



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

Oggetto BANDO DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI A MEZZO DI ASTA PUBBLICA

Allegato 2 - PERIZIA DI VALUTAZIONE

Oggetto: Immobile in Via Appia Nuova, snc

Proprietà: Comune di Cassino

Istruttore Tecnico

Geom. Ivan Feroce

Il Dirigente Area Tecnica

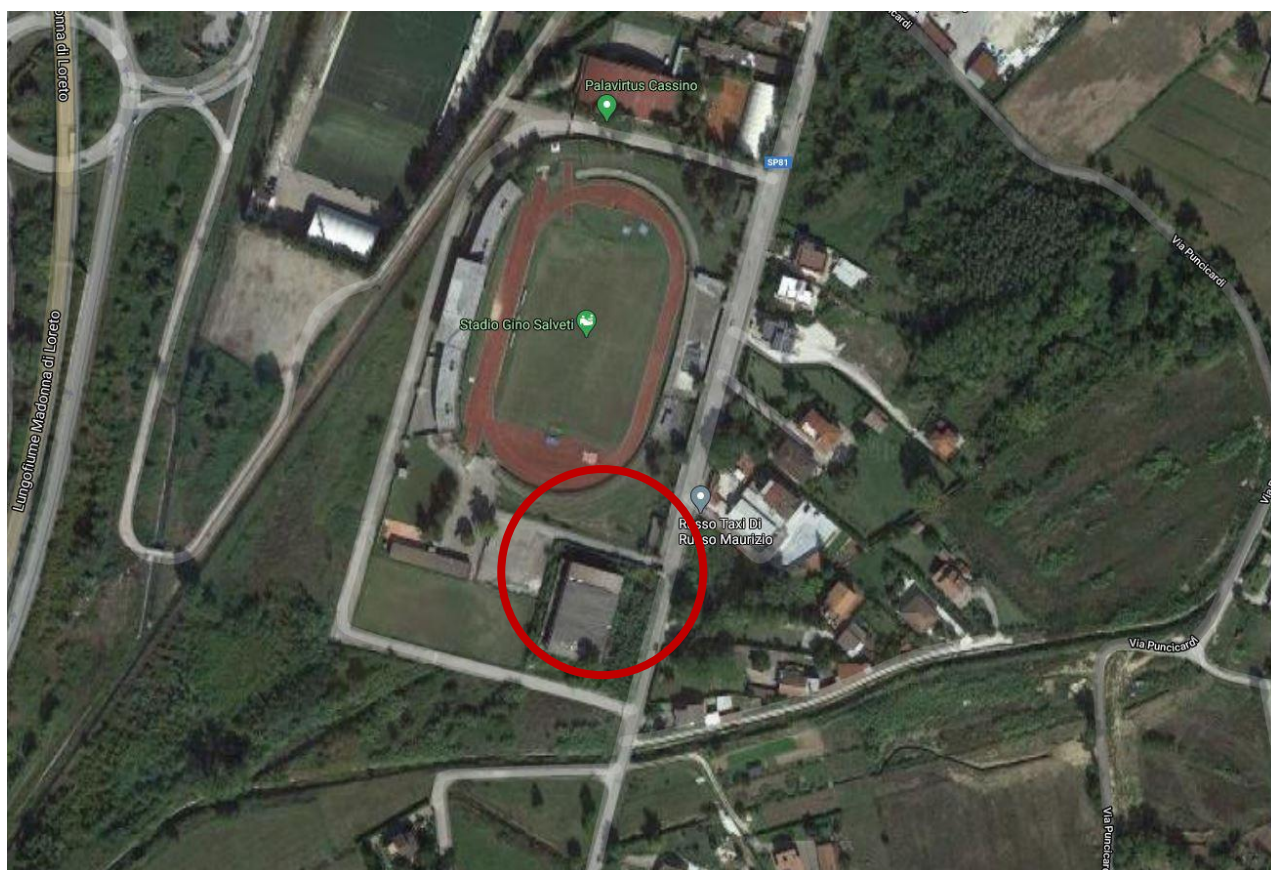
Dott. Ing. Mario Lastoria

PARTE I - INTRODUZIONE

PREMESSA

L'amministrazione al fine dell'utilizzo del patrimonio comunale in stato di abbandono e/o non più utilizzabile per le proprie funzioni istituzionali, con delibera di Giunta Comunale n° 94 del 13.04.2021, ha approvato l'elenco dei beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, includendo l'immobile appartenente al patrimonio comunale costituito dal fabbricato non ultimato, destinato a piscina comunale, e relativa area pertinenziale sito in Via Appia Nuova, ancora allo stato rustico (completo delle sole strutture in c.a.) e abbandonato da circa 30 anni, con riconversione sempre di uso pubblico e, specificatamente, "cinema multisala/auditorium";

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un fondo con sovrastante struttura allo stato grezzo, destinata originariamente a Piscina Comunale, del Comune di Cassino, in Via Appia Nuova.



Si è proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi necessari per una completa indagine estimativa.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

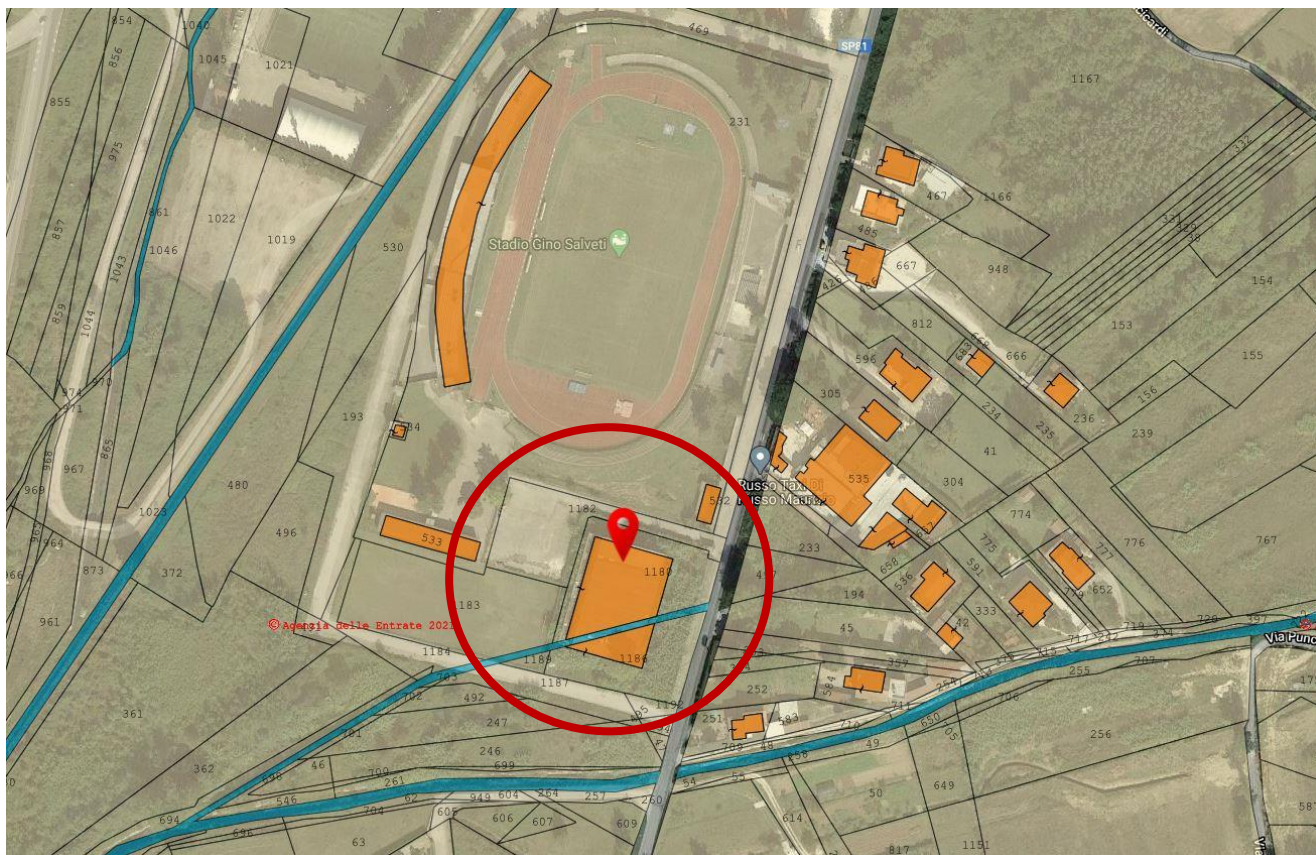
AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

L'immobile oggetto di stima, situato in zona periferica del Comune di Cassino (FR) nei pressi dello "Stadio Gino Salvetti" e, precisamente alla Via Appia Nuova snc.;

L'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è collocato all'interno nel tessuto edilizio urbano del Comune di Cassino, e precisamente nella zona sud alla Via Appia Nuova.

L'immobile oggetto di stima costeggia per un lato con strada comunale;

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato avente destinazione "Complesso sportivo di piscine", costruito a fine degli anni '80.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in Calcestruzzo Armato; e tetto in legno.

Il lotto in oggetto ha una superficie complessiva di mq 4358, la struttura sovrastante ha una superficie lorda di circa mq 1804,32;

L'edificio costruito da oltre un trentennio non è mai stato ultimato. Al fine di renderlo agibile all'uso predestinato necessita di importanti opere di adeguamento strutturale, nonché di finiture interne ed esterne;

Nella presente perizia si tiene conto di poter trasformare la struttura, previo abbattimento e ricostruzione, in "multi-sala cinema" e servizi connessi;

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al NCT terreni al Foglio 35 part. 1180 e 1186 facenti parti della originaria part.lla 40 catasto terreni, per complessivi mq 4358, e precisamente:

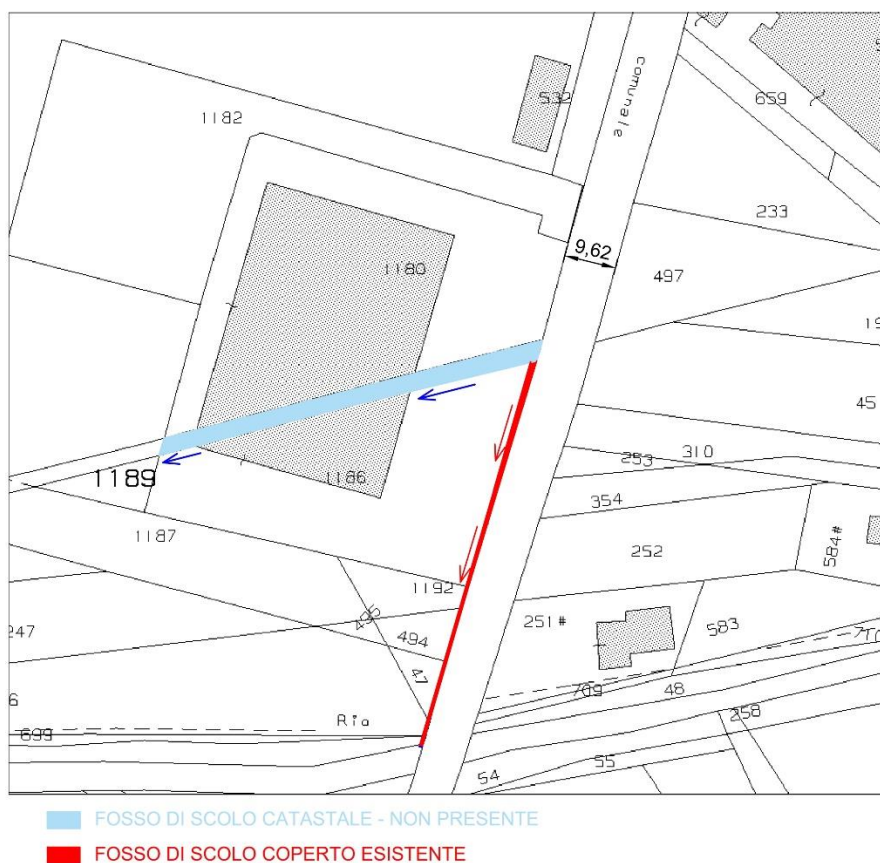
Foglio 35 particella 1186 are 18 ca 50 - ente urbano

Foglio 35 particella 1180 are 25 ca 08 - ente urbano

Il lotto su cui insiste la struttura è attraversato, catastalmente, da un canale, per una superficie di circa 200 mq, nella partita "Acque Esente" del foglio 35 del Comune di Cassino.

A di accertamento si è riscontrato che:

- il predetto fosso in sito non esiste;
- tra gli atti progettuali di costruzione della Piscina, si è ritrovata contabilità riguardante lo spostamento dello stesso;
- a seguito di prova colorimetrica si è accertato che lo stesso effettivamente risulta deviato nel perimetro del lotto lungo la strada provinciale, come da grafico qui di seguito allegato;



DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato avente destinazione "Complesso sportivo di piscine", compatibile con ZONA VAS = VERDE ATTREZZATO SPORTIVO. In tale zona è consentito la costruzione di Impianti ed attrezzature sportive di iniziativa pubblica e privata.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

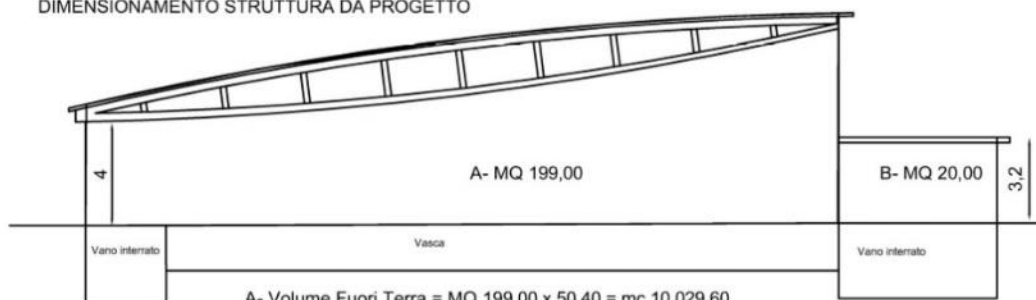
AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

DIMENSIONI RILEVATE

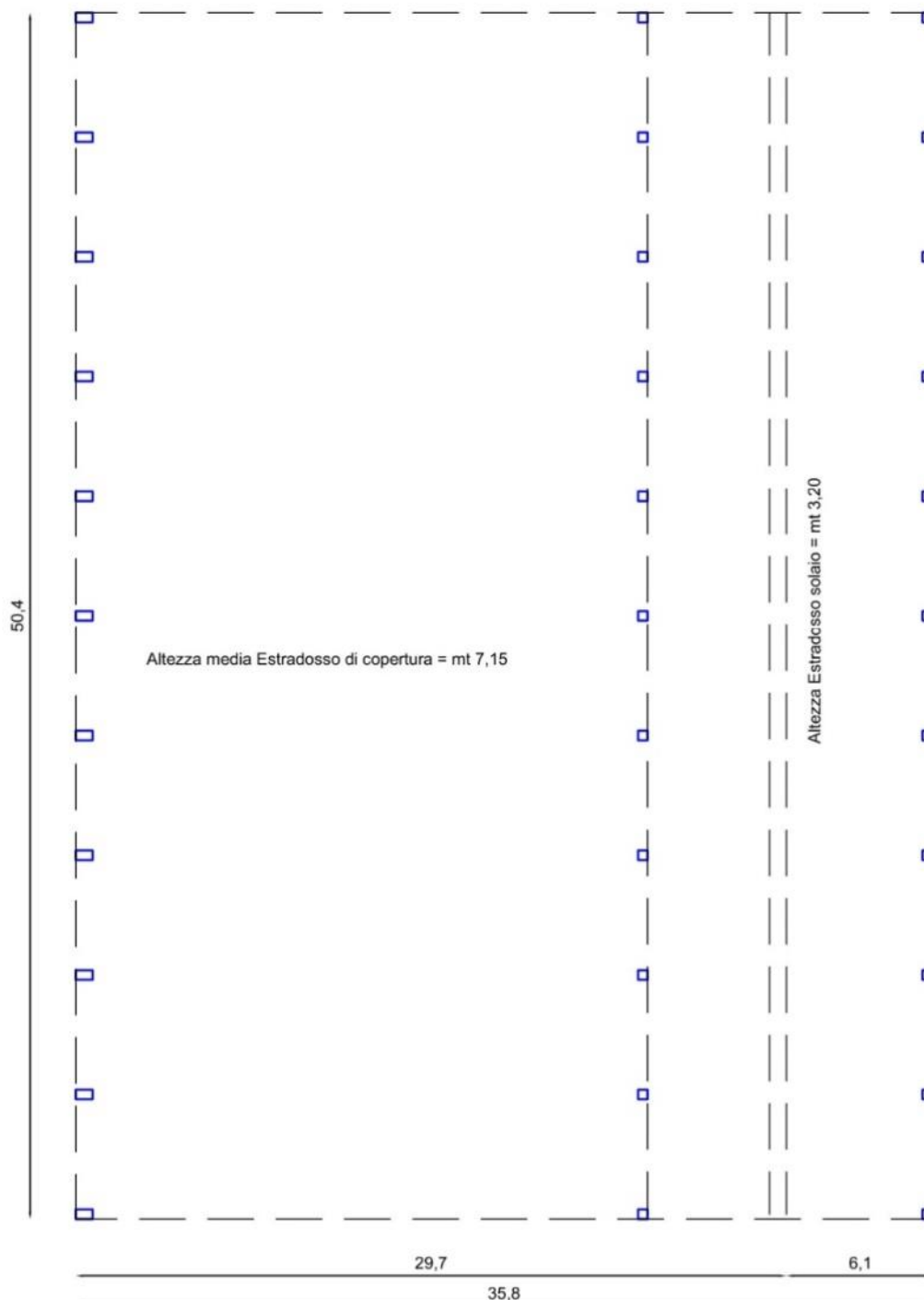
- Superficie dell'area interessata di proprietà comunale: mq 4358;
- Zona di P.R.G. attuale: Zona F- Servizi;
- Superficie utile lorda del fabbricato esistente: mq 1804,32;
- Altezza media dell'immobile: mt 7,15;
- Volume complessivo assentito: mc 11.037,88;

DIMENSIONAMENTO STRUTTURA DA PROGETTO



A- Volume Fuori Terra = MQ 199,00 x 50,40 = mc 10.029,60
 B - Volume Fuori Terra = MQ 20,00 X 50,40 = mc 1.008,00
 Totale mc esistenti= mc 11.037,60

Superficie di riferimento: mc 11.037,60/7,15 = 1543,72 mq





COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

1. ANALISI DI MERCATO

Per la definizione del presente parere di stima sono state innanzitutto svolte opportune indagini di mercato tendenti a costatare l'effettiva sussistenza di parametri riferibili a immobili raffrontabili; la ricerca è stata condotta attraverso le seguenti tipologie di fonti:

Dati storici desunti da perizie di stime redatte recentemente con riferimento ad immobili liberi aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quello oggetto di stima;

Interviste ad operatori immobiliari specializzati dalle quali è stato possibile ricavare dati storici già filtrati su transazioni avvenute;

Offerte di vendita di immobili riportate su quotidiani o pubblicazioni di settore;

Valori desunti da listini editi da operatori specializzati fra i quali, in primo luogo, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

2. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Scopo del presente giudizio di stima è determinare il più probabile valore di mercato immobiliare.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile e il particolare periodo economico, non è stato possibile individuare un effettivo mercato di riferimento da cui trarre un numero sufficiente di elementi di raffronto necessari all'attivazione di un procedimento comparativo.

Nella fattispecie si ritiene quindi più attendibile fare riferimento ad un criterio analitico individuato nel valore di trasformazione.

La metodologia estimativa adottata sarà pertanto di tipo indiretto tendente all'apprezzamento e all'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla trasformazione degli edifici esistenti in un nuovo prodotto edilizio (Valore di Trasformazione).

Il Valore di trasformazione sarà dato, dalla differenza tra il valore di mercato dell'edificio rimesso a nuovo, comprensivo del valore dell'area su cui esso insiste e di quella a esso pertinente, e la somma dei relativi costi di produzione.

Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, sulla base del loro costo all'attualità in condizioni ordinarie.

Pertanto il Valore di trasformazione sarà calcolato, dunque, attraverso la seguente formula:

VT = Vmt - $\sum iKi$, dove:

- **Vt** è il valore di trasformazione dell'immobile;
- **Vmt** è il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato;
- **$\sum iKi$** è la sommatoria di tutti i costi di trasformazione sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile;

PARAMETRI DI RIFERIMENTO

Vmt = Valore finale di mercato

Il Valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato cui potrà essere venduto l'immobile a SEGUITO DI TRASFORMAZIONE (RICOSTRUZIONE); tale valore, almeno in teoria, dovrebbe essere futuro, cioè riferito all'epoca in cui l'immobile sarà trasformato e potenzialmente vendibile (in realtà è stimato all'attualità sulla base del principio di permanenza delle condizioni).

In relazione a quanto esposto, per applicare in modo esemplificativo il metodo basato sul valore di trasformazione, verranno presi i parametri della struttura esistente e sopra descritta;

Al fine della determinazione del costo di trasformazione, costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione, si è preso a riferimento dalla seguente tabella (*):

Tab. 01

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| • Costo di costruzione dell'edificio | 42-45% di Vmt |
| • Spese Tecniche professionali | 8-10% di Vmt |
| • Oneri di Urbanizzazione | 5% di Vmt |
| • Utile/profitto promotore | 15-25% di Vmt |
| • Pubblicità immobiliare | 2% di Vmt |
| • Oneri Finanziari | 5% di Vmt |

(*) I valori contenuti nella tabella, riferiti alle singole voci di costo, sono stati desunti dalla Delib. Di GM n° 109/2019, confermati per gli anni 2020 e 2021 (stima aree edificabili ai fini IMU).

Tenuto conto che la struttura esistente, potenzialmente, trasformabile in sala Multi Cinema, pertanto rientrando in settore commerciale/terziario si prende a riferimento la media dei Valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare ultimo rilevabile: Anno 2020 - Semestre 2, relativi sia al settore Commerciale che terziario;

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FROSINONE

Comune: CASSINO

Fascia/zona: Semicentrale/COLOSSEO,V.SFERRACAVALLLO,V.SOLFEGNA,SAN PASQUALE,V. AUSONIA VECCHIA, FOLCARA, V.MONTECASSINO, S.BARTOLOMEO,S.ANTONINO, CASILINA SUD,

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Terziaria**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | NORMALE | 1300 | 1900 | L | 6,6 | 10,3 | N |



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici strutturati | NORMALE | 1400 | 2200 | L | 8,6 | 13,7 | N |

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FROSINONE

Comune: CASSINO

Fascia/zona: Semicentrale/COLOSSEO,V.SFERRACAVALLLO,V.SOLFEGNA,SAN PASQUALE,V. AUSONIA VECCHIA, FOLCARA, V.MONTECASSINO, S.BARTOLOMEO, S.ANTONINO, CASILINA SUD.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Centri commerciali | NORMALE | 1400 | 1900 | L | 9,4 | 13,5 | N |
| Magazzini | NORMALE | 600 | 1100 | L | 4,5 | 6 | N |
| Negozi | NORMALE | 1400 | 2100 | L | 8,8 | 14 | N |

Trattandosi di un intervento di nuova edificazione, da eseguire in modalità diretta, viene assunto quale Valore di mercato immobiliare al mq dell'edificio, (da applicare alla superficie commerciale di vendita del prodotto finito - Vmt), la media dei valori "massimi" laddove, ovviamente, le quotazioni OMI diano le informazioni per uno stato conservativo definito "ottimo". Pertanto, si assumerà come valore al metro quadro di superficie lorda € 1.900,00 (pari alla media dei due parametri di riferimento, i quali risultano uguali tra le due tipologie):

Valore OMI (in ottimo stato) desunto dall'interrogazione: 1.900 €/mq

Considerata la struttura esistente ed a realizzarsi, al fine della determinazione della superficie, si assumerà un'altezza media lorda, uniforme su tutta la superficie di mt 7,15, pertanto utilizzando la formula:

Superficie = Volume/7,15:

Superficie di riferimento: mc 11.037,60 / 7,15 = mq 1.543,72

Ne consegue:

- Valore Fabbricato Trasformato "Vmt": mq 1.543,72 x 1.900,00 = € 2.933.068

Assumendo come costo di trasformazione la sommatoria dei costi sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile, riepilogati nella seguente tabella:
Al fine della determinazione dei costi di Trasformazione di cui alla Tab. 01, tenuto conto del tipo di intervento, sono applicati i seguenti parametri medi definitivi:

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| • Costo di costruzione dell'edificio | 43% di Vmt |
| • Spese Tecniche professionali | 9% di Vmt |
| • <u>Oneri di Urbanizzazione</u> | <u>0% di Vmt*</u> |
| • Utile/profitto promotore | 17% di Vmt |
| • Pubblicità immobiliare | 2% di Vmt |
| • Oneri Finanziari | 5% di Vmt |
| Totale | 76,00 di Vmt |

(*) La percentuale, per oneri di urbanizzazione, non viene considerata in quanto per la superficie ed il volume esistente gli oneri di urbanizzazione sono assentiti.¹

Otteniamo:

- Costo di Trasformazione (ΣiK_i): 76.00% di € 2.933.068 = € 2.229.131
- Valore di Trasformazione (Vmt) = € 2.933.068 - € 2.229.131 = € 703.937,00

All'importo come sopra determinato va dedotto il costo di demolizione e bonifica della struttura esistente, eseguendo una stima analitica dei costi con l'ausilio del prezzario Regione Lazio determinando un costo complessivo di € 145.292,20 a cui detratto un ribasso medio offerto dalle imprese locali in regime di libero mercato pari al 20%, otteniamo un costo totale finale pari ad € 116.233,76 oltre ad € 9.916,40 per oneri della sicurezza per un totale complessivo di € 126.150,16.

Altresì, come sopra descritto il suolo oggetto di valutazione è attraversato da una striscia di terreno (ex fosso di scolo) di proprietà del Demanio dello Stato.

L'eventuale assegnatario a propria cura e spese dovrà provvedere all'acquisto o permuta del predetto suolo;

Per tale motivi si sono stimati i costi necessari per l'acquisizione di detta area, da detrarre dal valore finale del bene:

| | |
|---|--------------------|
| • Spese tecniche istruttoria, frazionamento ecc.. | € 4.000,00 |
| • Oneri e compensi da versare all'ente proprietario | € 7.000,00 |
| • Spese Notarili | € 4.000,00 |
| TOTALE | € 15.000,00 |

Pertanto, otteniamo che, il valore finale del bene determinato è pari a:

$$\text{€ 703.937,00} - \text{€ 126.150,16} - \text{€ 15.000,00} = \text{€ 562.786,84}$$

1 (Art. 17 comma 4bis DPR 380/01) - Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.”;



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

Servizio LL.PP.

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra richiamato e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e della destinazione urbanistica, sulla base dei conteggi eseguiti, si determina che il più probabile valore di mercato attuale della proprietà comunale come sopra descritto ed individuata è pari a:

€ 562.786,84 (DICO CINQUECENTOESSANTADUESETTECENTOTTANTASEIMILA/84)

Cassino 06.06.2021

Istruttore Tecnico

Geom. Ivan Feroce

Il Dirigente Area Tecnica

Dott. Ing. Mario Lastoria

