



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 MATERNA IN VIA PETRARCA



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 materna di Via Petrarca.

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 tra le vie Petrarca ad est, via Marradi a Nord, via Mancini ad Ovest e via A. Graf a Sud. L'unico accesso all'area è dalla via Petrarca n.15.

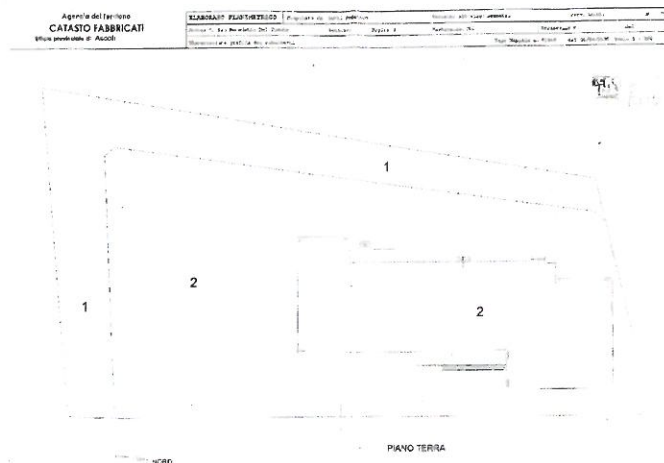
Catasto

Il bene risulta censito all'urbano al fg. 4 mappale 768 sub 2 categoria B/5 classe U consistenza 1556 m3 rendita euro 1.366,14.

Il fabbricato insiste su un lotto di circa mq.1755,00.



PLANIMETRIA CATASTALE CT fg.4 p.IIa 768



Elaborato Planimetrico con indicati il sub 1 Strada ed il sub 2 Scuola Materna e area di pertinenza

Descrizione dell'immobile

L'immobile è formato da un corpo di fabbrica principale ad un solo piano. Il fabbricato nasce ed è stato destinato dalla sua costruzione a scuola materna nell'anno 1975. E' costituito da un solo piano fuori terra. L'ingresso avviene al piano terra sul lato est, da un pianerottolo leggermente rialzato servito da una rampa e tramite una piccola scala esterna con 3 alzate. La struttura portante del fabbricato principale (pilastri travi e cordoli) è del tipo in cemento armato con solaio piano di copertura in latero cemento e pannelli prefabbricati di tamponamento, mentre una piccola porzione a Nord è in muratura, oggetto di ampliamento realizzato alla fine degli anni 80; gli infissi sono in alluminio anodizzato, le pavimentazioni interne in linoleum e monocottura e gli impianti funzionanti. La centrale termica è integrata nell'edificio, con accesso indipendente dalla corte esterna posta sul prospetto ovest.

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

Descrizione storica





Il fabbricato, da sempre di proprietà comunale, è stato realizzato nel 1975 su un'area acquisita a seguito dell'atto di "Convenzione per la lottizzazione sigg. Francesca, Carlo ed Americo Rutigliano.... ed acquisto di area per la costruzione di un asilo Infantile da parte del Comune" rep. N° 1389/2170 del 29/03/1967 sottoscritta dal Segretario Generale del Comune di San Benedetto del Tronto Dott. Raffaele Ferri.

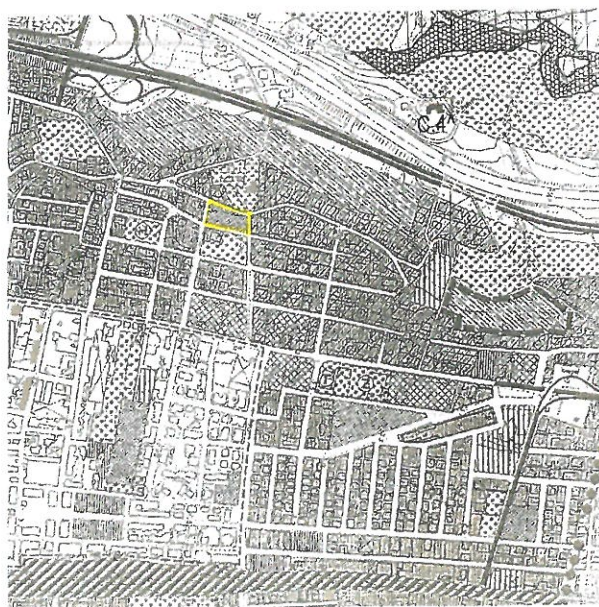
L'edificio sin dalla sua costruzione ha assolto le funzioni di scuola materna. Nel 1987 l'edificio ha subito un intervento di ampliamento di una nuova aula e servizi realizzati nella porzione Nord dell'edificio.

Situazione urbanistica

Il lotto sul quale insiste il fabbricato risulta destinato a "zona per l'Istruzione"(art.48/1 delle NTA del PRG) per circa mq. 1755 (sub 2), mentre la restante parte della particella 768 del F.4 (sub 1) è destinata a sede stradale.

Zone per attrezzature pubbliche di quartiere

	Art. 48	ZONE PER L'ISTRUZIONE
	Art. 48	ZONE PER ATTREZZATURE COINVOLTE
	Art. 48	ZONE A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE
	Art. 48	ZONE PER PARCHI EGGI DI QUARTIERE



Consistenza

Il fabbricato è composto dal solo piano terra con altezza utile ml.2,95;

Superficie coperta (S_c) = mq. 457,00+14,00+12,00= mq. 483,00

Superficie lorda di pavimento (S_{lp}) = mq. 483,00 così distribuiti:

- | | |
|--------------------|-----------|
| - piano terra | mq.457,00 |
| - centrale termica | mq. 14,00 |
| - portico coperto | mq. 12,00 |

TOTALE

mq. 483,00

Il volume complessivo dell'edificio è pari a: mq. 483,00 * (2,95+0,58 =3,53) = **mc 1.704,99**

Nel calcolo del volume sono stati considerati i mc. derivanti dalla centrale termica (interna al corpo di fabbrica principale) ed il portico di ingresso chiuso su due lati e pilastrato.

Vincoli

Per l'immobile è stata conclusa la procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. con la dichiarazione di mancanza di interesse da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche.

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.

Per determinare il valore attuale di mercato dell'immobile la difficoltà maggiore che si incontra è che immobili con tale destinazione "istruzione" non hanno parametri di riferimento diretti; tuttavia cercheremo di ricostruirne il valore 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:

- 50% accessori collegati

Superficie coperta (S_c):

- | | |
|--------------------|---|
| - piano terra | mq. 457,00 (S_{lp}) x 1,00 = mq. 457,00 |
| - centrale termica | mq. 14,00 (S_{lp}) x 0,50 = mq. 7,00 |
| - portico | mq. 12,00 (S_{lp}) x 0,50 = mq. 6,00 |

TOTALE

(S_{lp})

mq. 470,00 (ponderata commerciale)

Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione scolastica, 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



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

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) non essendo disponibili valori di mercato per edifici scolastici, si fa riferimento ai valori rilevati dall'OMI che mediamente per il primo trimestre 2013, per il mercato immobiliare di S. Benedetto del Tronto, prendendo come riferimento un generico terziario, indicano un valore minimo per la zona di Quartiere ascolani via Marsala, via Manzoni: €/mq. 1.800,00

Valore unitario minimo a nuovo per immobili a destinazione terziario da cui:

€/mq 1.800,00 * mq. 470,00 (S_{ip} ponderata commerciale)= **€ 860.000,00 valore dell'immobile (terziario) trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza.**

Costi di trasformazione: a tal fine sono stati utilizzati valori dall'esperienza negli ultimi anni per interventi di ristrutturazione di edifici scolastici comunali: 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 483,00 (S_{ip} reale) = **€ 338.100,00 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 \blacktriangleright $1/q_n = 0.9246$

Pertanto si avrà: $V_{mb} = R_t - K_t * 1/q_n$

$V_{mb} = (860.000 - 338.100) * 0,9246 = € 482.548,74$ che si arrotonda a **€ 482.000,00** (pari a €/mq 999,00)

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. 457,00 (S_{ip}) x 1,00 = mq. 457,00
- centrale termica mq. 14,00 (S_{ip}) x 0,50 = mq. 7,00
- portico mq. 12,00 (S_{ip}) x 0,50 = mq. 6,00

TOTALE (S_{ip}) mq. 470,00 (ponderata commerciale)

Come descritto nel precedente paragrafo A) si assume il valore minimo pari a €/mq 1.800,00 che è riferito ai nuovi immobili o integralmente ristrutturati ed al quale è applicato un coefficiente di differenziazione riferito a età (0,82), qualità e stato di conservazione (0,90) indicato da pubblicazioni del settore.

Trattandosi di edificio con 39 anni anche non in buono stato di conservazione, non di buona qualità architettonica si assumono i coefficienti pari a 0,82 (vetustà) x 0,90 (edificio da mettere a norma). Pertanto si avrà:

S_{ip} (ponderata commerciale) mq. 470,00 x 0,82 x 0,90 x € 1.800,00 = **€ 624.348,00**

Che si arrotonda a

€ 624.000,00 PROBABILE VALORE DI MERCATO (STIMA SINTETICO-COMPARATIVA)

Riassumendo:

A) Stima del valore di trasformazione	€ 482.000,00
B) Stima sintetico-comparativa	€ 624.000,00
Valore medio = (€ 482.000,00 + € 624.000,00)/2 =	€ 553.000,00 (pari a circa €/mq 1.145,00)



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

CALCOLO VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DEL FABBRICATO SCOLASTICO

Il valore di riproduzione deprezzato è ottenuto applicando al valore a nuovo un coefficiente k che esprime sia la vetustà fisica che il superamento tecnologico e funzionale del fabbricato al quale occorrerà sommare il valore del terreno inteso come sola rea scoperta del fabbricato

Sulla base delle ultime analisi riferite a recenti ristrutturazioni o nuove costruzioni di edifici scolastici sono stati rilevati i costi unitari:

SCUOLA MATERNA ALFORTVILLE (nuova realizzazione) €/MQ. 1875,00

L'edificio realizzato, sempre ad un solo piano fuori terra, è ad alta efficienza energetica, pertanto si assumerà un valore un po' più basso per ottenere il valore della realizzazione di un edificio scolastico più comune: si assumerà pertanto il costo unitario di €/mq. 1700,00

Consistenza

Superficie lorda di pavimento (S_{lp}):

- piano terra	mq. 457,00
- centrale termica	mq. 14,00
- portico coperto	mq. 12,00
TOTALE	mq. 483,00

S_{lp} mq. 483,00 x €/mq. 1700,00 = € **821.100,00 VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO** (nell'ipotesi di edificio a destinazione scolastica cn caratteristiche tipologo-strutturali analoghe a quelle dell'edificio esistente)

CALCOLO VALORE DEL TERRENO

Il valore del terreno, inteso solo come area coperta del fabbricato, viene determinato con il criterio dell'incidenza percentuale del valore dell'area sul valore dell'edificio.

Per la nostra zona detto indice si valuta circa il 18%

Pertanto si avrà: €/mq. 1700,00 x 0,18 = €/mq. 306,00 (valore unitario)

Mq. 483,00 x €/mq. 306,00 = € **147.798,00 valore del terreno (V_t)**

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

Come sopra detto si adotta il criterio del valore di riproduzione/ricostruzione a nuovo deprezzato, ottenuto applicando al valore di ricostruzione a nuovo un coefficiente di deprezzamento K che esprime sia la vetustà fisica che il superamento tecnologico e funzionale del fabbricato : $K = (1 - D)$

Dove D = degrado o vetustà, superamento tecnico o funzionale ottenuto secondo la formula $D = (A+20)^2/140-2,86$

Con A che raffigura il rapporto percentuale tra l'età del manufatto e la sua vita complessiva.

Con tale formula il degrado viene valutato non come un ammortamento ma, in modo più aderente alla realtà, con valori crescenti al crescere della vetustà del manufatto: è noto infatti che il degrado di qualunque bene non ha un andamento costante nel tempo, ma è molto più lento nei primi anni di vita per poi divenire molto celere all'approssimarsi della fine della vita utile. A tal proposito si rileva che la struttura è ormai soggetta ad un evidente superamento tecnologico e normativo ma soprattutto funzionale con una sostanziale difformità dell'impianto agli standards qualitativi e dimensionali delle moderne strutture scolastiche.

Dovendo individuare un indice di vita complessiva dell'edificio si può affermare che la sua completa "morte funzionale", che non è intesa come completa demolizione dell'edificio ma come impossibilità di proseguire la medesima attività all'interno della struttura, la consideriamo entro non più 5 anni, intendendo che, oltre tali limiti temporali, i requisiti e gli standards scolastici, unitamente ad imposizioni normative ne impediscono l'utilizzazione per lo svolgimento di tale servizio che già è stato peraltro spostato in altra sede.

Sulla base di dette considerazioni si presume che la vita complessiva virtuale del fabbricato in anni 45 con una vita residua di anni 5 e pertanto si avrà:

$A = 5/45 = 0,8888$ pari a 88,88% (vita trascorsa)

$D = [(93,02+20)/140-2,86] = 81,82\%$ (vetustà fisica e degrado funzionale)

$K = 1 - D = 1 - 0,8888 = 0,1112$ pari al 11,12% : deprezzamento per vetustà fisica e degrado funzionale. Quindi si avrà:

€ 821.100,00 x 0,1112 + € 147.798,00 = € 270.963,00 approssimato a € **295.596,00**

che si arrotonda a 296.000,00 (pari a circa € 613,00/mq) VALORE DI RIPRODUZIONE CONSIDERATE LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI, LO STATO DI FATTO E LA VETUSTA' DEL FABBRICATO

A CONCLUSIONE DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità circa la stima del bene in oggetto, si conferma quale valore medio più probabile del bene in oggetto di analisi quello scaturito dalla media delle valutazioni analitiche compiute:

Valore medio = $(821.100,00 + 296.000,00)/2$ pari a
€ 558.550,00 che si arrotonda a **€ 559.000,00**

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.



Fronte Est (porzione sud)



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*



Fronte Est (porzione centrale)



Fronte Est (porzione nord)



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*



Fronte Nord



Fronte Sud



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*



Fronte Ovest (porzione nord)



Fronte Ovest (porzione centrale)



Fronte Ovest (porzione sud)

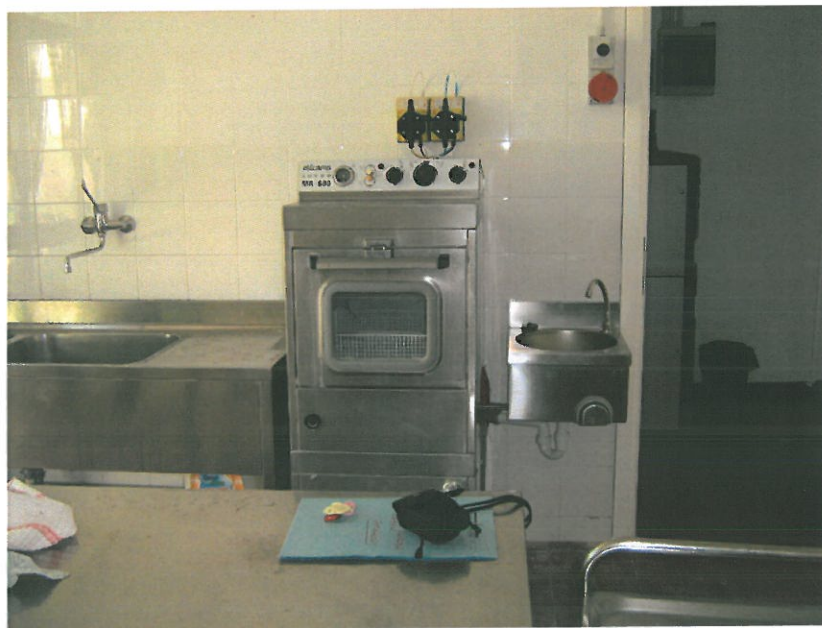


CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E
MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE

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



Particolare interno - cucina