



**OGGETTO: stima di unità immobiliare posta in località Santa Brigida.**

**Premessa e scopo della stima**

La presente stima è redatta dal sottoscritto architetto Mauro Carbonari, in servizio presso l'amministrazione comunale di Pontassieve, al fine di procedere alla vendita, mediante pubblico incanto, di una unità immobiliare facente parte del patrimonio disponibile del Comune di Pontassieve.

**Descrizione generale dell'unità immobiliare**

Il bene è costituito essenzialmente dal piano primo di un edificio isolato di due piani fuori terra ubicato nel centro abitato di Santa Brigida. L'edificio sicuramente antecedente al 1942, già adibito a scuola elementare della frazione di Santa Brigida sino agli anni '60, è realizzato in muratura portante, solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate con travi di legno e manto in tegole marsigliesi.

Dal numero civico 18 di via Piana si accede direttamente, tramite un cancello, ad un'area scoperta (subalterno 505) pertinente all'unità immobiliare (posta a sinistra dell'edificio guardando dalla strada) e quindi per mezzo di una scala a due rampe interna all'edificio, si raggiunge l'immobile (subalterno 503) che occupa interamente il piano primo dell'edificio.

Dati catastali

L'unità immobiliare, posta in località Santa Brigida via Piana 18 (snc) T-1, al catasto fabbricati di Pontassieve è identificata da due subalterni:

foglio 26, particella 172, subalterno 503, categoria B\4, classe 3,  
consistenza 568 m<sup>3</sup>, superficie catastale 178 m<sup>2</sup>, rendita 880,04 euro

foglio 26, particella 172, subalterno 505, categoria area urbana,  
consistenza 55 m<sup>2</sup>, senza rendita

L'unità immobiliare sub. 503 ha dunque una destinazione ad uso "ufficio pubblico", come da categoria catastale.

Dati urbanistici

L'edificio ricade entro il perimetro del centro abitato di Santa Brigida, in zona "insediamento urbano storico" ed è classificato come "edificio di interesse culturale limitato all'assetto esterno" (tavola d3.5 e art. 38 del regolamento urbanistico).

Questo immobile, con la denominazione "edificio di proprietà comunale posto in via Piana 16 frazione



Santa Brigida” è stato sottoposto a verifica dell’interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi del dlgl. 42/2004. La Direzione regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con nota prot. 12705 del 20-10-2010 ha dichiarato che l’immobile “non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, ... non rientra tra i beni di cui all’art. 10 comma 1 del dlgl. 42/2004.”

Non risulta rilasciato o depositato certificato di agibilità.

### Proprietà

Pur in assenza di titolo di provenienza, che non è stato possibile reperire né presso gli archivi comunali né presso l’Ufficio di Pubblicità Immobiliare, diversi atti del Comune di Pontassieve attestano a suo favore il possesso incondizionato, incontestato e continuo dell’unità immobiliare in oggetto, che risulta inserita tra i beni del patrimonio disponibile dell’ente.

### **Relazione tecnica**

L’unità immobiliare è accessibile da via Piana tramite cancello leggermente arretrato rispetto al filo del fabbricato che immette sul resede a sinistra dell’edificio. superando il dislivello di un gradino. L’area esterna, pavimentata in cemento, permette l’accesso alla scala interna propria dell’immobile costituente il piano primo dell’immobile, ed anche al locale commerciale (subalterno 509, categoria catastale C/1) posto al piano terreno dell’immobile.

Le murature portanti esterne presentano alcune fessurazioni negli intonaci, la gronda in laterizio ed il manto di copertura in tegole marsigliesi sono in precarie condizioni di manutenzione, come segnalato all’interno, al piano primo, da macchie e distaccamenti del controsoffitto dovuti alle infiltrazioni d’acqua dalla copertura.

Gli infissi esterni in alluminio anodizzato e quelli interni in legno tamburato sono di tipo economico e in scadenti condizioni di manutenzione. La pavimentazione dei locali è in linoleum e non risulta più idonea all’uso; lo stato di deterioramento dei controsoffiti è tale da renderne dubbio l’utilizzo. Il locale wc è in pessime condizioni sia riguardo i sanitari (wc e lavabo) sia per i materiali di rivestimento.

Gli intonaci interni presentano fessurazioni e macchie di umidità.

L’immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. L’impianto elettrico è obsoleto e necessita di radicale intervento di ristrutturazione e messa norma.

### **Valutazione**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato determinato dall’analisi della domanda e dell’offerta sul mercato immobiliare per l’ambito territoriale del comune di Pontassieve.

Il procedimento estimativo si basa sul metodo indiretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi con riferimento ad un unico parametro unitario: il metro quadrato commerciale.



Individuato l'intervallo appropriato viene scelto il valore unitario che meglio si accosta al bene in oggetto, tenendo conto di tutti i fattori che lo caratterizzano, sia propri dell'immobile, sia del contesto in cui è inserito.

Infine, si applica uno o più coefficienti correttivi al parametro unitario per adeguare il valore unitario alla specifica condizione tecnico-giuridica del bene.

### Procedimento estimativo

Uno strumento per le quotazioni immobiliari generalmente riconosciuto come fonte qualificata, e qui adottato, per la sua intrinseca attendibilità, aggiornamento e capillarità territoriale, è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

La banca dati OMI, aggiornata al secondo semestre 2017, è organizzata su base comunale, e per Pontassieve individua quattro distinte zone, tra cui quella extraurbana, a cui ci si riferisce per la frazione di Santa Brigida.

La corrispondente tabella delle quotazioni suddivisa per tipologie (abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, ville e villini) riporta per le abitazioni di tipo economico i seguenti valori minimo-massimo: 1100-1600 euro/metro quadrato.

Il parametro è calibrato per le superfici lorde (o commerciali), cioè per le superfici comprensive di muri perimetrali, strutture in elevazione, tramezzature interne.

Il parametro riportato è applicabile ad una unità immobiliare in normale stato di conservazione, intermedio su una scala che prevede anche uno stato ottimo e uno stato scadente.

La determinazione del più appropriato valore – da trarre all'interno dell'intervallo – discende da considerazioni che riguardano l'immobile, quali: la vetustà, l'orientamento, l'esposizione, la luminosità, la panoramicità, le caratteristiche strutturali, la distribuzione degli spazi, il livello delle finiture, l'adeguatezza degli impianti tecnologici, le prestazioni energetiche complessive, ed anche da considerazioni che concernono l'esterno dell'immobile, quali: la salubrità della zona, la prossimità di aree verdi, l'esposizione a rumori, la fruizione di servizi pubblici e esercizi commerciali, la facilità dei collegamenti.

Tutti questi ed altri similari fattori di valutazione portano al collocare il parametro unitario verso il limite inferiore dell'intervallo. Si ritiene, dopo una "pesatura" dei vari fattori, di potere assegnare all'immobile un valore di mercato di:

1.200 euro/m<sup>2</sup>.

Per la valutazione del resede esterno risulta prassi consolidata adottare un valore percentuale del precedente parametro. Considerate le dimensioni e la fruibilità dell'area scoperta si adotta la percentuale del 5%, quindi per il resede si assume come valore unitario di: 60 euro/m<sup>2</sup>.



### Consistenza

La superficie commerciale si ottiene semplicemente considerando le dimensioni esterne del piano primo dell'edificio. La superficie del vano scala viene calcolata una sola volta, in accordo con l'articolo 10 del recente DPGR 39/R/2018 che definisce la superficie edificabile (edificata): pertanto superficie dell'unità al piano terreno interna all'edificio non viene computata. Si ha per l'immobile, subalterno 503:

$$12,32 \times 6,36 = 78,36$$

$$8,58 \times 8,85 = 75,93 \quad \text{totale } 154,29 \quad \text{arrotondato a } \mathbf{154 \text{ m}^2}$$

Per l'area esterna, subalterno 505, si ha:

$$2,55 \times 6,36 = 16,22$$

$$4,12 \times 8,85 = 36,46 \quad \text{totale } 52,68 \quad \text{arrotondato a } \mathbf{53 \text{ m}^2}$$

### Valore stimato

Per procedere alla stima occorre correggere in diminuzione il parametro valore di mercato dell'immobile dianzi indicato, in quanto si vuol tener conto:

- a. dello stato di manutenzione dell'unità che risulta scadente, e che comporta la sostituzione/ripristino e l'installazione di componenti e impianti;
- b. di alcuni interventi di miglioramento statico e funzionale per elevare il livello prestazionale energetico e di sicurezza dell'immobile;
- c. della categoria catastale attuale che potrebbe implicare il cambio di destinazione d'uso da *direzionale e di servizio* a *residenziale*;
- d. della servitù di passaggio esistente sull'area esterna (subalterno 505) a favore del subalterno 509 del piano terra, che ha una porta di accesso proprio nel resede.

Ciò considerato si reputa giusto di applicare un coefficiente di riduzione pari a 0,65 per cui:  $1.200 \times 0,65 = \underline{780 \text{ euro/m}^2}$

Applicando:

$$154 \times 780 = 120.120 \text{ euro (sub. 503)}$$

$$53 \times 60 = 3.180 \text{ euro (sub. 505)}$$

$$\text{totale} = 123.300 \text{ euro}$$

### **Conclusione**

Il valore di mercato dell'unità immobiliare posta in località Santa Brigida, via Piana 18, piano primo, risulta stimato in:

**euro 123.300,00 (centoventitremilatrecento/00)**



**Allegati:**

- \_estratto di mappa
- \_elaborato planimetrico
- \_visura per immobile subalterno 503
- \_visura per immobile subalterno 505
- \_planimetria subalterno 503

Pontassieve, 16 ottobre 2018

Ufficio patrimonio  
F.to Arch. Mauro Carbonari