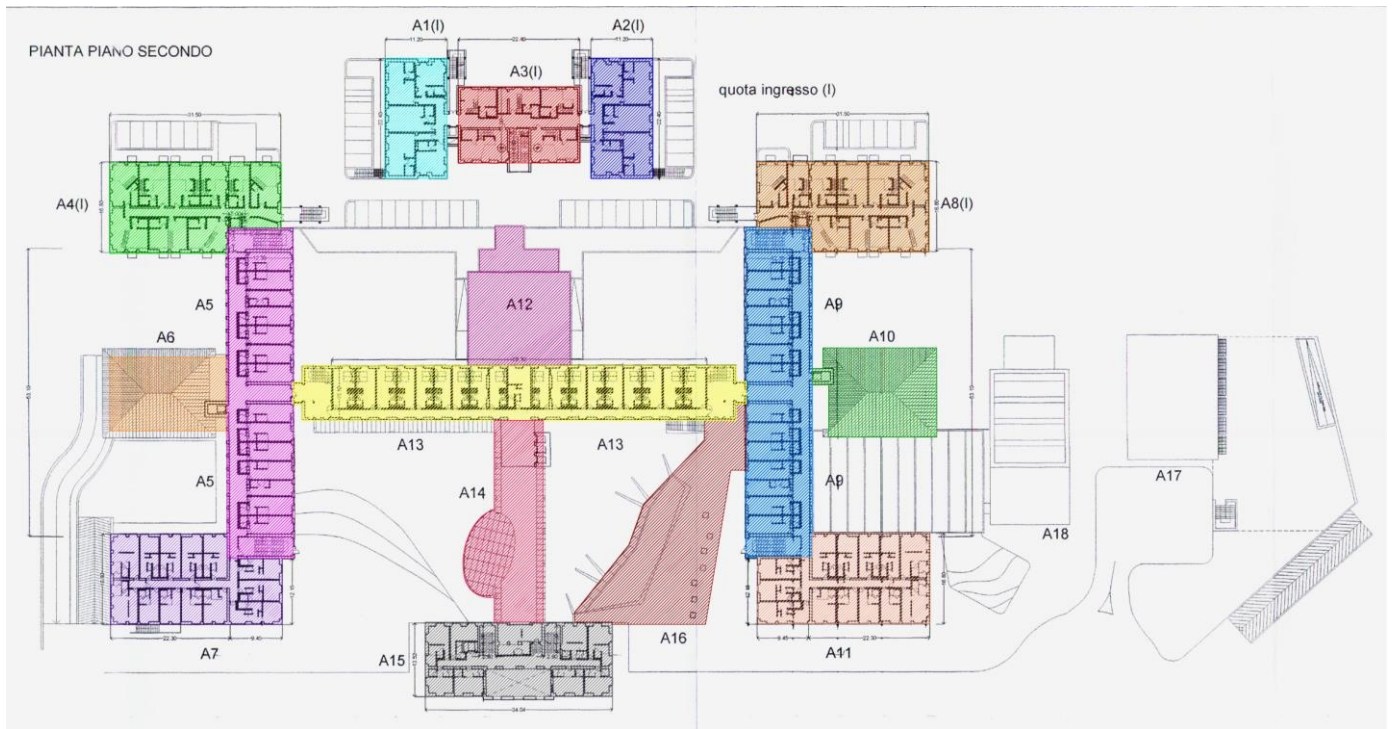
Pianta piano terra



Pianta piano primo quota ingresso



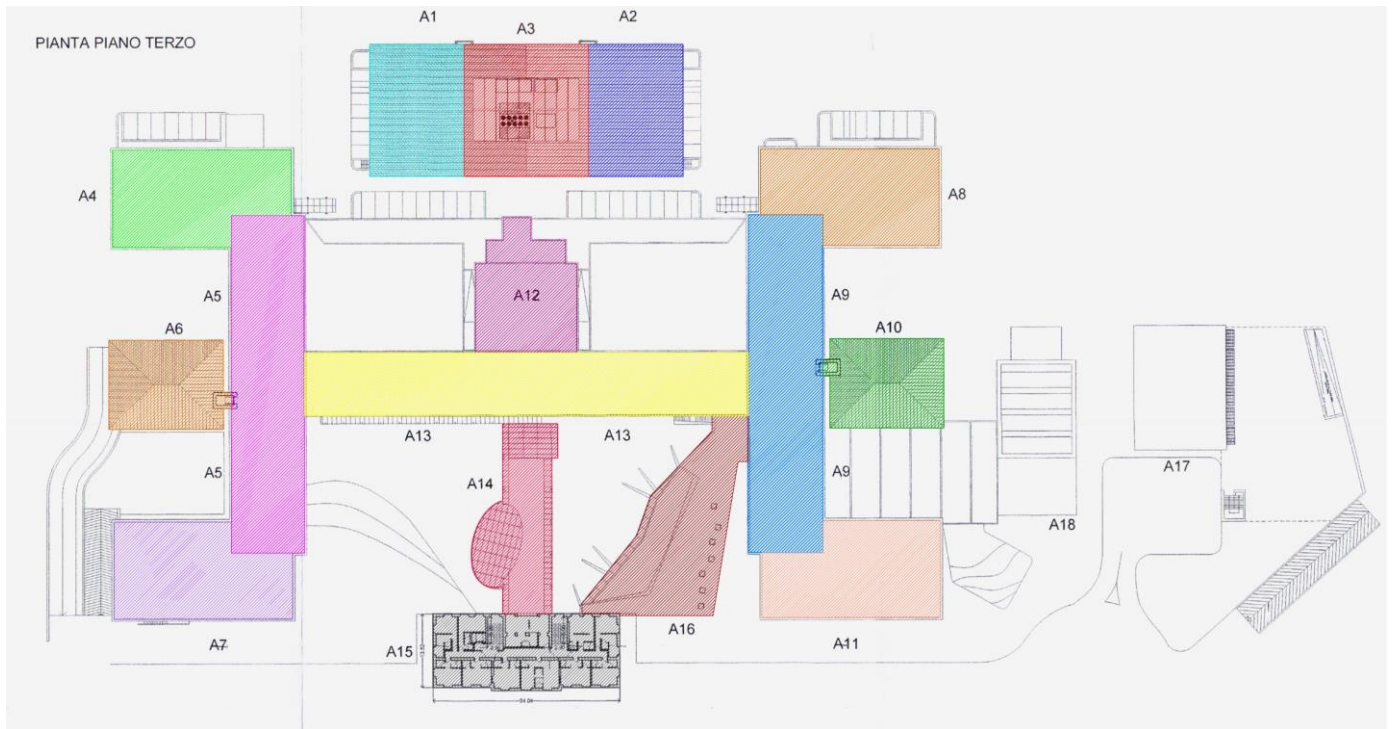
Pianta piano primo quota soppalco



Pianta piano secondo quota ingresso



Pianta piano secondo quota soppalco



Pianta piano terzo

	Piano Terra H=3,00	Piano Primo (I) H=4,60	Piano Primo (S)	Piano Secondo (I) H=3,30/4,60	Piano Secondo (S)	Piano Terzo H=3,00	Parziali S.L.P.	Costo parziale H=3,00	Costo parziale H=4,60	Costo parziale H=3,30	Costo parziale Soppalchi	Costo parziale Blocchi
Blocco A1	250,88	250,88	71,07	250,88			823,71	99348,48	99348,48	99348,48	7107	305152,44
Blocco A2	250,88	288,05	71,07	288,05			898,05	99348,48	114067,8	114067,8	7107	334591,08
Blocco A3	288,05	290,5	27,88	290,5	82,58		979,51	114067,8	230076		11046	355189,8
Blocco A4	486,65	486,65	155,16	486,65	155,16		1770,27	192713,4	385426,8		31032	609172,2
Blocco A5	702,95	628,23		653,13			1984,31	278368,2	507418,56			785786,76
Blocco A6	275,4	247,52					522,92	109058,4	98017,92			207076,32
Blocco A7	489,46	489,46		489,46			1468,38	193826,16	387652,32			581478,48
Blocco A8	288,05	288,05	155,16	288,05	155,16		1174,47	114067,8	228135,6		31032	373235,4
Blocco A9	230,78	628,23		653,13			1512,14	91388,88	507418,56			598807,44
Blocco A10		247,52					247,52		98017,92			98017,92
Blocco A11		489,46		489,46			978,92		387652,32			387652,32
Blocco A12	0	0					0					
Blocco A13	53,77	522,35		697,91			1274,03	21292,92	483222,96			504515,88
Blocco A14												
Blocco A15	431,22	431,22		431,22		431,22	1724,88	341526,24	341526,24			683052,48
Blocco A16	588,28						588,28	232958,88				232958,88
Blocco A17	0	0					0					
Blocco A18		0	0				0					
Parziali S.L.P.	4336,37	5288,12	480,34	5018,44	392,9	431,22	15074,15					
Totale S.L.P.							15947,39					
Costo totale	1717202,52	2094095,52	48034	1987302,24	39290	170763,12						6056687,4

Calcolo estimativo su base cartacea

Conclusioni

La presente relazione è stata redatta al fine di fornire per quanto possibile tutte le informazioni utili per poter valutare le potenzialità del bene in trattazione costituito da terreni e fabbricati. La stima ha tenuto conto delle precipue caratteristiche del sito e delle sue caratteristiche estrinseche dovute anche agli strumenti urbanistici attuali del Comune di Collegno che ha già realizzato nei suoi pressi una rotatoria stradale al fine di favorire i futuri accessi all'area che potranno essere così realizzati senza richiedere ulteriori interventi da parte dell'amministrazione pubblica.

Il valore dei circa quattro ettari di terreno comprensivi del sedime dei fabbricati è stato ritenuto equo arrotondarlo per eccesso al risultato ottenuto per il valore dei fabbricati.

Pertanto si conclude che, sulla base delle misurazioni rilevate sui tipi edilizi, il più probabile valore considerato a corpo è di € 6.100.000,00 (€ seimilionicentomila/00).

Roma 7.11.2016

(Arch. Maria Elisabetta Persico)

