

comune di
PRATO



SERVIZIO PATRIMONIO
U.O. Gestioni Tecniche

Piazza Mercatale, 31 - 59100 Prato
Tel 0574. 183.5623
Fax 0574.183.7319
patrimonio@comune.prato.it
Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

Orario ufficio:
Lunedì e giovedì 9.00-13.00/15.00-17.00
Martedì, mercoledì e venerdì 9.00-13.00

www.comune.prato.it
p.iva. 00337360978 - cod.fisc. 84006890481

OGGETTO: immobile sede del polo universitario

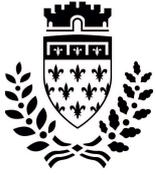
Piazza dell'università, 3

- cod. inv. 80 -

Data: 01/12/2020

STIMA TECNICA





INDICE

1) SCOPO E OGGETTO DELLA STIMA.....	3
2) IDENTIFICAZIONE IMMOBILE.....	3
3) DATI CATASTALI	3
4) INDAGINE URBANISTICA.....	4
5) DESCRIZIONE.....	5
6) CONSISTENZA.....	5
7) METODOLOGIE STIMA LOCAZIONE.....	8
8) DETERMINAZIONE CANONE.....	11



STIMA CANONE DI LOCAZIONE

1- Scopo e oggetto della Stima

La presente perizia ha lo scopo di determinare il canone di concessione dell'immobile posto in Piazza dell'Università, sede universitaria.

2-Identificazione immobile

- Ubicazione: Piazza dell'università nc. 3 – Piazza G. Ciardi;
- anagrafica: codice inventario Fabbricati del Patrimonio del Comune di Prato n. 80 denominazione "Sede dell'Università";

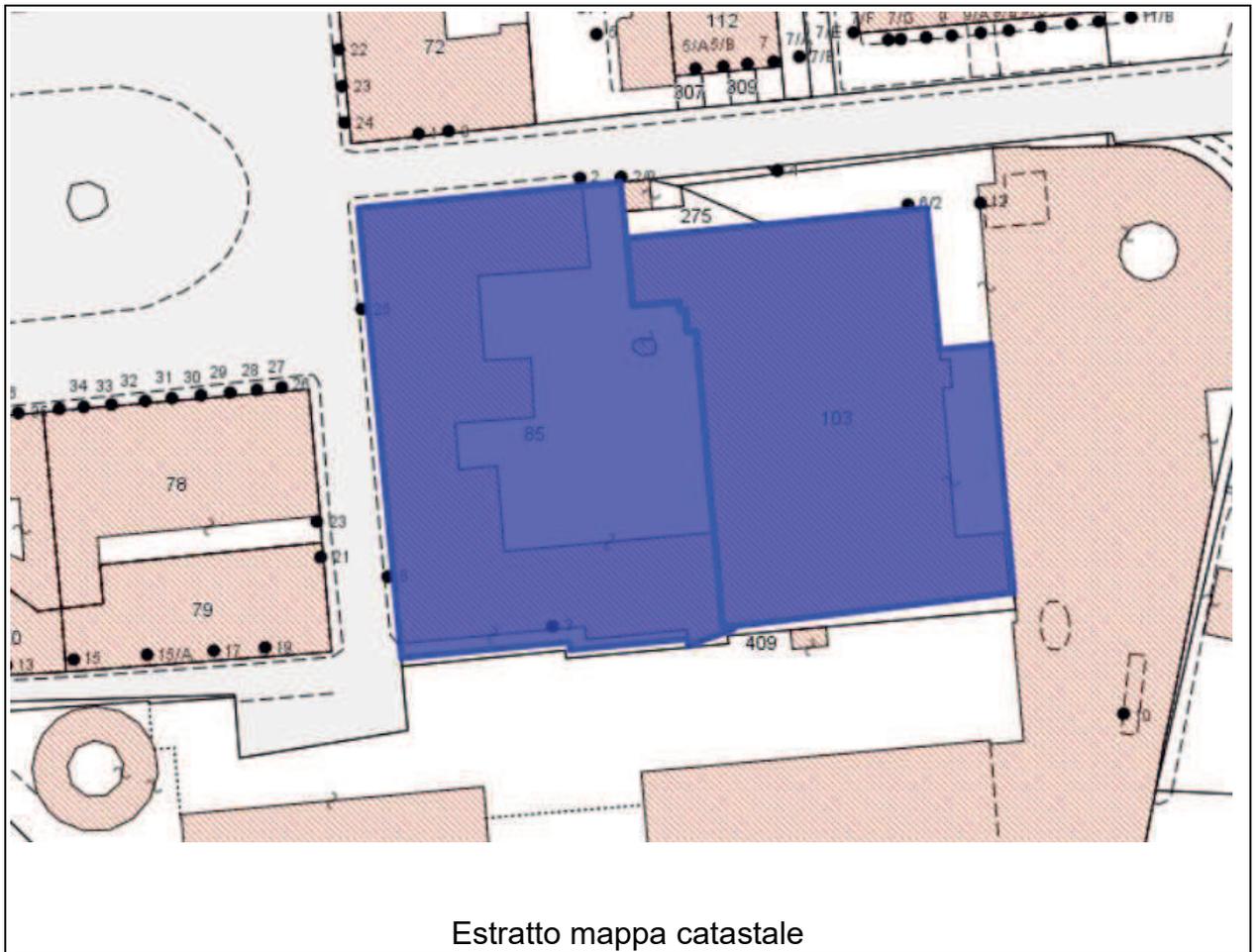


Foto satellitare

3 - Dati catastali:

Foglio 37; part.IIe n° 37 e 103

Intestatario: Comune di Prato.



Estratto mappa catastale

4 - Indagine urbanistica

Nel Piano operativo, elaborato 9, tavola 24, della Disciplina dei suoli e insediamenti, l'immobile è classificato “ **Alu – Servizi universitari**” – **E1- primo grado di tutela**





5 - Descrizione

Il complesso edilizio sede dell'università di Prato è un complesso edilizio costituito da due corpi di fabbrica, un corpo di fabbrica storico ex sede dell'Istituto Buzzi, in muratura con ingresso da Piazza Ciardi nc. 25, e uno, di forma sostanzialmente rettangolare, con ingresso da Piazza dell'Università nc. 3, con struttura in materiale metallico e prefabbricato. .

6 - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, è costituito da un piano interrato e da tre piani fuori terra. La consistenza è stata calcolata sulla scorta della documentazione presente in questo ufficio. Ai fini valutativi, si è assunto quale parametro tecnico unitario di misura la "superficie commerciale ragguagliata".

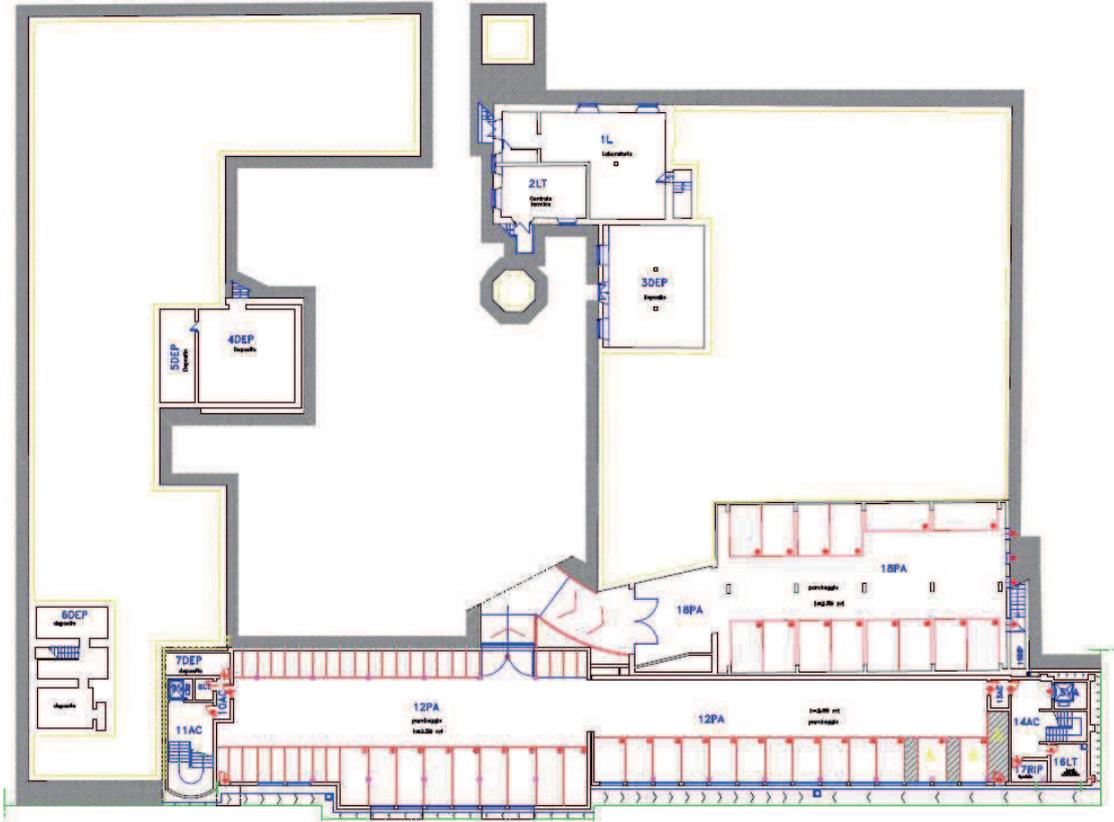
L'immobile è composto:

- 1- Uffici, aule, laboratori didattici e accessori diretti per mq 6550
- 2- accessori indiretti: altri bagni e depositi per mq 714;
- 3- Autorimessa coperta mq 1130
- 4- terrazza: mq 80;
- 5- cortile mq 1300

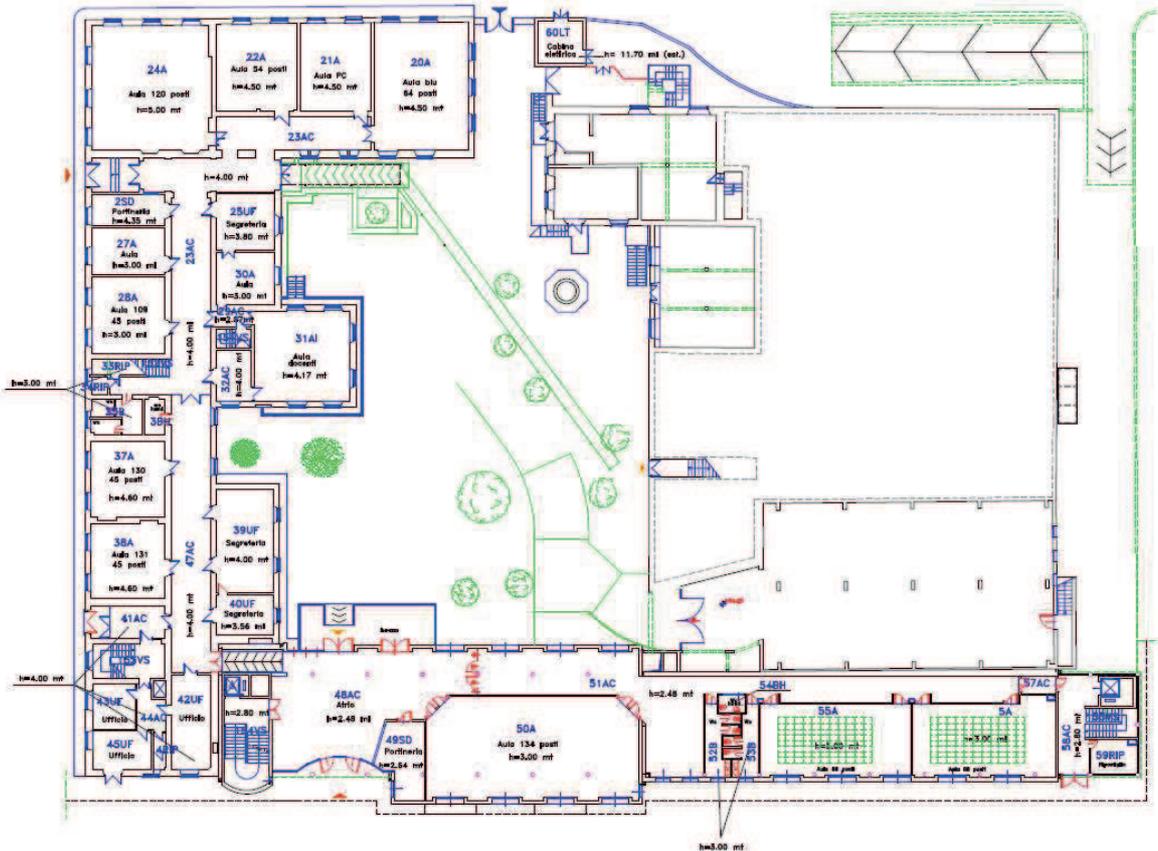
I mq su cui calcolare la stima di concessione, pertanto, omogeneizzando le superfici ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998 sono: 6550+ 254 + 376 + 14 per un totale di mq **7.196**.



PIANO INTERRATO (h=2.56 mt TUTTO)

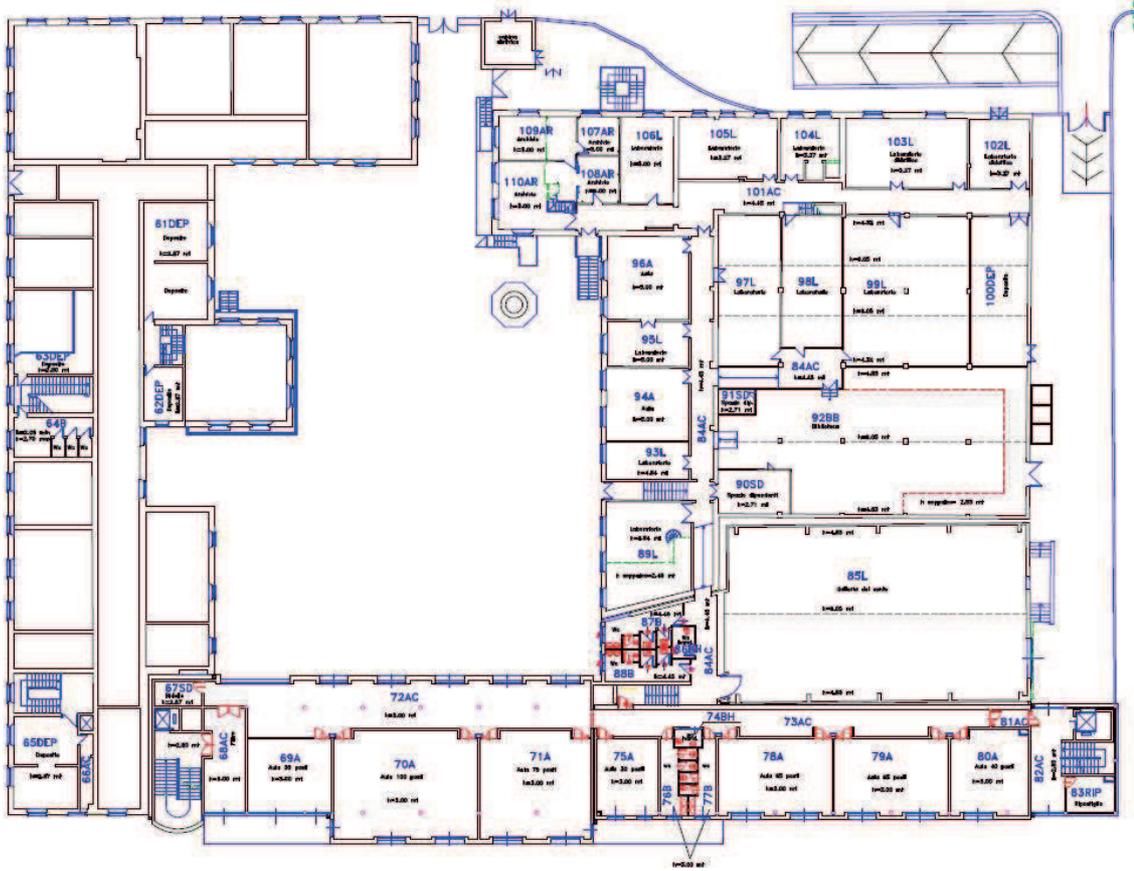


PIANTA PIANO TERRA

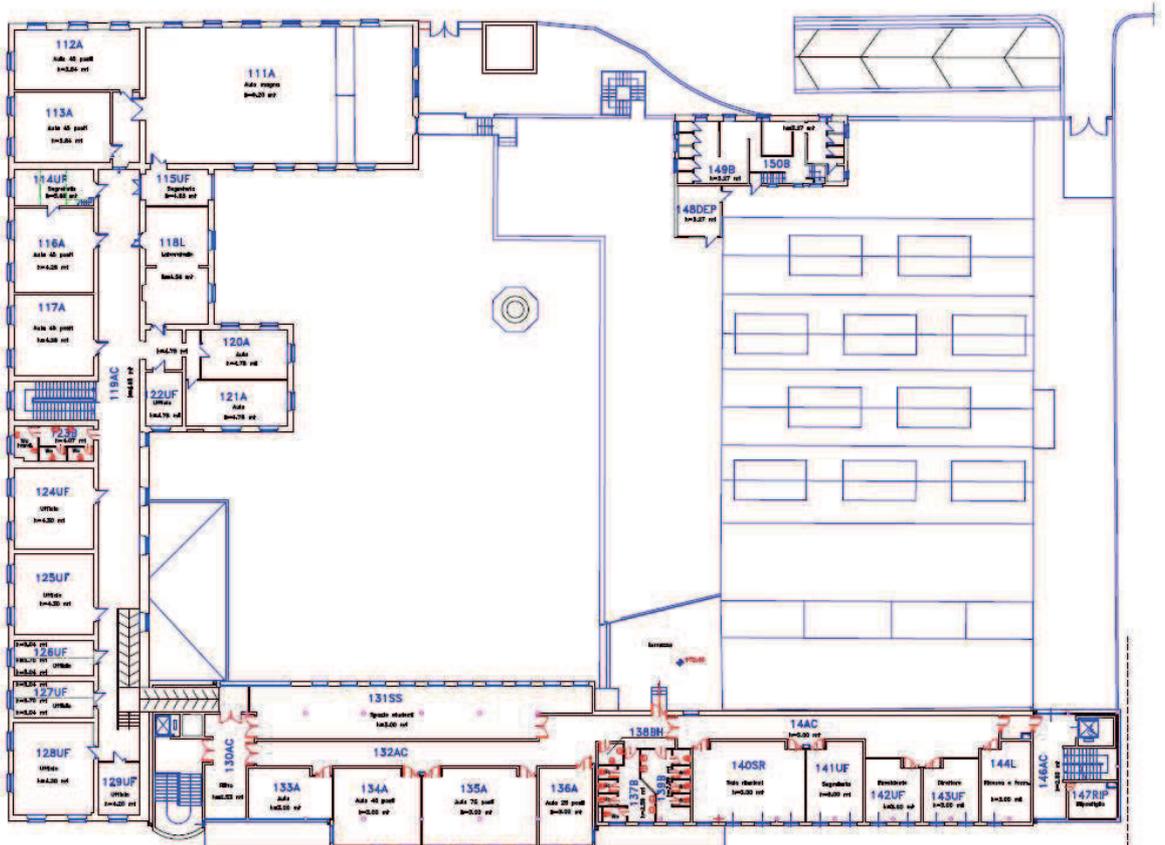




PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO





7 – Metodologie Stima locazione

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

a) la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita e di locazione di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici);

b) le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e, secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- l'approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione il reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Come prima indagine si è tenuto conto della zona censuaria fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) aggiornati al 1° semestre del 2020 per edifici destinati a "terziario", risultano come da seguente tabella:

Fascia/zona: Semicentrale/PIAZZA CIARDI - PIAZZA MERCATO NUOVO - VIALE GALILEI - COIANO - SANTA LUCIA (ABATONI)

Codice di zona: C2



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1100	1550	L	6,2	8,3	N

agenzia entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Fascia/zona: Semicentrale/PIAZZA CIARDI - PIAZZA MERCATO NUOVO - VIALE GALILEI - COIANO - SANTA LUCIA (ABATONI)

Codice zona: C2

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1100	1550	L	6,2	8,3	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

PIAZZA DELL'UNIVERSITA' - POLO UNIVERSITARIO.

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

I dati dell'Ufficio del Territorio di Prato, per la Tipologia "Uffici", stato conservativo normale, danno un "valore di locazione" che varia da un minimo di € 6,20 €/mq x mese ad un massimo di € 8,30 mq x mese, con una media di €. 7,25 €/mq x mese. Tali valori sono validi per immobili a destinazione terziaria ordinari.

Il Piano operativo classifica l'immobile come "sede universitaria", quindi il segmento di mercato cui fare riferimento per l'immobile oggetto della presente stima è quello degli immobili a "destinazione scolastica".



Per la determinazione del valore dell'immobile si procederà all'utilizzo del procedimento del costo di riproduzione deprezzato (espressione del criterio del valore di surrogazione) al quale normalmente si ricorre per la valutazione di immobili per i quali:

- sia impossibile far ricorso all'approccio di mercato per assenza o insufficienza dei dati compravenduti rilevabili;
- sia impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

L'immobile oggetto di stima è qualificabile come un immobile a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato (quali p.e. stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili) per i quali non esistono dati di mercato utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato.

Per la determinazione del canone la valutazione sarà effettuata applicando un opportuno saggio di rendimento, determinato in modo indiretto, al valore dell'immobile stabilito in base al criterio del costo, successivamente deprezzato per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza.

Il costo tecnico di costruzione è stato determinato parametricamente con riferimento a un campione dei costi unitari della tipologia edilizia in esame, reso omogeneo al bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, del tempo di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera.

Applicando una media parametrica, del costo di costruzione, di €/mq 1320, 00, moltiplicandolo per la superficie (mq 7.365) si ottiene un valore dell'immobile pari a d
€. $1.320 \times \text{mq } 7.365 = \text{€ } 9.721.800,00$.

Considerando per deterioramento fisico un deprezzamento complessivo, per le strutture, finiture e impianti, del 20%, tralasciando *l'obsolescenza funzionale rimediabile*, si ottiene un valore dell'immobile deprezzato di €. 7.777.440,00.

Per arrivare alla quantificazione del canone bisogna determinare un saggio di capitalizzazione, attraverso il quale viene individuata la remunerazione rispetto al valore delle unità immobiliari.

In base alle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il reddito medio per immobili di tipo residenziale è del 6,2;



Il rendimento è una quantità dipendente in gran parte dal fattore “rischio”. La tipologia specifica dell'edificio restringe la platea della committenza essenzialmente a soggetti pubblici o esercitanti un pubblico interesse.

Si ritiene quindi che il rendimento medio lordo di mercato, pur in presenza di tipologia non residenziale, sia assimilabile a quello della tipologia residenziale, al quale apportare le aggiunte e detrazioni con riferimento alle caratteristiche dello specifico immobile.

In considerazione delle superfici commerciali dell'immobile oggetto di stima superiori all'ordinario, si ritiene di applicare una detrazione al saggio medio pari al 2%.

Si avrà pertanto un saggio di capitalizzazione pari a 4,2.

8 - Determinazione del canone di concessione

Per la determinazione del più probabile canone medio lordo annuo la valutazione sarà effettuata applicando il saggio di rendimento al valore dell'immobile stabilito in base al criterio del costo, successivamente deprezzato per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza.

In base ai valori calcolati (valore immobile) ed al saggio di capitalizzazione individuato, si determina il più probabile valore locativo annuo di mercato:

Valore locativo annuo = €. 7.777.440,00 x 4,2% = 326.652,48

pari a €/mese 27.221,04

in cifra tonda € 27.200,00

per cui in cifra tonda **il più probabile valore locativo** si può esprimere in

€ 326.400,00 (euro trecentoventiseimila/00).

Questi valori possono dirsi corretti nell'ipotesi di ordinarietà, in particolare imputando al conduttore tutte le spese relative alla manutenzione e le spese di gestione dell'immobile (acqua, energia elettrica, riscaldamento, tassa rifiuti, etc.).

U.O. “Gestioni Tecniche”

Arch. Carmine Sotiro