COMUNE DI GUBBIO

PROVINCIA DI PERUGIA

Geom. Paolo Piergentili

Viale Leonardo da Vinci – Zona Fontevole - Gubbio
Tel. 347.3223260 - Email: piergentilipaolo@libero.

ELABORATI:

PERIZIA ESTIMATIVA
EX SCUOLA DI BRANCA SITA IN GUBBIO LOC. BRANCA

DATA: 21/11/2023

Il Tecnico

Geom. PAOLO PIERGENTILI
e-mail: piergentilipaolo@libero.it

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato denominato "Ex scuola Branca "

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Paolo Piergentili, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al numero 3888, con studio in Gubbio (PG) via Leonardo da Vinci, 97/C, veniva incaricato dal Comune di Gubbio in qualità di proprietario, con determinazione n° 1942 del 02/10/2023 per la redazione di una perizia al fine di determinare il più probabile valore immobiliare di un edificio "ex scuola in Loc. Branca" in previsione di un'eventuale inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (P.A.V.I.).

Facendo seguito all'incarico affidatomi ho effettuato la stima del valore di mercato degli immobili, con riferimento alla data del 13/11/2023 al fine di determinare il valore del bene.

Obiettivo del presente lavoro è quindi la valutazione dell'immobile individuato in catasto fabbricati nelle condizioni nella quale si trova, in riferimento alla data odierna.

Premessa

Date le finalità del presente incarico ed la complessità di stima per un immobile a destinazione pubblica si fa presente che il cespite in oggetto costituisce una anomalia rispetto alle stime tradizionali in quanto per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche non presenta un mercato da cui trarre parametri utili per la sua stima sintetica-comparativa ed anzi, di fatto, si sottrae ad ogni libero mercato. Tale situazione è caratterizzata dall'assenza di un mercato immobiliare di riferimento.

Visto che il bene è di destinazione d'uso pubblico, tale situazione prevede contrattazioni in cui a fronte di un solo venditore corrisponde un solo possibile compratore, individuabile verosimilmente in un altro soggetto pubblico.

Per tale motivo si utilizza un metodo estimativo indiretto attraverso un procedimento analitico che vede stimare il valore della Suc dal bene pubblico a destinazione d'uso non ordinaria (scuola).

Per tanto lo strumento urbanistico vigente individua nel territorio, come in questo caso, degli ambiti urbani e periurbani alcune aree sottoposte ad interventi di trasformazione volti alla riorganizzazione di alcuni contesti o alla riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio.

Le norme tecniche prevedono infatti la possibilità di operare secondo una procedura edilizia ordinaria (con attribuzione di specifici volumi edificatori per ciascuna area individuata) e una tipo concertato indiretto.

Via Leonardo da Vinci 97/C – 06024 – Gubbio (PG) – tel. 075 9222575 -cell. 347.3223260-
P.iva 019873205441 -CF: PRGPLA69D20E256N

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

Il sottoscritto al fine, di poter evadere il mandato affidatogli, si è recato sui luoghi da stimare, ivi si è proceduto ad un esame visivo degli immobili, e della zona circostante, effettuando inoltre rilievi fotografici.

Si sono inoltre acquisite una serie di documentazione tra cui visure e planimetrie catastali, estratto di mappa e tavole di P.R.G.

Ubicazione:
Comune di Gubbio Provincia di Perugia Loc. Branca.

Dati Catastali:

FABBRICATI – C.U.:

FGL	PRTC	SUB	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA Euro
425	1	1	B/5	1	2.922,00 mc	1.509,10
425	1	3	B.C.N.C. corte			

Proprietà': COMUNE DI GUBBIO
Si allega Visura (All.1) e Estratto di mappa (All.2)

Tipologia e consistenza:
Si tratta di un edificio in origine adibito a scuola edificato dal Comune di Gubbio negli anni '60. Dopo la cessazione della sua funzione il fabbricato è rimasto inutilizzato senza manutenzioni come lo è tutt'ora.
Dista dal centro storico del comune circa 15 Km e nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Comprensoriale di Gubbio e Gualdo Tadino e dalla principale rete stradale S.S. 318.
L'accesso al fabbricato è garantito tramite strada privata, con sbocco su via dell'Artigianato, per poi immettersi nella vecchia strada 219.
Attraverso la strada privata si accede alla porzione di corte costituita da area verde e si raggiunge l'ingresso principale del fabbricato posto sul lato Nord.

L'immobile presenta un' architettura molto semplice composto da tre corpi di fabbrica sfalsati e comunicanti tra loro.
Si sviluppa su un unico livello fuori terra con struttura portante formata da colonne e tamponatura perimetrale in c.a. prefabbricato. La copertura presenta travi in c.a. prefabbricate e sovrastanti pannelli coibentati.
Essendo l'edificio da tempo inutilizzato e considerata la vetustà, tutte le finiture quali pavimenti, infissi, impianti tecnologici non sono più utilizzabili e hanno perso completamente la loro funzione.
La distribuzione interna, ripetuta identica per ogni corpo di fabbrica, prevede aule e servizi vari tipici di una scuola.
Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato (All. 3)

Sono in corso le ricerche presso gli uffici tecnici comunali per il reperimento dei precedenti urbanistici.

Lo stato di conservazione complessivo denuncia problemi di varia natura legati alla vetustà e alla inesistente manutenzione.

Identificazione Urbanistica:
Il fabbricato in oggetto è individuato dagli strumenti urbanistici vigenti P.R.G. parte strutturale, all'interno dello spazio Urbano ed è classificato come città consolidata ove ogni intervento è regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Generale parte strutturale aggiornato alla variante 27 approvata con D.C.C. n° 115 del 30/01/2020. Dal P.R.G. parte operativa è individuato all'interno della città consolidata come "Tessuto prevalentemente per attività" all'interno degli ambiti da riorganizzare con il simbolo "arI 01" ove ogni intervento è regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Generale parte operativa aggiornato alla variante 27 approvata con D.C.C. n° 115 del 30/01/2020. Agli art. 58 quater, 59, 60, 61. (All. 4)
Negli ambiti da riorganizzare, di tipo I, con attivazione normale, è consentito un indice di utilizzazione territoriale Utmax 0,5 mq/mq e un indice di copertura Ic 0,5
Negli ambiti da riorganizzare, di tipo I, con attivazione con incremento premiale, è consentito un indice di utilizzazione territoriale Utmax 1 mq/mq e un indice di copertura Ic 0,5
Gli ambiti da riorganizzare si individuano ed attivano attraverso le procedure del programma urbanistico, con l'obbiettivo di riqualificare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della zona.
Negli ambiti da riorganizzare, di tipo I, con attivazione normale al fine di garantire il mix funzionale, possono essere realizzate le seguenti destinazioni d'uso:
- abitative, con una Suc da 0 mq fino al 26% della Suc complessiva;
- commercial, con una Suc da 0 mq fino al 40% della Suc complessiva;
- altre: fino al 100%;

CONSIDERAZIONI DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

La presente valutazione del compendio immobiliare sopra descritto, tiene conto, come specificato in premessa, dello strumento urbanistico vigente.
Le norme tecniche prevedono infatti la possibilità di operare secondo una procedura edilizia ordinaria (con attribuzione di specifici volumi edificatori per ciascuna area individuata) e una tipo concertato indiretto.
Sostanzialmente, nella seconda delle ipotesi, a fronte di particolari oneri imposti dall'amministrazione nei confronti degli operatori degli interventi, viene corrisposta la possibilità di un incremento degli indici edificatori.
Poiché tale fattispecie è di fatto il frutto di una trattativa particolare tra gli attuatori e l'amministrazione, si è ritenuto congruo, in adesione ai principi base dell'approccio estimativo indiretto, assumere a riferimento la condizione di attuazione di tipo ordinario e sulla base di quanto previsto dall'art. 60 della parte operativa, si suppone

che l'imprenditore ordinario ponga in essere la realizzazione del seguente mix funzionale: 26% residenza – 40% spazi commerciali – 34% attività.
L'attuazione delle previsioni di PRG mediante procedura ordinaria é subordinata all'approvazione di un programma di recupero esteso all'intera zona; in genere agli attuatori sono imposte obbligazioni addizionali rispetto a quelle previste per gli interventi realizzati in comparti di tipo ordinario, e inoltre le possibilità edificatorie sono condizionate dai vincoli imposti dal substrato edilizio presente (oneri di demolizione, condizionamenti nella progettazione), inoltre altre gravame sono gli oneri connessi al programma di recupero.

Il criterio di stima utilizzato è quello indiretto attraverso un procedimento analitico che vede stimare il valore della Suc dal bene pubblico a destinazione d'uso non ordinaria (scuola).

La stima, pertanto, basandosi su prezzi già stimati in una valutazione effettuata dall'agenzia del territorio su incarico del comune di Gubbio, prot. n. 16554 del 12.12.2008, ai fini della formulazione dell'imposta comunale sugli immobili dei valori di soglia delle arre edificabili ricomprese nel territorio del comune di Gubbio e sua successiva revisione DGR n. 49 del 08.03.2018 è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

La tabella per gli ambiti da riorganizzare riscontra un valore €/mq di Suc 75, revisionato nell'anno 2018 con un aumento del 15%.

Per tanto il valore al mc di Suc preso in considerazione, ai fini della stima, corrisponde ad € 89,70 arrotondato a 90 €.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Superficie territoriale dell'intero ambito "arl 02" 6.000 mq
Ut.max 0,5 mq/mq
Suc realizzabile : 6.000 x 0,5 = 3.000 mq

Superficie territoriale di proprietà comunale all'interno dell'ambito "arl 02" 2.670 mq
Ut.max 0,5 mq/mq
Suc realizzabile : 2.670 x 0,5 = 1.335 mq

Destinazione	*Suc mq*	*Valore unitario €*	*Valore totale €*
Abitativa, commerciale e varie	1335.00	90.0	120150.00
		VALORE DI MERCATO TOTALE Euro	120150.00

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO Euro 120.000,00

CONCLUSIONI

In ossequio all'incarico conferitomi e a seguito delle indagini e delle elaborazioni compiute e sopra descritte, il sottoscritto ha stimato per gli immobili oggetto di perizia immobiliare **un valore di € 120.000,00 (euro Centoventimila/00)**

Gubbio lì 21/11/2023

IL TECNICO
Geom. Paolo Piergentili

Allegati:
- All. 1 - visure catastali;
- All. 2 - estratto di mappa catastale
- All. 3 - planimetrie catastali
- All. 4 - tavole di P.R.G.
- All. 5 - documentazione fotografica

Via Leonardo da Vinci 97/C – 06024 – Gubbio (PG) – tel. 075 9222575 -cell. 347.3223260-
P.iva 019873205441 -CF: PRGPLA69D20E256N