

PERIZIA DI STIMA

Relativa a bene immobile costituito da edificio a destinazione Scuola elementare denominata "G. Pascoli" sita in viale Kennedy civico 63.



Geom. Luigi Pietropolli

VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO

UNI 11558 : 2014 N. IMQ-VI-1510022

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geometra Luigi Pietropolli di Taglio di Po (Ro), iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Rovigo al n. 1185, residente a Taglio di Po (Ro) in via Torino, n° 4 con studio professionale in Taglio di Po (Ro) via Roma n° 98/II, loc. Oca Marina via Umbria n° 7, Rovigo via Corridoni 12, per incarico ricevuto dal Comune di Taglio di Po, con determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n. 485 del 27-12-2018 per la redazione di perizia di stima del valore di edificio a destinazione Scuola elementare denominata G.Pascoli sita in Viale Kennedy, civico 63, si e' recato a sopralluogo presso il bene da peritare ed ha eseguito i rilievi di rito onde emettere il giudizio di stima.

INTESTAZIONE E DATI CATASTALI

Attualmente il bene e' di proprieta' della ditta :

Comune di Taglio di Po, cf. 00197020290

provenienza:

acquisto terreno a rep. notaio Giorgio Stoppa di Loreo n. 10233 del 21-12-1963, registrato ad Adria il 10-02-1964 al n. 1417 volume 139, trascritto a Chioggia il 18-02-1964 ai nn. 465/392, costruzione diretta.

Immobile così censito presso l'Agenzia dell'Entrate di Rovigo, sezione Territorio:

catasto terreni

Foglio 18	Mn.156	Ha. 00.25.15	Ente urbano
-----------	--------	--------------	-------------

derivante da tipo di frazionamento per stralcio marciapiede prot. n. RO0074554 del 04-12-2017

catasto fabbricati

L'immobile non risulta censito

DESTINAZIONE URBANISTICA

il terreno, risulta classificato dal vigente strumento urbanistico in zona B3 residenziale estensiva di completamento.

Indice di edificabilità mc. 1,50/mq

superficie coperta 30% della superficie fondiaria

altezza massima di fabbricati ml. 10,50

BREVE DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di area edificabile con sovrastante edificio scolastico, attualmente sede di Associazioni varie, è stato costruito in due fasi nel 1962 e nel 1963 ed ampliato sul lato sud nell'anno 1980.

L'edificio è costituito da un'unico corpo avente un piano fuori terra, composto da un salone centrale, nove aule laterali con servizi e centrale termica. L'altezza utile interna è variabile da ml. 2,70 a ml. 3,10 nelle aule e servizi, da ml. 6,90 a ml. 7,90 nel salone centrale.

La struttura è composta da murature in mattoni pieni per la porzione costruita negli sessanta e in termolaterizio per la porzione costruita in ampliamento nel 1980, travi e pilastri in c.a. salone centrale con copertura a volta a vela, solai in latero-cemento, manto di copertura in tegole.

L'edificio presenta pavimenti in marmette, rivestimenti in ceramica ai servizi, porte interne in legno tamburato, serramenti in legno/alluminio con avvolgibili in legno/pvc.

Impianti tecnologici quali elettrico, riscaldamento con radiatori in ghisa, idrico, condizionamento, necessitano di revisione ed adeguamento alle normative vigenti, così come l'impianto fognario.

Le pareti sia interne che esterne sono rivestite da intonaci civili prive di isolamento termico, tinteggiate e presentano diffuse chiazze di salsedine per risalita.

Sul lato sud e' stata di recente ricostruita la recinzione con presenza di cancello pedonale e carrabile in ferro zincato.

L'area esterna risulta utilizzata quale deposito di attrezzature pubbliche con presenza di arbusti selvatici vari, la stessa presenta quota inferiore al piano di campagna.

REGOLARITA' URBANISTICA

Edificio autorizzato con delibera di C.C. n. 13 del 08-04-1960 e delibera di G.C. n. 171 del 23-08-1960, lavori ultimati in data 20-08-1964.

Edificio ampliato con delibera di C.C. n. 217 del 22-04-1980, lavori ultimati in data 20-12-1980.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici di progetto, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- modifica interna a locale posto nell'angolo nord-est per demolizione divisorio, parziale demolizione divisori, chiusura di una porta, spostamento porta d'accesso al locale;
- chiusura porta interna per l'accesso al locale centrale termica;
- parziale demolizione divisori interni al locale deposito posto a nord (centrale) e variazione prospettiva per diversa forometria esterna;
- modifiche interne per demolizioni parziali e costruzione divisori, ai locali servizi posti nell'angolo nord-ovest;
- modifica interna locale deposito ovest per costruzione divisorio;
- modifica interna aula a sud-ovest con costruzione divisorio interno per ricavo di due aule con apertura di una porta.

GRAVAMI

Non risultano trascrizioni pregiudizievoli.

GIUDIZIO DI STIMA

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, estesa ad altri comuni limitrofi, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato "Market Comparison Approach" (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto dati utili all'applicazione del metodo stesso.

Si ritiene, visto l'attuale mercato immobiliare della zona, vista la conformità dell'edificio, considerata la sua vetustà, la sua collocazione sul mercato per destinazione d'uso, determinare il più probabile valore di mercato assumendo il valore medio desunto dai seguenti metodi estimativi:

a) metodo estimativo denominato "**Cost Approach**" (C.A), mediante la somma del valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione deprezzato per obsolescenza fisica, economica e funzionale all'attualità;

b) il “più probabile valore di trasformazione” dato dalla differenza del valore del bene (terreno edificabile libero da fabbriche) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione ivi compreso gli oneri di demolizione.

a) metodo estimativo denominato "**Cost Approach**"

Valore dell'area edificata

valore determinato con il metodo estimativo denominato "valore di trasformazione"

valore unitario €. 73,75

€. 73,75 x mq. 2.515 = €. 185.500,00

(al netto della demolizione)

valore di ricostruzione

viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, il grado di finitura ed impianti nonchè delle strutture portanti si ritiene applicare il valore unitario di ricostruzione di €. 900,00/mq.

€. 900,00 x mq. 746,00 = €. 671.400,00

Obsolescenza fisica

strutture 1962

mq. 616,00 x €. 900,00 = €. 554.400,00

strutture 60% €. 332.640,00

€. 332.640,00 x (1- 56/80) = €. 99.792,00

finiture 20% €. 110.880,00

€. 110.880,00 x (1- 56/40) =

impianti 20% €. 110.880,00

€. 110.880,00 x (1- 56/40) =

strutture 1982

mq. 130 x €. 900,00 = €. 117.000,00

€. 117.000,00 x (1- 38/80) = €. 61.425,00

finiture 20% €. 23.400,00

€. 23.400,00 x (1- 38/40) = €. 1.170,00

impianti 20% €. 23.400,00

€. 23.400,00 x (1- 38/40) = €. 1.170,00

€. 99.792,00 + €. 61.425,00 + €. 1.170,00 + €. 1.170,00 = €. 163.557,00

Obsolescenza funzionale

manca di funzionalità rispetto di un immobile con medesima destinazione d'uso costruito all'attualità, con particolare riferimento al contenimento energetico.

Intervento di contenimento energetico €. 50.000,00

€. 163.557,00 - €. 50.000,00 = €. 113.557,00

Valore area edificata	€. 185.500,00
Valore di ricostruzione	€. 113.557,00
Valore dell'immobile	€. 299.057,00
Arrotondamento per leggero difetto	€. 299.000,00

b) il “più probabile valore di trasformazione”

$$V_a = V_m - K$$

V_a = valore dell'area edificabile

V_m = valore del fabbricato

K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d'impresa.

Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all'attualità.

Determinazione valore del bene trasformato

Superficie fondiaria	mq. 2.515,00
Capacità edificatoria	mc. 3.772,25 pari a mc. 1,5/mq
Superficie coperta massima	mq. 2.515,00 x 30% = mq. 754,50

Considerando la trasformazione del bene in oggetto per la realizzazione di un edificio “a blocco” avente tre piani fuori terra, composto da venti unità immobiliari di cui dieci a destinazione residenziale e dieci quali accessori (garage-cantine) :

Altezza edificio residenziale	ml. 8,70 + 0,15
Superficie coperta residenziale	Mq. 426,00
Volume	Mq. 426,00 x ml. (8,70+0,15) = mc. 3.770.10

superficie commerciale per alloggio con garage

Vani utili ed accessori diretti	mq. 82,00 x 1,00	mq. 82,00
Garge-cantina	mq. 40,00 x 0,50	mq. 20,00
balcone	mq. 10,00 x 0,10	mq. 1,00
Sup. commerciale		mq. 103,00
Tota. Sup. commerciale	Mq. 103,00 x 10	Mq. 1.030,00

Per determinare il valore a finito di un nuovo edificio è stata condotta indagine di mercato presso gli operatori economici della zona, l'indagine ha evidenziato i seguenti valori medi:
edifici a blocco € 1.300,00/mq.

edifici a schiera/bifamiliari € 1.400/€.-1.500,00/mq.

Viste le caratteristiche dell'immobile ipotizzato, il sottoscritto ha applicato un valore medio indicato in € 1.300,00/mq.

Valore edificio a nuovo finito Mq. 1.030,00,00 x € 1.300,00	€ 1.339.000,00
---	----------------

Determinazione dei costi di trasformazione

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- 1) costi relativi alla costruzione
- 2) costi spese tecniche
- 3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo
- 4) utile d'impresa
- 5) costo demolizione fabbricato esistente
- 1) costi relativi alla costruzione

Analizzati recenti capitolati per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura in muratura, travi e pilastri in c.a., finiture medie, cappotto esterno, predisposizione per impianto fotovoltaico, impianti standard), il costo unitario per la costruzione viene stimato in € 900,00/mq.

Costo relativo alla costruzione (comprensivo oneri di sicurezza)	mq. 1.030,00 x € 900,00	€ 927.000,00
--	-------------------------	--------------

2) costi spese tecniche

costi spese tecniche (progettazione, D.L. sicurezza cantiere etc.)	€ 927.000,00 x 7%	€ 64.890,00
--	-------------------	-------------

3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo

costo di costruzione

oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo	€ 927.000,00 x 2%	€ 18.540,00
--	-------------------	-------------

4) utile d'impresa all'attualità

utile d'impresa	€ 927.000,00 x 12%	€ 111.240,00
-----------------	--------------------	--------------

5) costo demolizione fabbricato esistente

mc. 3.200,00 x € 10,00 = € 32.000,00

riepilogo costi

costo relativo alla costruzione	€ 927.000,00
costi spese tecniche	€ 64.890,00
costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo	€ 18.540,00
utile d'impresa	€ 111.240,00
Costo demolizione fabbricato esistente	€ 32.000,00
Totale costi (K)	€ 1.153.670,00

determinazione valore (Va)

Valore del fabbricato (Vm)	€. 1.339.000,00
Costi (K)	€. 1.153.670,00
	€. 185.330,00
Arrotondamento per leggero eccesso	€. 185.500,00

Cost Approach	€. 299.000,00
Valore di trasformazione	€. 185.500,00
Valore medio	€. 242.250,00

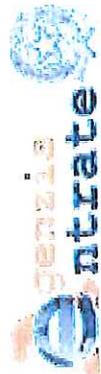
Con quanto espresso, il sottoscritto tecnico ritiene di aver bene e fedelmente assolto al gradito incarico ricevuto.

Taglio di Po li' 21 Giugno 2019

Il tecnico incaricato
 Geom. Luigi Pietropoli
 VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
 UNI 11558 : 2014 N. IMQ-VI-151002

Allegati :

- 1) visure catastali
- 2) estratto di mappa
- 3) documentazione fotografica



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/05/2018 - Ora: 17.34.14 Fine
Visura n.: T302213 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2018

Dati della richiesta	Comune di TAGLIO DI PO (Codice: L026A)	
Catasto Terreni	Sezione di TAGLIO DI PO (Provincia di ROVIGO) Foglio: 18 Particella: 156	

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	
1	18	156		-	ENTE URBANO	25 15		Dominicale	Agrario	
Notifica							Partita	1	FRAZIONAMENTO del 04/12/2017 protocollo n. RO0074554 in atti dal 04/12/2017 presentato il 04/12/2017 (n. 74554.1/2017)	

Mappali Fabbicati Correlati
Sezione - SezUrb TP - Foglio 18 - Particella 99999

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

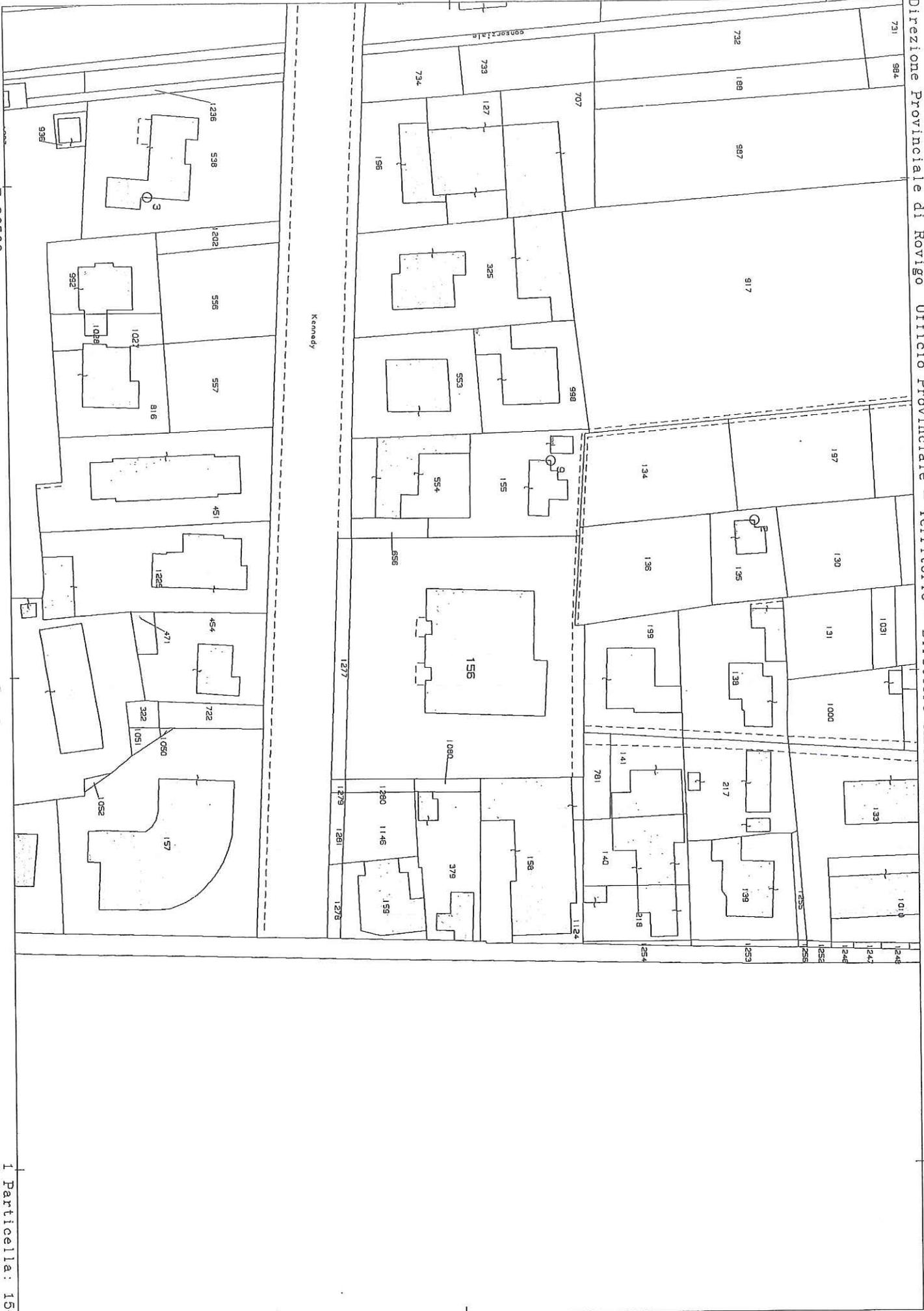
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

N=52700

Direzione Provinciale di Rovigo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CANNARELLA GIUSEPPE

Vis. tel. (0.90 euro)



E=36500

I Particella: 156

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

