



RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO EX SCUOLA "PANZACCHI",

Premessa

L'amministrazione Comunale di Isola del Liri ha intenzione di procedere all'alienazione ed alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà ormai dismessi tra i quali figura il fabbricato denominato ex Scuola elementare "Panzacchi" sito in via Panzacchi nel Comune di Isola del Liri.

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

PARTE PRIMA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

DESCRIZIONE TIPOLOGICA

L'immobile è formato da più corpi di fabbrica di vecchio impianto (realizzato all'incirca nel 1970), consta di un piano fuori terra, ha struttura a pianta rettangolare, ed è situato lungo la via Panzacchi.

Il piano terra dell'immobile, come detto, di forma rettangolare, presenta dimensioni di circa m. 25,56 di lunghezza per una larghezza di m.25,00 circa.

L'intero immobile è caratterizzato dalle facciate in muratura di mattoni a faccia a vista, e in parte, in prossimità dell'ingresso, sono tinteggiate, scandite ritmicamente dalle aperture di finestre e porte.

All'immobile vi si accede da un ingresso posto su via Panzacchi e un altro ingresso su via Petrarca, entrambi muniti di cancello di accesso carrabile e pedonale; l'intero immobile è circondato da recinzione, parte a paletti e rete metallica e parte in muratura di antica costruzione.

L'accesso all'edificio è posto frontalmente, dall'ingresso su via Panzacchi.

Da qui si giunge a un atrio/ingresso, che funge anche da ampio corridoio, vista la posizione situata al centro dell'immobile, e che ha funzione di disimpegnare tutti i locali presenti.

Al piano terreno sono presenti n. 6 locali ex aule scolastiche, oltre a servizi igienici, l'ingresso/atricio ed accessori. La copertura dell'immobile è a terrazzo non praticabile.

I locali sono rifiniti con pavimentazione in marmettoni, pareti intonacate e tinteggiate senza decorazioni, ed i serramenti sono in metallo.

Sono presenti gli impianti tecnologici idrico, elettrico, e gas.

Allo stato attuale l'edificio risulta essere in normali condizioni di manutenzione, e viene utilizzato attualmente come circolo ricreativo.

Il fabbricato è a struttura in c.a. con pilastri, cordoli e travi in c.a.; il solaio è in c.a. e laterizi.

DESCRIZIONE STORICA

L'intero complesso è stato realizzato all'incirca nel 1970, e la destinazione d'uso era ad uso scolastico (scuola elementare), e nel tempo è stato sottoposto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tra i quali l'ultima risalente a circa la metà degli anni'90.

L'area antistante il complesso, compreso il cortile di pertinenza esclusiva della scuola, viene utilizzata ad area verde/giardino.



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è individuato nel Comune di Isola del Liri al Catasto Terreni al Fg.11 mapp 731, categoria FU D ACCERT, superficie are 19,53, ed è previsto l'eventuale accatastamento anche nel N.C.E.U. a spese dell'aggiudicatario.

CONSISTENZA

Il fabbricato è a semplice elevazione con altezza variabile da circa m 3,02 a m 4,60 (zona atrio).

Superficie coperta (S_c) al piano terra: mq. 511,02 ca.

Superficie lorda di pavimento (S_{lp}) = mq. 405,96

ACCESSORI/PERTINENZE:

- portico mq 98,27 (S_{lp})

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C., ha classificato l'area in cui ricade l'immobile oggetto della presente stima in zona "Servizi della residenza".

VINCOLI DI VARIA NATURA

L'area in cui è situato l'immobile ricade:

- Ai sensi della tavola "A" del P.T.P.R. nelle aree "paesaggio degli insediamenti urbani" e "paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri";
- Ai sensi della tavola "B" del P.T.P.R. nelle aree "urbanizzate del P.T.P.R." e "insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri";
- Ai sensi della perimetrazione del centro abitato, all'interno della fascia stessa.

PARTE SECONDA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Premessa

La presente stima determinerà il più probabile valore di mercato del fabbricato, tenendo conto del deprezzamento che l'immobile ha subito nel corso del tempo (metodo "Cost Approach").

Tale procedimento mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, particolarmente indicato nel caso in questione.

La stima del deprezzamento tiene conto del deperimento fisico, del deperimento funzionale e dell'obsolescenza economica della costruzione.



Per la determinazione del valore di mercato del bene (valore a nuovo) si fa riferimento al prezzo di costo di costruzione dell'immobile, rilevato tramite valori medi nella zona, pari a €/mq. 800,00.

Per il valore dell'area si è rilevato il valore di un terreno edificabile (vista la zona di P.R.G. in cui ricade l'immobile), pari ad €/mq 40,00.

L'area da considerare nella stima è in funzione dei dati catastali dell'immobile, ed è data dalla somma dell'area dell'immobile con la superficie di pertinenza dello stesso.

Ai fini del deprezzamento, viene considerata l'ipotesi che gli impianti, essendo stati oggetto di manutenzione negli anni 1994-95, abbiano quindi una vetustà di 20 anni, mentre la struttura non è stata mai oggetto di manutenzione e la sua vetustà coincide con l'epoca di costruzione, anno 1970.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$Ct = C \times (1 - t/n) \text{ dove:}$$

Ct = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura e finiture.

Da qui i seguenti dati, relativi all'edificio ex scuola s. Domenico, di seguito riportati nella tabella seguente:

TABELLA "A"				
Superficie area	Mq. 1953,00	Valore area	€/mq.	€ 40,00
Sup. principale	Mq. 405,96	Costo costruz.	€/mq.	€ 800,00
Sup. Portici e terrazzi	Mq. 98,27	Rapp. Merc.		0,25
Sup. vani accessori	Mq. 0,00			0,30
	Incidenza su costo costr.	Vetustà anni	Vita utile anni	
Strutture	40%	45	75	
Impianti	25%	20	30	
Finiture	35%	20	35	
INCIDENZA ONERI FINANZIARI/DI CONCESSIONE/PROFESSIONALI				
Oneri urbanizzazione	7% costo di costruzione			
Spese tecniche	8% costo di costruzione			
Utile del promotore	10% costo di costruzione			



Da qui si ottiene:

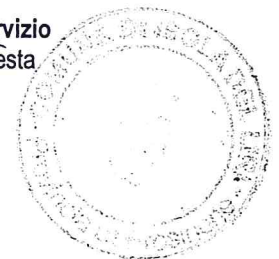
TABELLA "B"			
Valore dell'area			
Mq. 1953,00 x €/mq. 40,00		€ 78.120,00	A
Costo di costruzione			
Sup. vani principali	Mq. 405,96 x €/mq 800,00	€ 327.768,00	
Sup. vani accessori	Mq. 0,00 x €/mq 800,00x0,30	€ 0,00	
Sup. portici/terrazzi	Mq. 98,27 x €/mq 800,00x0,25	€ 19.654,00	
	TOTALE	€ 344.422,00	
Incidenze			
Strutture	€ 344.422,00 x 40%	€ 137.768,80	
Impianti	€ 344.422,00 x 25%	€ 86.105,50	
Finiture	€ 344.422,00 x 35%	€ 120.547,70	
	TOTALE	€ 344.422,00	
Deprezzamenti			
Strutture	€ 137.768,80 x [1-(45/75)]	€ 55.107,52	
Impianti	€ 86.105,50 x [1-(20/30)]	€ 28.414,81	
finiture	€ 120.547,70 x [1-(20/35)]	€ 51.835,51	
	TOTALE	€ 135.357,84	B
Oneri urbanizzazione	€ 344.422,00 x 7%	€ 24.109,54	C
Spese tecniche	€ 344.422,00 x 8%	€ 27.553,76	D
Utile del promotore	€ 344.422,00 x 10%	€ 34.442,20	E
Valore stimato dell'immobile			
	A+B+C+D+E	€ 299.583,34	

Pertanto, il valore dell'immobile è, per arrotondamento, pari a € 300.000

Tutti gli eventuali oneri previsti (tasse, imposte di registro, iva etc.) in caso di alienazione, ivi inclusa la pubblicità come per legge, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

11/06/2015

Il Responsabile del 8° Servizio
Ing. Pierpaolo Spaziani Testa



ELENCO ALLEGATI:

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE scala 1:2000
2. VISURA CATASTALE
3. PIANTE PIANO TERRENO scala 1:100
4. FOTOGRAFIE





Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/06/2015 - Ora: 13.39.25 Fine
Visura n.: T204634 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Dati della richiesta	Comune di ISOLA DEL LIRI (Codice: E340)		
Catasto Terreni	Provincia di FROSINONE		
Immobile	Foglio: 11 Particella: 731		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz
1	11	731		.	FU D ACCERT	19 53		Agrario
Notifica						Partita	202	Impianto meccanografico del 01/09/1976

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ISOLA DEL LIRI		(1) Proprieta per 1000/1000

Visura telematica esente per fini istituzionali

