

Città di Candelo

(Biella)

Proprietà:

Comune di Candelo

Piazza Castello n° 29

Candelo

Cod. fiscale e Partita IVA 81001790021

***Aggiornamento stima del più probabile
valore di mercato per locazione degli immobili siti
in via Franco Bianco n° 50
Comune di Candelo***

Biella, Novembre 2017

***Il professionista incaricato
ing. Emanuele Giletti***

Oggetto : Stima del più probabile valore di mercato per la locazione degli immobili siti in via Franco Bianco n° 50 Candelo, di proprietà del Comune di Candelo Piazza Castello n°50 Candelo (BI).

RELAZIONE

Il sottoscritto dr. ing. Emanuele Giletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Biella al n. A 97, con studio in via Addis Abeba 5 Biella, su richiesta, è stato incaricato dalla proprietà Comune di Candelo Piazza Castello n°50 Candelo (BI), con Determina n. 508 del 09.11.2017, di effettuare la valutazione della porzione dell'immobile di via Franco Bianco n° 50, Candelo costituente la Residenza Sanitaria Assistita.

Attualmente nell'immobile sono dislocati un Centro Diurno Integrato (CDI) denominato "Tut'l di" ed una Residenza Sanitaria Assistita (RSA) denominata "La Baraggia" e gestita dalla società uni personale "La Baraggia s.r.l."

- Descrizione degli immobili

La relazione fa riferimento alla sola parte di immobile di via Franco Bianco n° 50, Candelo costituente la Residenza Sanitaria Assistita. Gli immobili sono stati realizzati nel 1983 con il primo lotto Centro Incontro per Anziani, nel 1997 con la realizzazione della RSA conclusasi nel 2000 e nel 2016 con un piccolo ampliamento.

Va qui rimarcato che la R.S.A. è provvista di **Certificato di Prevenzioni Incendi** con validità a tutto il 2020.

L'immobile oggetto della stima è posto nelle immediate vicinanze del nucleo di antica formazione sul lato est ed è inglobato nella espansione del medesimo edificata a partire nel secondo dopoguerra; e' altresì compreso in un abito ristretto ove sono allocati molti degli immobili comunali quali la scuola media, il palazzetto dello sport, i magazzini comunali e le scuole elementari. Il contesto circostante e' a prevalente destinazione residenziale.

Il complesso in esame è costruito in zona pianeggiante ed è posto a poche centinaia di metri, (percorso pedonale) dal Palazzo Comunale, ha l'accesso principale sulla via F. Bianco al civico 50 e uno secondario dalla via C.Pavese.

L'immobile è inserito in un terreno con superficie di circa 5.100 mq, interamente recintato con manufatto costituito da zoccolatura in muratura di varia altezza (30/100 cm) con sovrastante rete metallica tesa tra paletti in ferro preverniciati di altezza media pari a 150 cm. La recinzione sulla via F. Bianco è costituita da zoccolo in muratura e cancellata in ferro di semplice fattura.

Sia sulla via F. Bianco che sulla via C. Pavese i due accessi sono dotati di portone automatico e

scorrevole in ferro a giorno: accanto a ciascuno di essi è posto un cancelletto pedonale con serrature elettrica comandata dall'interno dell'edificio.

L'area scoperta è in parte asfaltata per consentire ai mezzi di soccorso di agevolmente percorrere il perimetro dell'immobile, in parte è utilizzata a giardino; la superficie rimanente è asfaltata ed utilizzata come area di sosta e di manovra.

L'immobile ha una pianta regolare riconducibile ad una L con una superficie coperta di circa 1.468 mq. per piano ed è realizzato su due piani fuori terra, il lato prospettante la via F. Bianco e' stata rinalzata e una ampia scalinata consente l'accesso alla parte di edificio destinato a Centro Diurno Integrato.

L'immobile è stato realizzato, al piano terreno, per la parte contro terra, in muratura in cls, la restante parte in ossatura in cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio a cassa vuota. I solai sono in laterocemento con nervature realizzate in opera.

La copertura in tegole di laterizio tipo olandese, su orditura in legno a quattro fili. I serramenti per i vani non abitabili sono in profilati d'acciaio; per i locali agibili in profilati di alluminio con vetrocamera e dotati di avvolgibili in materiale plastico. I serramenti interni in legno tamburato sono di tipologia ordinaria. I pavimenti sono realizzati in ceramica monocottura ed i rivestimenti in ceramica. L'edificio sia internamente che esternamente è stato intonacato a calce ed ultimato con due riprese di tinta lavabile all'esterno e traspirante all'interno. Le due scale interne realizzate, in tempi diversi, con rampa in cls armato gettato in opera sono state successivamente rivestite con materiali lapidei e munite di parapetto in acciaio.

Il generatore di calore per l'impianto di riscaldamento centralizzato e la produzione dell'acqua calda sanitaria e' posizionato in un locale isolato posto a una quindicina di metri dal fabbricato principale con una superficie di circa 26 mq. I corpi radianti sono in ghisa.

L'alimentazione di entrambi i produttori di calore ed acqua calda sanitaria e' a gas metano di rete.

- Destinazione urbanistica

Il P.R.G. di Candelo destina l'area occupata dall'immobile come:

USI PUBBLICI:

Aree per attrezzature pubbliche o a uso pubblico (Titolo III – Capo I- Art.30)

- Dati catastali

Dalla visura delle schede si riscontra:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	689	6		D4	U			20778,20	T-1	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	689				ENTE URBANO		00 51 03			SI	

La situazione catastale, ultimo aggiornamento 2016, è coerente con la situazione di fatto.

- Consistenza

L’RSA è formata da diversi locali ad uso amministrativo, ricreativo, depositi e magazzini, da 22 camere doppie (11 a piano) e 2 singole (1 a piano) per 46 posti letto complessivi.

La consistenza è riportata nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CAMERE	782 mq	1,00	782 mq	3,00 m	T
PALESTRA - SERVIZI	184 mq	1,00	184 mq	3,00 m	T
ACCESSORI - DEPOSITI	1.091 mq	1,00	1.091 mq	3,00 m	T
RISTORAZIONE	281 mq	1,00	281 mq	3,00 m	T
TENSOSTRUTTURA	72 mq	0,10	7 mq	--	T
SUPERFICIE COMPLESSIVA			2.344 mq		

- Quantificazione del valore del compendio immobiliare

- Stima dell’immobile

La stima viene eseguita tenendo conto degli immobili nel loro stato attuale come descritti nel precedente paragrafo, tenendo conto della destinazione, della attuale situazione economica e di mercato, confrontata con il costo a nuovo per la realizzazione di un edificio con analoghe caratteristiche costruttive.

Il valore a nuovo può essere correttamente indicato in:

DESTINAZIONE R.S.A.		
EDIFICIO	€/MQ	STIMA
R.S.A 2.344 mq	1.650 €/ mq	3.867.600 €
TOTALE		3.867.600 €
ARROTONDATO A		3.850.000 €

Agli importi così determinati deve essere applicato un deprezzamento dovuto alla vetustà delle singole parti di edificio, tenendo conto di tutti gli interventi di mantenimento che mantengono in ottimo stato gli impianti e della presenza di C.P.I. in corso di validità.

Tale coefficiente è indicato in una forbice tra il -25% e -30%

Il valore dell'immobile costituente la R.S.A viene così determinato in **2.800.000,00 €** (duemilioni ottocentomila/00 €).

- Stima dell'area

L'area oggetto della presente stima ha una superficie catastale di 5103 mq. Essa è identificata al fg. 16 dal mappale 689 parte del comune censuario di Candelo ed è destinata dal vigente strumento urbanistico ad usi pubblici.

Per determinarne il valore, trattandosi di area vincolata a fini pubblici, ci si deve riferire al principio sancito dal D.P.R. 327/2001 - *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità* – che prevede che il valore dell'area sia equiparato al valore delle aree del contesto urbanistico circostante.

Il contesto urbanistico circostante è caratterizzato da Aree Edificate Residenziali (AER) il cui valore attuale può essere indicato in una forbice compresa tra i 15,00 e 20,00 €/mq.

Pertanto il valore dell'area viene stimato in **90.000,00 €** (novantamila/00).

In relazione a quanto sopra riportato, il valore dell'immobile e dell'area circostante sommano a:
2.890.000,00 € (duemilioni ottocentonovantamila/00 €).

In caso di ammortamento trentennale l'intero complesso potrà essere locato per un importo annuo compreso tra i **90.000,00 €** e i **100.000,00 €** al cui andranno sommate nel corso degli anni le rivalutazioni ISTAT al 100%.

Biella, lì 13.11.2017

Il tecnico

ing. Emanuele Giletti

