

Stima di un immobile destinato ad abitazione collettiva (casa per gli studenti)

Presentazione schematica dei dati rilevati e delle elaborazioni estimative.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Destinazione	Residenza collettiva per studenti		
Indirizzo			
Comune			
Provincia		Regione	
Zona urbana	Centro storico stretto, zona signorile, vicinanza a sedi universitarie, musei e centri culturali, parchi pubblici, giardini.		
Dotazione strutture	Presenza di ogni servizio pubblico e privato.		
Accessibilità	Trasporti pubblici numerosi ed efficienti. Zona a traffico limitato (ZTL). Presenza di parcheggi pubblici.		
Presenza di posti auto e/o parcheggi interni privati	Posteggio biciclette nel cortile interno dell'edificio.		
Anno di costruzione	1700	Anno di ultima ristrutturazione	1980
Data del sopralluogo	18/03/2010	Data della stima	giugno 2010

Dati catastali

n.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
1	314	129	1	B/1	7	34.366 m ³	106.491,30

SITUAZIONE URBANISTICA

PRGC vigente Variante n. ... al PRGC, approvata con delibera del C.C. n. ... dell'.././....

Stralcio di PRGC



Area normativa: classificazione e destinazione d'uso

Art. 8 NTA
Servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge.
[...]
e. Aree per residenze collettive

FOTO DELL'IMMOBILE



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- Unico corpo di fabbrica Complesso Porzione

Numero di piani

4

Piani fuori terra

5

Piani interrati

1

Stato d'uso e conservazione

Nel complesso l'immobile è in buono stato di manutenzione anche se le facciate esterne richiedono interventi di ritinteggiatura per il ripristino dei colori originali.

Strutture

Portanti verticali

Muratura

Portanti orizzontali

Volte

Copertura

Tetto a falde con manto in coppi

Solai

Tamponature

Muratura

Tramezzature

Muratura

Finiture

Facciate

Sono caratterizzate da finiture di pregio con elementi decorativi in pietra, balconi con ringhiere in ghisa.

Serramenti esterni

In legno con specchiature in vetrocamera, persiane ad ante.

Serramenti interni

In legno.

Descrizione

La casa per studenti di consiste in un fabbricato con cortile interno disposto su cinque piani fuori terra, comprendente:

- n. 157 camere singole;
- n. 27 camere doppie;
- n. 116 servizi igienici;
- n. 23 locali cucina,

oltre agli spazi comuni collettivi (palestra, aula lettura, sala studio, sala Tv, sala musica, sala giochi, lavanderia, sale pranzo, cucine, locali pluriuso e sala tecnigrafi), uffici e locali di gestione.

Complessivamente sono presenti 184 camere per un totale di 211 posti letto.

L'accesso principale avviene da attraverso un portone pedonale e carraio caratterizzato da elementi architettonici di pregio ed esiste un secondo accesso carraio da Entrambi gli ingressi portano ad un ampio cortile interno dal quale si accede alle varie scale (A, B, C, D ed E). Sul lato verso è presente un porticato che consente il raggiungimento al coperto delle scale A e B.

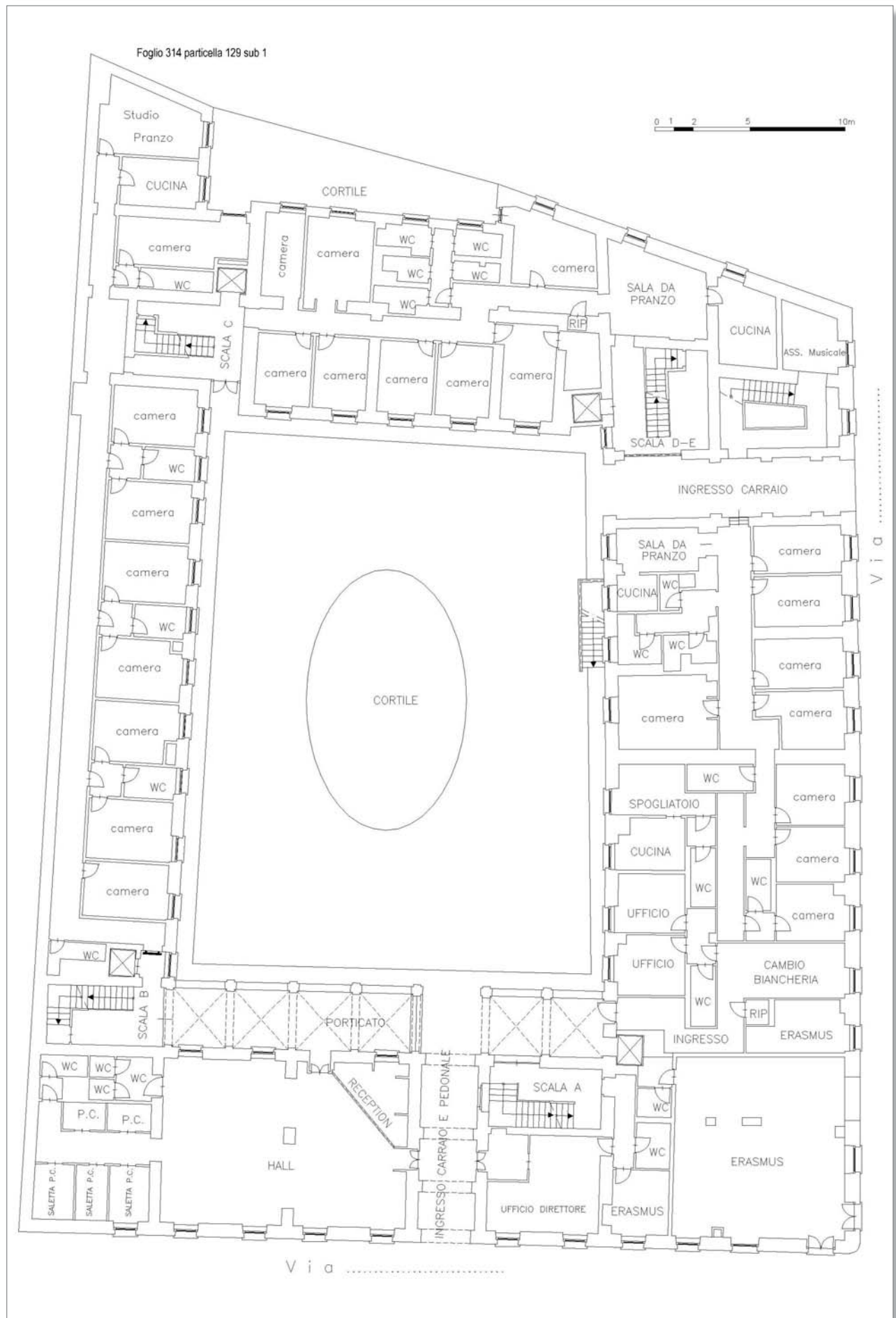
Il fabbricato concorre a delineare il tessuto storico del centro della Città e presenta caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca di costruzione ('700). Il lato verso è stato sopraelevato nel 1889, con buona armonizzazione con la parte preesistente.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di mattoni pieni e pietre, gli orizzontamenti sono a volta.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Impianto idro.sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Scarico fognario	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Impianto di riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Impianto di condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Piano seminterrato: impianto di ventilazione.
Impianto antincendio	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Rilevatore fumi, estintori
Impianto ascensori	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	n. 4
Impianto TV	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Impianto telefonico	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Stanze dotate di linea telefonica collegata al centralino.
Internet	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Impianto citofonico	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Centralino collocato alla reception, collegato alle singole camere.
Impianto altoparlanti	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Altro: _____	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE - PIANO TERRA



CRITERIO DI STIMA

L'immobile è attualmente destinato a casa collettiva per studenti universitari e per tale funzione è stato internamente allestito con camere singole e doppie, blocchi di servizi igienici, cucine e sale da pranzo, locali accessori (ripostigli, spogliatoi, locale biancheria), spazi di uso comune (aule lettura, sale studio, sala musica, sala giochi e TV, locali pluriuso), palestra al piano seminterrato, locali di gestione, uffici, hall, ufficio Erasmus.

Tutte queste componenti concorrono a determinare la funzionalità globale del complesso in rapporto alla sua particolare destinazione. Questa deve ritenersi definitiva e immutabile poiché il PRGC della Città di inserisce l'edificio nella zona urbanistica denominata "aree per residenze collettive" (NTA art. 8).

La stima del valore dell'immobile dovrebbe basarsi sulla conoscenza dei prezzi pagati per fabbricati di uguale destinazione, se di tali fabbricati esistesse un mercato attivo. Questo non avviene mentre esiste un mercato delle abitazioni, dei locali commerciali e dei locali ad uso terziario. La destinazione a terziario è la più simile a quella effettiva dell'immobile oggetto di stima, cosicché, con opportune correzioni, si ritiene che la stima possa basarsi sui prezzi correnti degli uffici, rispetto ai quali le residenze collettive (ostelli, pensioni, alberghi, case di ricovero) si ritiene abbiano un valore inferiore del 20%.

I più recenti prezzi di scambio degli immobili ad uso terziario nelle microzone centrali della città di oscillano tra un minimo di € 2.900 ed un massimo di € 4.000 al metro quadrato di superficie utile. Adottando la media di tali prezzi si ottiene un valore unitario di riferimento di € 3.450/m².

Le grandi dimensioni del complesso, non divisibile in porzioni separatamente vendibili, determina una riduzione del suo valore unitario, che si assume nel 30%.

Il valore unitario applicabile alla superficie interna netta del fabbricato, per la doppia riduzione di cui si è detto, diviene pari a:

$$€ 3.450/m^2 \times 0,80 \times 0,70 = € 1.932/m^2$$

Quest'ultimo valore unitario si ritiene applicabile al piano terra ed ai piani primo, secondo e terzo dell'edificio. Per i locali al piano seminterrato, destinati a locali comuni collettivi, accessori e vani tecnici, si impone una ulteriore riduzione al 60% il che porta ad un valore unitario di € 1.159/m², mentre per i locali al piano quarto (sottotetto), mansardato e non servito da ascensore, si ritiene applicabile una riduzione al 90%, il che porta ad un valore unitario di € 1.739/m².

Schema riassuntivo dei valori unitari

- | | |
|--|------------------------|
| • Valore applicabile alla superficie netta dei piani terra, primo, secondo e terzo | € 1.932/m ² |
| • Valore applicabile alla superficie netta del piano quarto (sottotetto) | € 1.739/m ² |
| • Valore applicabile alla superficie netta del piano seminterrato | € 1.159/m ² |

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**Piano terra**

• Superficie netta blocco camere con bagno	158,77 m ²
• Superficie netta blocco camere senza bagno	196,19 m ²
• Superficie netta locali accessori (ripostigli, spogliatoi, locale biancheria)	32,23 m ²
• Superficie netta locali comuni collettivi	336,96 m ²
• Superficie netta connettori orizzontali e verticali	289,61 m ²
• Superficie netta servizi igienici	71,99 m ²
• Superficie netta uffici	46,75 m ²
Totale superficie netta piano terra	1.132,50 m²

Piano primo

• Superficie netta blocco camere con bagno	489,57 m ²
• Superficie netta blocco camere senza bagno	229,59 m ²
• Superficie netta locali comuni collettivi	166,75 m ²
• Superficie netta connettori orizzontali e verticali	339,34 m ²
• Superficie netta servizi igienici	56,74 m ²
Totale superficie netta piano primo	1.281,99 m²

Piano secondo

Omissis

Piano terzo

Omissis

Piano quarto (sottotetto)

Omissis

Piano seminterrato

Omissis

Superficie netta

• Superficie netta piano terra	1.132,50 m ²
• Superficie netta piano primo	1.281,99 m ²
• Superficie netta piano secondo	1.279,56 m ²
• Superficie netta piano terzo	1.159,10 m ²
• Superficie netta piano quarto (sottotetto)	960,55 m ²
• Superficie netta piano seminterrato	802,60 m ²
Totale superficie netta immobile	6.616,30 m²

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo del valore di stima

Piano	Superficie netta (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore (€)
Terra	1.132,50	1.932	2.187.990
Primo	1.281,99	1.932	2.476.805
Secondo	1.279,56	1.932	2.472.110
Terzo	1.159,10	1.932	2.239.381
Quarto (sottotetto)	960,55	1.739	1.670.396
Seminterrato	802,60	1.159	930.213
Valore totale			11.976.895

Conclusioni

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari ad € 11.976.900. Rapportando tale valore per ogni singola camera si ottiene un risultato medio di € 65.092; considerando invece i posti letto, si ottiene un valore di € 56.763.

I tecnici
