

allegato a)

prot. N. 1106
Del 14.04.2010

oggetto

**Relazione di Stima immobile
"Scuola Media Ognissanti" in Via Cavour
Comune di Codogno (LO)**



Direzione Regionale della Lombardia - Ufficio Provinciale di Lodi
Via C.F. Galba, 5 - 26900 Lodi tel. 0371 426420 - up.lodi@agenzia-territorio.it

committente

Comune di Codogno
Via Vittorio Emanuele n. 4

Prot. 1106 del 14/04/2010

**Relazione di stima immobile "Scuola media Ognissanti"
in Via Cavour - Comune di Codogno (LO)**

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	2
1 Descrizione immobile	2
2 Situazione Urbanistica	3
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	4
3 Scopo della stima e premesse estimali	4
4 Metodologia estimativa adottata e relativi conteggi	4
CONCLUSIONI	9

PREMESSA

Nell'ambito della Convenzione stipulata tra il Comune di Codogno (LO) e l'Agenzia del Territorio, il Comune di Codogno con nota prot. 15310 del 16/06/2009 e successiva nota prot. 23614 del 24/09/2009 ha inoltrato la richiesta di valutazione di un immobile da acquisire al patrimonio pubblico comunale.

L'incarico di stima è stato affidato dall'Amministrazione Comunale di Codogno con determinazione dirigenziale n.639 del 18/08/2009 e successiva integrazione n.793 del 21/10/2009.

PARTI I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è costituito da una porzione del fabbricato ("Collegio Ognissanti") ubicato in zona centrale del Comune di Codogno.

L'edificio di antica costruzione è da tempo utilizzato come istituto scolastico, parte già di proprietà comunale e parte di proprietà privata, locato alla amministrazione comunale.

La porzione oggetto della presente valutazione, di proprietà privata, è disposta su due piani e costituita da n. 7 aule oltre alla scala di collegamento; adibita a scuola pubblica, risulta in regime di affitto sin dal anno 1999.

La porzione in argomento è censita nella banca dati del Catasto Fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza Catastale	superficie	Rendita catastale
17	281	701	B/1	2	1.424 mc	399 mq	€ 1.103,16

Ditta: Contardi Antonio nato a Maleo il 14/06/1943.

L'intero complesso, è stato oggetto di consistenti e radicali lavori manutenzione straordinaria e di adeguamento impianti, nel biennio 2001-2003; Le opere sono state progettati ed eseguiti a spese della amministrazione comunale che ha sostenuto un costo complessivo per l'intera struttura di oltre € 1.700.000,00 (compresa Progettazione, Direzione dei lavori, Piano della Sicurezza, pratiche di Collaudo ecc.)

Nel dettaglio (*computo metrico fornito dal Comune con nota prot. 26011 del 15/10/2010*):

COSTI INTERVENTO

- Opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento funzionale e alle norme di sicurezza" - II Lotto

(i lavori hanno riguardato in particolare la realizzazione impianto idrico sanitario, antincendio, messa in sicurezza e recupero funzionale delle coperture e sottotetto)

Importo opere Stato Finale € 524.327,18 (IVA compresa)

- Opere di completamento manutenzione straordinaria ed adeguamento funzionale e alle norme di sicurezza" -

Importo opere Stato Finale € 952.752,02 (IVA compresa)

Le opere hanno riguardato anche la porzione in argomento (*l'incidenza conteggiata dall'Ufficio Tecnico delle opere sulla proprietà privata è stata individuata in circa € 400,00/mq*).

2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore (*aggiornamento agosto 2008*) l'area è identificata all'interno delle "AREE DI STANDARD URBANISTICO RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI"

La simbologia indicata per il comparto riporta:

- SE (scuole elementari esistenti);
- SO (scuole medie dell'obbligo esistenti).

Per la zona sono in vigore le indicazioni e le prescrizioni di cui all'art. 52 delle N.T.A. ".....Le aree in epigrafe individuate negli elaborati planimetrici di P.R.G., sono riservate agli spazi pubblici ed attrezzature di pubbliche e di uso pubblico elencate all'art.11 delle presenti norme, ivi comprese le attività religiose e di culto..... (art. 52.1)Le aree in epigrafe, sono di proprietà comunale oppure di esse è prevista l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico e sono definite con apposita simbologia negli elaborati di P.R.G.....(art. 52.2)...."

Inoltre l'art. 52 prevede che su tali aree l'edificazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovrà rispettare le prescrizioni legislative specifiche per ogni singola opera ed i seguenti indici massimi:

$Uf_{max} = 1,00 \text{ mq/mq}$;

$Rc_{max} = 50\%$;

$H_{max} = 10,00 \text{ m}$;

$Ds_{min} = 7,5 \text{ m}$;

$Dc_{min} = 5,00 \text{ m}$;

$De_{min} = 10,00 \text{ m}$

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 SCOPO DELLA STIMA E PREMESSE ESTIMALI

La relazione peritale è finalizzata a diversi scopi:

- Individuazione del valore attuale dell'immobile (*interamente ristrutturato*);
- Determinazione del canone di locazione attribuibile all'anno 2002 (*scadenza locazione 2/10/2001*) nelle condizioni dell'epoca (*privo dei lavori di sistemazione*);
- Determinazione del canone di locazione attribuibile all'anno 2006 nelle condizioni dell'epoca (*ad opere di ristrutturazione ultimate*).

(La relazione estimale potrà rappresentare concretamente il supporto tecnico estimale per la possibile definizione e conclusione del contenzioso avviato da tempo tra Il Comune e la proprietà dell'immobile).

4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA E RELATIVI CONTEGGI

Al fini della corretta individuazione del criterio di stima occorre premettere che seppur in casi analoghi (*valutazione di istituti scolastici, convitti e collegi*) viene privilegiata la stima secondo il criterio del "costo di riproduzione o ricostruzione"; per il caso in esame risulta più coerente la stima sintetica - comparativa.

Al riguardo si evidenzia come la valutazione concerne una sola porzione di fabbricato (aule scolastiche) di fatto e in concreto non dotata di autonomia commerciale e funzionale.

La scelta e la individuazione dei parametri, seppur sintetici, necessari per l'individuazione del "costo di riproduzione" *risulterebbero comunque di difficile determinazione ed attendibilità (es. la individuazione del costo area la cui consistenza non può essere rappresentata dal solo sedime 195 mq, si dovrebbe procedere all'individuazione dell'area dell'intero comparto con successivi conteggi complessi di ed attribuzione di quote pertinenziali ecc.)*.

Ciò stante, anche in relazione alle diverse finalità di stima, si intende procedere sinteticamente mediante l'utilizzo di comparazioni e di parametri opportunamente calati nella situazione del mercato immobiliare della zona, considerate peraltro le peculiari caratteristiche tecniche - funzionali dell'immobile.

Verranno pertanto considerati i valori riportati nei listini e negli osservatori del mercato immobiliare, gli andamenti e le tendenze del mercato; nonché gli elementi tecnici forniti dalla Amministrazione Comunale concernenti le opere realizzate nel edificio.

VALORE dell' IMMOBILE alla attualità

Determinazione del valore fabbricato ultimato con riferimento ai valori di mercato attuale.

Si riportano, quale riferimento, i valori unitari di alcuni indicatori di mercato:

Osservatorio Mercato Immobiliare - redatto dall'Ufficio del Territorio di Lodi
Comune di Codogno - Semestre 2009/2-
Fascia centrale - Zona B - Microzona 1

Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valori di mercato (€/mq.)	
		minimo	massimo
Abitazioni civili	ottimo	1.300,00	1.900,00
Abitazioni economiche	ottimo	1.100,00	1.450,00
Uffici	ottimo	1.150,00	1.600,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili - anno 2009 n. 15 redatta dalla Camera
di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Lodi

Comune di Codogno (Semicentro)	Valori (€/mq.)	
	minimo	massimo
Appartamenti nuovi o interamente ristrutturati	1.350,00	1.550,00
Uffici nuovi o ristrutturati	1.200,00	1.550,00

Assunto il valore minimo riportato per gli immobili avente destinazione uffici (*considerati equiparabili per struttura agli immobili con destinazione pubblica*), applicata una riduzione del 20% , tenendo conto della specifica destinazione a scuola e delle caratteristiche della struttura, si ritiene quindi di attribuire un valore unitario di **€ 1.000,00/mq.**

Per la porzione oggetto di stima (Fg.27 part.281 sub.701) si assume quale consistenza la superficie lorda complessiva indicata nella banca dati catastale (Dpr 138/98) pari a mq. 390,00 (*opportunamente riscontrata nelle planimetrie catastali e verificata con i disegni forniti dalla amministrazione comunale*) .

Risulta quindi :

$$\text{mq. } 390,00 \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 390.000,00$$

Il valore determinato rappresenta l'attuale valore della porzione immobiliare nello stato in cui si trova (*completamente ristrutturata*) e considera la specifica destinazione d'uso ed è correlato allo specifico scopo di stima oltre a considerare l'immobile privo di difetti vincoli o servitù.

Determinazione dei CANONI DI LOCAZIONE

Preliminarmente occorre evidenziare che la porzione di cui trattasi risulta in regime di affittanza a far tempo dall'anno 1999 in particolare:

- periodo 1/10/1999 - 30/9/2000 (rif.to Delibera G.C. n. 228 del 22.08.2000) indennità di occupazione corrisposta € 17.987.438 (€ 9.289,74) oltre IVA.
- periodo 1/10/2000 - 30/9/2001 (rif.to Delibera G.C. n. 230 del 2.10.2001) indennità di occupazione corrisposta € 18.338.193 (€ 9.470,89) oltre IVA.

Per la individuazione del canone annuo locativo riferito alle epoche richieste (anno 2002 ed anno 2006) si procede con metodo sintetico comparativo.

A tal scopo si assumono le indicazioni riportate negli osservatori Immobiliari riguardanti i canoni di locazione (*riferito a locali adibiti ad ufficio*), opportunamente ridotti in considerazione della destinazione "*pubblica*" della porzione immobiliare di cui trattasi.

Al riguardo occorre evidenziare che la porzione immobiliare in questione presenta peculiarità e caratteri specifici, infatti essendo parte integrante dell'edificio scolastico risulta priva di effettiva autonomia funzionale (*corridoio distribuivo già di proprietà comunale - mapp. 282*), pertanto concretamente dotata di esigua commerciabilità.

Per la determinazione del canone annuo locativo si individua un valore unitario attribuibile con riferimento ai valori pubblicati, opportunamente verificato e riscontrato.

Quale consistenza, per la determinazione del canone di affitto, si assume (secondo consuetudine) la superficie netta complessiva (*murature escluse*) mq. 325,00.

Si riportano nel seguito i riferimenti ed i conteggi per la determinazione dei canoni di affitto con riferimento alle diverse epoche:

Determinazione del CANONE DI LOCAZIONE riferito all'anno 2002

Osservatorio Mercato Immobiliare - redatto dall'Ufficio del Territorio di Lodi
Comune di Codogno - Semestre 2002/2-
Fascia centrale - Zona B - Microzona 1

Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore locazione (€/mq/annuo)	
		minimo	massimo
Uffici	ottimo	78,00	96,00
Uffici	normale	45,00	66,00
Uffici	scadente	34,00	45,00

Comune di Codogno	Valori locazione (€/mq/annuo)	
	minimo	massimo
Uffici	90,00	145,00
Negozi	95,00	150,00

Tutto ciò considerato risulta coerente assumere, quale riferimento, il valore minimo indicato nei listini (per immobili a destinazione ufficio con stato conservativo "scadente"), arrotondato in difetto; si assume pertanto il valore unitario di € 30,00 /mq annuo.

mq. 325,00 x € 30,00/mq = **€ 9.750,00** (euro novemilasettecentocinquanta)

- canone locativo periodo 1/10/2000 - 30/9/2001 € 9.470,89
 Aggiornamento ISTAT al 100% ottobre 2000 - ottobre 2001 pari al 2,3%
 Risulta quindi € 9.470,89 x 1,023 = € 9.688,70

Osservatorio Mercato Immobiliare - redatto dall'Ufficio del Territorio di Lodi
Comune di Codogno - Semestre 2006/2-
Fascia centrale - Zona B - Microzona 1

Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore locazione (€/mq/annuo)	
		minimo	massimo
Uffici	ottimo	78,00	96,00
Uffici	normale	45,00	66,00
Uffici	scadente	34,00	45,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili - anno 2006 n.12 redatta dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Lodi*

Comune di Codogno	Valori locazione (€/mq/annuo)	
	minimo	massimo
Uffici	60,00	120,00
Negozi	70,00	130,00

*il listino riporta valori unitari inferiori al 2002 - connessi con la tendenza del mercato locativo dell'epoca oltre ad una probabile sopravvalutazione per il Comune di Codogno (ed in generale per la Provincia di Lodi) nel listino CCIAA (vedi valori unitari notevolmente più contenuti nell'OMI).

Per quanto concerne la valutazione del canone locativo con riferimento all'anno 2006 le condizioni dell'edificio risultano differenti, occorre infatti prendere atto del ottimo stato manutentivo conseguente le integrali opere di ristrutturazione ed adeguamento impianti, che sono state ultimate nell'anno 2003.

Assunto il valore medio per locali avente destinazione ufficio (condizioni normali) di € 55,00/mq, operata la riduzione al valore unitario del 20% per ben note specificità della porzione, si ritiene di poter stimare il canone di locazione in ragione del valore unitario di **€ 44,00/mq** annuo.

Risulta quindi:

mq. 325,00 x € 44,00/mq = **€ 14.300,00** (euro quattordicimilatrecento)

I valori locativi complessivi determinati sono stati definiti con riferimento allo specifico contesto che riveste effettive specificità, in particolare per quanto riguarda le effettive possibilità di commerciabilità del bene sia in rapporto alla destinazione d'uso che per il contesto logistico - funzionale.

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi estimali effettuati, in evasione ai diversi quesiti di stima, si riepilogano nel seguito le risultanze estimali:

VALORE dell' IMMOBILE alla attualità (nello stato in cui si trova)

Valore in c.t. € 390.000,00 (euro trecentonovantamila)

CANONE DI LOCAZIONE riferito all'anno 2002

€ 9.750,00 (euro novemilasettecentocinquanta)

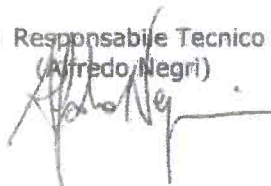
CANONE DI LOCAZIONE riferito all'anno 2006

€ 14.300,00 (euro quattordicimilatrecento)

I valori così definiti sono da intendersi vincolati allo specifico scopo di stima, riferiti alle diverse epoche indicate tengono conto delle rispettive tendenze del mercato immobiliare e di quello locativo, considerano peraltro il bene libero da vincoli e servitù non menzionati nella presente relazione.

Lodi, 14.04.2010

Il Responsabile Tecnico
(Alfredo Negri)



Il Direttore
Rodolfo Ghirelli

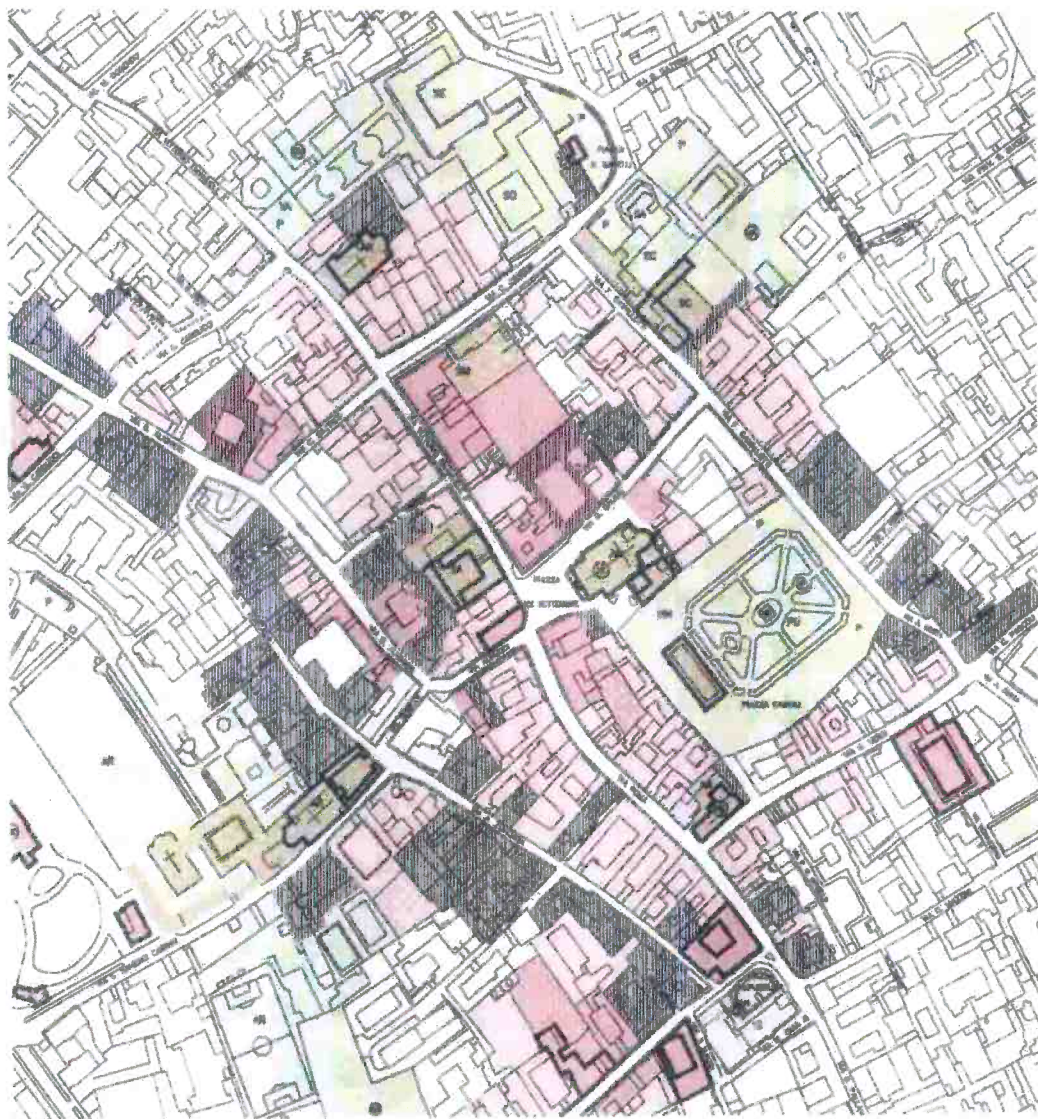


V^o Il Referente Regionale
f.to Salvatore Musumeci

alla presente si allegano n. 4 documenti elencati nelle pagine successive

ALLEGATI

- 1 Estratto di PRG
- 2 Legenda PRG
- 3 Estratto di mappa
- 4 Fotografie



ALLEGATO 1

ZONE PUBBLICHE

	AREE DI STANDARD URBANISTICO RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
	AREE DI STANDARD URBANISTICO RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI EXTRAMURALI
	P1 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE
	P2 AREE DESTINATE A VERDE E PARCHI URBANI DI RILEVANZA COMPENSORIALE

ZONE DI INTERESSE GENERALE

	AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E RELATIVE ZONE DI RISPETTO
	IMPANTI DI TELECOMUNICAZIONE E RADOTELEVISIONE
	TUTELA ASSOLUTA DEI POZZI ACQUEDOTTISTICI
	CIMITERO E ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE
	ZONA DI RISPETTO LUNGO LE LINEE FERROVIE
	ZONE DI RISPETTO STRADALE
	LINEE DI ARIETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE LUNGO LE STRADE

ZONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

	ZONE A VULNERABILITA' INTRINSECA DEL PRIMO ACQUIFERO E TUTELA QUALITATIVA DELLE ACQUE SOTTERRANEE - classe 2
	AREE PERIODICAMENTE ALLAGATE - classe 3
	INCISIONE FLUVIALE DEL COLATORE BREMBIOLO - classe 3
	AREE SOGGETTE A BONIFICA O ACCERTAMENTO QUALITATIVO - classe 3
	RETICOLO IDROGRAFICO

SIMBOLOGIA

ZONE SOTTOPOSTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO

	PR	PERMETTO PIANO DI RECUPERO E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
	PZ	PERMETTO PIANO DI ZONA VIGENTI
	PL	PERMETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI VIGENTI
	PL	PERMETTO NUOVI PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI
	PA	PERMETTO NUOVI PIANI ATTUATIVI
	PI	PERMETTO PIANI INTEGRATI DI INTERVENTO CONVENZIONATI VIGENTI
		PERMETTO ZONE IDONEE A FUTURE DESTINAZIONI INSERIBILI DI RILEVANZA COMPENSORIALE

VIABILITA'

ESISTENTE	DI PROGETTO	
		SEDI STRADALI
		SEZIONI-TIPOLOGIE STRADALI
		ALLINEAMENTI STRADALI
		PERCORSI CICLOPEDONALI
		SEDI FERROVIE
		SOTTOPASSO

ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

ESISTENTI	DI PROGETTO	
AN		ASILI NIDO
SM		SCUOLE MATERNE
SE		SCUOLE ELEMENTARI
SO		SCUOLE MEDIE DELL'OBBLIGO
AR		CHIESE, ATTIVITA' RELIGIOSE E DI CULTO
SA		SERVIZI AMMINISTRATIVI PUBBLICI
SC		SERVIZI CULTURALI, SOCIALI, ASSISTENZIALI, RICREATIVI E PER IL TEMPO LIBERO

N. 1001200

UFFICIO REGIONALE DEL PAESAGGIO - REGIONE DEL VALE D'AOSTA - COURMAYEUR



Scala grafica 1:1000
Dimensione cartacea 267.000 x 100.000 metri

11.05.2010 10.10

