



PERIZIA DI STIMA
EX SCUOLA MATERNA DI CHIAZZANO
VIA ARCHIMEDE, 2
PISTOIA

PREMESSA

Il Comune di Pistoia, Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva - U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio, dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente relazione che contiene le generalità, l'individuazione dell'immobile, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dello stesso, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

Scopo della presente relazione è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, di proprietà del Comune di Pistoia, al fine di stabilire il prezzo da porre a base d'asta pubblica.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è sito nel comune di Pistoia al civico 2 di via Archimede – loc. Chiazzano. Fu costruito nel 1962, su terreno acquistato in data 2 gennaio 1961, ed adibito inizialmente a scuola elementare.

L'edificio si sviluppa su di un solo piano fuori terra costituito da tre aule, una sala collettiva, servizi igienici oltre a giardino circostante.

Nel 1982 a seguito di lavori di adattamento, è stata destinata a scuola materna.

L'edificio, dismesso come scuola nel 2019, nel suo insieme necessita di una serie di adeguamenti che vanno da quello strutturale agli elementi non strutturali, a quello antincendio, quello igienico sanitario di tutti i servizi igienici, funzionale e di efficientamento energetico.

CONFINI

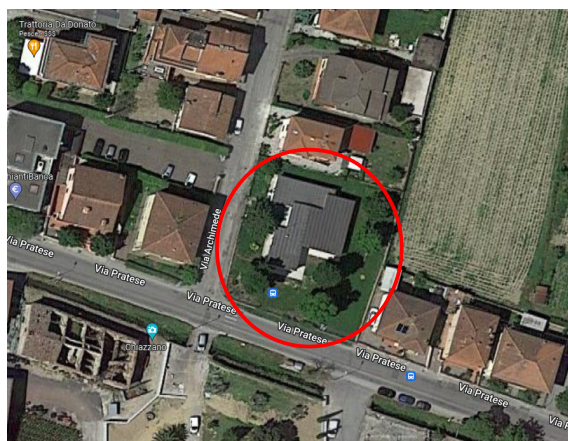
L'immobile confina a sud con la Via Pratese, ad Ovest con la via Archimede, a nord Tosi Fernanda e Merilli Nedo e Alessio e a est con Gori Maria Chiti Alessandro e Alessio, Uggiosi Martina e Gargini Marzia salvo se altri.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 244 particella 305, categoria B/5 di Classe 3[^], consistenza mc 897, superficie catastale mq 259, Rendita € 741,22.

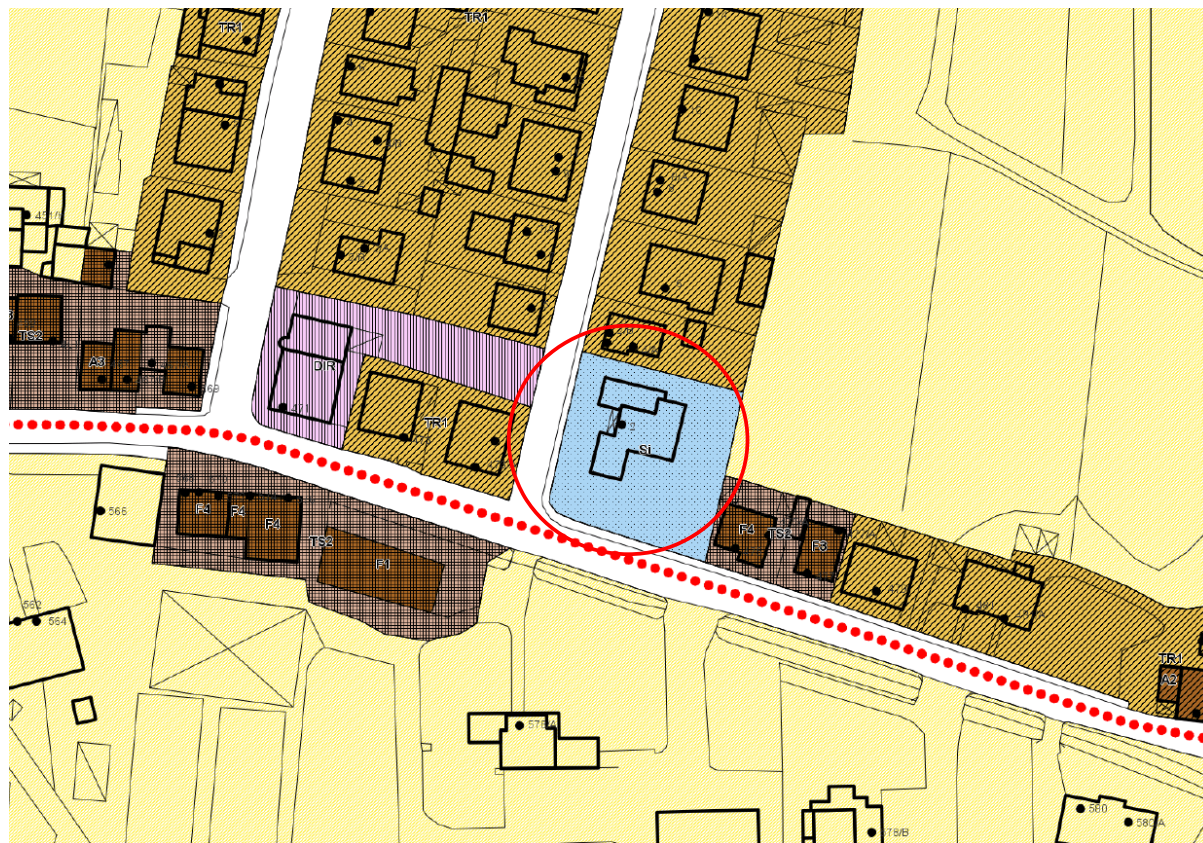
Lo stato di fatto delle unità immobiliari risulta conforme alle planimetrie catastali che si allegano alla presente relazione di stima, così come le intestazioni catastali risultano aggiornate come da visure catastali allegate alla presente.

L'area del lotto (particella 305 a Catasto Terreni) risulta avere una estensione di mq 1301.





INQUADRAMENTO URBANISTICO



Secondo la disciplina urbanistica il bene oggetto di stima è interamente ricompreso, ai sensi del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 119 del 27.07.2021, nelle zone contemplate nel TITOLO IV – PARCHI, ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO - delle relative Norme Tecniche di Attuazione e più precisamente fra le Si “Scuole dell’infanzia” di cui agli articoli 93-94-95, di cui si riporta integralmente il testo.

[...]

Art. 93 Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio: norme comuni

Sono definite attrezzature pubbliche le aree e gli immobili che fanno parte del patrimonio di una amministrazione pubblica e sono utilizzati per finalità amministrative, culturali, sociali, ricreative e per l'erogazione di servizi pubblici.

2. Ai fini del calcolo degli standard di legge, sono assimilate alle attrezzature pubbliche le aree e gli immobili di interesse collettivo di proprietà privata, purchè accessibili e fruibili dal pubblico e utilizzati per finalità pubbliche, religiose, culturali, didattiche sportive, ricreative, sanitarie, politiche, sociali e di interesse generale per la società, appositamente convenzionate con l'Amministrazione.

3. Il Regolamento Urbanistico individua, in relazione al loro ruolo territoriale le attrezzature pubbliche e di interesse collettivo che costituiscono standard urbanistico ai sensi della legislazione vigente, suddividendo fra attrezzature pubbliche di quartiere e territoriali.

4. Per i soggetti privati il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che riconosca e disciplini l'uso pubblico delle attrezzature.

5. Le attrezzature sono regolate dalle presenti norme o in mancanza dalle norme di legge.

6. È fatto comunque obbligo osservare i seguenti criteri:



- il progetto delle attrezzature di nuovo impianto o di ampliamento di quelle esistenti dovrà essere esteso all'intera area perimetrata nelle tavole grafiche e dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico dei manufatti e degli immobili;
- per le attrezzature di nuovo impianto, salvo indicazioni diverse contenute nelle prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica delle presenti Norme, non dovrà essere superato l'indice di impermeabilizzazione del suolo del 50 %;
- l'area di pertinenza non occupata da edifici o da percorsi, parcheggi, spazi di manovra, carico-scarico e simili dovrà essere sistemata a verde

Art. 94 Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio: classificazione

1. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposita campitura le attrezzature distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente e al loro ruolo territoriale.

1.a) Livello di quartiere:

- Si scuole dell'infanzia
- So scuole dell'obbligo
- Ss servizi socio sanitari
- Up istituzioni pubbliche e pubblici servizi
- Ch chiese e opere religiose in genere
- Cu attrezzature culturali
- Cs centri sociali e attrezzature ricreative
- Pc protezione civile
- Me mercati
- Ca canile
- Op servizi per l'ordine pubblico

2. Sono classificabili come Parcheggi Pubblici (Pp) e costituiscono standard urbanistico, ai sensi della legislazione vigente, le aree destinate a soddisfare il fabbisogno comunale in tal senso.

3. Possono essere di superficie, interrati e in struttura e dovranno essere progettati con le modalità di cui al precedente articolo 64.

4. Le caratteristiche di dette aree a parcheggio, in termini di capienza e numero dei livelli entro e fuori terra, dovranno essere puntualmente individuate dall'Amministrazione Comunale, allo scopo di garantire il soddisfacimento dei bisogni ed evitare al contempo impatti negativi nei contesti interessati, sotto i profili ambientale, paesaggistico e della qualità insediativa.

5. Dette aree potranno altresì essere attrezzate con impianti per la produzione di energie rinnovabili, a condizione che gli stessi non comportino sostanziali riduzioni dei posti macchina e che non producano impatti negativi nei contesti urbani o paesaggistici interessati.

5-bis. Fatte salve le verifiche della dotazione di standard ai sensi del D.M. 1444 del 02.04.1968 nella UTOE interessata e nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici, in dette aree è altresì ammessa la realizzazione di impianti pubblici di centri di raccolta differenziata dei rifiuti, previa approvazione di uno specifico progetto da parte della Giunta Comunale ai sensi del D.lgs. n. 163/2006 in conformità alle disposizioni di cui all'art. 52 comma 12 del presente Regolamento Urbanistico. La riduzione dei posti esistenti dovrà essere recuperata entro 300 mt. dal parcheggio oggetto dell'intervento, contestualmente alla realizzazione del centro di raccolta.

6. I parcheggi realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale saranno disciplinati da specifiche convenzioni, che dovranno riguardare, tra le altre cose, il progetto e le modalità di realizzazione, oltre a tariffe, orari e quanto altro opportuno per garantire l'interesse generale.

7. Sono classificabili come attrezzature di interesse collettivo di quartiere, ma non costituiscono standard urbanistico ai sensi della legislazione vigente:

- Ar attrezzature di servizio per la residenza
- Ap attrezzature di servizio per le attività produttive



1.b) Livello comunale e territoriale:

- Sp scuole superiori
- Os ospedale

8. Sono classificabili come attrezzature pubbliche o di interesse collettivo territoriali, ma non costituiscono standard urbanistico ai sensi della legislazione vigente:

- Ct attrezzature culturali
- Su sedi universitarie
- Cn aree per campi nomadi
- Am aree per attrezzature militari
- Ci aree cimiteriali

9. Le sigle in nero si riferiscono alle attrezzature esistenti e quelle in rosso alle attrezzature di progetto.

10. Non costituisce variante al Regolamento Urbanistico la sostituzione fra loro le seguenti attrezzature: Up, Cu, Cs, Ss, So, Si.

11. Le schede-norma contemplano in certi casi la possibilità di scambiare fra loro altre funzioni.

12. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 5-bis non è ammessa la, sostituzione di parcheggi, né di spazi verdi con altre attrezzature, se non prevista esplicitamente dalle schede norma

Art. 95 Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio a livello di quartiere

1. Sono le aree destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione locale in materia di servizi di cui ai comma a) e b) dell'Art. 3 del DM del 2 aprile 1968.

2. Si tratta in particolare di:

a) aree per l'istruzione: scuole d'infanzia (Si); scuole dell'obbligo (So). Sia in caso di ampliamento che di nuova costruzione, gli standard ed i parametri edilizi sono quelli derivanti dal decreto ministeriale del 18.12.1975 e ss. aa. sull'edilizia scolastica;

b) aree per attrezzature civili di interesse comune: istituzioni pubbliche e pubblici servizi; (Up); attrezzature culturali (Cu); centri sociali e attrezzature ricreative (Cs). Sono aree destinate alle seguenti funzioni: civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, ludico-sportive e pubblici servizi in genere. Per i centri sociali e attrezzature ricreative (Cs) di SE superiore a 500 mq è consentita l'apertura di una sola attività commerciale con SE fino a 50 mq., nel rispetto dei parcheggi pertinenziali. Per tutti gli altri sono escluse le attività commerciali; sono compatibili i pubblici esercizi. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- Uf = 0,60 mq/mq
- Rc = 0,40 mq/mq
- H max = H edifici della zona e comunque non superiore a mt. 11 (3 piani)
- P pertinenziali = 10 mq/100 mc
- Parcheggi pubblici = 40 mq/100 mq di SE

c) aree per servizi sanitari (Ss). Sono aree destinate a cliniche, case di cura, consultori, residenze sanitarie assistite, centri per disabili, comunità terapeutiche ed altri servizi sanitari di livello territoriale. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- Uf = 0,50 mq/mq
- Rc = 0,40 mq/mq
- H max = 13,50 mt
- P pertinenziali = 10 mq/100 mc
- Parcheggi pubblici = 0,40 mq/mq di SE

d) aree per attrezzature religiose: chiese, opere parrocchiali e religiose in genere (Ch). Sono aree destinate prevalentemente al culto ed ai servizi annessi, nonché ad attività socio culturali promosse e svolte da associazioni religiose. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla



ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = H$ edifici della zona e comunque non superiore a mt. 11 (massimo 3 piani)
- $P_{\text{pertinenziali}} = 10 \text{ mq}/100 \text{ mc}$
- $P_{\text{Parcheggi pubblici}} = 25 \text{ mq}/100 \text{ mq di SE.}$

e) aree per l'ordine pubblico (Op). Sono aree destinate a uffici e sedi distaccate di Carabinieri, Polizia di Stato, Carabinieri Forestali, Casa Circondariale. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per gli interventi di nuova edificazione si rimanda alla normativa di settore.

f) aree per la protezione civile (Pc). Sono aree destinate a sedi e attrezzature per la protezione civile. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 11,00 \text{ mt}$
- $\text{Standard} = 1,00/1,00 \text{ mq di SE, di cui almeno la metà per parcheggi pubblici.}$

g) aree per mercati (Me). Sono zone per il commercio su aree pubbliche, di proprietà privata convenzionate con l'Amministrazione Comunale. La convenzione dovrà disciplinare la disponibilità dell'area a favore dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.29, comma 1, lett.a) della LR n. 28/2005 e successive modifiche. La convenzione, tra le altre cose, potrà prevedere limitazioni merceologiche allo scopo di favorire lo sviluppo delle economie locali e/o definire le tipologie di eventuali manufatti temporanei (posteggi). L'organizzazione fisica e funzionale di tali aree non potrà prescindere dal corretto inserimento delle stesse nei centri abitati in cui ricadono. La programmazione delle iniziative dovrà avvenire nell'ambito del Piano Comunale per l'Esercizio del Commercio su Aree Pubbliche di cui al precedente art.5.

h) aree per canile (Ca). Sono aree destinate alla custodia e alla cura degli animali. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $\text{Superficie coperta massima (escluso i locali di ricovero per gli animali): } 800 \text{ mq}$
- $\text{Rapporto impermeabilizzazione: } 0,30 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = H$ edifici della zona e comunque non superiore a mt. 6
- $P_{\text{pertinenziali}} = 5 \text{ mq}/100 \text{ mq di Sf}$
- $P_{\text{Parcheggi pubblici}} = 5 \text{ mq}/100 \text{ mq di SE.}$

i) attrezzature di servizio per la residenza (Ar). Sono aree destinate, al piano terreno, ad attività commerciali fino alle medie strutture di primo livello (400 mq di Sv), attività artigianali di servizio alla persona, palestre, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande. Ai piani superiori al piano terreno sono ammessi uffici, studi professionali, servizi socio-sanitari e culturali, previa verifica della dotazione di standard. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 11,00 \text{ mt (massimo 3 piani)}$
- $\text{Standard} = 1,00/1,00 \text{ mq di SE, di cui almeno la metà per parcheggi pubblici.}$

Salvo diverse disposizioni delle schede norma gli interventi relativi a nuove attrezzature di servizio per la residenza si attuano mediante Permesso di Costruire convenzionato;

l) attrezzature di servizio per le attività produttive (Ap). Sono aree destinate ad attività di servizio e assistenza per le imprese quali: consulenze, sviluppo di software, attività di formazione, servizi di informazione tecnologia, servizi di ricerca e di marketing, servizi finanziari, servizi editoriali, ecc. In caso di edifici esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 11,00 \text{ mt (3 piani)}$



- *Parcheggi pubblici = 25 mq/100 mq di SE*

Salvo diverse disposizioni delle schede norma gli interventi di nuove attrezzature di servizio per le attività produttive si attuano mediante Permesso di Costruire convenzionato.

[..]

INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

L'immobile oggetto di stima deve essere inserito all'interno del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Pistoia.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Poiché lo strumento urbanistico non prevede per la zona omogenea in cui è classificata l'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima la possibilità di un cambio di destinazione d'uso, né è possibile ipotizzare possibili variazioni future nella zonizzazione del territorio comunale, il segmento di mercato cui fare riferimento per l'immobile in oggetto è quello degli immobili a destinazione scolastica, che in ambito provinciale risultano essere carenti e di difficile reperimento.

CERTIFICAZIONI

Il fabbricato è dotato di:

- Certificato di regolare esecuzione datato 16/10/1964 prot. 11719 del Genio Civile di Pistoia;
- Certificato di collaudo a fine lavori datato 16/07/1965;
- Rinnovo agibilità per uso scolastico datato 21/04/1992 prot. n. 164.92/M3;
- Certificato di conformità ai sensi dell'art. 9 legge 46 del 5/03/1990 smi datato 26/10/1999 per *Realizzazione impianto elettrico come da progetto*;
- Certificato di conformità ai sensi dell'art. 9 legge 46 del 5/03/1990 smi datato 15/10/2001 per *Rifacimento centrale termica, impianto gas metano, nuova canna fumaria, centralina climatica e impianto elettrico centrale termica*;
- Libretto matricolare ISPEL n. 01400037PT relativo al generatore di calore datato 23/11/2001;
- Verbale di verifica impianto di messa a terra datato 26/09/2003 n. PT 10623/B
- Certificato di conformità ai sensi dell'art. 9 legge 46 del 5/03/1990 smi datato 12/12/2005 per *Installazione impianto antintrusione*;
- Attestato di Prestazione Energetica, avente ID n. GM - P – 74, redatto in data 28/11/2013 a firma del Per. Ind. Gabriele Mococchi iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Terni n. 337;
- Verifiche di vulnerabilità sismica ai sensi dell'OPCM n. 3274 del 20/03/2003, datate dicembre 2018;
- Ordinanza n. 670 del 23/07/2019 “Chiusura della scuola dell'infanzia di Chiazzano in via Archimede n. 2 (codice edificio 0470140507)”.

CALCOLO CONSISTENZA

La consistenza della unità immobiliare è stata desunta dalla planimetria e visura catastale.

Superficie catastale u.i.u	mq 259
Volume catastale	mc 897
Superficie dell'intero lotto	mq 1301

Indici urbanistici (art. 95, comma 2 lettera b)

Indice Uf (utilizzazione fondiaria)	0,60 mq/mq
-------------------------------------	------------



Re (rapporto di copertura)	0,40 mq/mq
H max	H edifici della zona e comunque non superiori a mt 11 (massimo 3 piani)

STATO MANUTENTIVO

L'immobile, allo stato attuale, necessita di numerosi interventi di ristrutturazione, dettati dall'adeguamento sismico dell'intera struttura. Oltre ciò, stante il disuso della struttura degli ultimi anni, si rileva la necessità di sistemazione e adeguamento degli impianti, il rifacimento dei bagni, il recupero e/o sostituzione puntuale degli infissi interni ed esterni, la revisione completa della copertura e parziali e puntuali rifacimenti degli intonaci interni ed esterni e la loro tinteggiatura.

SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Non è stata reperita documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti sull'unità in valutazione, pertanto il cespite viene valutato come libero da ogni peso e gravame.

PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene in oggetto è basata sulla "valutazione dei valori delle aree edificabili del Comune di Pistoia" ai fini IMU, riferiti alle Microzone catastali (Delibera di C.C. n. 56 del 23/02/1999), aggiornati annualmente su indici ISTAT, si aggira in un range dai 150,00 €/mq ai 210,00 €/mq e un valore commerciale della zona che si aggira intorno ai 900-1200 €/mq.

● PRIMA VALUTAZIONE

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'area posta in Pistoia – Via Archimede, su cui attualmente è presente la ex scuola materna, dismessa, e dalla potenzialità edificatoria generata conseguentemente alla eventuale demolizione dell'edificio attuale.

Nel caso in cui l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) sia superiore allo 0,5 mq/mq, sui metri quadrati eccedenti per tale indice, è prevista una riduzione del 30%.

Quindi detta S la superficie del lotto, il valore del terreno V sarà dato:

$$V = S \times 0,50 \times V1 + S \times (Uf - 0,5) \times (v1 \times 0,70)$$

Dove V1 è il valore a mq per aree edificabili riferito dall'ufficio entrate del Comune di Pistoia.

$$V = 1301 \times 0,5 \times 210 + 1301 \times (0,6 - 0,5) \times (210 \times 0,70) = 136605 + 19124,70 = \text{€ } 155729,70$$

Si applicano i moltiplicatori di seguito specificati che tengono conto dell'estensione dell'area:

- 1,00 – per una superficie fino a 1000 mq
- 0,95 – per una superficie da 1001 mq a 2000 mq
- 0,90 – per una superficie da 2001 mq a 5000 mq
- 0,85 – per una superficie da 5001 mq a 10000 mq
- 0,80 – per una superficie da 10001 mq a 30000 mq
- 0,75 – per una superficie oltre i 30001 mq



Pertanto si ottiene:

$$€ 155729,70 \times 0,95 = € 147943,21$$

A tale valore è necessario sottrarre il costo di demolizione come di seguito quantificato attraverso l'utilizzo delle voci del Prezzario Regionale¹

[TOS22_01.A03.001.001]:DEMOLIZIONI eseguite con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali le puntellature, i ponti di servizio anche esterni fino ad un'altezza di m 2,00 e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, esclusi I costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. Demolizione totale o parziale di fabbricati con struttura portante in pietrame o mattoni e solai in legno, in ferro, in latero-cemento, eseguita con mezzi meccanici, in qualsiasi condizione di altezza

[€/mc 12,51]

Considerando un'altezza media del volume di metri 3,5 ed una superficie lorda di circa 260 mq si ha:

$$260 \text{ [mq]} \times 3,5 \text{ [m]} = 910 \text{ [mc]}$$

$$910 \text{ [mc]} \times 12,51 \text{ [€/mc]} = \mathbf{11.384,10 \text{ [€] costo demolizione}}$$

[TOS22_PPREC.P17.001.007] COSTO PER IL CONFERIMENTO DEI RIFIUTI A IMPIANTO AUTORIZZATO AI FINI DEL LORO RECUPERO; codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (CEER/EER), escluso il costo del trasporto salvo diversamente indicato. Rifiuti dalle attività di costruzione e demolizione (compreso il terreno prelevato da siti contaminati) Cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice CEER/EER 17 01 06 (riferimento cod. CEER/EER 17 01 07)

[€/Tn 19,14]

Considerando un peso medio del singolo metro cubo composto da vari elementi della demolizione che possa attestarsi attorno ai 1000 [kg/mc], si ha:

$$910 \text{ [mc]} \times 1 \text{ [Tn/mc]} = 910 \text{ [Tn]}$$

$$910 \text{ [mc]} \times 19,14 \text{ [€/Tn]} = \mathbf{17.417,40 \text{ [€] costo conferimento materiale demolito}}$$

Pertanto si ottiene la seguente stima:

$$147943,21 - 11.384,10 - 17.417,40 = \mathbf{119.141,71 \text{ [€]}}$$

¹ La Regione Toscana, con Delibera di Giunta regionale n. 46 del 21/01/2022 ha approvato, di concerto con il Provveditorato Interregionale alle Opere pubbliche, il Prezzario 2022 dei Lavori della Toscana.



● **SECONDA VALUTAZIONE:**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'area posta in Pistoia – Via Archimede, su cui attualmente è presente la ex scuola materna in riferimento al valore dell'edificato del valore commerciale.

Valore dell'edificato: 259,00 mq x €/mq 500,00 = € 129500,00

(valori riferiti all'Ufficio Entrate del Comune di Pistoia, considerando la particolare condizione dell'immobile in oggetto e gli ingenti lavori necessari per la sua eventuale ristrutturazione, determinati abbattendo di circa il 50% il prezzo unitario indicato come valore commerciale)

Valore del terreno scoperto 1042 mq a €/mq 15,00 = € 15630,00

Stima valore immobile

€ 129500,00 + € 15630,00 = € 145130,00

● **TERZA VALUTAZIONE:**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'area posta in Pistoia – Via Archimede, su cui attualmente è presente la ex scuola materna in riferimento al valore dell'edificato del valore commerciale. Si è proceduto a questa terza valutazione osservando, stante il mantenimento della destinazione d'uso che dovrà essere ad indirizzo sociale e/o di servizi socio sanitari, la verifica dei valori OMI del Settore Terziario della zona di Chiazzano.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PISTOIA

Comune: PISTOIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI PEDECOLLINARI E DI PIANURA

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

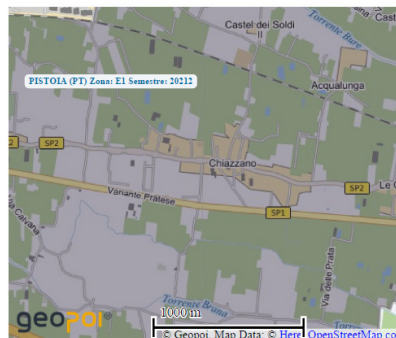
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1100	1300	L	5,8	7,3	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Banca dati quotazioni OMI

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- Il Valore di Locazione



Dall'estratto si evince un valore di mercato tra 1100 e 1300 €/mq; su tale valore si considera un abbattimento del 50 % del valore minimo considerando la particolare condizione dell'immobile in oggetto e gli ingenti lavori necessari per la sua eventuale ristrutturazione.

Pertanto si avrà, mantenendo il valore del terreno scoperto pari a €/mq 15,00 :

Valore dell'edificato: 259,00 mq x €/mq 550,00 = € 142450,00



Valore del terreno scoperto 1042 mq a €/mq 15,00 = € 15630,00

Stima valore immobile

€ 142450,00 + € 15630,00 = € **158080,00**

● **TERZA VALUTAZIONE:**

Si procede con la valutazione di stima dell'immobile di cui trattasi basandosi su un potenziale utilizzo come edifici ad uso scolastico.

Si procede alla stima riferendosi alle fasce dei valori O.M.I. per la destinazione terziaria.

V mq = 1.100,00/1.300,00 = 1.200 €/mq

Loc. mq = 5,8/7,3 = 6,55 €/mq

Canone Mensile = 6,55 x 259,00 = € 1.696,45

Annuo = 1696,45 x (12 + 0,01 x (12-1)/2) = € 20.450,70

Spese fornite dai dati storici di consumo tratti in relazione ai dati dell'ex edificio scolastico di Bonelle

Rapporto superfici Scuola Chiazzano/ Bonelle = 259/510 = 50,78 %

Rapporto volume Scuola Chiazzano/ Bonelle = 897/1637 = 54,80 %

Media rapporto = (50,78 + 54,80)/2 = 52,79%

GAS	€ 3.959,25 annuale
Acqua	€ 295,62 annuale
Energia Elettrica	€ 527,90 annuale presunta
Personale per pulizia	2500,00 €/mese x 12 = 30.000,00 x 52,79% = € 15.837,00
Totale spese	€ 20.619,77

Int. Cauz. 3 mesi = 1696,45 x 3 = € 5.089,35

BF = 20450,70 + 5089,35 - 20619,77 = € 4.920,28

tasso annuo instat 2022 = 3,525%

VALORE = 4920,28 / 0,03525 = € 139.582,41

● **QUARTA VALUTAZIONE:**

Si procede per quest'ultima valutazione sulla base dei criteri catastali forniti dall'Agenzia delle Entrate, tenendo conto di edifici che non soffrono le condizioni manutentive e statiche di quelli di cui trattasi, risultando emergere i seguenti valori:

Val = 1.200,00 (omi) x 259 mq cat = 310.800,00



Coefficiente riduttivo fabbricato età 41/60 anni e stato conservativo mediocre= 60%

Val per stato manutentivo= $310800 \times 0,60 = € 186.480,00$

Costo Rifacimento previsto 50% = $€ 500,00 \times 259,00 \text{ mq} \times 50\% = € 64.750,00$

VALORE= 186.480 – 64750 = € 121.730,00

CONCLUSIONI

Nel raffronto delle metodologie di stima applicate e delle considerazioni sopra descritte, è possibile stimare pertanto il valore dell'immobile nella sua condizione attuale pari a

€ 141.130,60

Tenendo conto del momento critico del mercato immobiliare e tenendo conto delle limitazioni delle tipologie di intervento ammissibili sull'edificio in conformità agli attuali strumenti urbanistici, si ritiene di adottare il valore della media aritmetica delle stime sopra riportate arrotondate all'intero per difetto.

Il corrispettivo cui la presente stima non tiene conto delle modificazioni di uso e degli aggiornamenti catastali che ne conseguiranno. Ogni onere per il trasferimento della proprietà, comprese le spese tecniche e i diritti e oneri concessori, saranno interamente a carico dell'acquirente.

Si allega alla presente:

- Documentazione fotografica
- Copia documentazione catastale

Pistoia, agosto 2022



Estratto di mappa



Direzione Provinciale di Pistoia Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore IVAN MARTINI
Vis. tel. esente per fini istituzionali



Planimetria catastale

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

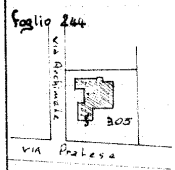
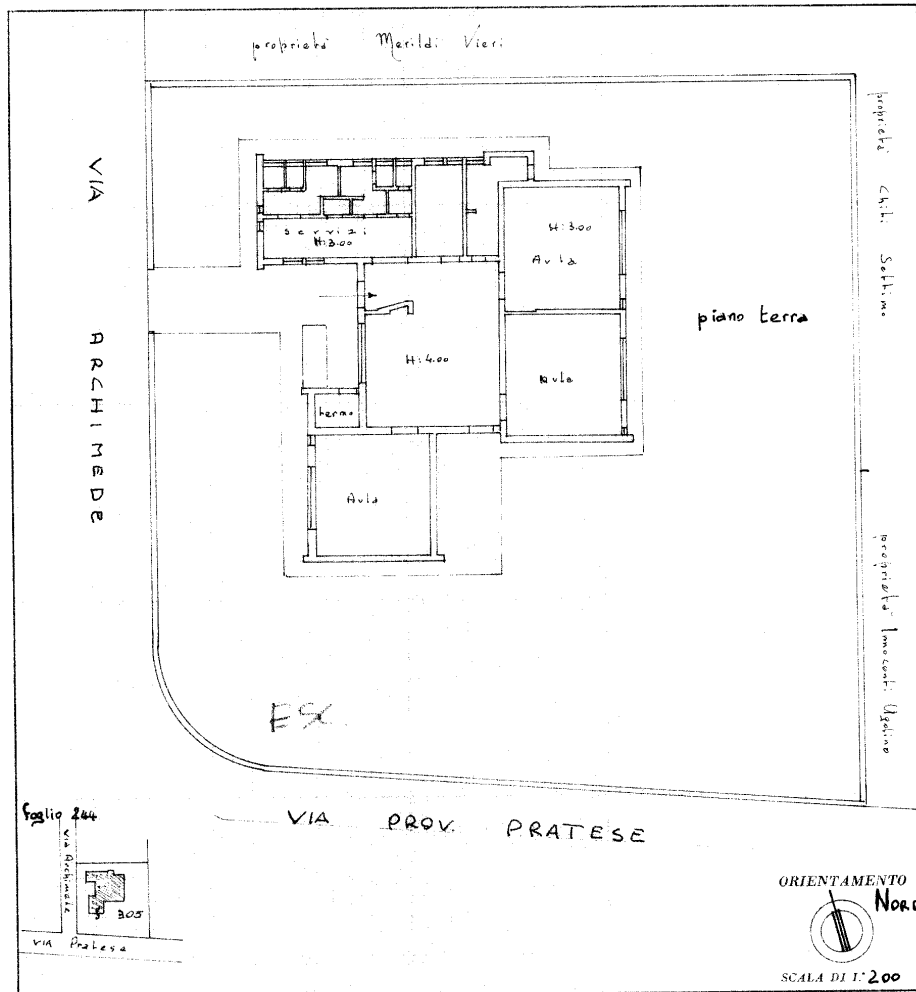
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 22 MARZO 1968, N. 462)

1 minetria dell'immobile situato nel Comune di PISTOIA Via Archimede

Ditta COMUNE DI PISTOIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISTOIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA		
PROT. N°	322	38
	244/305/-	

Compilato dal Ufficio Tecnico del Comune
 Iserito all'Albo de della Provincia di
 DATA
 Firma: Barocelli R.



Visure catastali



Direzione Provinciale di Pistoia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2022

Data: 18/01/2022 - Ora: 07.17.36 Fine
Visura n.: T18330 Pag: 1

Table with 2 columns: Dati della richiesta, Catasto Fabbricati. Content: Comune di PISTOIA (Codice: G713), Provincia di PISTOIA, Foglio: 244 Particella: 305

Table with 4 main columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI DI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA. Includes rows for address (VIA ARCHIMEDE piano: T), notification, and annotations.

Table with 4 columns: N., DATI ANAGRAFICI, CODICE FISCALE, DIRITTI E ONERI REALI. Content: COMUNE DI PISTOIA con sede in PISTOIA, 00108690470*, (1) Proprieta

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G713 - Sezione - Foglio 244 - Particella 305
Unità immobiliari n. 1
Visura telematica esente per fini istituzionali
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Pistoia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2022

Data: 23/02/2022 - Ora: 11.18.39 Fine
Visura n.: T141062 Pag: 1

Table with 2 columns: Dati della richiesta, Catasto Terreni. Content: Comune di PISTOIA (Codice: G713), Provincia di PISTOIA, Foglio: 244 Particella: 305

Table with 4 main columns: N., DATI IDENTIFICATIVI, DATI CLASSAMENTO, DATI DERIVANTI DA. Includes rows for area (ENTE URBANO), notification, and annotations.

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G713 - Sezione - SezUrb - Foglio 244 - Particella 305
Unità immobiliari n. 1
Visura telematica esente per fini istituzionali



Commissione di cui all'articolo 9
del "Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale"

Verbale del 30/06/2022.

Il giorno 30 Giugno 2022 è stata convocata nel rispetto delle disposizioni impartite dal D.P.C.M. 03/11/2020 art. 1 co. 9 lett. o), la commissione prevista dall'art. 9 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale.

Sono presenti:

- Ing. Marco Valdiserri
- Geom. Antonio Saracca
- Geom. Daniele Mucci (delegato dall'Arch. Maurizio Silveti)

Segretario della commissione è l'Architetto Alessio Bartolozzi, Dirigente ad interim del Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva, coadiuvato dalla Geom. Sandra Orlandini della U.O. LL.PP., e Patrimonio.

Ordine del giorno: Ex-scuola di Bonelle.

Determinazione di un valore di mercato in applicazione dell'art. 47 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale, da sottoporre alla validazione della dirigente del Servizio competente per il Patrimonio ai fini della vendita.

Ex scuola di Chiazzano.

Determinazione di un valore di mercato in applicazione dell'art. 47 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale, da sottoporre alla validazione della dirigente del Servizio competente per il Patrimonio ai fini della vendita.

La Commissione prosegue il lavoro avviato con precedente seduta del 30/05/2022 in ordine al potenziale inserimento nel piano delle alienazione di due immobili di proprietà comunale, ex-edilizia scolastica, non più utilizzati a causa dell'assenza dei requisiti di idoneità statica necessari a perseguirne il proprio uso ovvero:

- Ex-scuola di Bonelle - Fg. 253, particella 147, Categoria B/5 di Classe 3°, mq 510,00;
- Ex-scuola di Chiazzano - Fg. 244, particella 305, Categoria B/5 di Classe 3°, mq 259,00;

per detti immobili è emerso l'interesse all'acquisto di associazione del terzo settore.

Il Geom. Mucci ha introdotte ulteriori valutazioni di stima sugli immobili di cui trattasi basandosi su un potenziale utilizzo come edifici ad uso scolastico, determinando un valore:

- per Bonelle con una forbice tra € 210.000,00 e € 223.850,00;
- per Chiazzano con una forbice tra € 122.000,00 e € 136.000,00.

Il Geom. Mucci ha predisposto altresì una valutazione sulla base dei criteri catastali forniti dall'Agenzia delle Entrate, tenendo conto di edifici che non soffrono le condizioni manutentive e statiche di quelli di cui trattasi, risultando emergere i seguenti valori:

- per la ex- scuola di Bonelle è stimato un valore di € 198.846,90;
- per la ex- scuola di Chiazzano è stimato un valore di € 108.959,34.

Il Geom. Saracca ha evidenziato che per l'edificio di Bonelle non sussistono le condizioni limitative imposte dal vigente Regolamento Urbanistico in ordine ad interventi edilizi inattuabili a causa della storicità del fabbricato, valida solo per gli edifici costruiti anteriormente al 1945, pertanto, trattasi di un immobile sul quale si può intervenire anche con interventi di Ristrutturazione Ricostruttiva (con demolizione senza fedele ricostruzione dell'edificio). Tale affermazione è validata dal fatto che l'edificio è stato edificato nel 1957 come da informazioni agli atti di ufficio.



L'ing. Valdiserri illustra le valutazioni eseguite tenendo conto di quanto emerso nell'ultima seduta in base alla quale fu chiesto di motivare l'eventuale abbattimento del 50% in ordine ai necessari ed indispensabili lavori di adeguamento sismico di cui i fabbricati necessitano, determinando il valore dei costi di demolizione per l'edificio di Chiazzano, e in conseguenza di quanto rilevato dal Geom. Saracca, anche per l'edificio di Bonelle.

Dalle valutazioni su dette emerge che:

- per la ex- scuola di Bonelle è stimato un valore di € 253.677,38;
- per la ex- scuola di Chiazzano è stimato un valore di € 140.783,90;

La Commissione procede tenendo conto delle stime analitiche prodotte e decide di procedere con una interpolazione dei valori emersi, pertanto prima si definisce un valore medio tra la forbice degli importi determinati dal Geom. Mucci, quindi si procederà con una ulteriore mediazione sul valore determinato dall'ing. Valdiserri.

Di tale calcolo verrà poi redatta una relazione unitaria da prodursi in sede di bando di gara.

Da tale raffronto emergono i seguenti valori:

- per la ex- scuola di Bonelle, è stimato un valore € 235.076,31, arrotondato all'intero più prossimo, risulta pari ad € 235.000,00;
- per la ex- scuola di Chiazzano è stimato un valore € 141.130,60, arrotondato all'intero più prossimo, risulta pari ad € 141.000,00

Detti valori saranno proposti per la prima variazione del Piano delle Alienazioni.

La commissione chiude la seduta alle ore 16:20

I membri di commissione

Il segretario

Ing. Marco Valdiserri
Geom. Antonio Saracca
Geom. Daniele Mucci

Arch Alessio Bartolozzi