



COMUNE di VILAFRANCA di VERONA
AREA ECONOMICO FINANZIARIA E TRIBUTARIA

Unità Patrimonio

Corso Garibaldi, 24 – c.a.p. 37069 – Villafranca di Verona (VR) – telefono
045/6339149 – 6339184 - fax 045/6339106 – p.IVA 00232070235

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

DELLA SEDE DELLA SCALIGERA FORMAZIONE SCARL (EX 'ISTITUTO PROFESSIONALE
LAVORATORI "L.TOSONI") SITO IN VIA NOVARA N.3.- CAPOLUOGO



SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: futura alienazione

Epoca di riferimento della valutazione: 12 giugno 2021

Data di ultimazione della valutazione: 21 luglio 2021

Indirizzo: Via Novara n.3-Capoluogo

Descrizione: complesso scolastico adibito a istituto professionale

Data di costruzione: anni 1940/'45 (presunti) e seguenti

Consistenza: 1566,875 m²

Proprietà: Comune di Villafranca di Verona

Attuale uso: istituto scolastico

Identificativi catastali: C.T. del Comune di Villafranca di Verona Fg 45
particella 717;

C.U. del Comune di Villafranca di Verona Fg 45
particella 717 sub 5

Situazione locativa in essere

Conduttore: Scaligera Formazione scarl sede L. Tosoni-Via
Berardi, - 37139 - Verona (VR)

Tipologia contratto: comodato d'uso

Durata del contratto: 11 anni (scadenza 31.12.2023)

Canone annuo: € 1200,00

MANDATO

Con delibera di C.C. n. 23 del 30.3.2021 ad oggetto :

"Approvazione nota aggiornamento al Documento Unico di Programmazione(DUP) 2021-2023 – del Bilancio di Previsione 2021-2023 del Programma Triennale e Elenco Annuale dei Lavori Pubblici del Programma Biennale di Forniture e Servizi del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare", esecutiva ai sensi di Legge, l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano delle Alienazione dei beni immobili del Comune di Villafranca, per gli anni 2021-2023 tra i quali risulta il complesso edilizio destinato a istituto scolastico professionale di avviamento al lavoro denominato "L.Tosoni" attualmente sede della Scaligera Formazione scarl sede "L. Tosoni"- Via Berardi, - 37139 - Verona (VR).

L'incarico viene pertanto qui espletato dal sottoscritto ing.jr..Pietro Marzio Biasi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. B242, in qualità di valutatore interno dell'Ente avendo partecipato ai seguenti corsi :

- "IFEL(fondazione ANCII Ass.Naz.Comuni d'Italia)-ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Aree edificabili-come accertarle"-anno 2009;
- "ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Master breve sui tributi locali"-anno 2010;
- "IFEL(fondazione ANCII Ass.Naz.Comuni d'Italia)-ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-ICI Determinazione della base imponibile"-anno 2010;
- "ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Master breve sui tributi locali"- anno 2010;
- "ANUTEL (Ass.Naz.Uff.Tributi Enti Locali)-"Attualità e criticità ICI"-anno 2010;
- "IFEL (Fondazione ANCII Ass.Naz.Comuni d'Italia)-Scuola Superiore delle Economie e delle Finanze Ezio Vanoni di Bologna"Corso di Valorizzazione del patrimonio Immobiliare degli Enti Locali"-anno 2013;
- Comune di Bolzano Vicentino-"Le aree edificabili tra i nuovi strumenti urbanistici, riflessi fiscali e le novità del D.L. n.35/2013 in materia di IMU" – anno 2013

-“La ricerca dei comparabili-Compara-Standard-Capitalizza-Costi-Trasforma-Fisco-Diritto-Riesame ” inseriti nel percorso ISO17024 - Prima Edizione “Come Diventare un Valutatore Immobiliare Certificato 2015”;

organizzati da STIMATRIX con sede in Via C.Pisacane,6 - Mantova, società accreditata da IMQ SpA con sede in Via Quintaliano,43-Milano.

-Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona :“Obiettivo Smart” accesso all’esame della certificazione delle competenze del Valutatore Immobiliare certificato UNI 11558:2014;

-Valutatore immobiliare certificato IMQ-VI-1705037, ai sensi della norma UNI 11558:2014.

Il sottoscritto valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione all’ immobile oggetto di valutazione.

I dati relativi ai punti di cui sopra sono stati estrapolati dagli elaborati progettuali dell’ immobile citato, depositati presso l’Ufficio Tecnico Comunale-Settore LL.PP., nonché attraverso la procedura informatica *SISTER* dell’Agenzia delle Entrate a disposizione dell’Ente di mia appartenenza.

Per quanto sopra ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo estimativo è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito estimatore. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta.

A supporto della presente valutazione non sono stati eseguiti rilievi metrici in loco ma solo su base delle visure planimetriche catastali e dei dati stereometrici del progetto a firma del tecnico incaricato.

Inoltre sono state eseguite le seguenti operazioni:

- verifiche relative alla provenienza, alla proprietà, alla presenza di servitù, gravami, vincoli del bene oggetto di stima, *due diligence* immobiliare del compendio in oggetto.

I dati relativi ai punti di cui sopra sono stati estrapolati dal contenuto della documentazione in possesso ovvero dagli elaborati progettuali a disposizione dell’Ufficio.

Per quanto sopra ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo estimativo è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito estimatore. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Pertanto, per quanto sopra riportato, risulta necessario procedere alla definizione del valore di eventuale cessione del compendio immobiliare in oggetto attraverso la redazione di un specifico rapporto di valutazione.

Si incaricava pertanto, verbalmente lo scrivente ing.jr.. Pietro Marzio Biasi di procedere alla stima del più probabile valore di mercato ovvero del prezzo stimato per il quale la vendita del bene potrà ragionevolmente ritenersi congrua del compendio, in oggetto.

I dati relativi a detto compendio immobiliare sono stati rilevati dalla documentazione fornita dagli Uffici C.li esimendo il sottoscritto da ulteriori verifiche oltre alla documentazione citata nella presente, relative alla provenienza, alla proprietà, alla presenza di servitu', gravami, vincoli di ogni genere, analisi del terreno in merito alla presenza visiva o occulta di agenti inquinanti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo estimativo è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del sottoscritto., non assumendosi pertanto alcuna responsabilità in merito ad eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o aggiornata.

La presente valutazione è basata su criteri estimativi univoci che possono condurre a risultati certi, condivisibili secondo gli standard internazionali ed europei (IVSC) che definiscono alcuni valori di interesse nelle stime, nella pratica commerciale e nella contabilità.

L'IVS (International Valuation Standards Committee) indica una serie di valori notevoli, tra i quali :

- Il valore equo (fair value) è il prezzo al quale un bene può essere compravenduto o al quale è possibile estinguere una passività tra soggetti ben informati, non condizionati, indipendenti e con interessi opposti.

In Italia la metodologia estimativa propone altri tipi di valore (valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione) e quello di mercato (MCA) è l'aspetto più utilizzato nell'ambito dell'attività di valutazione nazionale.

Il procedimento di valutazione immobiliare più diffuso e dai risultati più probanti è il market comparison approach (MCA) ovvero il procedimento comparativo di mercato.

Con tale metodologia il prezzo di mercato degli immobili viene dedotto attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

Per le motivazioni sotto descritte, la valutazione del complesso immobiliare viene eseguita applicando il metodo estimativo del "costo di riproduzione deprezzato" particolarmente indicato in assenza di un mercato attivo, che può limitare l'impiego del metodo del confronto di mercato, e quando l'immobile da valutare non è assoggettabile alla valutazione con il procedimento per capitalizzazione del reddito.

Il metodo del costo è impiegato per stimare il valore di mercato di una costruzione destinata a utilizzi speciali o di un immobile speciale, quando gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati frequentemente, come nel caso in esame.

Scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, con riferimento all'attualità.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima, è posto a ovest del capoluogo, a ridosso del centro storico in una zona caratterizzata da insediamenti residenziali, da uffici e negozi al dettaglio.

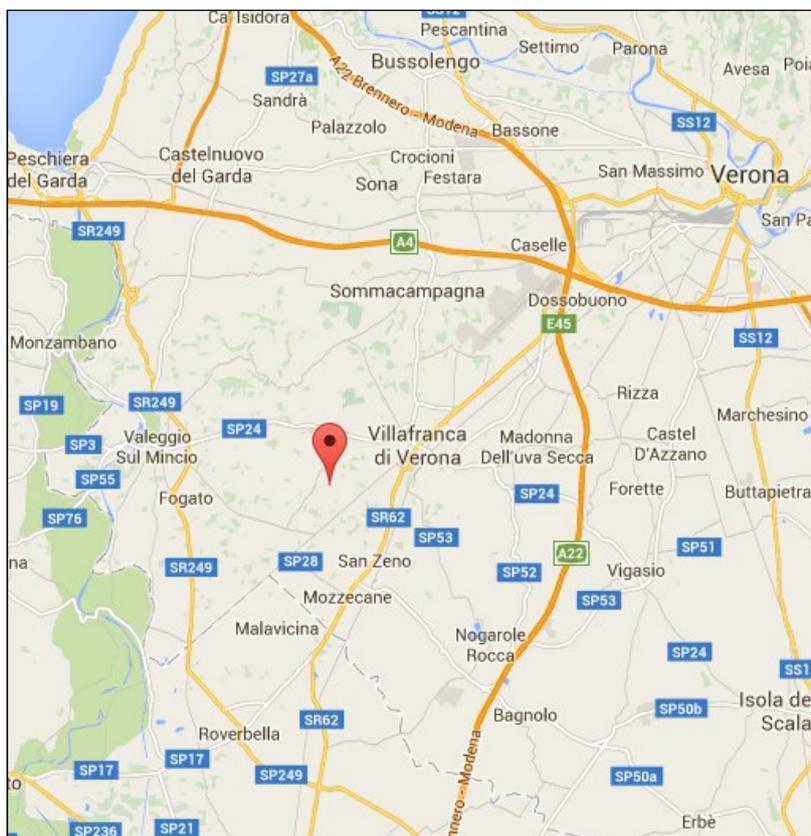
Lo stesso è posto in adiacenza ad importanti istituti scolastico primari e secondari quali .la Scuola Elementare "D.Alighieri", il Liceo Statale "E.Medi" e l'Istituto Superiore "C.Anti" .

In tale area non si segnalano siti o attività inquinanti .

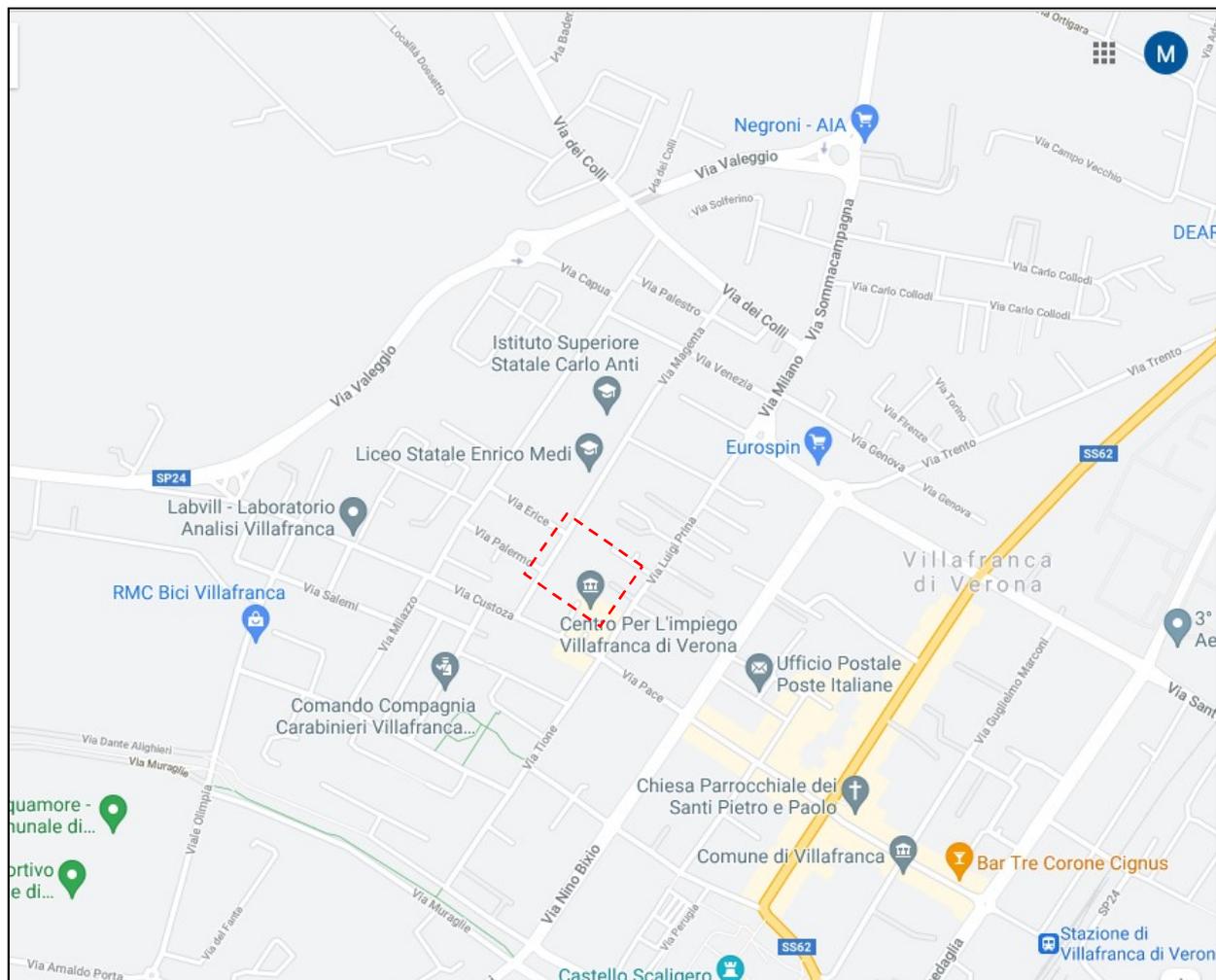
Da un punto di vista viabilistico il complesso ha accesso sia da Via Novara-Via Custoza che da Via Magenta e lo stesso risulta confinante con un ampio parcheggio posto tra Via Novara e Via Magenta; risulta ben servito dalle linee di trasporto su strada (autobus) pubbliche (AMT) che consentono un buon collegamento con i comuni limitrofi (Valeggio s.Mincio-Verona-Povegliano V.se-Sommacampagna) e a circa un chilometro in direzione est si trova la stazione ferroviaria VR-MN-MO.

Il bene confina:

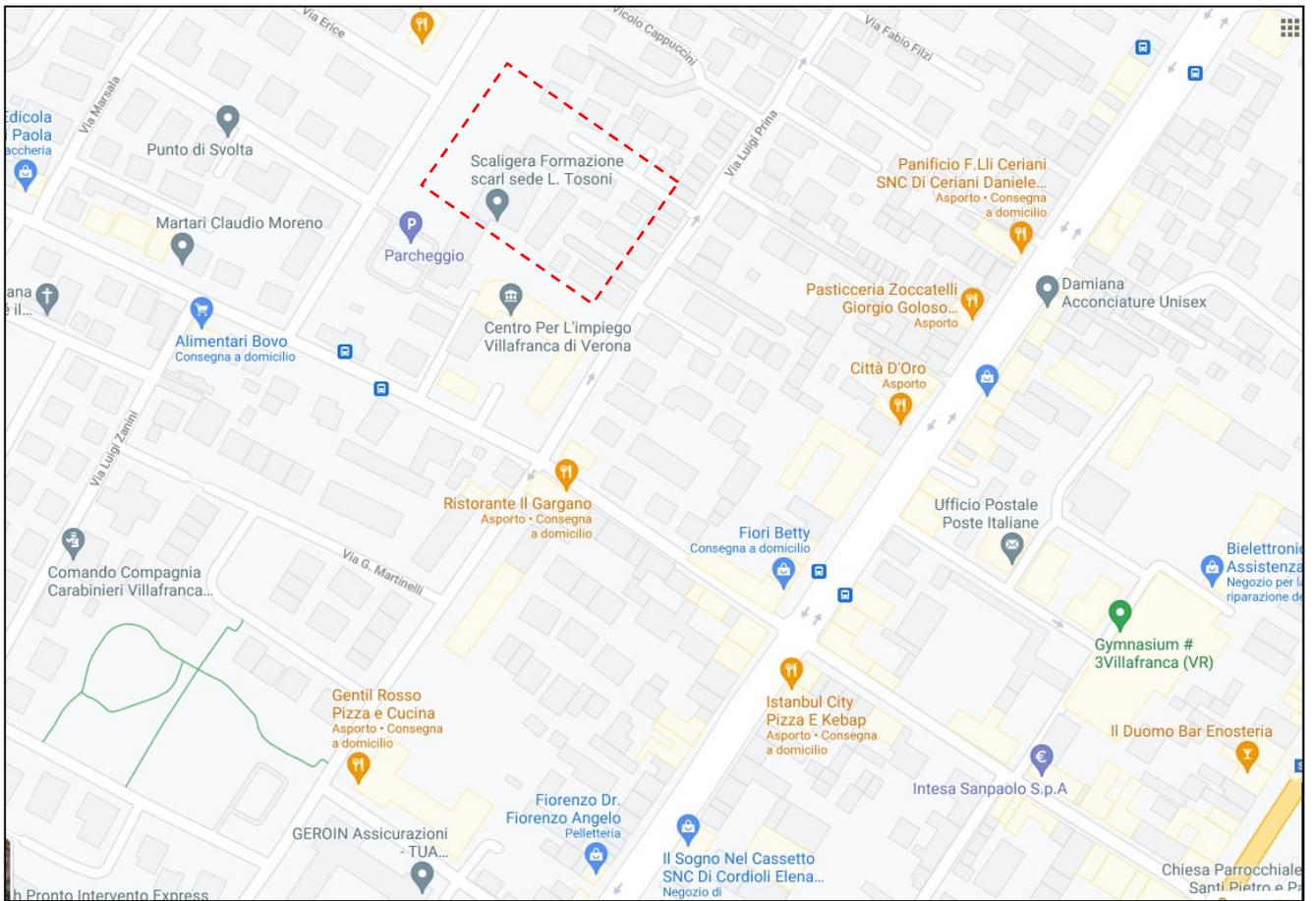
- a nord: particelle 1458-1459
- a est :con parcheggio pubblico e area verde di Via Magenta
- a sud : con Via Novara e particella 393
- a ovest: particella 478



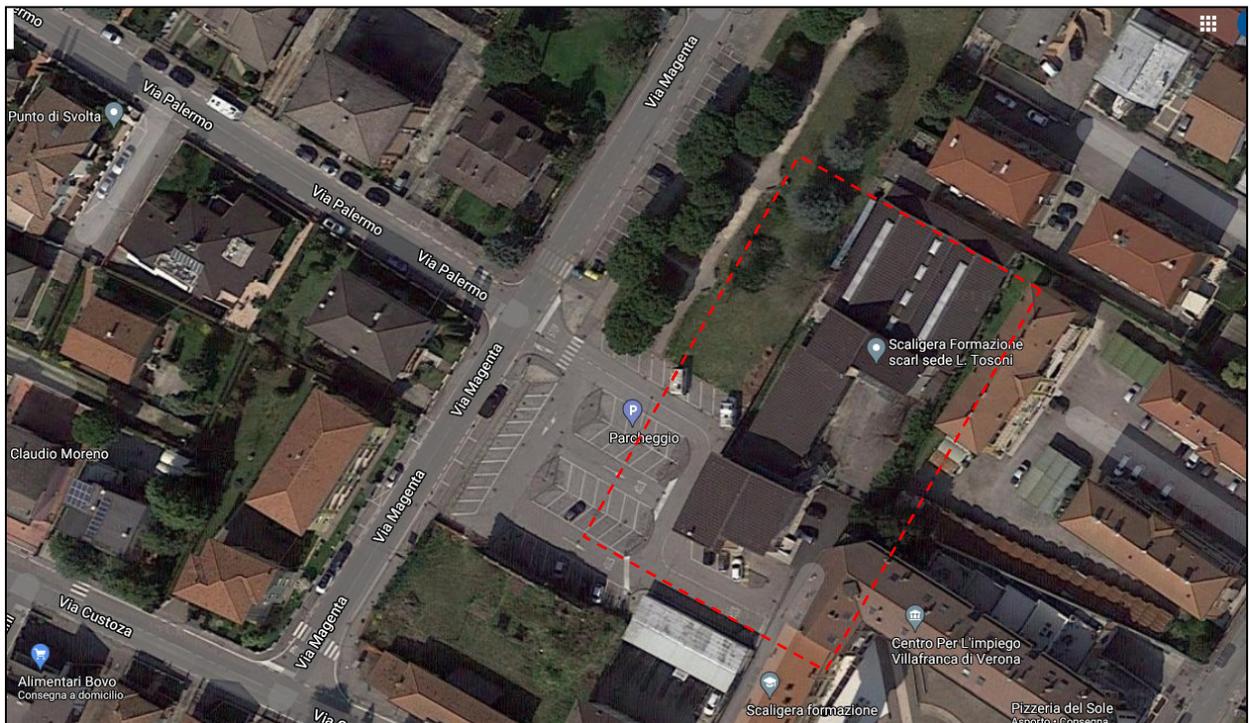
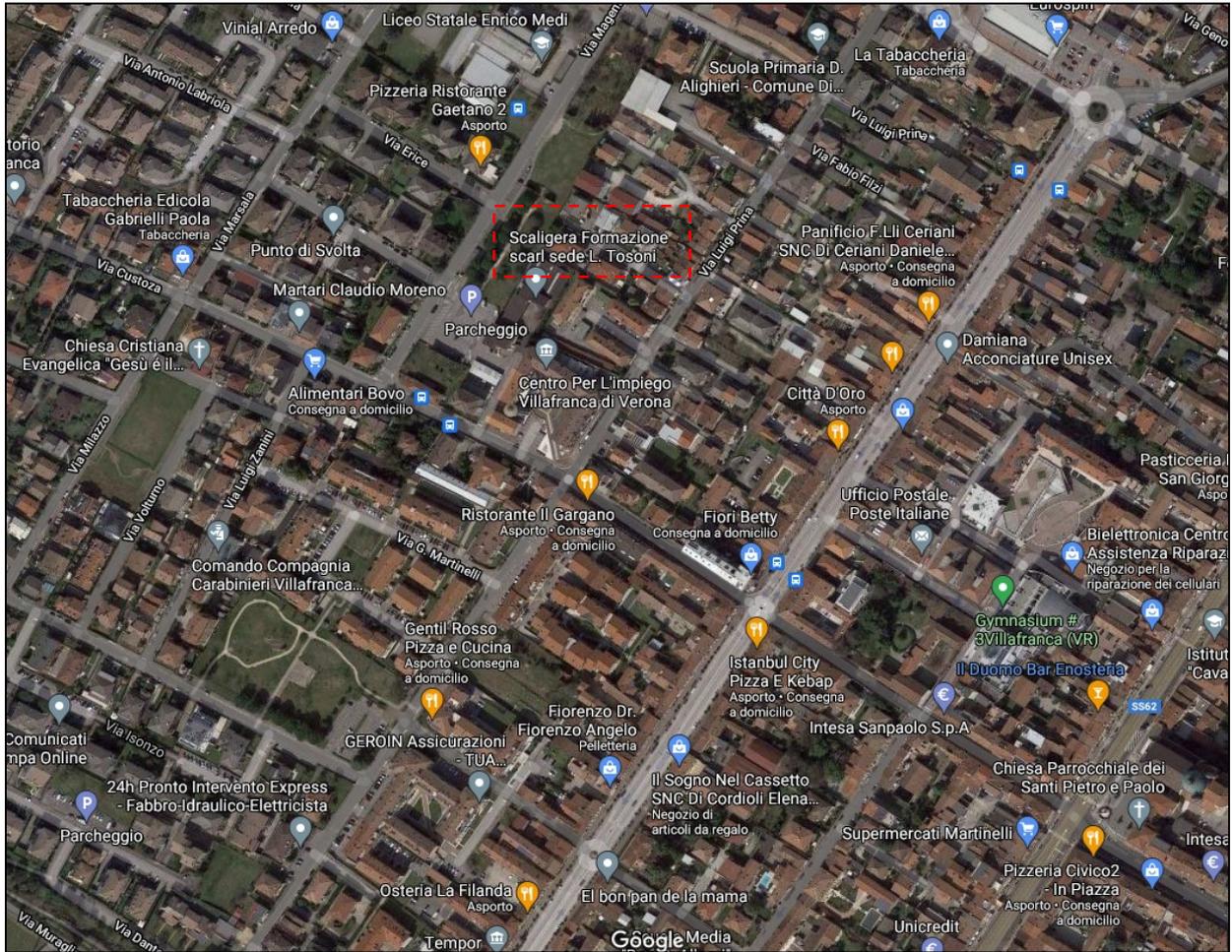
- inquadramento territoriale -



- localizzazione toponomastica -



- localizzazione toponomastica - ingrandimento



- ortofoto -

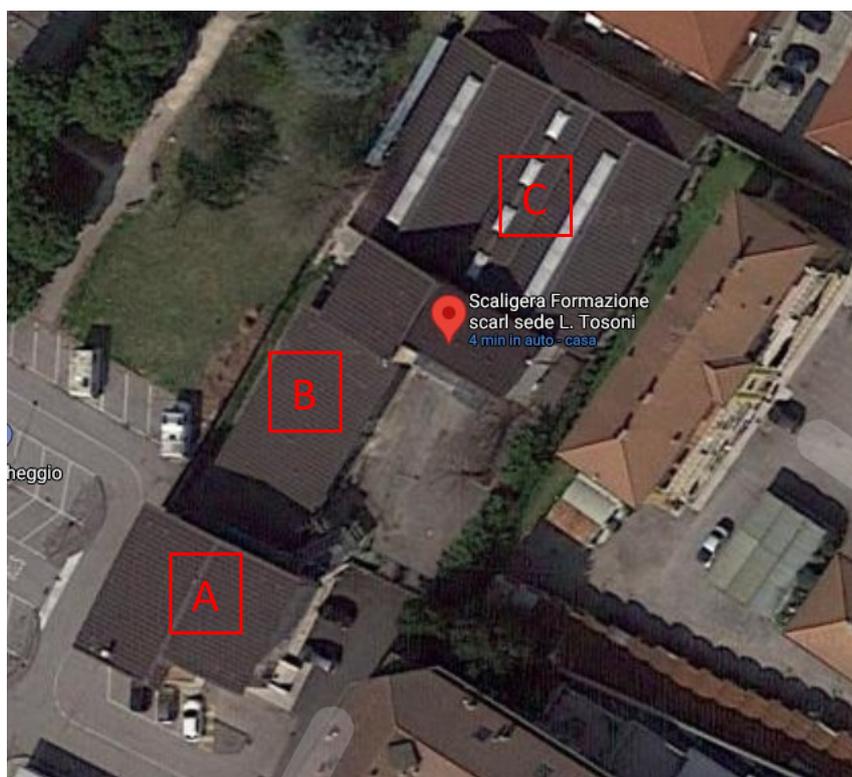
DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di stima destinato a istituto scolastico è stato edificato all'inizio degli anni '50 ha pianta regolare rettangolare a "L" e si compone di tre corpi di fabbrica:

A)- a pianta quadrata, disposto su tre piani di cui due fuori terra, dove al p.interrato si trova un deposito, il p.terra è sede degli uffici di segreteria ed amministrazione mentre il piano primo è adibito ad aule ;

B)-a pianta rettangolare disposto al p.terra adibito ad aule

C)-a pianta rettangolare disposto al p.terra adibito a laboratori didattici, aula polivalente-deposito-C.T.



L'edificio è dotato di una modesto cortile posto a sud del corpo di fabbrica "C".

Si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'edificio oggetto di valutazione:

- Corpo di fabbrica A): strutture portanti verticali in pilastri in c.a. – murature perimetrali e di spina in laterizio--solai intermedi – tetto- in latero-cemento;-facciate esterne intonacate con malta cementizia e tinteggiate;copertura a due falde in latero cemento e tegole marsigliesi; pluviali e gronde in lamiera zincata;tramezzature interne in laterizio forato; pavimentazione e rivestimento bagni in ceramica;
- Serramenti esterni: alcuni in legno e alcuni in alluminio e avvolgibili in plastica; serramenti interni in legno tamburato;i sanitari dei bagni sono di tipo standard:

Complessivamente l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

L'edificio è sprovvisto di ascensore.

L'impianto termico ed elettrico è provvisto di dichiarazione di conformità

L'intero compendio è dotato delle reti tecnologiche primarie (linea elettrica-telefonica-acqua-gas metano e allacciamento alla fognatura comunale.

PROPRIETÀ'

Il terreno è di proprietà al 1000/1000 del Comune di Villafranca di Verona-C.so Garibaldi,24-37069 Villafranca di Verona (VR) p.IVA 0023207023, così come da atto di compravendita a firma :

- Notaio Dante Tevini rep.4721 del 23.5.1962 reg.a Verona il 5.6.1962 al n.7085 vol.318 trascritto alla CC.RR.II. di Verona il 13.6.1962 nn.RG 8412 e 6730 RP;
- Notaio Alvise Zorzi Grasselli in Villafranca di Verona (VR), rep.5218/301 del 22.3.1972 reg.a Verona il 28.3.1972 al n. 189/1/66 , trascritto alla CC.RR.II. di Verona il 30.3.1972 al n. 5976 RG e n.4808 RP ;

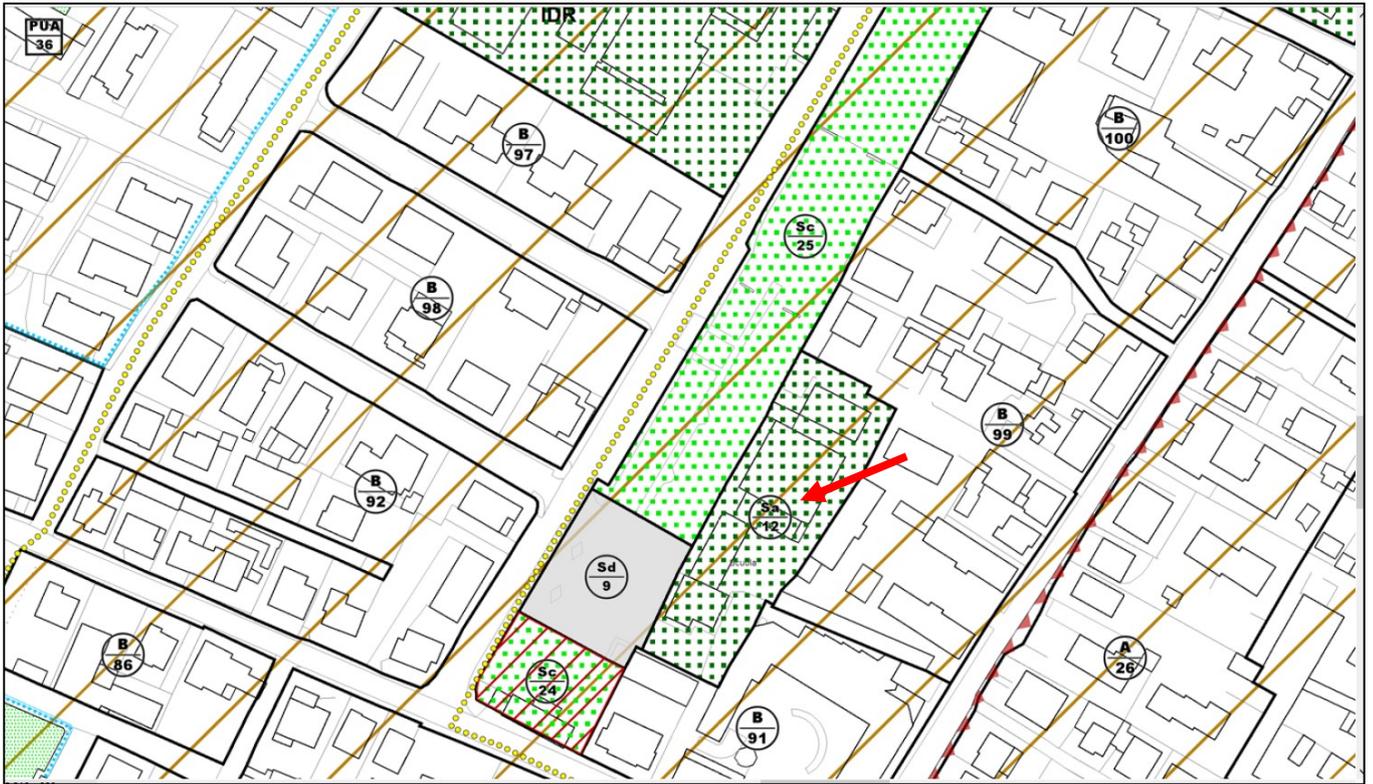
INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Villafranca di Verona è dotato di Variante al PRG , la cui trasposizione cartografica è stata approvata con delibera del C.C. n.79 del 18.12.2009 e con delibera del C.C. n.4 del 20.2.2014, è stato adottato il Piano per l'Assetto del Territorio (P.A.T.), ed è stato approvato nella Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale Veneto n. 11 del 23 Aprile 2004, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015, pubblicata nel B.U.R. n. 72 del 22.07.2015.

Il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Villafranca di Verona è stato adottato con Delibera Consiliare n°72 in data 20/12/2017, ai sensi dell'art. 18 comma 2 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2018.

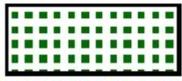
Il piano è diventato efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune e precisamente in data 07 giugno 2018.

Secondo il vigente P.I. l'area attualmente il compendio ricade parte in in zona territoriale Sa/12- servizi pubblici area istruzione, parte in Sc/25 - area attrezzate a parco, gioco, sport di aggregazione , parte in Sd/9 area parcheggio pubblico.

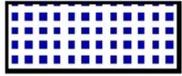


AREE PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO

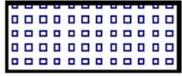
ART. 74



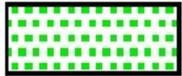
Sa - Aree per l'istruzione



Sb-c - Aree per attrezzature di interesse comune / civili



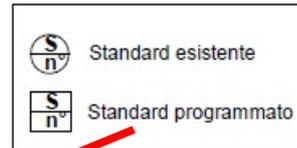
Sb-r - Aree per attrezzature di interesse comune / religiose



Sc - Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione



Sd - Aree a parcheggio



Standard esistente



Standard programmato

REPERTORIO NORMATIVO - SERVIZI

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Indice territoriale	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme
			Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	% max	m	max		
F5	003	SERVIZI AEROPORTUALI							
F5	004	SERVIZI AEROPORTUALI							
F5	005	SERVIZI AEROPORTUALI							
F5	006	SERVIZI AEROPORTUALI							
F5	007	SERVIZI AEROPORTUALI							
F6	001	INSTALLAZIONE MILITARE							
F6	002	CASERMA							
F6	003	CASERMA							
F6	004	CASERMA							
F6	005	CASERMA							
F6	006	INSTALLAZIONE MILITARE							
F7	001	MERCATO							
F7	002	MERCATO							
Sa	001	ASILO NIDO							
Sa	002	SCUOLA PRIMARIA							
Sa	003	SCUOLA PRIMARIA							
Sa	004	SCUOLA DELL'INFANZIA							
Sa	005	SCUOLA PRIMARIA							
Sa	006	SCUOLA PRIMARIA							
Sa	007	SCUOLA DELL'INFANZIA							
Sa	008	SCUOLA PROFESSIONALE							
Sa	009	SCUOLA DELL'INFANZIA							
Sa	010	SCUOLA SECONDARIA DI I°							
Sa	011	SCUOLA SECONDARIA DI I°							
Sa	012	SCUOLA PROFESSIONALE							
Sa	013	SCUOLA SECONDARIA DI II°							
Sa	014	SCUOLA PRIMARIA							
Sa	015	SCUOLA SECONDARIA DI I°							
Sa	016	SCUOLA DELL'INFANZIA							
Sa	017	SCUOLA SECONDARIA DI I°							
Sa	018	SCUOLA PRIMARIA							
Sa	019	SCUOLA DELL'INFANZIA							
Sa	020	SCUOLA DELL'INFANZIA							



REPERTORIO NORMATIVO - SERVIZI

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Indice territoriale	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme
			Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	% max	m	max		
Sc	003	IMPIANTI SPORTIVI NON AGONISTICI							
Sc	004	IMPIANTI SPORTIVI NON AGONISTICI							
Sc	005	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	006	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	007	IMPIANTI SPORTIVI NON AGONISTICI							
Sc	008	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	009	IMPIANTI SPORTIVI AGONISTICI							
Sc	010	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	011	PARCO URBANO							
Sc	012	PARCO URBANO							
Sc	013	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	014	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	015	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	016	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	017	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	018	PERCORSI ATTREZZATI							
Sc	019	PERCORSI ATTREZZATI							
Sc	020	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	021	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	022	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	023	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	024	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	025	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	026	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	027	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	028	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	029	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	030	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							
Sc	031	GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE							

ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL P.I.

TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

ART. 74 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
 - a) SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b) SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
 - c) SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose; edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
 - d) SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
 - e) SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;
2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo.
La destinazione d'uso specifica delle singole aree nella stessa categoria di appartenenza per gli usi consentiti di cui al comma precedente può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
3. Nelle aree SA, SBc, SC e SBr i nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:
 - a) superficie coperta dagli edifici e dagli impianti coperti non superiore al 50% dell'area interessata dall'intervento;
 - b) indice di edificabilità fondiaria: 3,0 mc/mq;
4. Nelle aree SD almeno il 25% della superficie attrezzata per la sosta di automobili, motocicli e biciclette dovrà essere sistemato con pavimentazione permeabile, o con altri idonei sistemi di drenaggio. L'area di norma sarà piantumata con essenze di alto fusto.
Per quanto riguarda i parcheggi in elevazione valgono le seguenti norme:
 - a) indice di edificabilità fondiaria: 3,0 mc/mq
 - b) altezza degli edifici: 12,50 m;
Per quanto riguarda i parcheggi siti in aree a valenza naturalistica o in prossimità di beni culturali, sono ammessi esclusivamente i materiali permeabili, mentre vi è l'obbligo della piantumazione di essenze vegetali.
5. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e di una convenzione nella quale siano definite:
 - a) le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
 - b) la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
 - c) la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
 - d) le garanzie reali o finanziarie.
6. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono previste compensazioni che consentono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
7. Per l'attuazione delle aree a servizi e infrastrutture indicate nel PI che comporta l'acquisizione al Comune della proprietà delle aree, il PI prevede l'utilizzo dell'istituto della "compensazione urbanistica" ex art.37 legge 11/2004 con le seguenti modalità:
 - a) la cessione di aree al comune è oggetto di specifico accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004;
 - b) le aree cedute al Comune generano una capacità edificatoria corrispondente a 0,3 mc/mq di superficie territoriale;
 - c) l'accordo definisce se la capacità edificatoria è riconosciuta in un'area idonea all'edificazione da identificare nel PI o se, in alternativa, è riconosciuta come credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della LR 11/2004 da annotare nell'apposito registro.

CONFORMITA' URBANISTICA

Premesso che :

-ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380-Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e precedentemente dall'art. 22 della legge 1° dicembre 1986 n. 879, recante la previsione di un'eccezionale ipotesi di sanatoria di opere eseguite dai Comuni senza concessione edilizia (cfr. Cass. pen, Sez. III, 01/02/2005 n. 10049);

-dalla specifica disposizione contenuta nel D.L. 27 marzo 1995 n. 88 e reiterata nella serie dei successivi decreti legge nn. 193/95, 310/95, 400/95, 498/95, 30/96, 154/96, 285/96, 388/96 e 495/96, recante la previsione che "non sono soggette a concessione edilizia né a denuncia di inizio dell'attività le opere pubbliche comunali"; previsione ritenuta evidentemente "non ... necessaria se dette opere e solo queste fossero in precedenza affrancate dall'obbligo di richiedere la concessione edilizia" (cfr. Cass. pen., Sez. III, 07/06/1995 n. 8606; id., 01/02/2005 n. 10049),

- l'art. 2, co. 60, della Legge 23/12/1996 n. 662 cita: "per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche".

Per quanto sopra esposto si elencano di seguito le delibere della Giunta e del Consiglio Comunale ad oggetto l'autorizzazione, da parte dell'Amministrazione C.le, all'esecuzioni di lavori presso il compendio in oggetto, precisando che da una ricerca effettuata presso l'archivio comunale non è stato possibile reperire altra documentazione (licenze edilizie) *ab origine* di tale manufatto la cui costruzione risale anteriormente al periodo della II^a guerra mondiale, così come desumibile dalle premesse delle delibere del C.C. e G.C.:

- Delibera della G.C. n. // 9.6.1948
- Delibera del C.C. n. 8/4759 DEL 17.9.1949
- Delibera del C.C. n. 370 DEL 28.1.1950
- Delibera del C.C. n.94 del 21.9.1957
- Delibera del C.C. n. 153 del 31.10.1959
- Delibera della G.C. n.138 del 12.4.1974
- Delibera della G.C. n. 194 del16.5.1974
- Delibera della G.C. n. 508 del 14.11.1974
- Delibera della G.C. n. 732 del 22.08.1991
- Delibera della G.C. n. 1036 del 26.11.1991
- Delibera della G.C. n.75/2002 del 26.3.2002
- Delibera del C.C. n.31 del 8.4.1994
- Delibera della G.C. n.442 del 19.5.1994
- Delibera della G.C. n.75/2002 del 26.3.2002
- Delibera della G.C. n. 203 del 26.7.2002
- Delibera della G. C. n. 332 del 17.12.2002
- D.I.A. n.11647 del 5.5.2003
- Delibera della G.C. n. 102/2007 del 3.5.2007
- Delibera del Commissario Straordinario n. 120 del 10.04.2008
- Delibera della G.C. n.19/2010 del 2.2.2010
- Delibera della G.C. n.122 del 23.07.2010

Il complesso è dotato di Certificato di Agibilità rilasciato dal Sindaco di Villafranca di Verona il 6.6.1983 e SCIA ai fini della sicurezza antincendio n. 74095 del 15.3.20 e e successiva SCIA di rinnovo n. 74095 del 23.8.2020.

Per quanto concerne le certificazioni di conformità si precisa che l'edificio attualmente non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); mentre sussistono le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico-termico di cui al D.M. n.37/2008 .

DATI CATASTALI

Il compendio in oggetto risulta così catastalmente individuato:

- Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona :
Fg. 45 (ex sez.A fg.X) particelle 717;
- Catasto Urbano del Comune di Villafranca di Verona
Fg 45 particella 717 sub 5

così come evidenziato nelle allegate visure e planimetrie ed elaborato planimetrico catastale.

CONSISTENZA

Alla data del sopralluogo del 12 giugno 2021, viste le risultanze degli elaborati progettuali e catastali, il calcolo delle superfici commerciali lorde mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguglio come disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, dell'edificio è il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICI m ²	COEFF. RIDUT.	SUP. OMOGENEIZZATA m ²
AREA ESTERNA LATO OVEST	993.49		993.49
LOTTO ORIGINARIO	2948		2948
TOTALE			3941,49
CORPO DI FABBRICA "A"			
deposito p.int.	12.25	0.5	6.125
aule+uffici p.terra	223.44	1	223.44
aule p.primo	223.44	1	223.44
CORPO DI FABBRICA "B"			
aule p.terra	225.10	1	225.10
corridoio	64.64	1	64.64
CORPO DI FABBRICA "C"			
aule didattiche p.terra	600	1	600
deposito p.terra	99.91	0.5	49.95

centrale termica p.terra	13.81	0.25	3.45
aule p.primo	170.73	1	170.73
TOTALE			1566.875

PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE - FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI

Pur riconoscendo il metodo di confronto di mercato (MCA) quale procedura comparativa nella compravendita di immobili, metodo principe nella valutazione degli immobili, anche per fini fiscali, da utilizzarsi in via prioritaria in presenza di un mercato in cui sono presenti un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Per la peculiarità del bene in esame e per la sostanziale assenza di immobili comparabili data la funzione pubblica a cui esso è vocato, il citato procedimento non risulta applicabile, così come i procedimenti valutativi di tipo finanziario non possono essere presi in considerazione data l'incertezza dei parametri tecnico-economici da prendere a riferimento.

Pertanto, tenuto conto che l'immobile in oggetto rientra nell'ambito degli immobili a destinazione non ordinaria, non apprezzati dal mercato dato che si configura come opera pubblica, la valutazione sarà effettuata in base al criterio del costo utilizzata come procedimento indiretto per la determinazione del valore di mercato .

Diagramma di scelta



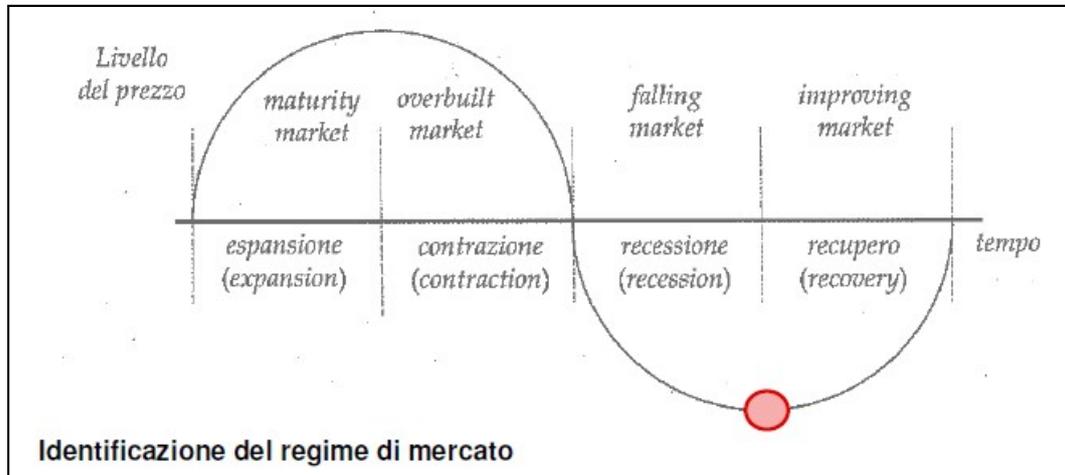
Per quanto sopra si procede alla valutazione del bene mediante il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, utilizzabile per valutare immobili vetusti o storici, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali e successivamente deprezzato per tener conto della sua vetustà ed obsolescenza.

Il costo di riproduzione equivale alla somma di tutti i costi diretti e indiretti che un imprenditore ordinario deve sostenere per riprodurre un immobile di pari utilità incluso l'area, oneri urbanistici-fiscali-finanziari-fiscali oltre all'utile del promotore.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

La particolare destinazione dell'immobile in valutazione lo rende sostanzialmente estraneo a qualsiasi segmento di mercato esistente pur riconoscendo un'affinità in termini di destinazione al mercato immobiliare terziario-commerciale.

Le mutate condizioni economiche del paese, unitamente all'andamento del mercato immobiliare terziario-commerciale, lo stesso risulta ancora in una fase se non regressiva alquanto stagnante:



suggeriscono di definire il saggio di rivalutazione/svalutazione dello specifico comparto immobiliare (terziario) per il periodo 2018-2021, attingendo dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate attraverso le pubblicazioni dei Rapporti Immobiliari per la provincia di Verona.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA

Fascia/zona: Centrale/COMPARTI EDIFICATI A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	1450	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: VILLAFRANCA DI VERONA

Fascia/zona: Centrale/COMPARTI EDIFICATI A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	1450	L

dal quale emerge una sostanziale invarianza del prezzo per tale tipologia di immobili, mentre considerando il settore residenziale, più rappresentativo dell'andamento generale del mercato immobiliare, di cui rappresenta la quota maggiore assistiamo nel biennio 2019-2021 un modesto incremento dei valori a metro quadro.



*fonte: Idealista.it

Per quanto ai volumi delle transazioni questi sono notevolmente in calo rispetto agli anni precedenti la pandemia, dato questo che inevitabilmente si riflette anche sui valori di tale tipologia di immobili, seppur non evidenziato nel rapporto OMI degli immobili non residenziali:

NON RESIDENZIALE

Statistiche I trimestre 2021

Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Uffici e studi privati

Grandi città	NTN	Var % NTN I 21/I 20	STN m ²	Var % STN I 21/I 20	STN media m ²	Diff. I 21/I 20 STN media m ²
Roma	98	22,9%	12.452	-54,0%	127,2	-212,4
Milano	400	117,9%	62.880	80,9%	157,3	-32,2
Torino	64	89,2%	10.936	81,2%	172,2	-7,7
Napoli	18	-46,6%	2.248	-49,9%	123,6	-8,0
Genova	17	-43,1%	1.594	-71,7%	96,6	-97,7
Palermo	60	106,8%	7.586	169,2%	126,4	29,3
Bologna	28	-23,6%	4.216	-39,6%	149,2	-39,4
Firenze	29	14,3%	2.856	-18,2%	97,8	-39,0
Totale	713	58,1%	104.768	14,8%	146,9	-55,3

Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Negozi e laboratori

Grandi città	NTN	Var % NTN I 21/I 20	STN m ²	Var % STN I 21/I 20	STN media m ²	Diff. I 21/I 20 STN media m ²
Roma	450	24,6%	44.202	15,2%	98,2	-8,0
Milano	401	10,7%	41.645	-2,8%	103,8	-14,4
Torino	259	42,8%	18.659	40,6%	72,1	-1,2
Napoli	148	19,3%	11.228	31,4%	76,1	7,0
Genova	81	6,8%	6.281	10,3%	77,8	2,5
Palermo	87	8,2%	7.322	31,5%	84,2	15,0
Bologna	67	-7,4%	6.170	-4,4%	91,9	2,8
Firenze	97	37,0%	9.026	36,3%	93,5	-0,5
Totale	1.589	19,7%	144.532	13,5%	91,0	-5,0

VALUTAZIONE IMMOBILE

Il procedimento di stima attraverso il costo di riproduzione deprezzato, è adottato per il caso in esame, al fine di determinare il più probabile valore di

mercato dello stesso in cui attualmente si trova, sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari e produrlo:

- Suolo
- Fabbricato
- Sistemazioni esterne
- Oneri finanziari
- Utile del promotore
- Oneri professionali-Spese tecniche
- Spese generali

Analisi e parametri del segmento di mercato

Nella presente valutazione, con particolare riferimento all'esistenza degli impianti di recente installazione, si è tenuto conto esclusivamente della loro presenza senza alcun riferimento alla loro provenienza, non essendo, l'accertamento di quest'ultima, nelle competenze specifiche del valutatore.

- Localizzazione: periferia ovest a ridosso del centro storico del Capoluogo
- Unità immobiliare: media
- Tipo di contratto: comodato d'uso
- Destinazione: edificio scolastico
- Tipologia immobiliare e edilizia: edificio a corte
- Rapporti mercantili: DPR n. 138/98 – all.to 2
- Caratteri della domanda e dell'offerta: monopolio
- Tipo di attività dei contraenti: ente pubblico/società con finalità di pubblica utilità o sociale o privati;
- Forma di mercato: monopolistica ristretta
- Tipo di intermediazione: nessuna;
- Analisi dell'andamento di mercato del segmento immobiliare(filtering): assente;
- Tasso utilizzato per calcolo oneri finanziari (ABI- 2021) Credito agevolato-fondario/edilizio: 1,48% (incluso spese

- commissione);
- Costi di costruzione definiti dal Prezziario Regionale della Regione Veneto: "*Costi parametrici ed incidenza della manodopera nelle varie categorie di lavori : Scuola Media*" aggiornato al 2021;
 - Costi a metro quadro per opere esterne: € 35,00/m² ("Costi per tipologie edilizie"-Maggioli Editore 2014-prezzo così rivalutato secondo gli indici ISTAT dei costi di costruzione al 2021 pari a € 34,26/m², arrotondato per eccesso).

Esposizione del Procedimento

La formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione è la seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

dove:

V_m= valore di mercato del bene stimato

C_a=costi acquisto dell'area

C_c=costo tecnico di costruzione

O_f=oneri finanziari

U_p=utile del promotore

Δ= deprezzamento per obsolescenza funzionale-economica-
vetustà

Per determinare il costo di riproduzione deprezzato dell'immobile in stima è necessario ipotizzare le modalità e le tempistiche del processo produttivo edilizio in una operazione immobiliare ordinaria si procederebbe

alla realizzazione ex novo di un edificio simile, che nel caso in specie, dall'analisi di fattibilità ed acquisto del compendio, alla durata del procedimento amministrativo, all'affidamento e successiva consegna dei lavori e la durata del periodo di commercializzazione dell'immobile(nel caso in essere pari a zero), si considera una durata dell'operazione di 24 mesi.

Costo acquisto dell'area

Il costo di acquisto dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare un'entità di terreno sufficiente ad esprimere la superficie coperta/volume dell'edificio da stimare.

Al fine della determinazione di tale valore non essendo presente un mercato per tale tipologia di terreno (aree a servizi pubblici-istruzione-parco), data la specifica e non mutabile trasformazione d'uso attuale (scuola) si ritiene prendere a riferimento il dato storico utilizzato da codesto Ufficio nella proprio rapporto di valutazione del dicembre 2017 per la determinazione del valore del terreno di pari destinazione urbanistica, da destinarsi alla realizzazione del futuro polo scolastico in via Malpighi a sud del capoluogo, pari a € 61,32/m² (arrotondato a € 61,00/m²), valore questo che rapportato alla sostanziale invarianza dei prezzi sopra citata si ritiene di utilizzare.

Per quanto agli oneri per acquisto dell'area, questi si possono assumere complessivamente pari al 13% comprensivi dell'imposta di registro (11%)e compensi notarili (2%).



COMUNE di VILLAFRANCA di VERONA
SETTORE II - AREA SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO
-UFFICIO PATRIMONIO-

Corso Garibaldi, 24 - c.a.p. 37069 - Villafranca di Verona (VR) - telefono
045/6339136 - fax 045/6339106 - p.IVA 00232070235

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

DELL' AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARSI ALLA REALIZZAZIONE
DI UN' ASILO NIDO E SCUOLA MATERNA IN VIA MALPIGHI SNC -
VILLAFRANCA DI VERONA



PARAMETRI UTILIZZATI
(superficie di intervento media rilevata per
intervento paragonabile a edificio con destinazione
terziaria-uffici)

1	¹ costo costruzione: (mq edificabile 3000- € 1242,00/MQ)	3.725.000,00
2	² spese tecniche (compenso professionale Architetti e Ingegneri- D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013)+spese e oneri accessori(15%)	296.000,00
3	³ costo di costruzione/Bucalossi	-
	n.b.: esonero trattandosi di opere di urbanizz. II ^A	
4	⁴ Oneri di urbanizzazione I ^A - II ^A	-
	n.b.: esonero trattandosi di opere di urbanizz. II ^A	
5	⁵ sistemazioni esterne escluso l'area di sedime del fabbricato pari a mq 750 (2116 mq-750mq=1366 mq*€ 28,85 rival.in € 29,65)	130.000,00
6	⁶ spese varie-oneri finanziari:	109.773,79
7	(r= 2,18%) t= 2 anni O.F.=C _{cap.inv.} *d _{%inv.} *(q ⁿ -1)	
8	(n.b.: le spese di intermediazione non sono state considerate essendo escluso a priori tale procedura da parte dell'Ente)	
9	⁷ utile del promotore : Ut = Cc*(1+r) ^t -1 r= 1,30%	136.225,69
	A)-Totale Costi	4.396.999,49
	B)-Valore di mercato:	5.010.161,41
	VALORE DI TRASFORMAZIONE (B-A)	613.161,92
	Valore area a mq	61,32

Costo di costruzione

Premesso che data la peculiare tipologia dell'immobile e la natura giuridica dei soggetti coinvolti, è stato considerato il costo al netto dell'IVA, desunto dai citati "*Costi parametrici ed incidenza della manodopera nelle varie categorie di lavori : Scuola Media*" della Regione Veneto, rilevando per il caso specifico date le dimensioni dell'edificio stesso, un costo unitario (lavoro compiuto a regola d'arte) pari ad € 1566,347/m².

TABELLE DEI COSTI PERCENTUALI

EDILIZIA SCOLASTICA

SCUOLE MEDIE

SVILUPPO mq:			VOLUME mc.:
1,150			4,200
codice	lavorazioni	incidenza %	COSTO
0	Opere provvisoriale	0.42	€ 8,028.52
1	Scavi e rinterrì	1.32	€ 25,188.04
2	Opere in c.a. E strutture	12.75	€ 246,957.93
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	7.89	€ 152,213.70
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1.43	€ 27,555.93
5	Murture e tavolati	2.95	€ 57,855.07
6	Intonaci	3.31	€ 64,983.83
7	Controsoffittature	0.28	€ 5,560.78
8	Rivestimenti	2.27	€ 45,047.27
9	Opere carpenteria metallica e alluminio	0.57	€ 14,399.91
10	Serramenti	12.28	€ 234,013.41
11	Impianto di riscaldamento	23.11	€ 439,961.87
12	Impianto idrosanitario	6.99	€ 134,192.35
13	Impianto elettrico	14.65	€ 279,347.42
14	impianto ascensori	3.68	€ 71,040.79
15	Impianto gas e antincendio	2.96	€ 56,823.22
16	Opere varie	3.13	€ 59,571.59
PERCENTUALE		100.00	
COSTO COMPLESSIVO			€ 1,922,741.63

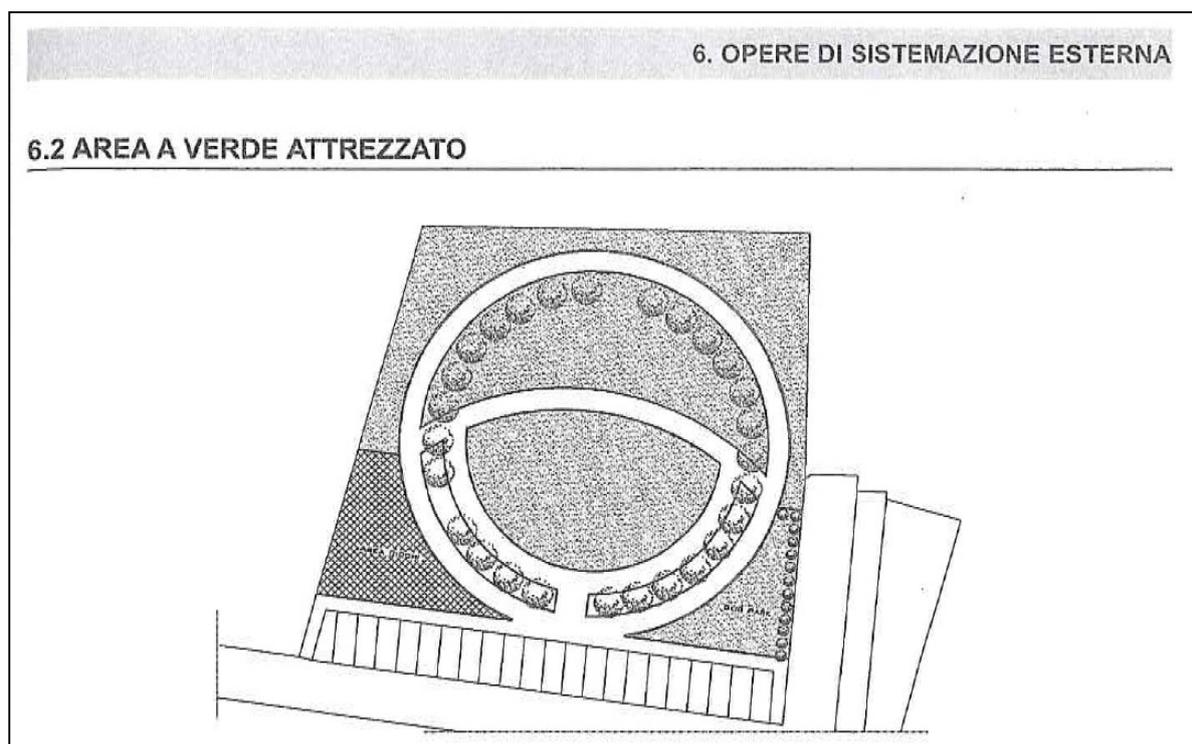
RIEPILOGO

COSTO DELL'OPERA A MQ.	1,671.95 €
COSTO DELL'OPERA A MC.	457.80 €

Costo di sistemazione aree esterne

Dal prezziario dei **"Costi per tipologie edilizie"* edito da Maggioli Editore, considerando i costi unitari delle sistemazioni esterne dell'area per la realizzazione di verde pubblico attrezzato, si perviene ad un valore (rivalutato ed arrotondato per eccesso) di € 35,00/m².

*



COSTI E INCIDENZA DELLE OPERE

ID	Categoria di opere	Importo	Incidenza
OC.01.03	Scavi e reinterri	€ 1.876,70	4,07%
OC.01.05	Calcestruzzi, ferro e giunti per c.a.	€ 8.812,49	19,10%
OC.77.02	Fognature	€ 596,02	1,29%
OC.79	Sistemazioni esterne	€ 33.829,42	73,31%
OS	Opere per la sicurezza	€ 1.032,00	2,24%
COSTO TOTALE DELL'OPERA		€ 46.146,63	100,00%

COSTI PARAMETRICI INDICE

per superficie (escluse opere per la sicurezza)	€/m ²	28,20
per volume	€/m ³	-
opere per la sicurezza (m ²)	€/m ²	0,65
costo parametrico totale (m ²)	€/m ²	28,85

Costi indiretti di costruzione

Trattandosi di un edificio a destinazione pubblica di proprietà di un ente pubblico, gli oneri di urbanizzazione primaria-secondaria-costo di costruzione, non sono dovuti.

Oneri professionali

I costi tecnici relativi a progettazione, direzione lavori, collaudi, sicurezza si considerano correlati al costo di costruzione per una percentuale pari che varia dal 10% al 12% incluso spese accessorie.

Nel caso specifico si è preso a riferimento il tariffario degli architetti e ingegneri (V.allegato) dal quale risulta una spesa di € 285.000 (di cui € 248.000 per spese progettuali e spese accessorie di € 37.000 anziché € 59.000):

Calcolo on-line compenso professionale Architetti e Ingegneri

Valore dell'opera (V)	Categoria d'opera
2657978	Edilizia

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 5.692647\%$

Grado di complessità

Destinazione funzionale delle opere

Insedimenti Produttivi Agricoltura- Industria-Artigianato

- E.01 - Edifici rurali per l'attività agricola con corredi tecnici di tipo semplice (quali tettoie, depositi e ricoveri) - Edifici industriali o artigianali di importanza costruttiva corrente con corredi tecnici di base.
- E.02 - Edifici rurali per l'attività agricola con corredi tecnici di tipo complesso - Edifici industriali o artigianali con organizzazione e corredi tecnici di tipo complesso.

Grado di complessità (G): **0.65**

Prestazioni affidate

Studi di fattibilità

Stime e valutazioni

Progettazione preliminare

- Qbl.01: Relazioni, planimetrie, elaborati grafici (art.17, comma1, lettere a), b), e), d.P.R. 207/10-art.242, comma 2, lettere a), b), c) d) d.P.R. 207/10)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.090) = **8851.59**
- Qbl.02: Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto (art.17, comma 1, lettere g), h), d.P.R. 207/10)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.010) = **983.51**

Progettazione definitiva

- Qbil.01: Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie(art.24, comma 2, lettere a), b), d), f), h) d.P.R. 207/10-art.26, comma 1, lettera i) d.P.R. 207/10)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.230) = **22620.74**
- Qbil.03: Disciplinare descrittivo e prestazionale (art.24, comma 2, lettera g), d.P.R. 207/10)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.010) = **983.51**
- Qbil.05: Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico (art.24, comma 2, lettere l), m), o), d.P.R. 207/10)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.070) = **6884.57**
- Qbil.08: Schema di contratto, Capitolato speciale d'appalto (art.24, comma 3, d.P.R. 207/10 - art.164, d.lgs. 163/06 - art.8, Allegato XXI)8
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.070) = **6884.57**
- Qbil.09: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.060) = **5901.06**
- Qbil.10: Relazione idrologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.030) = **2950.53**
- Qbil.11: Relazione idraulica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.030) = **2950.53**

Qbll.12: Relazione sismica e sulle strutture (art.26 , comma 1, d.P.R. 207/10)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.030) = 2950.53

Qbll.18: Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.060) = 5901.06

Qbll.20: Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.020) = 1967.02

Qbll.22: Diagnosi energetica (ex Legge 10/91 e s.m.l.) degli edifici esistenti, esclusi i rilievi e le indagini
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.020) = 1967.02

Progettazione esecutiva

Qblll.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.070) = 6884.57

Qblll.02: Particolari costruttivi e decorativi (art.36, comma 1, lettera c), d.P.R. 207/10)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.130) = 12785.64

Qblll.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.040) = 3934.04

Qblll.04: Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma (art.33, comma 1, lettere l), h), d.P.R. 207/10)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.020) = 1967.02

Qblll.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.020) = 1967.02

Qblll.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.100) = 9836.11

Esecuzione dei lavori

Qcl.01: Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione(art.148, d.P.R. 207/10)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.320) = 31472.34

Qcl.02: Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10)-Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile (Reg. CE 1698/2005 e s.m.l.)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.030) = 2950.53

Qcl.07: Variante delle quantità del progetto in corso d'opera (art.161, d.P.R. 207/2010)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.140) = 13769.15

Qcl.08: Variante del progetto in corso d'opera (art.161, d.P.R. 207/2010)13
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.410) = 40323.93

Qcl.09a ^Q: Contabilità dei lavori a misura (art.185, d.P.R. 207/10).
(V:500000.00 x P:8.253% x G:0.65 x Qi:0.060) + (V:2157978.00 x P:5.927% x G:0.65 x Qi:0.120) = 11585.34

Qcl.11: Certificato di regolare esecuzione (art.237, d.P.R. 207/2010)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.040) = 3934.04

Qcl.12: Coordinamento della sicurezza in esecuzione (art.151, d.P.R. 207/2010)
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.250) = 24587.76

Verifiche e collaudi

Qdl.01: Collaudo tecnico amministrativo (Parte II, Titolo X, d.P.R. 207/10)14
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.080) = 7868.08

Qdl.05: Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006)esclusa diagnosi energetica15
(V:2657978.00 x P:5.693% x G:0.65 x Q:0.030) = 2950.53

Prestazioni: Qbl.01 (8,851.59), Qbl.02 (983.51), Qbll.01 (22,620.74), Qbll.03 (983.51), Qbll.05 (6,884.57), Qbll.08 (6,884.57), Qbll.09 (5,901.06), Qbll.10 (2,950.53), Qbll.11 (2,950.53), Qbll.12 (2,950.53), Qbll.18 (5,901.06), Qbll.20 (1,967.02), Qbll.22 (1,967.02), Qblll.01 (6,884.57), Qblll.02 (12,785.64), Qblll.03 (3,934.04), Qblll.04 (1,967.02), Qblll.05 (1,967.02), Qblll.07 (9,835.11), Qcl.01 (31,472.34), Qcl.02 (2,950.53), Qcl.07 (13,769.15), Qcl.08 (40,323.93), Qcl.09a (11,585.34), Qcl.11 (3,934.04), Qcl.12 (24,587.76), Qdl.01 (7,868.08), Qdl.05 (2,950.53).

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum(V \times P \times G \times Q)$

248,611.37

Spese e oneri accessori non superiori a (23.96% del CP)

59,576.64

importi parziali: 248,611.37 + 59,576.64

Importo totale: 308,188.01

Costi di allacciamento ai pubblici servizi

Tali spese si ritengono comprese nei costi di costruzione delle superfici scoperte.

Spese generali

Le spese generali e di amministrazione vengono quantificate in ragione del 3% dei costi di costruzione.

Spese di commercializzazione

Essendo l'immobile di uso pubblico, le spese di commercializzazione non vengono computate.

Oneri finanziari

Tenuto conto che l'operazione immobiliare è fattibile in due anni e che un operatore ordinario del settore condurrebbe detto intervento utilizzando il capitale proprio (equity) nella quota del 40% e il ricorso al credito per il rimanente 60%, si ritiene opportuno quantificare gli oneri finanziari secondo i dati forniti dall'ABI utilizzando un tasso del 1,48%.

CREDITO AGEVOLATO - TASSI DI RIFERIMENTO

*Operazioni oltre i 18 mesi
(Luglio 2021)*

Settori	RENDISTATO (1)	+ COMMISSIONE	= TASSO
Agrario di miglioramento	0,60%	1,18%	1,78%
Agrario Esercizio	0,60%	0,93%	1,53%
Artigianato	0,60%	0,98%	1,58%
Fondario Edilizio	0,60%	0,88%	1,48%
Industria-Commercio-Assimilati	0,60%	0,93%	1,53%
Turistico-Alberghiero	0,60%	0,98%	1,58%
Navale (2)	0,60%	0,93%	1,53%

(1) Arrotondato ai 5 centesimi superiori.

(2) Ha validita' semestrale.

Utile del promotore

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali dell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio.

La remunerazione attesa del promotore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo dell'operazione ovvero dal fatto che dovrà trascorrere del tempo prima che l'immobile produca reddito o che il capitale investito produca i suoi frutti.

Tale remunerazione sarà commisurata al rendimento di investimenti alternativi privi di rischi specifici .

Secondo l'approccio classico l'utile dell'imprenditore può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato che, data la situazione economica generale, la fattispecie dell'operazione immobiliare, il settore d'intervento e tenuto conto della rischiosità del bene essendo un'opera pubblica commissionata, oltre alla localizzazione dello stesso in

promiscuità di accesso con altri edifici e conseguenti problematiche a livello cantieristico, si valuta una percentuale del 15% dei costi compreso oneri finanziari:

	PARAMETRI UTILIZZATI	VALORI €
1	Costo acquisto area	240.430,89
2	Oneri finanziari acquisto area	31.256,02
3	¹ costo costruzione	2.609.390,58
4	² spese tecniche (compenso professionale Architetti e Ingegneri- D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013)+spese e oneri accessori(mediam.10%-12%)	285.000,00
5	³ costo di costruzione/Bucalossi	-
6	n.b.: esonero trattandosi di opere di urbanizz. II^	
7	⁴ Oneri di urbanizzazione I^-II^	-
8	n.b.: esonero trattandosi di opere di urbanizz. II^	
9	⁵ sistemazioni esterne escluso l'area di sedime del fabbricato	48.588,05
10	⁶ oneri finanziari:	86.912,40
11	(r= 1,48%) t= 3 anni $O.F.=C_{cap.inv.} * d_{%inv.} * (q^n - 1)$	
12	(n.b.: le spese di intermediazione non sono state considerate essendo escluso a priori tale procedura da parte dell'Ente)	-
13	⁷ utile del promotore : 15%	482.199,83
14	spese generali (3%)	79.739,36
	A)-Totale Costi	1.254.126,54
	B)-Valore di mercato:	1.355.264,04

Calcolo del deprezzamento

Considerato che ogni fabbricato subisce nel tempo una perdita di valore economico determinato dalla differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un determinato periodo della sua vita utile, si dovrà determinare la detrazione da apportare al valore a nuovo tenuto conto delle diverse condizioni dello stesso rispetto ad un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento può essere considerato come la combinazione di tre fattori:

- Obsolescenza fisica
- Obsolescenza funzionale
- Obsolescenza economica.

Mentre l'obsolescenza funzionale ed economica nel caso specifico, considerate le condizioni intrinseche del bene sono trascurabili rispetto all'obsolescenza fisica, quest'ultima viene determinata attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria dell'immobile (strutture-finiture-impianti) utilizzando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Cantabili (UEEC) :

$$d_t = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286$$

dove .

Dt=deprezzamento al tempo intermedio

t = vita utile dell'immobile

n = vita economica dell'edificio

nel caso in esame si considera per tutte e tre le categorie, dato il susseguirsi di interventi svoltisi in vari anni (non quantificabili con precisione in termini economici e di tempistiche) e comunque considerando un tempo (**t**) di anni 21 da interventi di manutenzione straordinaria rilevanti; mentre per le categorie di lavori si prendono a riferimento i seguenti anni:

Strutture: 100

Finiture: 30

Impianti: 20

Per le varie categorie vengono utilizzate le incidenze percentuali delle varie categorie di opere edilizie che dalla citata pubblicazione dei costi per tipologie edilizie otteniamo le seguenti percentuali d'incidenza (**y%**)

Strutture: 57,98% (58%)

Finiture: 20,73% (21%)

Impianti: 21,29% (21%9

Applicando alla formula UEEC i sopracitati valori otteniamo la percentuale complessiva di deprezzamento da applicare al valore a nuovo pari a:

	t	n	t/n	t/n+10 0	t/n+100 +20	(t/n+100+20) ²	(t/n+100+20) ² /14000	- 0,0286	*100	Y%	Dt
STRUTTURE	59	100	0,59	59	79	6241	0,4458	0,4172	41,718	0,2420	24,197
FINITURE	20	30	0,667	66,667	86,67	7511,111	0,537	0,507 9	50,7908	0,1067	10,666
IMPIANTI	21	20	1,05	105	125	15625	1,116	1,0875	108,7471	0,2284	22,837
											57,70

Applicando la percentuale di deprezzamento del 57,70% al valore della nuova costruzione otteniamo:

V_{nc} (valore mercato nuova costruzione)= € 1.355.264,04

V_a (valore area)= € 271.686,91

C_c (costo di riproduzione del bene)= € 1.083.577,15

Δ (deprezzamento)= 57,70%

V_m (valore mercato immobile)= **V_a+V_{nc}-Δ =**

€ 271.686,91+€ 1.083.577,15 - € 1.083.577,15*57,70%=

€ 730.042,27_arrotondato ad **€ 730.000.00**(settecentotrentamila/00)

FONTI CONSULTATE

I dati impiegati per l'analisi del valore di mercato derivano da una precedente indagine effettuata ai fini della predisposizione della perizia a firma del sottoscritto sopra richiamata.

I testi bibliografici di riferimento per consultazioni sono i seguenti:

- Manuale operativo delle stime immobiliari-Agenzia del Territorio – Direzione centrale osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi;
- Manuale professionale di estimo - ing.Antoni Iovine
- Manuale Valutazioni Immobiliari Standard – prof.M.Simonotti
- IVSC International Valuation Standards –
- Codice delle valutazioni Immobiliari-Tecnoborsa
- “Costi per tipologie edilizie –la valutazione economica dei progetti in fase preliminare”-Maggioli Editore ed. 2014;
- Fogli di mappa, visure e planimetrie catastali, rogiti notarili, denunce di successione tramite il portale SISTER dell’Agenzia delle Entrate;
- A.B.I. (Ass.Bancaria Italiana 2021 - Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie e dei rendi stato;
- Calcolo del compenso professionale Architetti e Ingegneri (D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013)
- Prezziario Regione Veneto

NOTE

La data in cui si è tenuto il sopralluogo è del 12 giugno 2021, mentre in data odierna è stata redatta la perizia e a cui si riferisce la medesima.

Si precisa che l'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase d'incarico.

Il sottoscritto valutatore ha accurato sopralluogo presso il sito oggetto di stima per rilevare le caratteristiche del bene, effettuando alcune fotografie.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Va evidenziata l'insussistenza di elementi sfavorevoli che potrebbero influire sul valore del bene (come ad esempio la presenza sull'area di sostanze nocive o non più ammesse dalla normativa vigente (amianto, freon etc.), anche connesse alla presenza di fonti inquinanti per i terreni e le falde acquifere (presenza di serbatoi interrati, depuratori non monitorati, depositi di carburante o altre sostanze chimiche, ordigni bellici, etc.) servitù idrauliche-irrigue-elettriche.

CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in

€ 730.000.00 (settecentotrentamila/00).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA

In applicazione agli I.V.S. ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, si dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore possiede l'esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile
- Il valutatore ha agito in accordo agli standard professionali

Si precisa che il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini .

La documentazione a supporto del presente rapporto e qui omessa come allegato, risulta depositata agli atti dell'Ufficio.

data del rapporto di valutazione:

Villafranca di Verona lì, 21 luglio 2021

IMQ

UNI 11558

ing.jr. Pietro Marzio Biasi

Valutatore
immobiliare
qualificato,
certificato da IMQ



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LATO SUD



LATO SUD



LATO SUD-OVEST



LATO EST



LATO NORD-EST



AREA VERDE



LATO OVEST



LATO OVEST



AREA VERDE



AREA VERDE

ATTO DI PROPRIETA'

BRANO DI MAPPA-VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

