

Mariachiara Suriani

Architetto

via e. de amicis 55 20123 milano
tel. 0236635171 cell. 3358416857
m.suriani@mariachiarasuriani.com

STUDIO BUFFONI
architettura & paesaggio

via Francesco Pozzo, 11/5 16145 Genova
Tel : 010/3628085 fax: 010/3691115
info@studiobuffoni.it

***Progetto Residenza Protetta con funzione di R.S.A. di
Mantenimento per 70 posti letto***

Via del Sole 9- Via Copernico 4

Genova

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

EX ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER DPR 380/2001

Maggio 2018

Committente:

Ro.& Mar. S.r.l.

Piazza Verdi, 14

Piombino (LI)

Partita I.V.A.: 01566070064

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI CUI AL DPR. 380/2001 -ART.16, Comma 4 - lett. D-ter

Art. 16 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Premessa

La presente stima riguarda un edificio destinato ad istituto scolastico, e vista la categoria catastale a cui fa riferimento (B/1) utilizzato in parte come abitazione delle suore della congregazione proprietaria.

Per tale edificio viene richiesta una variazione di destinazione d'uso all'interno della zona a servizi SIS-S da istruzione a socio-assistenziale da cui la necessità della presente stima per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, d-ter del DPR 380/2001.

Per la determinazione dei valori da attribuire al fabbricato oggetto di variazione si opera con una stima di carattere comparativo per l'istituto scolastico/abitazione religiose B1

e con stima per capitalizzazione del reddito per quanto attiene alla Residenza protetta/RSA di mantenimento.

La scelta delle diverse modalità di stima è dovuta alla particolarità del fabbricato declinata nei due diversi utilizzi ove è possibile, sul mercato genovese reperire vendite da comparare nella categoria B1 – riferite alle sole caratteristiche dell'immobile – mentre più difficoltoso è utilizzare questo sistema nel caso di strutture socio-assistenziali dove l'operatività incide sul valore del fabbricato.

Caratteristiche del fabbricato

Localizzazione

Via del Sole, 9 - Via Copernico, 4
Borgoratti - Genova

Piani terra, rialzato, primo, secondo e terzo.

Copertura a terrazzo

Municipio - IX Levante

Il complesso immobiliare si colloca nella parte interna del municipio Levante, nel quartiere di Borgoratti, che costituisce la parte più popolosa di questa porzione di città.

Adiacente alla storica viabilità di mezza costa, che univa il centro cittadino con le delegazioni di levante, il complesso immobiliare di cui fa parte l'ex Istituto scolastico oggetto di stima è raggiungibile carrabilmente dalla Via Copernico, coeva alla costruzione della scuola e sostitutiva dell'originario ingresso lungo la croesa Via del Sole.

L'immobile ha accesso principale e carrabile sulla Via Copernico, 4 e secondario sulla Via del Sole, civico 9.

L'area in cui si colloca l'immobile è relativamente centrale all'interno del quartiere di Borgoratti, prossima alla Via ed alla Piazza Borgoratti.

Di non agevole accesso per la ristrettezza dei percorsi che risultano, nelle ore di punta, fortemente trafficati.

Dotata di aree verdi e pedonali pertinenziali e di proprietà, ben servita dai mezzi pubblici che transitano sull'arteria principale, la Via Borgoratti.

Comoda e vicina risulta anche la viabilità di prima categoria, Corso Europa, in cui risultano a disposizione frequenti collegamenti con il centro cittadino.

Destinazione Urbanistica

Piano Urbanistico Comunale 2014 (P.U.C.)

DCC-2015-8 APPROVAZIONE DI DOCUMENTO CONTENENTE DETERMINAZIONI IN MERITO AI PARERI ED OSSERVAZIONI PERVENUTE, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA 1, LETTERA A) DELLA LEGGE REGIONE LIGURIA N. 36/1997 E S.M.I.. APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED ADOZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI PIANO URBANISTICO COMUNALE.

ZONA SIS- Servizi scolastici

Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali:

Infrastrutture pubbliche di interesse generale e locale, parcheggi pubblici.

Complementari:

Negli edifici esistenti relativi a stazioni ferroviarie, marittime e aeroportuali, nonché nelle aree funzionali all'esercizio delle medesime infrastrutture, compatibilmente con la disciplina di settore e con la relativa funzionalità: direzionale, strutture ricettive alberghiere, medie strutture di vendita, esercizi di vicinato, connettivo urbano.

Negli immobili, o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall'infrastruttura e nelle aree e negli immobili sottostanti i viadotti, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'Ambito di Conservazione o di Riqualificazione prevalente al contorno dell'infrastruttura.

Parcheggi privati Parcheggi in diritto di superficie.

Vincoli

L'immobile non risulta soggetto al vincolo del D.Lgs. 42/2004- tutela del Ministero per i Beni e le Attività Culturali precedentemente esercitata con il D.Lgs. 490/99 in quanto proprietà di Ente Religioso, con epoca di costruzione non antecedente 70 anni. Le procedure di alienazione seguono quindi quanto previsto dal Codice Canonico senza necessità di verifica di interesse culturale e successiva autorizzazione alla vendita da parte del Mibac.

N.C.E.U. e regolarità edilizia

L'edificio è censito al N.C.E.U. di Genova

Sez. GED

Foglio 48

Particella 610

Cat. B1

Le pertinenze sono censite al NCT di Genova:

Sez. Genova/A

Foglio 57

Mappali: 1421, 600, 1418, 1419, 1420,1424 e servitù di passaggio sul mappale a favore di villa Wesh e non si rilevano particolari difformità con le planimetrie depositate, tenendo anche conto che l'immobile oggi si presenta sostanzialmente come all'epoca della costruzione fatta salva la presenza di una veranda al piano seminterrato regolarmente condonata con pratica n. 2022/2012.

Destinazione d'uso attuale

L'immobile, che ha destinazione scolastica, è attualmente vuoto in quanto l'attività dell'Istituto è cessata con lo scorso Anno Scolastico 2016/17.

Caratteristiche dell'immobile

L'immobile, realizzato negli anni '50, presenta le caratteristiche tipiche dell'epoca. Il fabbricato si compone di:

- Piano terra: mq. 414,00
- Piano rialzato: mq. 377
- Piano primo: mq. 350
- Piano secondo: mq. 350
- Piano terzo: mq. 350
- Piano di copertura: mq. 63
- Terrazzi: mq. 304

Il fabbricato è dotato di ampie finestrate e trova accesso dal piazzale antistante Via Copernico o dall'ingresso con accesso da Via del Sole. All'interno esiste un impianto ascensore ampiamente superato. Gli impianti, pur se efficienti, risultano da adeguare integralmente. Isolamenti verticali e orizzontali inadeguati al rispetto delle attuali normative in campo di contenimento dei consumi energetici.

Vincoli, destinazione urbanistica – possibilità di trasformazione

Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali:

Infrastrutture pubbliche di interesse generale e locale, parcheggi pubblici.

Sostanzialmente sono ammesse nell'edificio, fatte salve le eventuali prerogative delle varianti urbanistiche, solo destinazioni d'uso di tipo pubblico mentre altri usi, nell'ambito dei servizi, necessitano di Convenzione di tipo urbanistico.

Altre destinazioni d'uso, ad esempio abitativo, richiedono una variante allo strumento urbanistico generale di non facile ottenimento.

Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. con intestazione:

Istituto Suore della purificazione di Maria SS.

EDIFICIO

Sezione: Genova/D

Foglio: 48

Mappali: 610

TERRENI DI PERTINENZA

Sezione: Genova/A

Foglio: 57

Mappali: 1421, 600, 1418, 1419, 1420,1424 e servitù di passaggio sul mappale a favore di villa Wesh.

Dati dimensionali generali

L'immobile si articola su quattro piani fuori terra oltre ad un seminterrato.

Fabbricato mq. 1906,10

Terrazzi: mq. 304

Condizioni di manutenzione del fabbricato

Esterni

Gli esterni del fabbricato sono in condizioni di manutenzione normale anche se si deve prevedere in tempi non lontani un piano di intervento:

- coperture
- prospetti
- impiantistica in copertura e sui fronti

Interni

Discrete condizioni di conservazione.

Situazione del mercato immobiliare

La situazione del mercato immobiliare nell'ultimo decennio, in particolare a Genova, è risultata molto fluida con un significativo decremento dei valori negli ultimi cinque anni e con una tendenza al ribasso non ancora esaurita.

Tenuto quindi conto della collocazione della U.I. nell'ambito di Borgoratti possono considerare valori in modesto decremento con ulteriori ribassi previsti per il 2018.

Va inoltre tenuto presente che la destinazione d'uso dell'immobile è quella di Servizi pubblici con tutte le limitazioni del caso.

SERVIZI PUBBLICI SIS-S-1 Disciplina delle destinazioni d'uso Funzioni ammesse Principali Servizi pubblici, parcheggi pubblici. Complementari Connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso con le limitazioni previste dalla disciplina di settore per l'ambito di riqualificazione o di conservazione prevalente al contorno. Parcheggi privati Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

Si possono assumere come parametri di riferimento (valore a mq. di superficie lorda abitabile) per stimare il valore dell'immobile di €/mq. 500,00/800,00 per in normale stato di conservazione in immobili decorosi.

Tali valori sono da graduare ed eventualmente da innalzare in base alla positività delle seguenti caratteristiche:

- . *altezza dalla strada*
- . *luminosità*
- . *partitura interna*
- . *pregio architettonico*
- . *modificabilità*
- . *panoramicità*
- . *livello di manutenzione*

Nel caso delle UU.II. analizzate questi elementi risultano tutti di grado medio-basso.

Comparazione

La valutazione della U.I. può essere efficacemente attuata con la comparazione con immobili con le stesse caratteristiche commerciali nel periodo attuale.

Si sono quindi selezionati tre casi, con caratteristiche simili a quelle della U.I. in oggetto, in varie zone della città ma riferite a fabbricati classificati catastalmente B/1 come la scuola oggetto di stima.

I fabbricati presentano le stesse caratteristiche su elementi che condizionano la determinazione del valore di mercato e cioè:

- tipologia del fabbricato
- epoca di costruzione remote/anni '900
- vincoli
- caratteristiche generali del complesso immobiliare e del sito
- destinazione d'uso in base alle norme urbanistiche similari

Tenuto conto delle particolari caratteristiche dell'immobile da stimare si è privilegiata la destinazione d'uso rispetto alle altre caratteristiche qualificanti dei fabbricati visto che il vincolo di destinazione d'uso è quello che più fortemente condiziona la stima di valore del fabbricato imponendo limitazione di non facile variazione.

CASO A

Immobile in zona SIS

- *Convento epoca 1800*
- *Delegazione ponente*
- *Vincoli monumentale ed ambientale SI*
- *Superficie circa mq. 1.600*
- *Accesso solo pedonale*
- *Libero*
- *da restaurare integralmente*
- *Spazi pertinenziali esterni SI*

valore medio a mq. per piano €. 590,00

CASO B

Immobile in zona SIS

- *Palazzina epoca 1880*
- *Zona semiperiferica ponente*
- *Vincoli monumentale ed ambientale ex LL. 1089/'39, 1947/'39*

- *Superficie circa mq. 220*
- *Libera*
- *da restaurare internamente*
- *Spazi pertinenziali esterni SI*

valore medio per piani residenziali 800,00

CASO C

Immobile in zona SIS

- *Palazzo anno 1780*
- *Zona periferica ponente*
- *Vincoli monumentale ed ambientale NO*
- *Superficie circa mq. 750*
- *Libero*
- *da restaurare internamente*
- *spazi pertinenziali esterni SI*

valore medio per piani € 580,00

Tenuto conto delle caratteristiche dei tre casi e delle considerazioni sopraesposte si può considerare per il complesso di Via del Sole, 9 un valore a mq. pari a circa € 650,00 oltre agli spazi pertinenziali esterni.

Questa stima dei piani dell'immobile prescinde dalla imputazione di specifici valori al pregio architettonico od artistico del fabbricato che comunque, nel contesto, va considerato "ordinario".

Tenuto conto inoltre che le destinazioni d'uso compatibili sono riferibili a quelle già attualmente in atto ritengo che detti valori siano comunque da considerare, in una stima generale del fabbricato, come sommati in un "valore a corpo" dal quale devono essere detratti i costi immediati di manutenzione non riferibili ad interventi migliorativi della commerciabilità della U.I. ma ad un mero obbligo di buona conservazione.

Fabbricati

Mq. 1.906

Terrazzi

Mq. 304

Aree esterne

Vengono considerate valorizzate all'interno delle superfici di cui sopra.

Mq. 1.906 + Mq. 76 (25% delle superfici residenziali vista la rilevanza qualitativa)

Mq. 1.982 in totale.

Mq. 1.982 x €/mq. 650,00 = €. 1.288.300,00

Arrotondabili a €. 1.288.000,00

Aree esterne (parcheggi e giardino)

€. 250.000,00

(valore riferito a 10 posti auto e spazi verdi)

arrotondabili a:

L. 1.538.000,00 (Euro unmilione cinquecentotrentotto)

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato immobiliare non in senso astratto ma con riferimenti concreti sia nella stima del reddito da capitalizzare, rilevando i canoni di affitto di immobili simili all'immobile da stimare, sia nella ricerca del saggio di capitalizzazione estraendolo generalmente in segmenti di mercato diversi da quello dell'immobile da stimare.

In base alle considerazioni espresse in premessa, per la determinazione del valore della residenza Protetta/RSA di mantenimento si utilizza il metodo di stima per capitalizzazione del reddito.

Tale metodo di stima è una operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che si definisce saggio di capitalizzazione da cui:

$$V_m = R_n / r$$

Le condizioni di stima risultano valide nell'ordinarietà dei parametri estimativi

Considerato il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione di normale gestione in assenza di azioni straordinarie che la modificano, verso l'alto o verso il basso; lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto (Rn) è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della gestione.

$$R_n = R_l - S$$

SPESE IN DETRAZIONE %

<i>Manutenzione</i>	4
<i>Servizi</i>	3,5
<i>Improduttività</i>	2
<i>Assicurazioni</i>	0,5
<i>Reintegrazione</i>	1,5
<i>Imposte</i>	12,15
<i>Costo medio ospite</i>	65,38
TOTALE	89,03

Il reddito lordo viene quindi determinato attraverso le rette stabilite dalla vigente normativa, in base a quanto stabilito dalla della DGR 862/2011 e dalla DGR 1749/2011.

- 46,24 quota sanitaria
- 55,38 quota di compartecipazione

retta totale giornaliera € 101,62

€ 101,62 x 70 x 30 = € 213.402,00 reddito mensile

spese in detrazione = 89,03 % del reddito annuale

Saggio di capitalizzazione di mercato = 5,5 %

Reddito annuale = € 213.402,00 x 12 = €2.560.824,00

Spese annuali = € 2.560.824,00 x 89,03% = € 2.279.901,00

Utile annuale = € 2.560.824,00 - € 2.279.901 = € 280.923,00

Vm = € 280.923,00 x 5,5% = **€ 1.545.047,00**

€ . 1.545.047,00 – € . 1.538.000,00 = € . 7.047,00

DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DI CUI ALL'ART.16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001

A)

Valore immobile con destinazione scolastica

zona SIS-S Istruzione

€. 1.538.000,00

B)

Valore immobile con destinazione socio-assistenziale

Zona SIS-S – socio-assistenziale (interesse comune)

€. 1.545.047,00

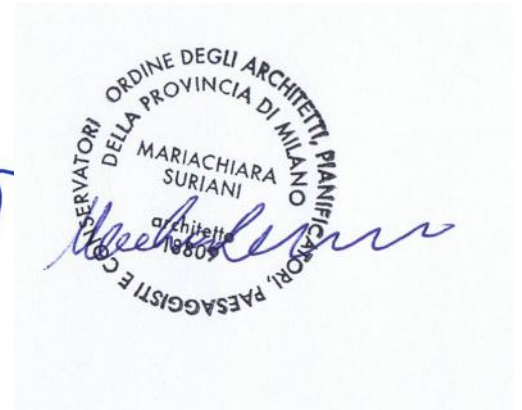
Importo da versare ai sensi del ART.16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001 =

€. 7.047,00/2 = €. 3.523,50

Dott. Arch. Mariachiara Suriani

Dott. Arch. Giampiero Buffoni

Genova, 29 maggio 2018

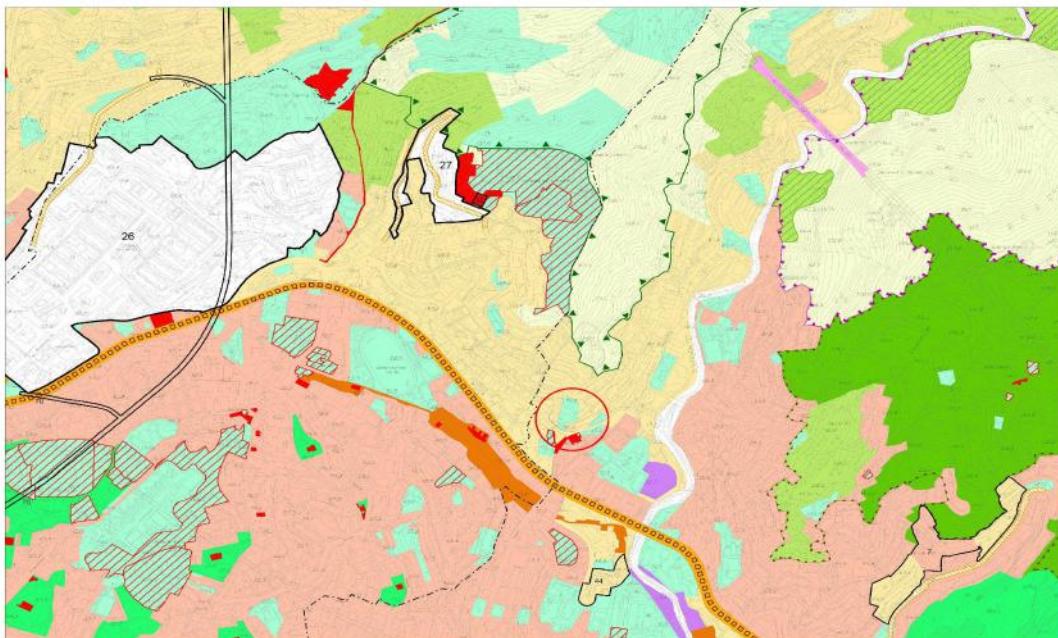


ALLEGATI

IMMAGINE DALL'ALTO



STRALCIO PUC



STRALCIO PUC - TAV. 39

TOPONOMASTICA



STRALCIO TOPONOMASTICA

MAPPA CATASTALE



VISURA CATASTALE



Visura per soggetto limitata ad un comune

Data: 01/08/2016 - Ora: 10.50.55 Fine
Visura n.: T68154 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2016

Dati della richiesta	Denominazione: ISTITUTO SUORE DELLAPURIFICAZIONE DI MARIASS.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GENOVA (Codice: D969) Provincia di GENOVA ISTITUTO SUORE DELLAPURIFICAZIONE DI MARIASS. C.F.:

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA (Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Catast.	Mico Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Inibito Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	GED	43	610		1		FI	4	7946 m ²	Totale: 2038 m ²	Euro 11.900,96	VIA DEL SOLE n.9 piano: S1-T 1-2-3-4; Modific. del 09/11/2015 - Inibimento in virtù dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

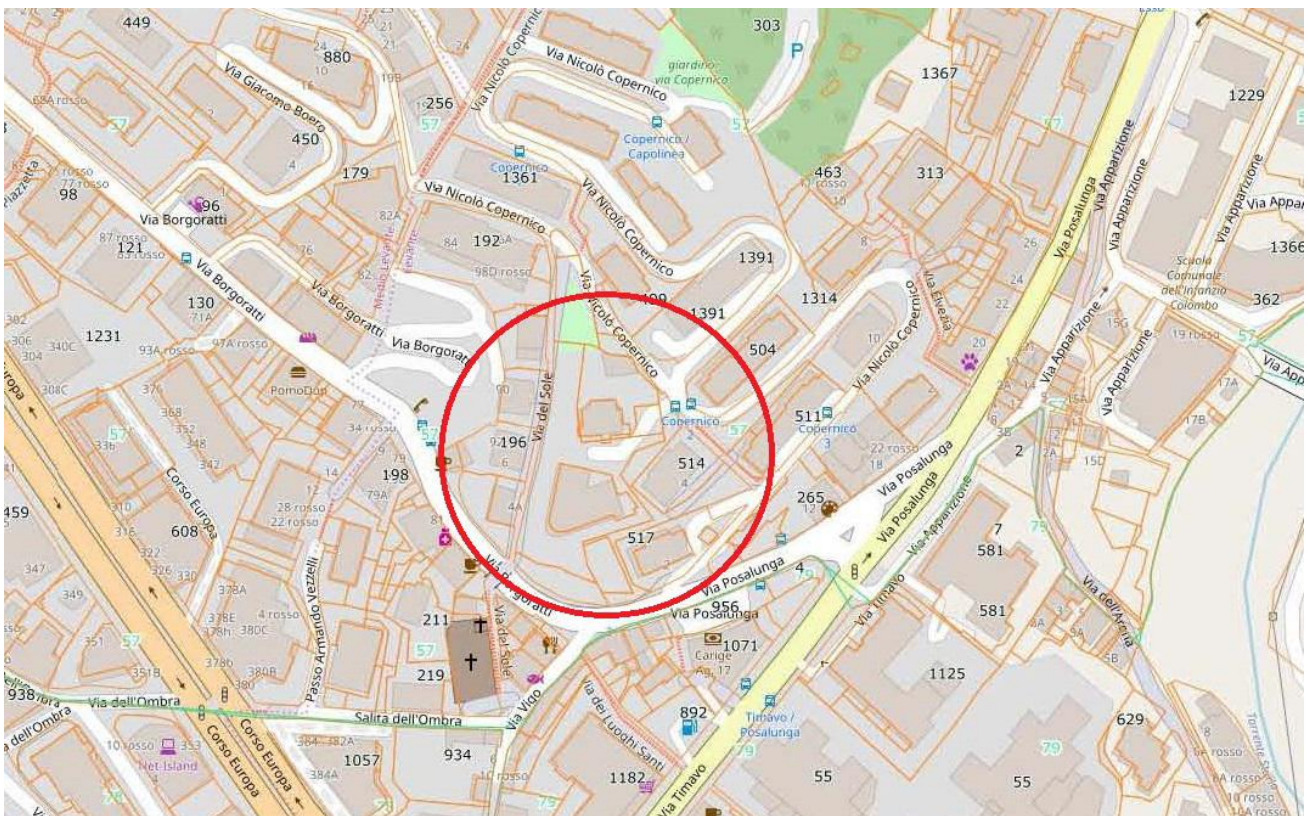
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO SUORE DELLA PURIFICAZIONE DI MARIASS.		(1) Esenzione per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

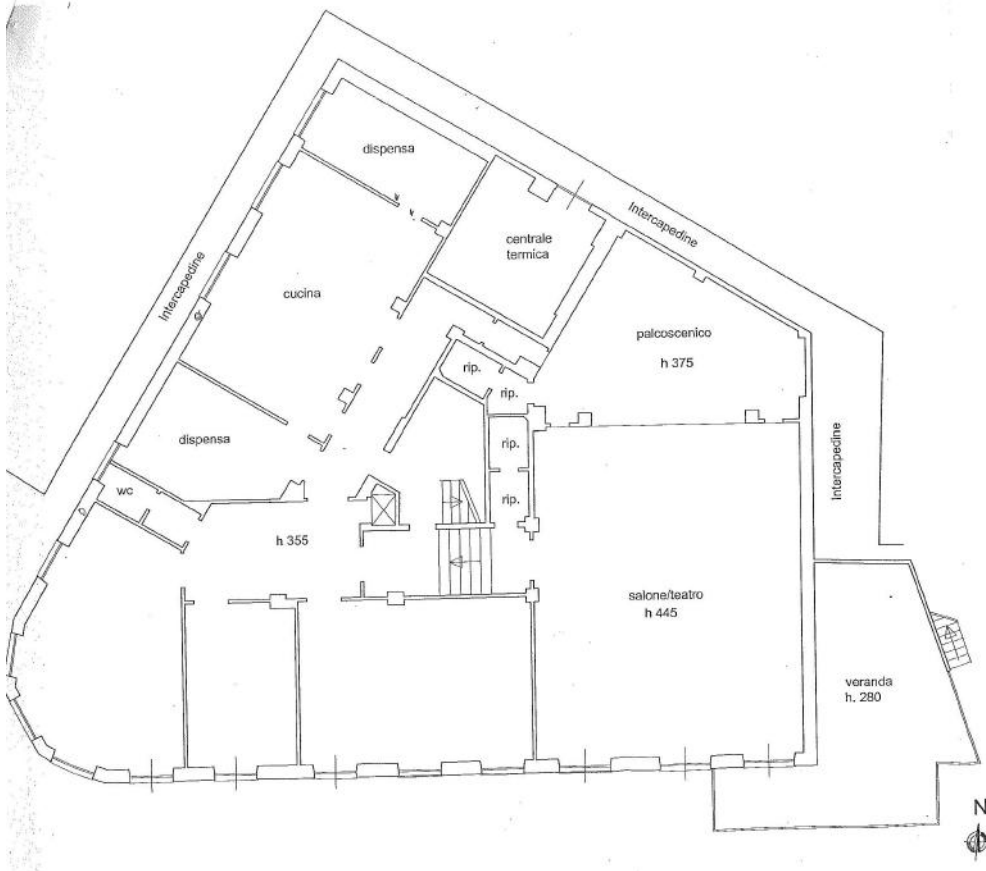
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

FABBRICATO E PERTINENZE



PLANIMETRIE STATO DI FATTO

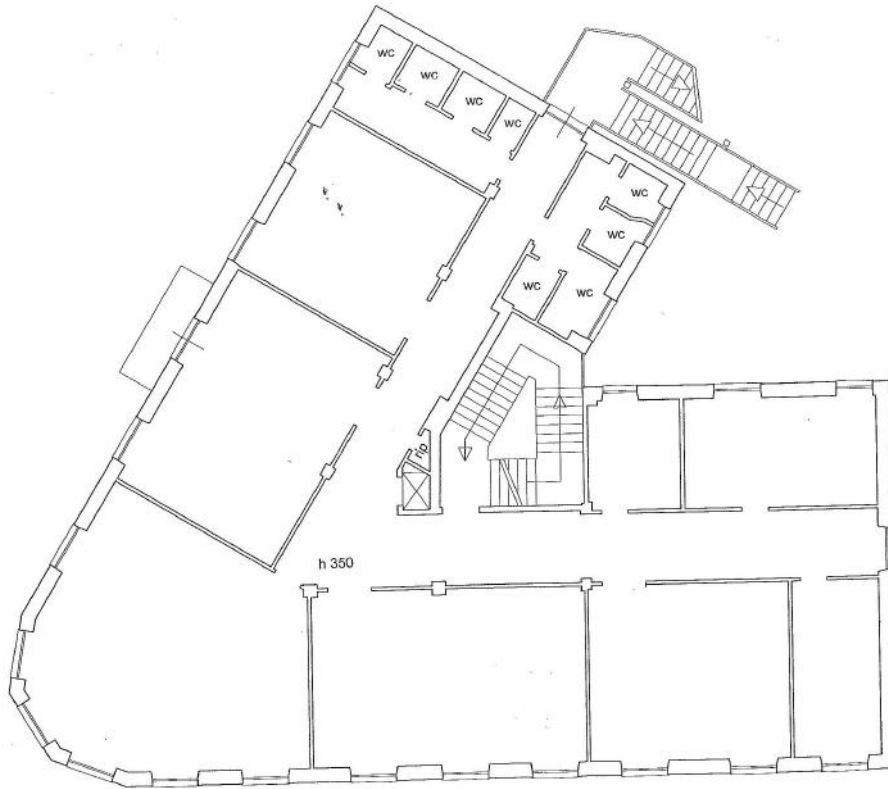
PIANTA PIANO TERRA



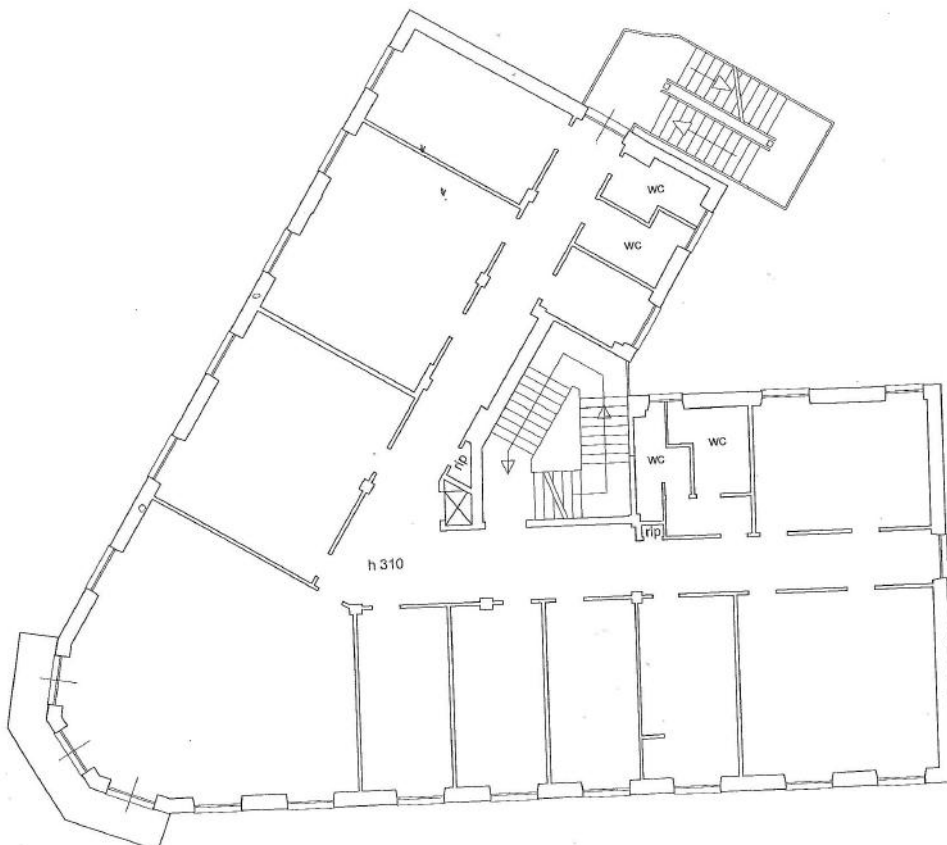
PIANTA PIANO RIALZATO



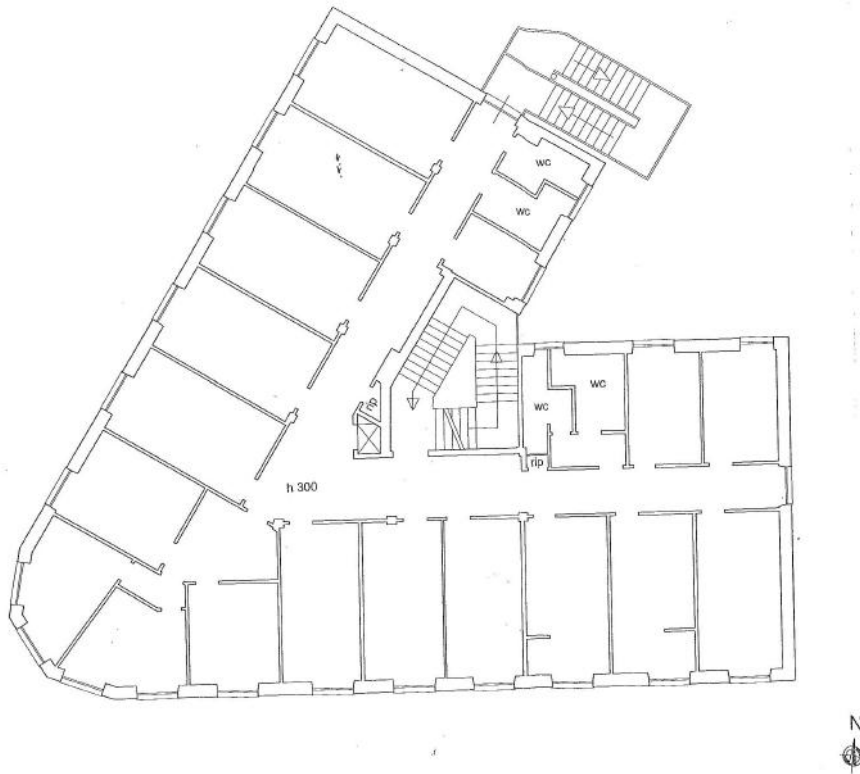
PIANTA PIANO PRIMO



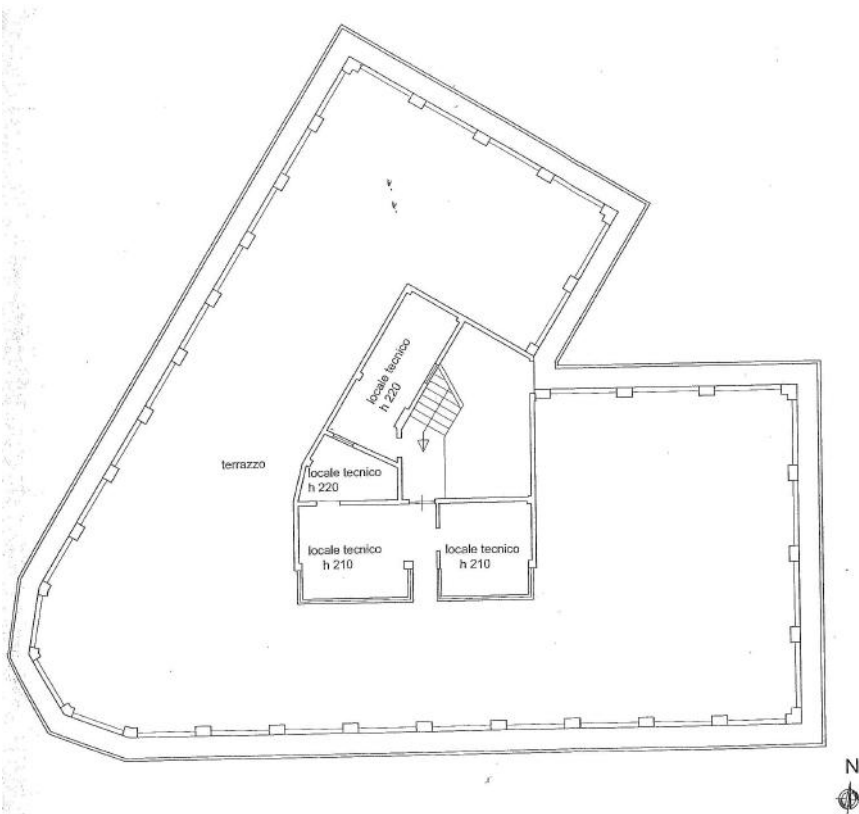
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

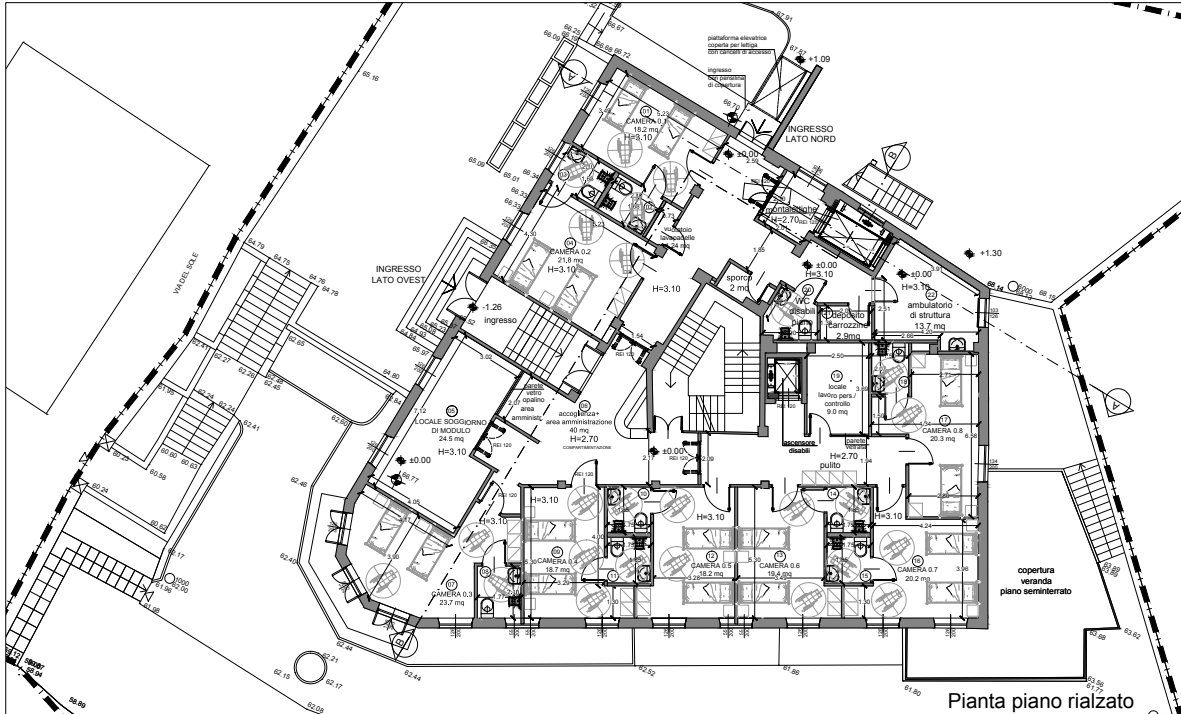


PIANTA TERRAZZO DI COPERTURA

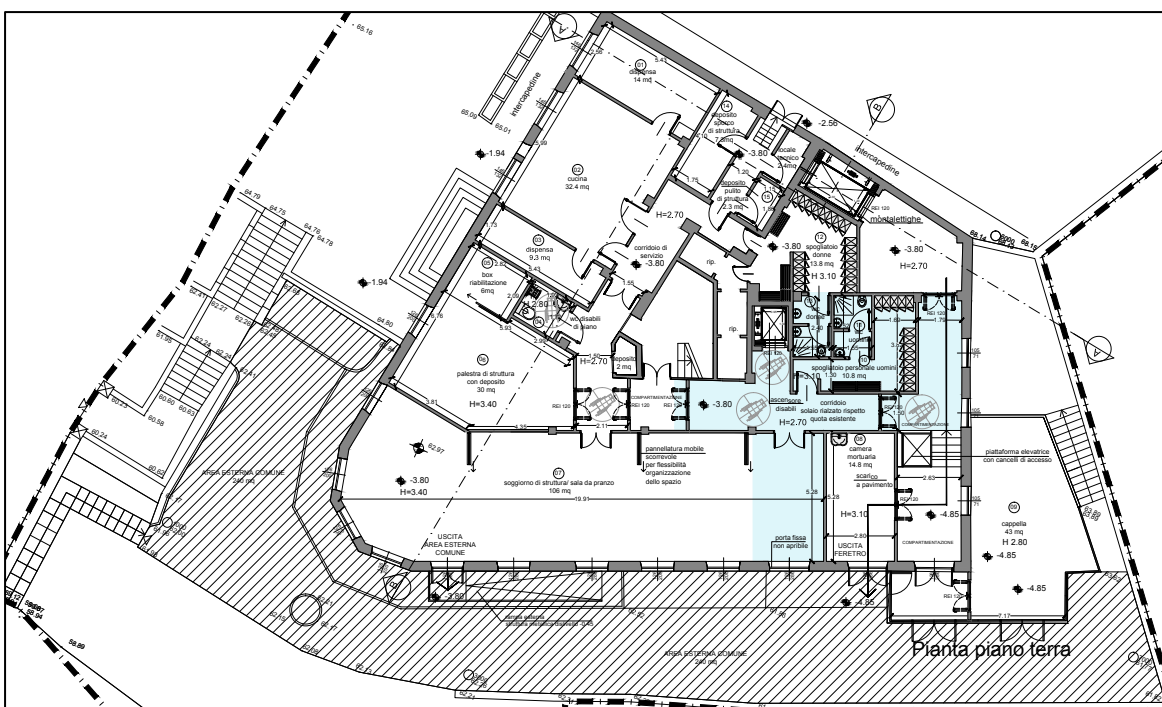


PLANIMETRIE PROGETTO

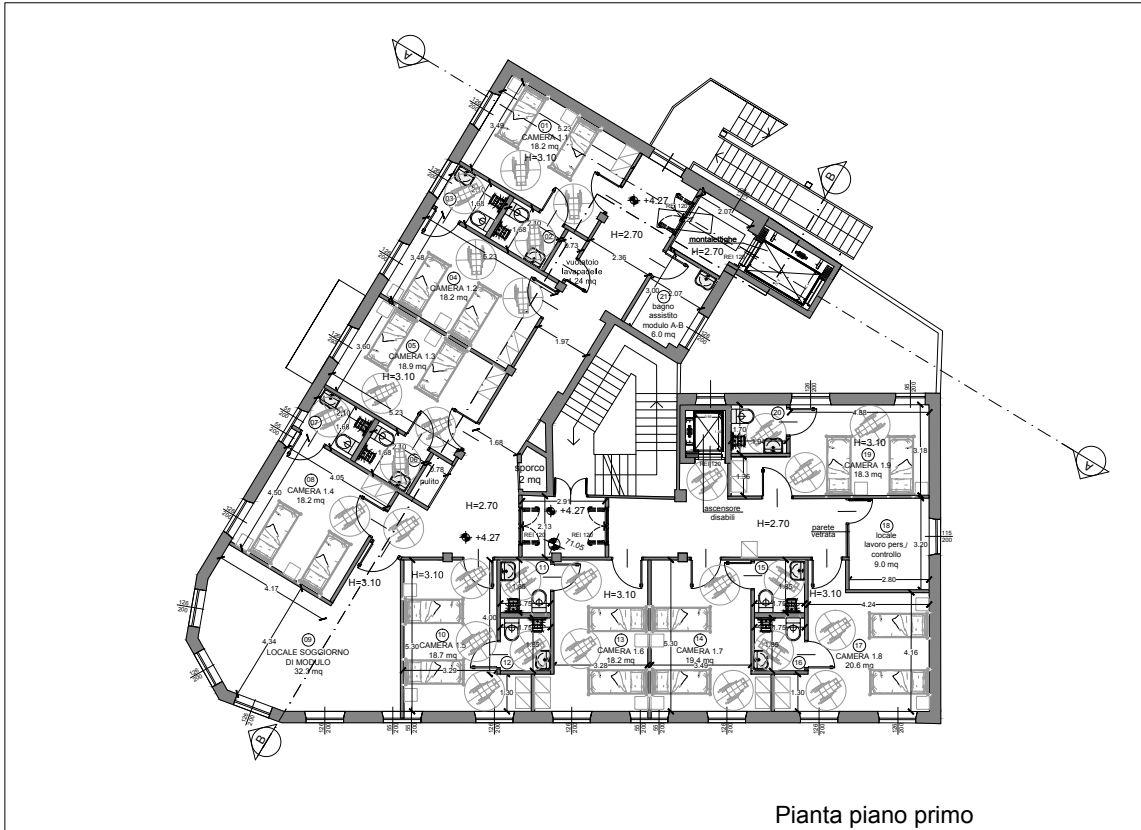
PIANO RIALZATO



PIANO TERRA

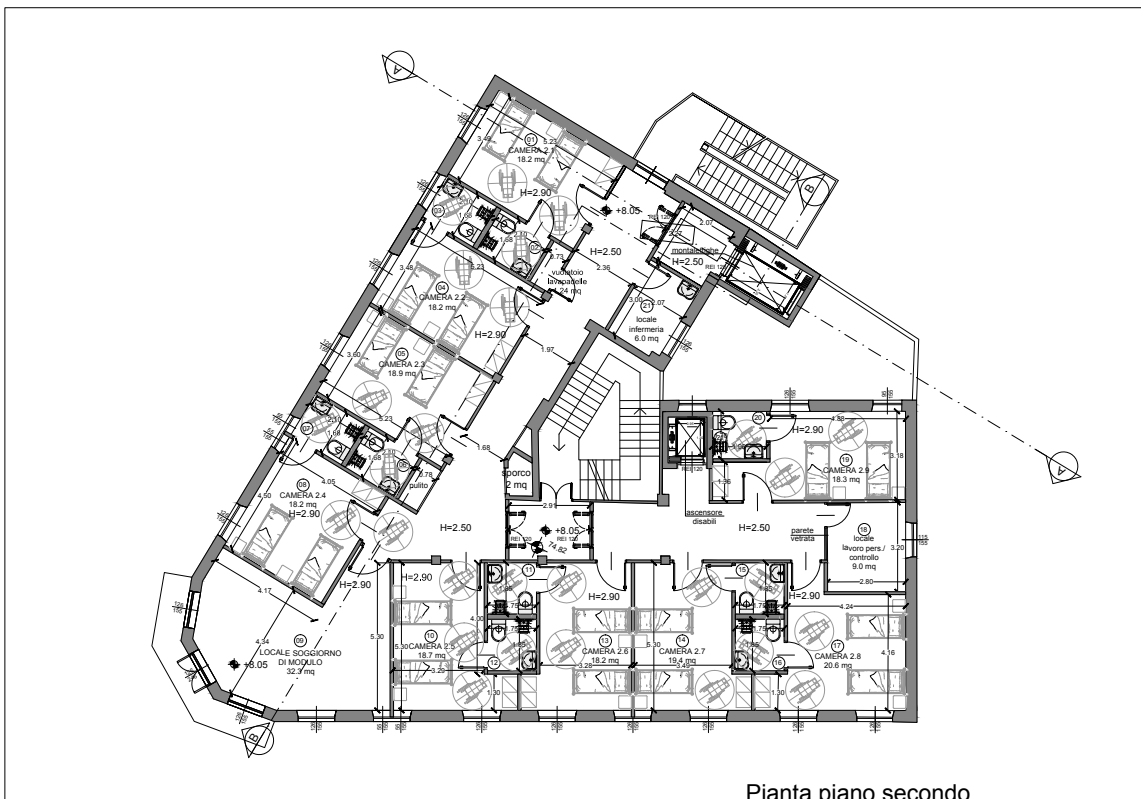


PIANO PRIMO



Pianta piano primo

PIANO SECONDO



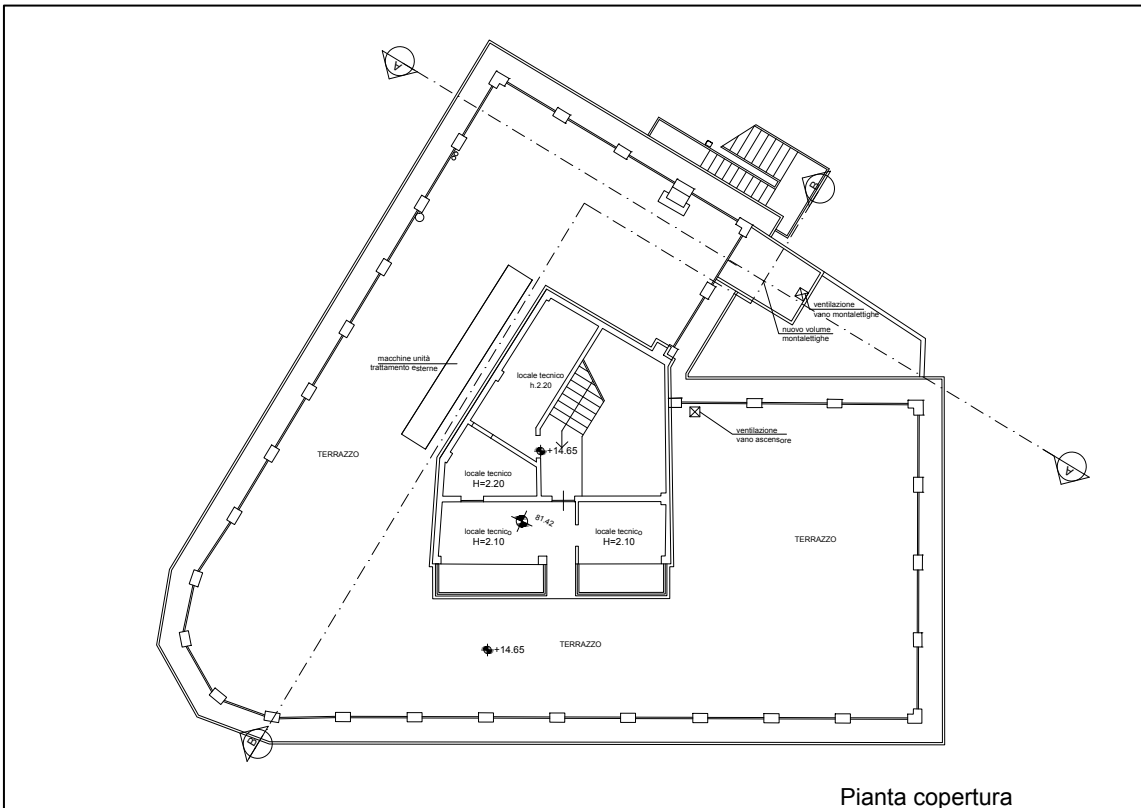
Pianta piano secondo

PIANO TERZO



Pianta piano terzo

PIANO QUARTO - TERRAZZO DI COPERTURA



Pianta copertura