

ALLEGATO 1
Perizia Geometra Beduzzi

**PERIZIA DI STIMA DI EDIFICIO DESTINATO A
CASA DI RIPOSO PER ANZIANI POSTA A
PIACENZA IN VIA LANZA N°63 DI PROPRIETA'
DELLA PIA CASA PER ANZIANI MARUFFI**

Piacenza li 01-12-2020

Il Perito

Il sottoscritto, Geom. Matteo Beduzzi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Piacenza al n° 1813, residente a Piacenza via Grazioli n° 34, con C.F.: BDZ MTT 82L23 G535K, ha ricevuto incarico dalla Committenza, di procedere ad una perizia di stima dell'unità immobiliare destinata a casa di riposo per anziani, posta in Comune di Piacenza, Via Lanza n° 63, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

tutto ciò premesso

il sottoscritto si è recato in loco in data 23-11-2020 per visionare l'immobile e prendere atto della collocazione, consistenza, stato di conservazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, raccogliendo così tutti gli elementi di carattere tecnico, urbanistico, catastale, di mercato, necessari per redigere la presente.

1) Generalità

Il bene oggetto di stima, è di proprietà della Fondazione Pia Casa per Anziani Maruffi ed è posto a Piacenza, via Lanza n° 63; zona sud est dell'abitato della città a prevalente destinazione residenziale.

L'immobile da stimare consiste in un edificio isolato realizzato con struttura in muratura portante esterna e pilastri interni in c.a. con solai d'interpiano e di copertura laterocementizi.

L'edificio, composto da un piano interrato, e 4 piani fuori terra (di cui l'ultimo è sottotetto), è stato realizzato con Concessione edilizia n°236 del 10-05-1969 ed è attualmente dotato di agibilità prot 22400 del 03-04-2006; si rimarca che nel corso del tempo il fabbricato ha subito poi diverse ristrutturazioni di seguito sintetizzate:

- ristrutturazione tra gli anni 2004 e 2006: i lavori hanno interessato tutti i piani dell'edificio in particolare sono stati integralmente sostituiti tutti gli impianti elettrici/idricosanitari interni ed esterni alla struttura; realizzato l'impianto di condizionamento la cui macchina è collocata nel giardino in proprietà (impianto prima inesistente); rifatti tutti i servizi igienici nelle camere e in tutta la struttura; eliminate le barriere architettoniche presenti (specialmente nei servizi igienici) anche mediante la realizzazione di un montalettighe esterno, rivolto verso il giardino privato della

struttura, che collega pianterreno, primo, secondo e terzo piano; adeguata la struttura alle allora vigenti normative/prescrizioni USL e Antincendio; sostituiti i pavimenti interni di tutta la struttura (in gomma in tutti i locali ad esclusione di servizi igienici, cucina e camera mortuaria pavimentati in ceramica); sostituiti i serramenti interni (in legno) ed esterni (in alluminio con vetrocamera)

- Tinteggiature esterne nel 2008
- Realizzazione di nuova recinzione nel 2009
- Realizzazione di lavaggio padelle e depositi sporco/pulito al terzo piano della struttura nel 2010

L'esterno del fabbricato è tinteggiato, l'intonaco, i cornicioni ed i balconi si dimostrano in buono stato di conservazione in rapporto all'età dell'edificio stesso.

2) Destinazione Urbanistica

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto di stima è classificata nella Tavola P.2.08 del R.U.E. vigente come "*Tessuto a media densità - art. 74*". (vedi allegato n°2 – Estratto RUE)

Si applicano quindi le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche contenute nel sopracitato art. 74:

- $U_f=0.7$ mq/mq
- $S_p=20\%$
- $H=15$ m
- $A=1$ albero/100mq
- $A_r=2$ arbusti/100mq

3) Dati Catastali

Il bene oggetto di stima è così censito al Catasto Fabbricati:

Foglio 50, Mappale 1181, piani S1-T-1-2-3, Categoria B/1, Classe 2, consistenza 5776mc,

Rendita 6861,03 €. Si rimarca che la superficie del mappale 1181 su cui insiste l'edificio è pari a 1710mq

Alla presente si allegano le visure aggiornate (vedi allegato n°4 – visure catastali).

4) Descrizione del bene

Le parti scoperte del lotto sono parzialmente pavimentate in beola (a coronamento dell'edificio); la rimanente parte del lotto posta sul retro dell'edificio (verso via Tansini) è lasciata a giardino nel quale si trova anche la macchina per il condizionamento opportunamente schermata per ridurre le emissioni sonore verso gli edifici circostanti.

Dall'esterno l'edificio si presenta complessivamente in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le facciate sia per quanto riguarda i cornicioni ed i balconi; si rileva che in alcune zone del pianterreno, al di sopra dello zoccolo in pietra presente, si evidenzia qualche segno di umidità di risalita.

Tutti i serramenti esterni risalgono alla ristrutturazione terminata nel 2006, le finestrate sono in alluminio e vetrocamera con tapparelle in alluminio con movimentazione elettrica

L'interno dell'edificio oggetto di stima si compone di:

- Piano interrato (di superficie commerciale di circa 11mq) accessibile da scala esterna, in cui trovano spazio la centrale termica (h=3.15m) e un locale destinato a cantina (h=2.40m);
- Pianterreno (di superficie commerciale di circa 565mq) in cui trovano spazio:
 - Portineria/ufficio (h=3.40), locale tecnico (h=3.40), soggiorno e pranzo (h=3.40), palestra (hmed=3.80). I locali suddetti sono dotati di pavimenti vinilici dotati di sguscio
 - Cucina (h=3.00) per il riscaldamento e il porzionamento dei cibi; il locale presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica; a servizio della cucina è presente un bagno dedicato di altezza 3.00m con pavimenti e rivestimenti in ceramica
 - Spogliatoio, Locale personale, Ambulatorio, n°2 camere di degenza (per un totale di 5 posti letto); tutti i suddetti locali hanno altezza netta pari a 3.00, sono pavimentati con pavimenti vinilici dotati di sguscio. Ognuno dei suddetti locali è servito da bagno "privato" (accessibile dal locale stesso) con pavimenti e rivestimenti in ceramica (si rimarca che i pavimenti sono di tipo antisdrucchiolo)

- Camera mortuaria (h=3.00) con pavimenti e rivestimenti in ceramica (si rimarca che i pavimenti sono di tipo antisdrucciolo)
- Bagno disabili (h=2.70) a servizio della zona giorno con pavimenti e rivestimenti in ceramica (si rimarca che i pavimenti sono di tipo antisdrucciolo)

I muri interni, non rivestiti in ceramica, sono tinteggiati con pitture acriliche e zoccolo di circa 1.50m in smalto lavabile

- Primo piano (di superficie commerciale di circa 417mq) accessibile dalle scale interne, è servito da ascensore e montalettighe. Il piano è realizzato su due quote di calpestio diverse; il dislivello è superabile mediante 5 alzate o mediante montascale. Su questo piano trovano spazio:

- N°13 camere, 5 nella parte alta e 8 nella parte bassa del piano (di cui 2 doppie) per un totale di 15 posti letto. Ogni camera ha pavimenti vinilici dotati di sguscio, è dotata di servizi igienici (con pavimento in ceramica antisdrucciolo e rivestimento in ceramica). Nove camere sono dotate di piccolo balcone
- N°2 piccoli ripostigli
- Un bagno disabili dotato di finestra, a servizio del piano in cui per gli operatori è possibile lavare gli ospiti

I muri interni, non rivestiti in ceramica, sono tinteggiati con pitture acriliche e zoccolo di circa 1.50m in smalto lavabile.

Il piano è dotato di uscita di sicurezza su scala metallica antincendio esterna

- Secondo piano (di superficie commerciale di circa 416mq) accessibile dalle scale interne, è servito da ascensore e montalettighe. Il piano è realizzato su due quote di calpestio diverse; il dislivello è superabile mediante 5 alzate o mediante montascale. Su questo piano trovano spazio:

- N°15 camere, 5 nella parte alta e 10 nella parte bassa del piano per un totale di 15 posti letto. Ogni camera ha pavimenti vinilici dotati di sguscio, ed è dotata di

servizi igienici (con pavimento in ceramica antisdrucciolo e rivestimento in ceramica). Ogni camera è dotata di piccolo balcone

- Un bagno disabili dotato di finestra, a servizio del piano in cui per gli operatori è possibile lavare gli ospiti

I muri interni, non rivestiti in ceramica, sono tinteggiati con pitture acriliche e zoccolo di circa 1.50m in smalto lavabile.

Il piano è dotato di uscita di sicurezza su scala metallica antincendio esterna.

Si rimarca la presenza di una macchia dovuta ad una vecchia infiltrazione di umidità in prossimità di una finestra vicina allo sbarco del montalettighe; il problema è stato risolto ma senza ritinteggiare la zona

- Terzo piano-sottotetto (di superficie commerciale di circa 182mq) accessibile dalle scale interne, è servito da montalettighe. Il piano è realizzato su due quote di calpestio diverse servite da scala. Nella parte alta di questo piano trovano spazio:

- Sottotetto non praticabile con altezza variabile tra 2.90 e 0.25
- Locale macchine dell'ascensore interno con altezza 2.85
- Bagno con altezza 2.70 pavimentato con ceramiche antisdrucciolo e con rivestimenti in ceramica

Nella parte bassa trovano spazio:

- N°2 ripostigli con altezza variabile tra 2.15 e 1.20 e pavimenti ceramici
- Spogliatoio finestrato con altezza variabile tra 2.95 e 2.70 e pavimenti ceramici
- N° 2 depositi biancheria (uno per materiale "pulito" ed uno per materiale "sporco") dotati di finestrate, con altezza variabile tra 2.95 e 2.70 e pavimenti in ceramica
- Un locale di lavaggio padelle, dotato di finestra, con altezza variabile tra 2.95 e 2.70 e pavimento in ceramica
- Sottotetto non praticabile con altezza variabile tra 2.10 e 0.25

I muri interni, non rivestiti in ceramica, sono tinteggiati con pitture acriliche e zoccolo di circa 1.50m in smalto lavabile; si rimarca la presenza di alcune cavillature nell'intonaco in prossimità dello sbarco del montalettighe sul piano

5) Computo superficie commerciale

La superficie commerciale è data dalla superficie lorda (compresi i muri perimetrali) dei vani principali sommata alle superfici delle pertinenze opportunamente omogeneizzate mediante appositi coefficienti (norma UNI 10750).

Si sottolinea che tali superfici sono state desunte graficamente dagli elaborati grafici allegati alla variante finale che ha legittimato la ristrutturazione del 2004-2006.

Piano	Sup. Commerciale
Interrato	11 mq
Terreno	565 mq
Primo	417 mq
Secondo	416 mq
Terzo	182 mq
Cortile-Giardino	25 mq
TOTALE	1616 mq

Si precisa che l'articolo 68 "Criteri generali d'intervento per i tessuti esistenti" delle NTA del R.U.E. vigente al punto 68.12 ammette un aumento una tantum della S.Ed. in quantità fino ad un massimo del 20% della S.Ed. esistente o fino ad un massimo di 500mq; tale aumento è concesso in deroga agli indici previsti dalle norme.

6) Giudizio di stima

Considerato il contesto suddetto, il sottoscritto procedeva ad un'analisi dei metodi più vicini ad una realtà di mercato, atti a porlo in grado di determinare il più probabile valore dell'immobile sopradescritto.

Dopo aver svolto tutti i conteggi per il calcolo della superficie commerciale (di cui al precedente punto 5), il sottoscritto è pervenuto alle seguenti valutazioni unitarie:

- superficie commerciale **1050,00 €/mq**
- valore aggiunto per area ancora edificabile **315,00 €/mq**

Moltiplicando così i valori unitari per le relative superfici si ottiene il valore di mercato:

	Sup. Commerciale		€/mq		Valore €
Valore fabbricato	1616 mq	x	1.050,00 €/mq	=	1.696.800,00 €
Area ancora edificabile	500 mq	x	315,00 €/mq	=	157.500,00 €
			TOTALE	=	1.854.300,00 €

Valore Totale immobile = 1.854.300,00 € arrotondato a **1.855.000,00 €**

(unmilioneottocentocinquantacinquemila/00)

A completamento delle considerazioni sopraesposte, il sottoscritto, sottolinea che i valori indicati hanno un margine di aleatorietà dovuto all'andamento del mercato, oggi particolarmente "fermo", pur nel contesto nel quale gli immobili si collocano; tale margine viene indicato in una possibile variazione pari a $\pm 5\%$.

Il sottoscritto reputa così di aver assolto l'incarico affidatogli.

Piacenza, li 01/12/2020

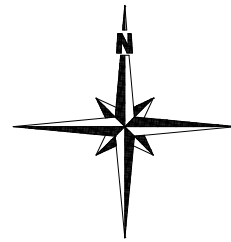
Il Perito

Allegati:

- 1) Vista satellitare
- 2) Estratto R.U.E.
- 3) Estratto di mappa catastale
- 4) Visure catastali
- 5) Documentazione fotografica

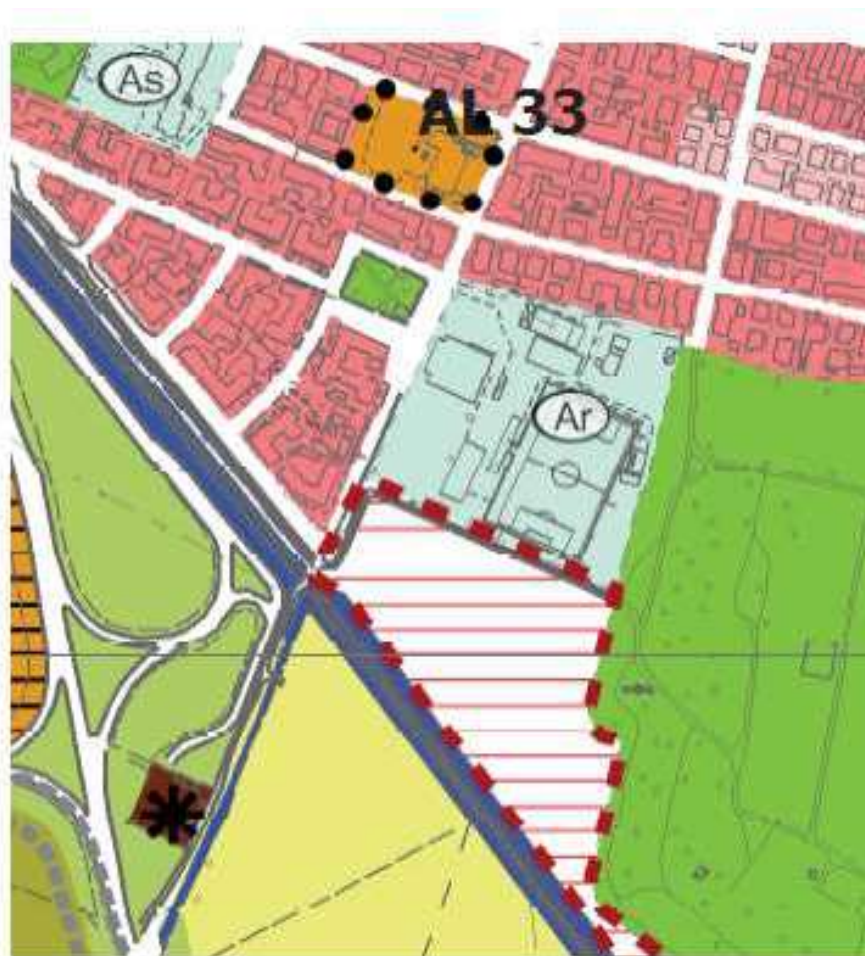
ALLEGATO 1

Vista satellitare

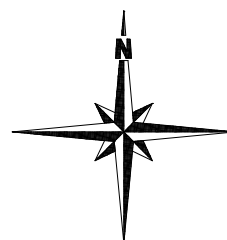


ALLEGATO 2

Estratto tavola R.U.E. P 2.08 – scala 1:5000



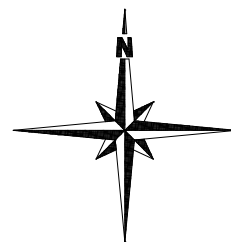
 Tessuto a Media densità (art.74)



ALLEGATO 3

Estratto di mappa catastale:

Comune di Piacenza – Foglio 50 – Mappale 1181



ALLEGATO 4

Visure catastali



Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2020

Data: 23/11/2020 - Ora: 15.32.48 Fine
Visura n.: T245696 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIACENZA (Codice: G535) Provincia di PIACENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 50 Particella: 1181

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		50	1181		2		B/1	2	5776 m ²	Totale: 1679 m ²	Euro 6.861,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIACOMO LANZA n. 63 piano: S1-T-1-2-3;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (L.M. 701/94) di immobile: rettif.err.mater.volume mc.5475 e adeg.to elis.to b.r.24205										

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Foglio	Particella		
1	FONDAZIONE PIA CASA PER ANZIANI MARUFFI con sede in PIACENZA		91004390331*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 03/11/2004 Trascrizione in atti dal 21/12/2005 Repertorio n.: 77 Rogante: FONDAZIONE PIA CASA PER A Sede: PIACENZA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE Rettifica la trasc. n. 12453/2005 (n. 13106.1/2005)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G535 - Sezione - Foglio 50 - Particella 1181

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2020

Data: 23/11/2020 - Ora: 15.32.15 Fine
Visura n.: T245351 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIACENZA (Codice: G535) Provincia di PIACENZA
Catasto Terreni	Foglio: 50 Particella: 1181

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha aro ca	Deduz	Reddito	
1	50	1181		-	ENTE URBANO	17 10		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 12/01/2006 protocollo n. PC0002211 in atti dal 12/01/2006 (n. 2244.1/2006)
Notifica		Partita 1							
Annotazioni		comprende le particelle:1180							

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G535 - Sezione - SezUrb - Foglio 50 - Particella 1181

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ALLEGATO 5

Documentazione fotografica



Vista da via Lanza



Vista da via Lanza



Vista da via Tansini



Vista piazzola macchine condizionamento



Vista cortile esterno su via Lanza



Porzione di intonaco ammalorato



Porzione di intonaco ammalorato



Accesso alla centrale termica



Dettaglio scala metallica antincendio



Dettaglio balconi esterni su via Lanza



Dettaglio balconi su giardino interno



Vista ingresso



Vista ufficio-reception



Vista palestra



Vista sala da pranzo



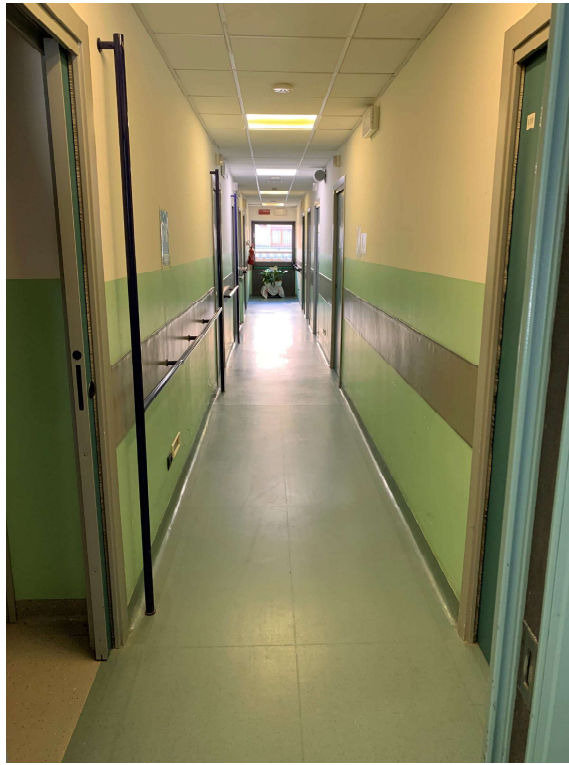
Vista cucina



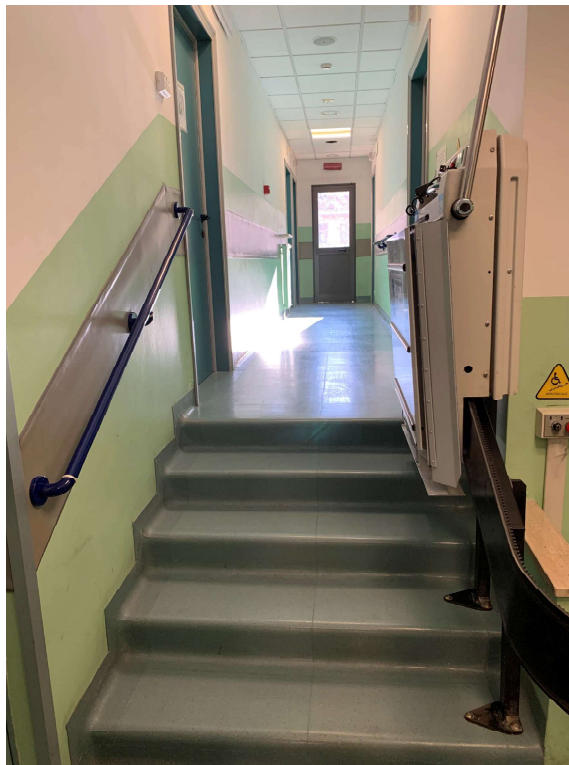
Sbarco ascensore e montalettighe primo piano



Bagno di piano primo piano



Vista disimpegno primo piano (zona bassa)



Vista disimpegno primo piano (zona alta)



Vista interna camera primo piano



Sbarco ascensore e montalettighe secondo piano



Bagno di piano secondo piano



Vista disimpegno secondo piano (zona alta)



Vista disimpegno secondo piano (zona bassa)



Vista interna camera secondo piano



Particolare infiltrazioni di umidità c/o sbarco montalettighe secondo piano



Sbarco montalettighe terzo piano



Vista disimpegno terzo piano (ingresso sala macchine ascensore)



Vista disimpegno terzo piano



Vista disimpegno terzo piano