

PERIZIA IMMOBILIARE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Provincia di Lucca (Lu)
Comune di Massarosa
Frazione di Bargecchia
Via Della Chiesa San Martino

Committenza:

COMUNE DI MASSAROSA
Provincia di Lucca
Area Programmazione del Territorio
Servizio Territorio e Protezione Civile

Determinazione incarico nr. 193 del 19/04/2022

ELABORATO PERITALE

del 10/06/2022

*Tecnico Perito Estimatore incaricato: **Geometra Riccardo Poggi***

Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Lucca al N. 1269

iscritto all'Albo del Tribunale di Lucca

CF: PGGRCR68H10E715K

con studio in Capannori (LU) Viale Europa fraz. Lammari, 1/a

telefono e fax : 0583934966

email: riccardopoggi@libero.it

email (pec): riccardo.poggi1@geopec.it

E

Comune di massarosa

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0015337/2022 del 24/06/2022

Firmatario: RICCARDO POGGI

1. PREMESSA

Io sottoscritto geom. Riccardo Poggi, iscritto al n. 1269 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca, avente studio in Capannori (Lucca), Viale Europa n. 1/a, in qualità di tecnico incaricato dal Comune di Massarosa - Area Programmazione del Territorio - Servizio Territorio e Protezione Civile in ordine a Determinazione nr. 193 del 19/04/2022, quale proprietario dell'immobile oggetto di stima, redigo la seguente valutazione immobiliare con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del cespite sito in frazione di Bargecchia, Via Della Chiesa San Martino.

L'Ente ad oggi risulta essere unico proprietario del cespite in oggetto, composto da un fabbricato di cospicue dimensioni con dismessa originale destinazione d'uso pubblica (ex scuola dell'infanzia di Bargecchia), attualmente utilizzato da "Croce Verde Collinare di Bargecchia, Corsanico e Mommio" a seguito di regolare contratto di comodato d'uso (rep. 7638 sottoscritto in data 07/07/2007) a tutt'oggi in corso di validità.

A seguito della decisione presa da parte dell'Ente di alienare il cespite immobiliare (D.C.C. di Massarosa nr. 2 del 31/01/2022 di approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" per l'anno 2022), l'Ente medesimo ha inserito nel piano stesso l'edificio in oggetto perché è volontà, anche a seguito della realizzazione del polo scolastico di Piano di Conca che ha accolto la popolazione scolastica proveniente dalla collina, alienare mediante bando pubblico il suddetto immobile.

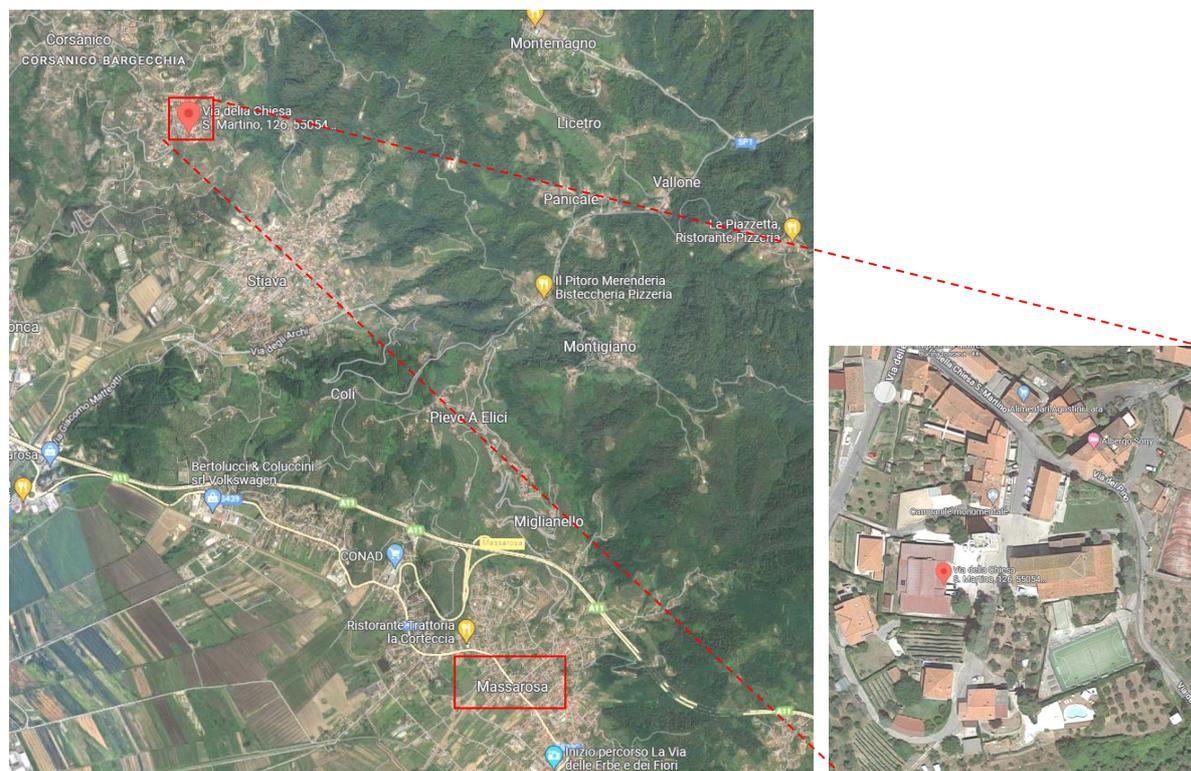
L'Ente ha quindi deciso di procedere all'elaborazione di una perizia di stima dell'immobile ai fini di addivenire ad un valore da porre a base d'asta nella procedura di evidenza pubblica, e per questo ha conferito apposito incarico al sottoscritto e di cui è la presente.

Si redige la presente stima al fine di attribuire al cespite un valore in base alla peculiare destinazione d'uso esistente.

2. DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

2.1 Caratteristiche generali della zona

Il cespite immobiliare si trova nella frazione di Bargecchia, paese nelle colline del comune di Massarosa. In particolare si posiziona in fregio alla Chiesa di San Martino, in posizione centrale all'abitato di Bargecchia, in posizione preminente e dominante sulla piana del territorio comunale sottostante.



Nell'insieme il sito gode di buona esposizione. La zona risulta facilmente accessibile con qualsiasi mezzo, idoneamente collegato alla viabilità pubblica, servita da tutti i principali servizi pubblici. Gli esercizi commerciali nelle vicinanze sono per lo più piccole attività di quartiere. La tipologia edilizia prevalente è costituita da edifici residenziali

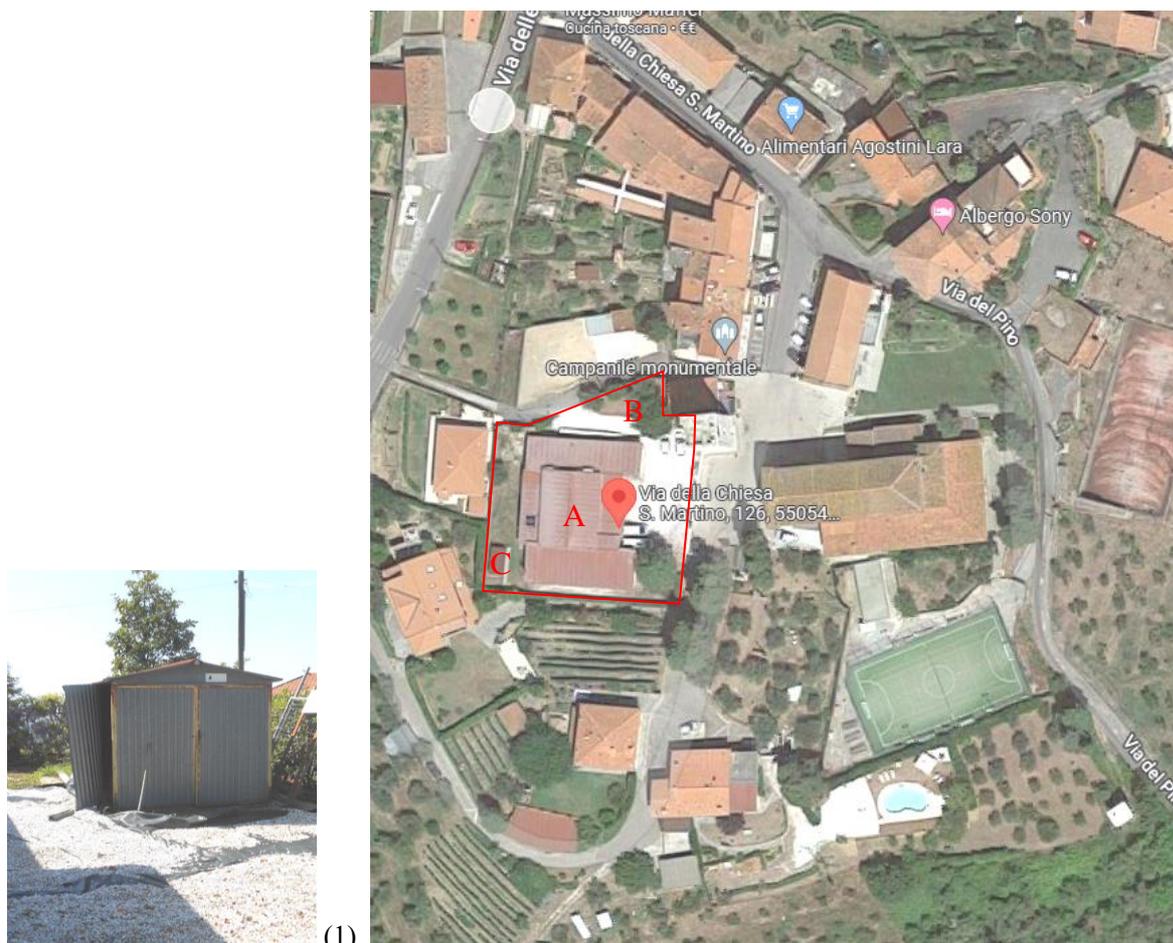
Da un punto di vista del mercato immobiliare, Massarosa (comune della provincia di Lucca da cui dista circa 12 Km e con popolazione di circa 22.330 abitanti), rappresenta attualmente, in sito, con il proprio capoluogo e le frazioni di Stiava, Bozzano, Quiesa, Piano di Conca, Piano di Mommio, Piano del Quercione, Bargecchia, Massaciucoli, le zone dove si riscontrano i maggiori scambi nelle contrattazioni e trasferimenti immobiliari.

2.2 Caratteristiche generali del cespite immobiliare e confini

Il cespite è costituito da un lotto di terreno a forma irregolare, vagamente trapezoidale, della superficie complessiva catastale di mq. 1.330, interamente circondato da muretti e recinzioni ed al cui centro si erge lo stabile.

Il terreno, sistemato prevalentemente con ghiaia e quale area di pertinenza dello stabile scolastico, è posto pressochè in piano; vi si ha accesso direttamente da est dalla strada comunale di Via Della Chiesa San Martino.

Sull'area medesima, in angolo sud-ovest, sorge attualmente un piccolo vano box in prefabbricato metallico ⁽¹⁾, direttamente appoggiato sul terreno, residuo probabile della cantierizzazione circa i lavori di ristrutturazione che in passato hanno interessato lo stabile medesimo.



"A" Stabile in oggetto - "B" Terreno annesso - "C" Manufatto box di cantiere

I confini del cespite immobiliare sono quindi:

Nord : strada comunale traversa di collegamento tra Via Della Chiesa San Martino e Via Delle Sezioni;

Est : Via Della Chiesa San Martino, beni della Parrocchia di S.Martino in Bargecchia;

Sud : beni Gemignani Giuseppe e Morgantini Rina;
Ovest : beni Gemignani Giuseppe, beni Fubiani Filippo e Magnani Teresa;
salvo se altri o meglio identificati.

2.3 Descrizione puntuale dello stabile e delle aree circostanti

Notizie generali sul fabbricato

L'edificio è stato costruito su area acquistata dal Comune di Massarosa a seguito di D.C.C. nr. 220 del 21/10/1961 (ratifica deliberazione d'urgenza nr. 420 del 07/06/1961); seguita da D.C.C. nr. 313 del 24/11/1962 (ratifica deliberazione d'urgenza nr. 719 del 27/08/1962), quest'ultima a ratifica del pagamento per l'acquisto effettuato.

Preceduto l'acquisto da D.C.C. nr. 202 del 31/07/1959 (ratifica deliberazione d'urgenza nr. 480 del 06/07/1959) ai fini dell'individuazione dell'area oggetto di acquisto per l'edificazione dell'edificio Scuola Materna di Bargecchia.

Preceduto a sua volta da deliberazione d'urgenza nr. 236 del 20/12/1958 di approvazione del progetto esecutivo per la costruzione dell'edificio scolastico scuola materna nella frazione di Bargecchia.

Preceduto a sua volta da D.C.C. nr. 238 del 1956 (ratifica deliberazione d'urgenza nr. 733 del 24/09/1956) di approvazione del progetto di massima per la costruzione dell'asilo scuola materna da erigersi nella frazione di Piano di Bargecchia.

Seguito da D.C.C. nr. 264 del 24/11/1962 (ratifica deliberazione d'urgenza n. 552 del 25/06/1962) ai fini dei lavori di costruzione della Scuola Materna di Bargecchia.

La costruzione dello stabile si presume quindi collocabile a fine **anno 1963**.

Successivamente questo è stato oggetto di restauro e messa a norma degli ambienti, lavori ed opere autorizzate a seguito di D.G.C. nr. 32 del 11/04/2007 del Comune di Massarosa e realizzate secondo il progetto realizzato dall' Arch. Riccardo Bernardini nel settembre dell'anno 2008 ed avente per oggetto la "ristrutturazione edilizia per la sostituzione e lo smaltimento delle lastre di eternit di copertura e per eseguire le opere interne necessarie alla riorganizzazione degli spazi e all'adeguamento impiantistico, igienico e sanitario".

In seguito poi lo stesso edificio è stato oggetto d'interventi per "opere interne per adeguamento spazio pubblico da adibire ad asilo nido domiciliare presso i locali della ex Scuola Materna di Bargecchia" secondo il progetto realizzato dall'Ing. Daniele Pardini nel settembre dell'anno 2010 ed approvato con D.G.C. nr. 243 del 10/10/2010.

Dimensioni, caratteristiche tipologiche e strutturali, finiture esterne

Il fabbricato ha pianta pressochè rettangolare con dimensioni di massimo ingombro di circa m. 26,00*20,80.

Si sviluppa al solo piano terra, con ingresso principale in prospetto est.

La copertura del fabbricato è inclinata, a doppia falda del "tipo a capanna", non praticabile; quella della porzione centrale dell'edificio (sala comune) si pone su un livello superiore a costituzione di un ambiente sottostante con altezza utile di circa m. 5,30 (misurata al controsoffitto); quella invece della parte restante dell'edificio, sul perimetro circostante alla prima, si pone su un livello inferiore a costituzione di ambienti sottostanti con altezza utile di circa m. 3,30 (misurata al controsoffitto).

La linearità della facciate principale (est) è interrotta in posizione mediana dall'esistenza di un porticato d'ingresso a parziale copertura della zona di accesso, porzione di una rientranza della profondità massima di circa m. 7,40 e con sviluppo massimo di circa m. 13,30.

L'esposizione è di pregio, con vista aperta panoramica sulla piana sottostante e verso il mare.

La struttura dello stabile, per quanto è stato possibile accertare, è in muratura portante in laterizio; quella di copertura in struttura mista intelaiata in acciaio e latero-cementizia.

Le facciate sono state tinteggiate a seguito dei lavori degli anni 2008/2010.

La distribuzione interna è lineare.

Finiture interne/esterne del fabbricato

I pavimenti ed i rivestimenti interni murari sono in piastrelle di gres ceramico in tutti i locali; quelli in esterno per le zoccolature di base e parte dei prospetti in facciata principale sono in pietra faccia vista.

Tutte le murature risultano finite a intonaco civile tinteggiato.
Tutti i locali e gli spazi di collegamento sono controsoffittati con plafoniere incassate nel controsoffitto.
Le porte interne sono in legno tamburato, di recente installazione, oppure REI per i locali dove vigono le prescrizioni date dalla normativa antincendio.

I serramenti esterni sono tutti in PVC e provvisti di vetrocamera, privi di persiane.

Gli accessi allo stabile sono dotati di maniglione antipanico.

Copertura in lamiera metallica nervata verniciata.

Il giardino circostante è pressochè interamente finito con ghiaia, salvo un piccolo spazio a nord che risulta a giardino e che si pone ad un livello leggermente rialzato rispetto a tutto il resto della resede.

L'area esterna risulta completamente perimetrata da opere di recinzione costituite da muro di recinzione (e/o contenimento), in parte intonacato ed in altri tratti finito a pietra faccia vista, sui perimetri nord e ovest sormontato da recinzione in paletti e rete metallici; solo recinzione in paletti e rete metallici sul lato sud.

Impianti

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica e di distribuzione del gas.

E' dotato d'impianto di depurazione dei reflui (ubicato su resede di pertinenza in angolo nord-ovest della proprietà), essendo l'area non ancora collegata alla rete fognaria comunale.

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica è stato completamente revisionato ed implementato in occasione dei recenti lavori di ristrutturazione di cui anzidetto, per l'intero stabile.

Impianto di riscaldamento con terminali in alluminio (radiatori).

Per quanto ci è stato documentato dal committente la presente stima, l'edificio risulta al momento sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Conclusioni finali sullo stato manutentivo e regolarità urbanistica del cespite immobiliare

L'immobile, nonostante di epoca certo non recente di costruzione originaria, è stato però oggetto negli anni 2008/2010 di opere di ristrutturazione a finiture ed impianti.

Le strutture e le dotazioni sono rimaste quelle dell'epoca originaria di costruzione (1963).

Si può quindi affermare che lo stato di manutenzione generale dell'immobile (fabbricato, impianti, esterni) per quanto è stato possibile constatare alla data della presente stima, è nel complesso soddisfacente.

Per quanto ci è stato documentato dal committente la presente stima, l'immobile oggetto di valutazione risulta all'epoca degli effettuati sopralluoghi di verifica (27/04/2022) regolare sotto il profilo urbanistico, risultando il piccolo box in prefabbricato metallico ⁽¹⁾ struttura non rilevante ai fini edilizi e pertanto estimali.

3. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Calcolo della Superficie Commerciale ragguagliata a DPR 138/98.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Ambienti principali 6.00*21.00+6.85*19.80+1.00*0.50+13.40*13.42+4.40*1.85*2	mq. 458,24	1,00	mq. 458,24
Porticato d'ingresso 9.63*4.40	mq. 42,37	25,00*0,30 17,37*0,10	mq. 9,24
Resede 1330-458,24-42,37	mq. 829,39	0,10	mq. 82,94
TOTALE in c.t			mq. 550

Il volume totale lordo dell'intero stabile è pari a circa **mc. 2.110,50** (da progetto Arch. Riccardo Bernardini).

4. PROPRIETA' – SERVITU'

Il Comune di Massarosa è unico proprietario del cespite immobiliare in forza dell'edificazione nell'anno 1963 su area acquistata dal Comune di Massarosa a seguito delle richiamate DD.CC.CC. nr. 220 del 21/10/1961 e nr. 313 del 24/11/1962.

Per quanto ci è stato documentato dal committente la presente stima, non si rilevano al momento - gravanti sull'immobile qui oggetto di valutazione - servitù costituite a favore di terzi, salvo quelle - apparenti e non - esistenti per destinazione del padre di famiglia.

5. DATI CATASTALI

Al vigente Catasto Fabbricati del

Comune di Massarosa

Foglio di mappa 12

Particella 1170

Categoria catastale: B/5

Classe: U

Consistenza: mc. 1648

Superficie Catastale: 460 mq

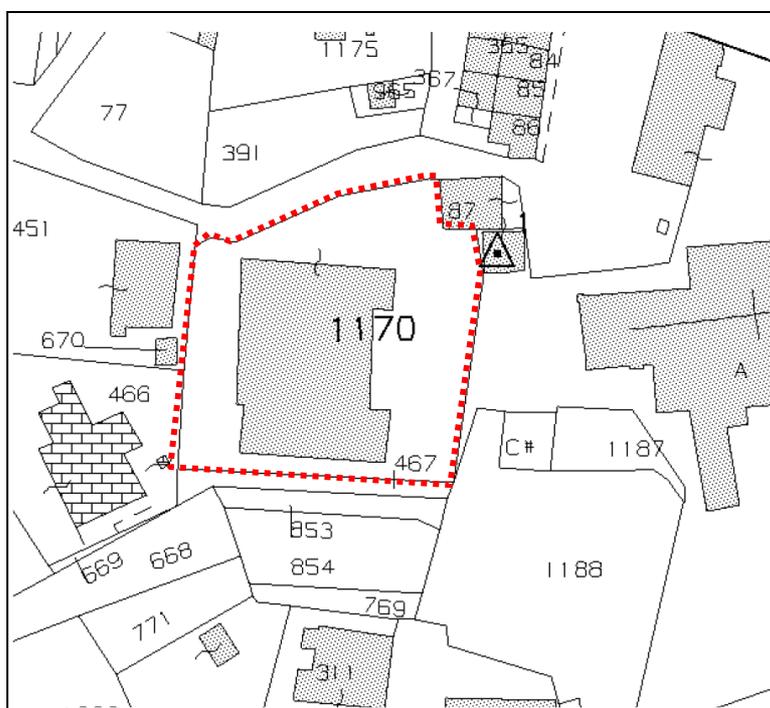
Rendita catastale: € 2.978,92

Indirizzo: Via Della Chiesa Di San Michele n. 126 piano: T

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 30/12/2010 n. 18393.1/2010 in atti dal 30/12/2010 (protocollo n. LU0244193) preceduta da costituzione del 30/12/2009 n. 4182.1/2009 in atti dal 30/12/2009 (protocollo n. LU0224292)

Intestazione attuale: COMUNE DI MASSAROSA con sede in Massarosa, c.f. 00168660462, proprietà per 1/1.



6. ESAME URBANISTICO

Il cespite immobiliare ricade in U.T.O.E. 4 di Bargecchia e Corsanico della Variante Generale al

regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. nr. 39 del 02/05/2017 in area “Spazi e attrezzature per l’istruzione, l’educazione e la formazione F3 e F3*”.

Le relative Norme di Attuazione e Gestione aggiornate con I[^] Variante di manutenzione approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale del 23/11/2021 nr. 50 e pubblicazione sul BURT nr. 48 del 01/12/2021, all’Articolo 63 “Spazi e attrezzature per l’istruzione, l’educazione e la formazione (F3) e (F3)*” indica al punto 6. che:

“In deroga a quanto disposto al precedente comma 5, esclusivamente per gli edifici scolastici non più utilizzati ai fini didattici o comunque potenzialmente non idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità didattica, appositamente contrassegnati con il simbolo asterisco () nella cartografia di R.U., è ammesso il riutilizzo con altre funzioni di servizio (amministrative, ricreative, culturali, assistenziali). E’ inoltre ammesso, senza che questo comporti variante al R.U., in deroga a quanto disposto al precedente articolo 60 comma 3 e previa verifica del rispetto degli standard urbanistici previsti per legge:*

- *la realizzazione di interventi finalizzati al recupero di spazi per l’edilizia residenziale pubblica e sociale, ovvero convenzionata, da definire con progetto definitivo comunale;*
- *la dismissione e vendita anche a soggetti privati, secondo le modalità previste per legge, assegnando all’edificio una diversa destinazione d’uso purchè compatibile con quelle del relativo ambito urbano di appartenenza.”*

Il cespite immobiliare ricade altresì:

- in “area di pericolosità geomorfologica media G2” ai sensi del D.P.G.R. nr. 53/R del 25/410/2011 e del P.A.I. Bacino Fiume Serchio e Bacino Regionale Toscana Nord;
- in “area di pericolosità sismica locale media Zona 2” ai sensi del Regolamento di Attuazione D.P.G.R. nr. 53/R del 25/410/2011.

7. VALUTAZIONE

Prima di procedere alla stima si precisa che il metodo di stima che sarà utilizzato sarà quello “**per valore di ricostruzione deprezzato**”.

Questo è quello comunemente utilizzato per un giudizio di congruità circa la compatibilità economica di una determinata operazione immobiliare, ovvero per individuare un valore al di sopra del quale la parte acquirente ha maggior convenienza a costruire un nuovo immobile e al di sotto del quale la parte venditrice non ha più convenienza alla vendita.

Ciò premesso, è ampiamente riconosciuto che la stima di un immobile a destinazione pubblica si presenta come la più complessa da svolgere.

Il cespite in oggetto è di fatto gravato da un indirizzo normativo di natura urbanistica di destinazione d'uso pubblico. Tale evenienza costituisce infatti un'anomalia rispetto alle stime tradizionali in quanto per le sue caratteristiche intrinseche non presenta un mercato da cui trarre parametri utili per una sua stima sintetico-comparativa ed anzi, di fatto, si sottrae ad ogni libero mercato.

Tali situazioni, caratterizzate dall'assenza di un mercato immobiliare di riferimento, vengono definite come contrattazioni prossime al “monopolio bilaterale” in cui a fronte di un solo venditore (Comune di Massarosa) corrisponde un solo possibile compratore, individuabile verosimilmente in un altro soggetto pubblico, dato che appare altamente improbabile l'interesse di un soggetto privato per uno stabile gravato da simile indirizzo.

Libri e pubblicazioni specializzate in materia, consigliano al perito chiamato a stimare beni pubblici a destinazione d'uso non ordinaria (caserme, scuole, ospedali etc.) di utilizzare un metodo estimativo indiretto attraverso un procedimento analitico.

Pertanto, di seguito, sarà determinato il “costo di ricostruzione”, ad oggi, di un edificio di pari volumetria e di analoga utilità (nel caso specifico scuola), applicando poi adeguati coefficienti di svalutazione, connessi al degrado funzionale, tecnologico e fisiologico, atti a ricondurre il valore riscontrato alla situazione esistente.

Il costo complessivo dell'operazione immobiliare sarà dato dalla somma delle seguenti voci:

- Vte = Costo del terreno
- Cc = Costo di costruzione
- Se = Sistemazione esterna
- Op = Onorari professionali

Sg = Spese generali
Of = Oneri finanziari

7.1 Calcolo valore costo del terreno

Mancando, per la zona in questione, di valori di mercato a cui fare riferimento, si è optato per l'utilizzo del valore di incidenza del sedime, ricavato dalle tabelle OMI (Osservatori del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per le zone D3 (Corsanico) Microzona Catastale n. 2 e destinazione d'uso terziaria.

Il valore di incidenza ritenuto a nostro avviso attribuibile per la zona in esame è quello minimo pari al 15% (massimo 25%).

La formula desunta da pubblicazioni specializzate di settore è la seguente:

$$0,15 \times 0,65 = 0,104 \text{ (dove } 0,65 \text{ è un coefficiente fisso)}$$

La percentuale è moltiplicata per il valore massimo di zona (come se fosse nuovo), per immobili aventi come destinazione d'uso ufficio, ricavato dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare.

Tali valori sono ricompresi tra minimo €/mq 1.350,00 e massimo €/mq 1.800,00.

Pertanto, si ritiene congruo attribuire un valore di 1.800,00 €/mq.

$$€ 1.800,00/\text{mq} \times 0,104 = 187,20 \text{ €/mq}$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale del costruito fornisce il seguente valore:

$$\mathbf{Vte} = 187,20 \text{ €/mq} \times 550 \text{ mq} = \mathbf{€ 102.960,00}$$

7.2 Calcolo valore costo del terreno

L'area è di circa 829,39 mq al netto del sedime dello stabile.

Secondo la disciplina estimativa "il valore delle aree cortilizie" si considera un'aliquota a percentuale da stabilire secondo il merito, variabile tra il 15 % ed il 25% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato secondo la metodologia dell'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo legalmente costruito.

Pertanto, accertata la centralità dell'area nella frazione di Bargecchia ma pur in zona periferica rispetto al centro dell'abitato comunale, e quindi il medio pregio della stessa, benché priva di indice di fabbricabilità, si assume un valore di merito pari al 20%, pressoché coincidente con quello indicato per il Comune di Massarosa da pubblicazioni specializzate di settore (Consulente Immobiliare).

Per cui, assunti i dati di cui sopra e quanto già ricavato nei precedenti paragrafi, il valore delle aree esterne è così calcolato:

VALORE INCIDENZA COSTO TERRENO	€ 102.960,00
SUPERFICIE DEL LOTTO EDIFICATO	mq 1.330
VALORE UNITARIO LOTTO (€ 102.960,00/1.330 mq)	€/mq 77,41
ALIQUOTA PERCENTUALE AREA PERT. (€ 77,41 €/mq x 20%)	€/mq 15,48
AREA PERT. ESCLUSO SEDIME IMMOBILE (1.330 mq – 458,24 – 42,37 mq)	mq 829,39

$$\mathbf{VALORE AREA ESTERNA} = 15,48 \text{ €/mq} \times 829,39 \text{ mq} = \mathbf{€ 12.838,95}$$

arrotondati a € **12.840,00** – Vae

7.3 Calcolo valore a nuovo della struttura

Il valore è calcolato analiticamente, sommando i vari costi necessari per la costruzione di uno stabile simile per volumetria e destinazione d'uso.

Valutati i prezzi per la realizzazione di edifici ad uso “residenza sanitaria assistenziale” (Tabella “D27” Prezziario DEI anno 2019), a nostro avviso unici ritenuti assimilabili a quelli a destinazione speciale quale scuola, similari per dimensioni, debitamente aggiornati e parametrati all'intervento in questione, si ritiene di poter applicare un prezzo pari a € 1.535,00 €/mq.

Pertanto, considerando la seguente formula:

$$V_n = V_{te} + C_c + S_e + O_p + S_g + O_f$$

dove:

V_n	=	Valore al nuovo
V_{te}	=	Costo del terreno
C_c	=	Costo di costruzione
S_e	=	Sistemazione esterna
O_p	=	Onorari professionali
S_g	=	Spese generali
O_f	=	Oneri finanziari

si avrà:

(V_{te}) Valore costo del terreno

€ **102.960,00** (calcolato al punto 7.1).

(C_c) Costo di costruzione

Come sopra accennato si applica un costo di costruzione finito di € 1.535,00/mq comprensivo degli oneri fiscali.

Utilizzando le superfici determinate nel calcolo della consistenza (vedi paragrafo 3) si ottiene:

$$C_c = € 1.535,00/mq \times (458,24 + 42,37) \text{ mq} = € \mathbf{768.436,35}$$

(S_e) Sistemazione esterna

Costi inerenti la trasformazione e sistemazione esterna del lotto (muretti, sistemazione viabilità interna, posti auto, recinzioni, piantumazioni varie) valutata nel 5 % del Costo di costruzione.

$$S_e = 5\% \times C_c = € \mathbf{38.421,82}$$

(O_p) Onorari professionali

Calcolo tariffa per costruzioni edilizie ed impianti – Progetto di massima, esecutivo, particolari costruttivi, pratiche autorizzative (spese stimate a corpo nella percentuale del 5%).

$$O_p = € \mathbf{25.000,00 \text{ a corpo}}$$

(S_g) Spese generali

Spese inerenti la costruzione dello stabile, l'acquisto dell'area, le spese assicurative, notarili e di registrazione, oneri catastali e spese di gestione, valutate nel 5% sulla somma delle voci precedenti

$$S_g = 5\% \times (C_c + S_e + O_p) = € \mathbf{41.592,91}$$

(O_f) Oneri finanziari

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione.

Per una cronologia dell'intera operazione si ipotizza una durata complessiva di anni tre, a partire dall'esecuzione dell'area con inizio effettivo dei lavori dopo il primo anno.

Al momento della presente stima il tasso fisso richiesto per mutui di durata inferiore ai venti anni è mediamente stimabile nella percentuale di circa il 3,00 %.

Pertanto, a seguito di quanto esposto, l'ammontare degli oneri finanziari utilizzando la formula sotto descritta:

$$O_f = V_{te} \times [(1+0,03)^3 - 1] + (C_c + S_e + O_p + S_g) \times [(1+0,03)^2 - 1]$$

Si avrà così:

$$O_f = € 102.960,00 \times 0,093 + € 873.451,08 \times 0,0609 = € \mathbf{62.768,45}$$

(Vn) Valore a nuovo del fabbricato

Il valore a nuovo dello stabile, nel suo complesso, seguendo la formula di sotto riportata, è pari alla somma dei fattori sopra indicati :

$$V_n = V_{te} + C_c + S_e + O_p + S_g + O_f$$

Per cui:

$$\begin{aligned} V_n &= € 102.960,00 + € 768.436,35 + € 38.421,82 + € 25.000,00 + € 41.592,91 + € 62.768,45 = \\ &= € 1.039.179,53 \\ &\text{arrotondati a } \mathbf{€ 1.040.000,00} \end{aligned}$$

7.4 Calcolo coefficiente di degrado e conclusioni

Definito, con il procedimento di cui al precedente punto, il costo complessivo al nuovo dello stabile, si procede alla determinazione del coefficiente di degrado da applicare al costo ricavato.

Pertanto, per determinare il coefficiente K si utilizza la seguente formula:

$$K = (1 - D)$$

dove D è pari al deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n (vetustà della struttura e superamento tecnico/funzionale), calcolato sulla base della seguente formula riportata sulle pubblicazioni specializzate in materia e suggerita dall'UEEC (unione europea dei periti contabili, economici e finanziari)

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

in cui A esprime la percentuale tra l'età dello stabile (dalla sua costruzione o dall'ultimo importante intervento di ristrutturazione) e la sua vita complessiva "e":

$$A = 100 \times n/e$$

L'età dello stabile "n", tenuto anche conto dei più recenti (anni 2008/2010) interventi di ristrutturazione che per lo più hanno interessato le sole parti impiantistica, finiturale e la sostituzione del manto di copertura, risale all'anno 1963, e quindi (all'anno 2022 corrente) è di circa **59 anni**.

Si è già premesso il soddisfacente stato attuale manutentivo in cui si trova lo stabile e le aree annesse, a cui si aggiunge anche l'assenza, per quanto si è potuto constatare, di evidenti criticità legate alla struttura. A riprova di quanto detto l'eventuale riutilizzo, ad oggi, dello stabile sarebbe condizionato all'esecuzione di modesti lavori di manutenzione ordinaria.

Per quanto messi a disposizione da parte dell'Ente committente la presente stima, si è appurato che gli interventi di ristrutturazione realizzati negli anni 2008/2010 sono stati liquidati per importi economici residuali rispetto al calcolo sopra effettuato del valore a nuovo del fabbricato (Vn), e pertanto nel caso specifico non si ritiene dover procedere ad individuare e stimare a diversa "vita utile" le varie componenti dello stabile, ritenendole in tal senso - per ragionevole approssimazione - omogenee.

Inoltre, nell'impossibilità tecnica di definire con ragionevole precisione la vita utile "e" dello stabile in questione, si ritiene dover assumere come dato di riferimento quello medio indicato nell'Allegato Tecnico III alla Circolare n. 6 del 30/11/2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, dove il limite temporale del degrado funzionale "e" può ragionevolmente considerarsi compreso tra 60 e 100 anni per le componenti strutturali. Volendo quindi assumere per quello un valore mediano tra i limiti indicati, pur nella constatazione sia delle caratteristiche proprie delle componentistiche strutturali dell'edificio in questione sia di quelle finiturali ed impiantistiche, nel riconoscimento per queste dei miglioramenti apportati con gli interventi di

ristrutturazione realizzati negli anni 2008/2010, si ritiene congruo attribuire ad “e” il valore di 65; pertanto si avrà:

$$A = 100 \times 59/65 = 90,77$$

Per cui:

$$D = [(90,77 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 84,78$$

Pertanto, il coefficiente di deprezzamento complessivo K è pari a:

$$K = 1 - (84,78:100) = \mathbf{0,1522}$$

Il costo di ricostruzione deprezzato è quindi determinabile con la seguente formula:

$$Vd = Vte + Vae + Of(\text{terreno}) + 1/2 Sg + [Cc + Se + Op + 1/2 Sg + Of(\text{costruito})] \times K$$

dove *Vae = valore area esterna

Per cui, il **Valore deprezzato** sarà:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 102.960,00 + \text{€ } 12.840,00 + 7.148,06 + \text{€ } 20.796,46 + [\text{€ } 768.436,35 + \text{€ } 38.421,82 + \text{€ } 25.000,00 + \\ & \text{€ } 20.796,46 + \text{€ } 55.341,84] \times 0,1522 = \mathbf{\text{€ } 281.941,58} \end{aligned}$$

che si arrotonda a € 282.000,00

Ottenuto sopra il valore deprezzato, prima di trarre le conclusioni relative alla seguente stima, si ritiene necessario approfondire alcuni aspetti peculiari del cespite immobiliare in questione di cui occorre tenere conto.

La posizione semicentrale che garantisce una relativa tranquillità unita ad una buona esposizione sono senz'altro aspetti positivi in funzione di un riutilizzo del cespite; la stessa posizione rappresenta però un fattore negativo nel caso di destinazione d'uso pubblica quale quella esistente, in quanto la carenza di parcheggi in zona e la relativa distanza dalla stazione/centro del capoluogo cittadino costituiscono motivi per cui alcune destinazioni d'uso, anche pubbliche (es. uffici con affluenza di utenti esterni) non siano particolarmente indicate per il cespite in oggetto, anche ove normativamente possibili.

A parere dello scrivente, la struttura non ha quindi forza contrattuale in funzione dell'indirizzo di destinazione pubblica che attualmente grava sull'immobile e sull'area di pertinenza.

Si precisa che il valore di stima come sopra determinato dovrà comunque affrontare la “prova” del mercato immobiliare che attualmente sta' attraversando una crisi che ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale, modificando l'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Tale situazione, quindi, potrebbe condizionare il lavoro estimativo, alterando il probabile valore di ricostruzione deprezzato, calcolato secondo i parametri di stima tradizionale fino ad oggi consolidato.

In conclusione, quindi, e sulla base di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare ad oggi 10 giugno 2022 risulta pari a:

€ 282.000,00 (diconsi Euro duecentottantaduemila/00)

La presente stima è stata redatta secondo i principi della teoria dell'ordinarietà, intesa come permanenza nel tempo delle condizioni che ne determinano le condizioni e le assunzioni estimative.

L'obiettività della stima è concepita e formulata in base alla normalità di fatti e circostanze, cose e persone implicati nella stima.

Il bene economico oggetto di stima è stato quindi considerato in base alle condizioni che devono ritenersi normali e continuative.

Ciò è quanto il sottoscritto ha ritenuto dover riferire in adempimento all'incarico ricevuto.

Il Perito
Geom. Poggi Riccardo



Massarosa, li 10 giugno 2022.

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa, planimetria e visura catastale







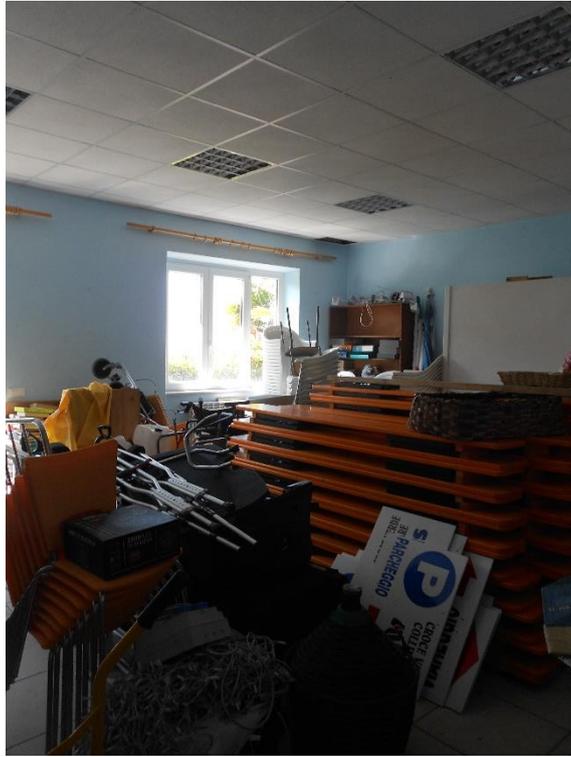


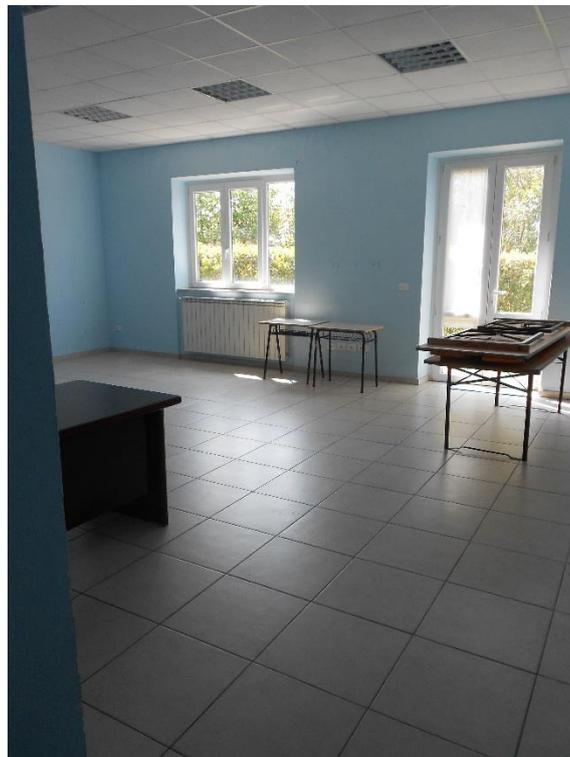














N=65500

E=-82200

1 Particella: 1170

Comune: (LU) MASSAROSA
Foglio: 12
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Protocollo pratica T106716/2022
16-Giu-2022 10:28:34

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massarosa
Via Della Chiesa Di San Martino civ. 126

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 1170
Subalterno:

Compilata da:
Benedetti Donatello
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Lucca N. 90

Scheda n.1 Scala 1:200



PIANO TERRA

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022

Dati della richiesta	Comune di MASSAROSA (Codice:F035)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
	Foglio: 12 Particella: 1170

INTESTATO

1	COMUNE DI MASSAROSA Sede in MASSAROSA (LU)	00168660462*	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 24/02/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		12	1170				B/5	U	1.648 m³	Totale: 460 m²	Euro 2.978,92	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2016 Pratica n. LU0020472 in atti dal 24/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 8479.1/2016)	
Indirizzo		VIA DELLA CHIESA DI SAN MICHELE n. 126 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F035 - Foglio 12 - Particella 1170

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		12	1170				B/5	U	1.648 m³	Totale: 460 m²	Euro 2.978,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DELLA CHIESA n. 126 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F035 - Foglio 12 - Particella 1170

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		12	1170				B/5	U	1.648 m³		Euro 2.978,92	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2013 Pratica n. LU0090245 in atti dal 24/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56966.1/2013)	
Indirizzo		VIA DELLA CHIESA n. 126 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		12	1170				B/5	U	1.648 m³		Euro 2.978,92	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2010 Pratica n. LU0244193 in atti dal 30/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18393.1/2010)	
Indirizzo		VIA DELLA CHIESA DI SAN MARTINO n. 126 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		12	1170				B/5	U	1.648 m³		Euro 2.978,92	COSTITUZIONE del 30/12/2009 Pratica n. LU0224292 in atti dal 30/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4182.1/2009)	
Indirizzo		VIA DELLA CHIESA DI SAN MARTINO n. 126 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MASSAROSA Sede in MASSAROSA (LU)	00168660462*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 30/12/2009 Pratica n. LU0224292 in atti dal 30/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4182.1/2009)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022

Dati della richiesta	Comune di MASSAROSA (Codice:F035)
Catasto Terreni	Provincia di LUCCA
	Foglio: 12 Particella: 1170

Area di enti urbani e promiscui dal 20/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	12	1170		-	ENTE URBANO	13 30				Tipo Mappale del 20/11/2009 Pratica n. LU0200809 in atti dal 20/11/2009 presentato il 17/11/2009 (n. 200809.1/2009)
Notifica						Partita		1		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:449 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune F035 - Foglio 12 - Particella 1170/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	12	449		-	FU D ACCERT	13 30				Impianto meccanografico del 23/12/1975
Notifica						Partita		1517		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MASSAROSA Sede in MASSAROSA (LU)	00168660462*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/11/2009
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 23/12/1975	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.