

Id: 567152

Macerata, 01/03/2014

Alla Resp.Ufficio Patrimonio
Dr.ssa Sabina Pagnanelli
Comune di Macerata

OGGETTO: Stima del valore di mercato della ex Scuola di Montanello.

Su richiesta del Dirigente dei Servizi Tecnici, si è provveduto all'aggiornamento della stima del valore di mercato della Ex Scuola di Montanello redatta in data 11/05/2012 Id 441341. I sopralluoghi in loco sono stati effettuati in data 09.05.2012 ed in data odierna.

Le norme o convenzioni formalizzate alle quali in questa valutazione è stato fatto espresso riferimento sono state:

- norma ISO 9836 "Norme prestazionali in edilizia" – "definizione e calcolo degli Indicatori di Superficie e Volume" pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale;
- DPR marzo 1998, n.138 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo";
- Norma UNI 10750 "Servizi - Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborata dall'UNITER ente federato all'UNI.
- Pubblicazione a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Prezzi Tipologie Edilizie 2012 - Prezzi costruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie.

Descrizione dell'immobile

L'edificio, di proprietà del comune di Macerata, è ubicato in Borgo Compagnoni con accesso diretto dalla strada Comunale di Montanello.

Trattasi di immobile già adibito a Scuola Elementare, edificato nel 1965 ed accatastato nel 1966, con struttura portante in muratura e solai in latero cemento, costruito su due piani (piano terra e seminterrato), avente superficie lorda di circa mq 212,26 al piano terra e mq 95,18 circa al piano seminterrato ed un volume complessivo di mc. 868 circa. All'intorno è presente un marciapiede con evidenti segni di dissesto in più punti. Internamente sono visibili lesioni evidenti sulle strutture portanti con impianti tecnologici vetusti e parzialmente funzionanti. Lo stato di conservazione di detto edificio è tale da richiedere un intervento generale di ristrutturazione edilizia con ricostruzione e consolidamento delle strutture di fondazione a causa non corretta regimazione delle acque piovane e della loro dispersione soprattutto nella zona a valle.

La corte, a forma quadrangolare con leggera pendenza verso la parte posteriore dell'edificio, è delimitata da muretto in c.a. con soprastante rete metallica sul lato sud e da paletti in ferro e rete metallica sugli altri lati, tranne sul lato verso valle ove è comunque rintracciabile il confine di proprietà.

L'accesso al fabbricato comunale avviene attraverso due accessi di cui uno carrabile con sbocco sulla strada Comunale "Montanello".

L'area esterna al fabbricato è destinata a prato sul quale è stata realizzata una piccola gancia utilizzata per il gioco delle bocce ed installati alcuni giochi per bambini (altalena, scivolo e giostra).

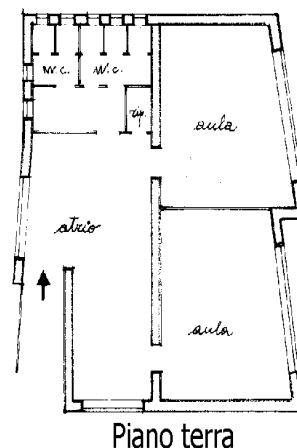
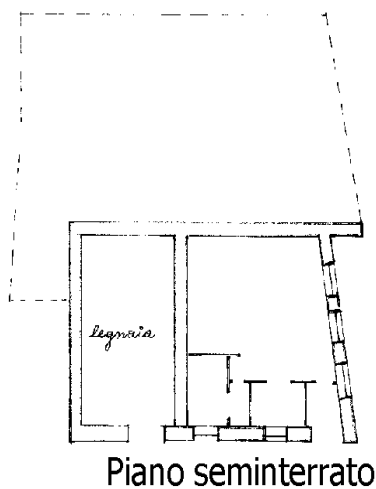
Internamente gli infissi sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in legno. I prospetti sono intonacati e, nella parte bassa, rivestiti con listello in pietra squadrata. I pluviali sono in lamiera zincata e preverniciata con terminali in ghisa con quelli a valle non collegati in fognatura, pavimenti interni in graniglia, pareti intonacate con intonaci tinteggiati del tipo civile e parzialmente rivestiti in ceramica nei servizi igienici.

Identificativi catastali

L'immobile è distinto al Catasto edilizio Urbano al foglio 31 particella 138, categoria B/% classe 2, consistenza mc 868, rendita € 851,74



Estratto di mappa catastale

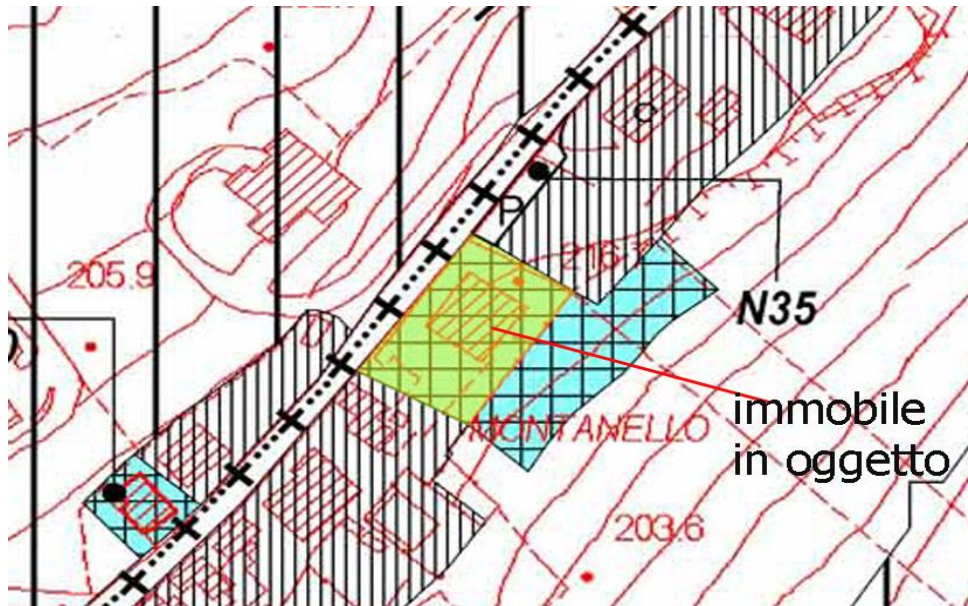


Inquadramento urbanistico

La corte esterna, compresa l'area di sedime dell'edificio è di complessivi mq 877 con destinazione urbanistica **"zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale"** - art. 35 NTA del PRG . Trattasi di zone destinate alla conservazione e alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello sovracomunale. In relazione alla commistione di fatto esistente e prevista tra le attrezzature pubbliche a scala comunale e quelle di interesse generale a scala sovracomunale, il PIANO, salvo specifiche indicazioni, non opera alcuna differenziazione tra le stesse. In tali zone, con riferimento all'art. 3 del D.M. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.M. citato che di

una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risulta inserita l'area in oggetto definita, al punto c) dell'art.35 come:

c) attrezzature per l'istruzione: scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.



Stralcio PRG

Considerazioni generali, criteri di stima

Si ritiene opportuno effettuare la stima del fabbricato in oggetto in base al costo di ricostruzione, seguendo l'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre.

Viene valutato l'immobile riconoscendo ad esso l'attuale destinazione urbanistica dell'area, attrezzature pubbliche e di interesse generale e l'attuale destinazione del manufatto, ex edificio scolastico, confermata dalla categoria catastale B/5.

Il valore di un bene immobile e, nel caso specifico, di un edificio, è di solito costituito da tre elementi fondamentali di costo che sono :

Cf : costo del fabbricato

Ca: costo dell'area

Cs : costo degli oneri urbanizzativi ed accessori

Nello specifico:

Cf-Costo del fabbricato

Il costo di costruzione, desunto dalla "**Pubblicazione a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Prezzi Tipologie Edilizie 2012 - Prezzi costruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie**" per la costruzione di un edificio ad uso refettorio scolastico ad un piano avente superficie di mq 210 e volume di mc 945 è pari ad € 1.061,00/mq con un'incidenza delle categorie di lavorazioni che di seguito si riporta:

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Opere esterne iniziali	2.497,00	1,12%
2	Scavi	1.542,00	0,69%
3	Fondazioni	7.857,00	3,53%
4	Vespaio	19.753,00	8,87%
5	Strutture portanti verticali in c.a.	21.589,00	9,69%
6	Murature in laterizio	733,00	0,33%

7	Copertura e lattoniere	37.671,00	16,91%
8	Opere architettoniche	9.179,00	4,12%
9	Intonaci	8.151,00	3,66%
10	Pavimentazioni, rivestimenti ed opere accessorie	12.483,00	5,60%
11	Opere in pietra	514,00	0,23%
12	Serramenti	20.194,00	9,06%
13	Pitturazioni	2.937,00	1,32%
14	Controsoffitto	8.665,00	3,89%
15	Opere esterne di completamento	21.516,00	9,66%
16	Impianto di riscaldamento	8.445,00	3,79%
17	Impianto idrico-sanitario	8.371,00	3,76%
18	Impianto elettrico	21.735,00	9,76%
19	Impianto fognatura	8.958,00	4,02%
	Costo Totale	222.790,00	100,00%

Considerando che l'edificio oggetto di stima è costruito su due piani e che quindi l'incidenza delle categorie relative a :

Codice	Descrizione	Costo in Euro
1	Opere esterne iniziali	2.497,00
2	Scavi	1.542,00
3	Fondazioni	7.857,00
4	Vespaio	19.753,00
5	Strutture portanti verticali in c.a.	21.589,00
6	Murature in laterizio	733,00
	TOTALE	53.971,00

debba subire una maggiorazione del 50% che è pari all'incidenza della superficie piano seminterrato rispetto al piano terra elevando così il costo dell'opera a :

$$€ 222.790,00 + (€ 53.971,00 \times 0.5) = 249.775,50 \text{ arrotondato a } \mathbf{€ 250.000,00}$$

con un'incidenza a mq. per l'edificio in oggetto pari a € 250.000,00 : mq (212,26+95,18) = **€/mq 813,17**

Ca-Costo dell'area :

Può essere reperito sulla base delle quotazioni correnti delle aree aventi destinazione urbanistica e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quella in esame, l'area che si trova nello spazio retrostante la Chiesa del SS.Crocifisso di Villa Potenza che nello scorso mese di dicembre 2013 è stata venduta dal Comune di Macerata al prezzo di circa 47,00 €/mq alla Parrocchia per la costruzione di un edificio avente destinazione di struttura pastorale a servizio della parrocchia con annesso parcheggio ad uso pubblico, della superficie di mq. 1.705.

Nel caso in esame la superficie del lotto è di mq. 877 e quindi il costo dell'area risulta essere:

$$\text{mq. } 877 \times 47,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{€ 40.342,00}$$

Cs -Costo degli oneri urbanizzativi e spese generali.

Valutati altresì i seguenti costi :

- costi di idoneizzazione
- onorari professionali
- oneri per allacciamenti ai servizi pubblici
- spese generali e amministrative

Costi diretti ed indiretti di costruzione	Simboli	Aliquota %	Prezzo unitario €	U.M.	Quantità	Costo €
COSTO COSTRUZIONE FABBRICATO	Cf					€ 250.000,00
COSTI DI IDONEIZZAZIONE DELL'AREA	CIA		23,00	mq	877	€ 20.171,00
Costo sistemazione superfici esterne	CSE		€ 10,00	Mq	877	€ 8.770,00
TOTALE COSTO IDONEIZZAZIONE	COI = CIA+ CSE					€ 28.941,00
(*) ONERI DI URBANIZZAZIONE	OU=OUPS+O UCC					€ 0,00
Onorari professionali	OP = % x (Cf+COI)	8,00%		€	278.941,00	€ 22.315,28
Oneri per allacciamenti ai servizi pubblici	CAL = % x COI	1,00%		€	28.941,00	€ 2.894,10
Spese generali e amministrative	SG = sg%x (Cf+COI+OU)	2,00%		€	278.941,00	€ 5.578,82
TOTALE Cs						€ 59.729,20

Nota (*): Gli oneri concessori non sono dovuti ai sensi dell'art.17 art. 3 comma c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

In questo caso il cespite in oggetto non è nuovo ma ha già subito un degrado per vetustà, quindi occorre decurtare il valore di ricostruzione riguardante il fabbricato a nuovo, di una equa percentuale per tener conto della vetustà intercorsa, fatta avvertenza che l'area non si vetusta ma solo la voci di costo relativa al costo di costruzione del manufatto.

Per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione ed è solitamente calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$$D = (A + 20)^2: 140 - 2,86$$

Considerando che l'immobile accatastato nel 1966 ha circa 48 anni da cui:

$$D = (48 + 20)^2: 140 - 2,86 = 30,16\%$$

esplicitando tale percentuale sul valore dell'immobile si ha che il valore del solo edificio **Ve**, al netto della vetustà, è pari a :

$$€ 250.000,00 - 30,16\% = € 174.600,00$$

VALORE DI MERCATO DEL BENE

La relazione risolutiva che permette di determinare il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile **Vtot** con il metodo della stima del costo di ricostruzione è espressa come segue:

$$V_{tot} = V_e + V_a + V_{Cs}$$

dove

Ve : valore del solo edificio

Va : valore dell'area

VCs : valore oneri urbanizzativi ed accessori

= € 174.600,00+€ 40.342,00+€ 59.729,20= € 274.671,20 arrotondato a **€ 275.000,00**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore revisionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Tanto dovevasi.



L'Istruttore Direttivo Tecnico
(Geom. Roberto Paniccià)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Roberto Paniccià", written over the typed name.

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Visure catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2014

Dati della richiesta	Comune di MACERATA (Codice: E783)
	Provincia di MACERATA
Catasto Fabbricati	Foglio: 31 Particella: 138

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		31	138		2		B/5	2	868 m ³		Euro 851,74 L. 1.649.200	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		CONTRADA MONTANELLO piano: PISO-PT;										
Notifica		-		Partita		662		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MACERATA con sede in MACERATA	80001650433*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2014

Dati della richiesta	Comune di MACERATA (Codice: E783)
	Provincia di MACERATA
Catasto Terreni	Foglio: 31 Particella: 138

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	31	138		-	ENTE URBANO	08 77				Tipo mappale del 13/06/2002 n . 1593 .1/2002 in atti dal 13/06/2002 (protocollo n . 83363)
Notifica						Partita	1			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali