



Estimo Beni Pubblici

P.G. n. del

Verona, 28/11/2017

Alla Direzione Patrimonio Espropri

Sede

Oggetto: ex Scuola Materna di Magrano, sita nella medesima località, Contrada Magrano, 9/a, Verona.

In riferimento all'oggetto, con la presente si comunica, premesso che:

l'immobile è identificato al NCT al fg.6 mn.104 ed al NCEU al fg.6 mn. 366 sub.1-2, fatte salvi i più precisi ed eseguite le verifiche di frazionamento se necessarie;

che con delibera del Consiglio Comunale n.107 del 20/12/2010 è stato oggetto di variante urbanistica n.312 al PRG/PI modificando la zonizzazione da zona a servizi a Completamento Edilizio Z.14/a (del vecchio PRG) e recepito nell'art.191 del nuovo PI e nella Variante 22/2017;

che il fabbricato necessita di trasformazione edilizia:

che non sono stati considerati i bonus piano casa e delle NTO del PI vigente;

che visto il mancato interesse all'acquisizione nella destinazione d'uso residenziale prevista attualmente, si potrebbe valutare se vi è la possibilità di una destinazione d'uso diversa, più appetibile.

Pertanto considerando che la superficie compensata del bene, rilevato dalle planimetrie depositate presso l'Ufficio Estimo Beni Pubblici è di circa mq.131,55 netti e di mq.186,71

lordi, il valore complessivo risultante dalla valutazione analitica di valori ricavati per la ristrutturazione di fabbricati simili ed elaborati con le seguenti modalità:

$$- V_{tr} = (V_{vpm} - K_{tr}) / q_n = 193.054,86$$

$$- V_a = R / r - (K_c + C_c + S_t + O_f + S_g + P) / (1 + r') = 190.228,19$$

$$- V_i = C_m - S_g / r = 189.435,60$$

e con l'ammortamento di capitale

$$- A_i = a(q_n - 1) / r q_n = 193742,61$$

portano ad un valore medio di **€.191615,31**, e quindi il più probabile valore di mercato può essere indicato in €. 190.000,00 (Euro centonovantamila)

.

Il terreno può essere autonomamente utilizzato.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

Ufficio Estimo Beni Pubblici
Ufficio Estimo
Geom. Ezio Piccoli