



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E
MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE

*Servizio Sostenibilità Accessibilità Controllo OO.PP.
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime*

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO EX SCUOLA ELEMENTARE IN VIA DEI LAURI



Il Responsabile del Servizio
Arch. Annalisa Sinatra



13 gennaio 2014

Il Dirigente del Settore
Arch. Farnush Davarpanah



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE

*Servizio Sostenibilità Accessibilità Controllo OO.PP.
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime*

Oggetto della stima

Con Delibera Comunale n.15 del 27.02.2013 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari, valido per il periodo 2013-2015 unitamente al bilancio di previsione pluriennale, individuando gli immobili non strumentali alle proprie funzioni istituzionali ai sensi art.58 L.133/2008 di conversione del D.L. 1412/2008 tra i quali figura il fabbricato già destinato a scuola elementare di Via Dei Lauri.

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene ai fini della sua successiva alienazione.

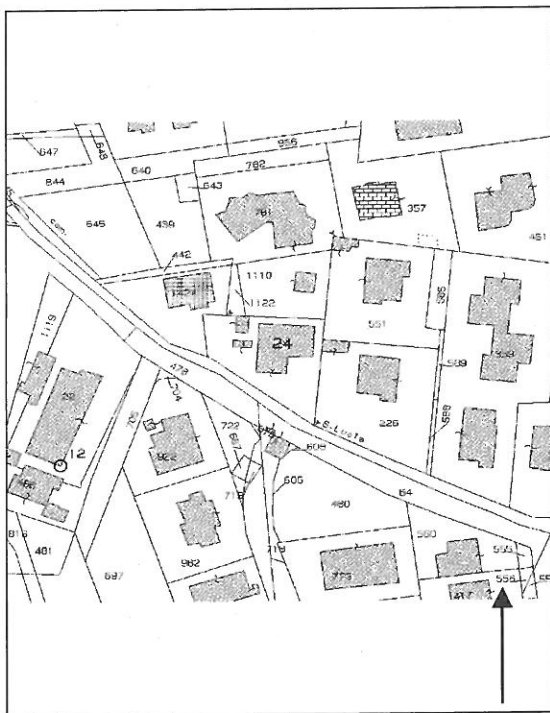
Ubicazione ed identificazione

Il bene è ubicato in via Dei Lauri. L'unico accesso all'area è dalla stessa via Dei Lauri n.16.

Catasto

Il bene risulta censito all'urbano al fg. 17 mappale 24 sub 4 categoria B/5 classe U consistenza 1821 m³ rendita euro 1.598,80.

Il fabbricato insiste su un lotto di circa mq.848.



PLANIMETRIA CATASTALE f.17 p.lla 24

Descrizione dell'immobile

L'immobile è formato da un corpo di fabbrica principale a due piani con una scala esterna ed un locale tecnico posizionato ad ovest dello stesso nella corte esterna. Il fabbricato nasce ed è stato destinato dalla sua costruzione a scuola. E' costituito da due piani fuori terra e da un piano ammezzato. L'ingresso avviene al piano rialzato sul lato est tramite una piccola scala esterna. L'edificio è in muratura faccia-vista con cornici

alle finestre e cornicioni a mensole in stile riducibile all'epoca della sua costruzione. La struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai in latero cemento, gli infissi in legno, le pavimentazioni interne in monocottura e gli impianti funzionanti. La scala che serve il piano primo dell'edificio è esterna, aperta ma coperta, realizzata in c.a. e posta sul lato ovest dell'edificio; al piano terra è stato ricavato un ripostiglio sotto-scala. Sul medesimo lato insiste nella corte un manufatto in elementi prefabbricati in c.a. destinato a centrale termica.

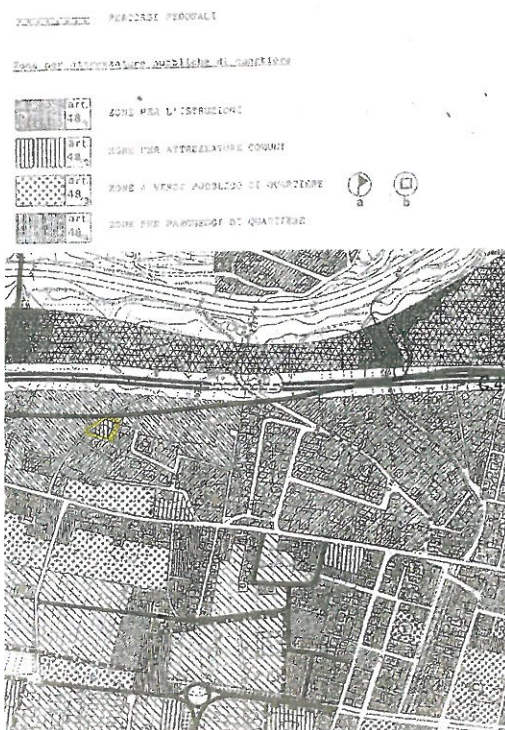
Il fabbricato non viene più utilizzato da circa tre anni in quanto la scuola è stata accorpata in altra sede.

Descrizione storica

Il fabbricato, da sempre di proprietà comunale, è stato realizzato nel 1930 su un'area acquistata con atto pubblico nel 1927. L'edificio sin dalla sua costruzione ha assolto le funzioni di scuola di campagna anche se in origine le aule si limitavano al solo piano terra mentre al piano primo vi era l'alloggio della maestra. Nel 1989 l'edificio ha subito un intervento di ammodernamento con la realizzazione dell'impianto di riscaldamento ed il rifacimento della pavimentazione interna. Successivamente si sono susseguiti vari interventi di manutenzione oltre la realizzazione della scala esterna di accesso al piano primo.

Situazione urbanistica

L'area in oggetto risulta destinata interamente ad "attrezzature comuni" (art.48/2 delle NTA del PRG)



STRALCIO P.R.G. CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI STIMA

Consistenza

Il fabbricato è composto da due piani, il piano terra con altezza utile ml.3,20, il piano primo di altezza utile ml. 3,15 e di un piano ammezzato di ml.1,75;

Superficie coperta (S_c) = mq. 234,00+12,96+14,17 = mq. 261,13

Superficie lorda di pavimento (S_{lp}) = mq. 540,37 così distribuiti:

- piano terra	mq.234,00
- mezzanino	mq. 51,00
- piano primo	mq.234,00
- ripostiglio al piano terra sotto-scala circa	mq. 7,20
- centrale termica	mq. 14,17

TOTALE

mq.540,37

Il volume complessivo dell'edificio è pari a: mq. 234,00 * 9,25 = **mc 2.164,50**

Oltre alla CT per circa mc 42,51 ed il vano scala che essendo coperto e su appoggi a terra sviluppa circa mc 133,00 di volume ai sensi del vigente REC.

Vincoli

Per l'immobile è stata avviata la procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.. La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche ha comunicato che la procedura è ancora in corso, ma la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha già dichiarato di interesse il fabbricato.

Vincoli giuridici

L'immobile non è gravato da alcun vincolo giuridico, è in piena proprietà del Comune di S. Benedetto del Tronto e libero.

Valutazione del più probabile valore di mercato

Al fine di alienare l'immobile in questione come sopra descritto, la presente stima determinerà il più probabile valore di mercato.

Si determinerà quindi il valore attuale di mercato dell'immobile con la destinazione "attrezzature comuni" ottenendolo dalla media delle seguenti metodologie estimative:

- A) stima del valore di trasformazione pari alla differenza tra il valore a nuovo dedotti i costi di ristrutturazione necessari
- B) stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione

Inoltre al fine di giungere ad una valutazione più completa si procederà altresì alla stima con il criterio del

- C) valore di surrogazione ovvero di riproduzione deprezzato, quale metodologia ritenuta più idonea nelle attuali condizioni di mercato stazionario degli immobili.

A) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE = VALORE A NUOVO – COSTI DI RISTRUTTURAZIONE

Consistenza

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa per il calcolo della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili
- per i locali accessori si sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
- 20% ripostigli, scale e locali accessori

Superficie coperta (S_c):

- piano terra mq. 234,00 (S_{ip}) x 1,00 = mq. 234,00
- piano primo mq. 234,00 (S_{ip}) x 1,00 = mq. 234,00
- piano ammezzato mq. 51,00 (S_{ip}) x 0,20 = mq. 10,20
- ripostiglio e centrale termica mq. 21,37 (S_{ip}) x 0,20 = mq. 4,20

TOTALE (S_{ip}) mq. 482,40 (ponderata commerciale)

Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione terziaria, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula:

V_{mb}=R_t-K_t*1/q_n dove:

V_{mb}=valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

R_t=ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (valore di mercato del bene trasformato analogo al valore del nuovo)

K_t=costi previsti per effettuare l'intervento

1/ q_n=fattore di anticipazione

Per la determinazione del **R_t** ossia del valore di mercato del bene trasformato (valore a nuovo) si fa riferimento ai valori rilevati dall'OMI che mediamente per il primo trimestre 2013, per il mercato immobiliare di S. Benedetto del Tronto, indicano mediamente per la zona di territorio ad ovest della SS16 zona S. Lucia: € /mq. 1.725,00



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE

Servizio Sostenibilità Accessibilità Controllo OO.PP.
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime

Valore unitario medio a nuovo per immobili a destinazione ufficio da cui:

€/mq 1.725,00 * mq. 482,40 (S_{ip} ponderata commerciale) = **€ 832.140,00 valore dell'immobile (terziario) trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza.**

Costi di trasformazione: a tal fine sono stati utilizzati valori desunti dal mercato immobiliare comparati all'intervento di trasformazione da scuola a uffici da effettuarsi sul fabbricato in oggetto: sulla base di tali elementi si ritiene congruo assumere un costo unitario dei lavori pari a € 700/mq. da cui si ottiene: €/mq.700,00 * mq 540,37 (S_{ip} reale) = **€ 378.259,00 K_t costo di trasformazione**

Fattore di anticipazione = rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n anni (si assume pari a due anni) al tasso loro del 4% (tasso ordinario immobiliare di rendimento lordo) : per n=2 ► 1/q_n = 0.9246
Pertanto si avrà: V_{mb} = Rt - K_t * 1/q_n

V_{mb} = (832.140 - 378.259) * 0,9246 = € 419.659,37 che si arrotonda a **€ 420.000,00** (pari a €/mq 778,00)
PROBABILE VALORE DI MERCATO (STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE).

B) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA SULLA BASE DELLE QUOTAZIONI ESPRESSE DAL MERCATO E DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CALCOLO CONSISTENZA

Superficie coperta (S_c):

- piano terra	mq. 234,00 (S _{ip}) x 1,00 = mq. 234,00
- piano primo	mq. 234,00 (S _{ip}) x 1,00 = mq. 234,00
- piano ammezzato	mq. 51,00 (S _{ip}) x 0,20 = mq. 10,20
- ripostiglio e centrale termica	mq. 21,37 (S _{ip}) x 0,20 = mq. 4,20
TOTALE (S_{ip})	mq. 482,40 (ponderata commerciale)

Come descritto nel precedente paragrafo A) si assume il valore medio pari a €/mq 1.725,00 che è riferito ai nuovi immobili o integralmente ristrutturati ed al quale è applicato un coefficiente di differenziazione riferito a età, qualità e stato indicato da pubblicazioni del settore.

Trattandosi di edificio con oltre 80 anni anche se in buono stato di conservazione e di buona qualità architettonica si assume il coefficiente pari a 0,70. Pertanto si avrà:

S_{ip} (ponderata commerciale) mq. 482,40 x 0,70 x € 1.725,00 = **€ 582.498,00**

Che si arrotonda a

€ 580.000,00 PROBABILE VALORE DI MERCATO (STIMA SINTETICO-COMPARATIVA)

Riassumendo:

A) Stima del valore di trasformazione	€ 420.000,00
B) Stima sintetico-comparativa	€ 580.000,00
Valore medio = (€ 420.000,00 + € 580.000,00)/2 =	€ 500.000,00 (pari a circa €/mq 925,00)

Considerazioni conclusive sul valore stimato

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Pertanto si ritiene che, per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5%.

Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili.



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

**SETTORE PROGETTAZIONE E
MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE**

*Servizio Sostenibilità Accessibilità Controllo OO.PP.
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime*



Prospetto Sud



Prospetto Ovest



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E
MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE

*Servizio Sostenibilità Accessibilità Controllo OO.PP.
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime*



Prospetto Ovest



Prospetto Nord



Prospetto Est



Prospetto Est



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E
MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE

*Servizio Sostenibilità Accessibilità Controllo OO.PP.
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime*



Centrale Termica



Scala Esterna e ripostiglio



Interni corridoio Piano Terra



Interni corridoio Piano Primo