



COMUNE DI BELLUNO
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P.IVA 00132550252



SETTORE TECNICO E ATTIVITA' CULTURALI **SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO**

Via Mezzaterra, 45 – patrimonio@comune.belluno.it

tel. 0437/913471 – fax 0437/913414

PEC: belluno.bl@cert.ip-veneto.net

Belluno, 25 marzo 2016

EX CASERMA PIAVE Stima canoni annui relativi agli immobili

La presente relazione ha per scopo il calcolo di un canone annuo relativo alla concessione di alcuni fabbricati presenti nell'area della ex Caserma Piave, nell'ambito del progetto redatto dal Servizio Opere Pubbliche ed Espropri (Settore Tecnico ed Attività Culturali) e denominato: "*Ex Caserma Piave – Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione*".

Con deliberazione di Giunta comunale n. 43 del 21/03/2014 sono stati approvati il suddetto studio ed il primo bando per la presentazione di manifestazioni d'interesse alla realizzazione di progetti nell'ambito dell'area della ex Caserma Piave.

A seguito della pubblicazione di un 2° avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse, sono pervenute alcune richieste che non hanno interessato tutti gli spazi disponibili.

Con decisione di Giunta del 14/03/2016 è stato predisposto un nuovo bando, attivo dal 21/03/2016 per 60 giorni.

Si rende quindi necessario definire il valore del canone di alcuni altri beni immobili (non interessati dalle stime precedenti), nello stato in cui si trovano attualmente. A tal scopo si riporta integralmente il calcolo già eseguito nella mia precedente relazione del 19/09/2014.

Per la stima di un canone locativo di mercato, partiamo da una valutazione complessiva dei singoli immobili su cui applicare un opportuno saggio di interesse. I dati utilizzati sono quelli pubblicati dal Consulente Immobiliare. L'importo unitario base per le zone periferiche di Belluno ammonta ad €/mq 1500.

Nelle valutazioni degli immobili è necessario tener conto anche dell'attuale crisi del mercato immobiliare, che ha registrato una notevole contrazione, sia nei prezzi che nel volume d'affari, con diminuzioni nell'ordine di circa il 20-25%, oltre allo stato di degrado in cui versa l'area dell'ex Caserma Piave e tutte le strutture presenti.

Al valore unitario di partenza è necessario applicare dei coefficienti di differenziazione che tengano conto delle caratteristiche delle costruzioni. Quello che a noi interessa riguarda l'età, qualità e stato degli immobili: si tratta di beni che hanno oltre 60 anni, con caratteristiche costruttive che potremmo definire ultra-popolari e di qualità pessima, in quanto necessitano di pesanti interventi di sistemazione ed adeguamento, dovuti principalmente ai lunghi anni di completo abbandono.

Abbiamo quindi un coefficiente correttivo pari a 0,35:

$\text{€/mq } 1500 \times 0,35 = \text{€/mq } 525$ arrotondati ad **€/mq 500** per i motivi più sopra accennati.

Questo vale per le strutture principali in muratura. Poiché vi sono diverse tipologie di edifici applichiamo dei coefficienti correttivi per differenziare il valore unitario di stima: 0,90 per le autorimesse e i magazzini, 0,70 per i prefabbricati, 0,60 per gli hangar metallici, 0,40 per le tettoie.



COMUNE DI BELLUNO
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P.IVA 00132550252



Riepilogo dei valori unitari per le diverse tipologie individuate:

- 1) edifici in muratura€/mq 500
- 2) autorimesse e/o magazzini in muratura €/mq $500 \times 0,90 =$ €/mq 450
- 3) edifici prefabbricati €/mq $500 \times 0,70 =$ €/mq 350
- 4) hangar metallici €/mq $500 \times 0,60 =$ €/mq 300
- 5) tettoie €/mq $500 \times 0,40 =$ €/mq 200

Per il calcolo di un canone locativo annuo di mercato, si ritiene congruo usare un saggio di interesse pari al 4% del valore di stima degli immobili concessi.

Riportiamo ora, per ognuno dei tre immobili selezionati, il valore di stima degli immobili concessi (allo stato attuale), oltre all'importo annuo del canone locativo di mercato.

A) Tettoia n. 9

sup. lorda	mq	124,60	$\times$	€/mq	200	=	€	24.920,00		
								valore totale immobili	€	24.920,00

Canone annuo: € 24.920,00 $\times$ 4% = € **996,80**

B) Edificio n. 4 - Porzione est del P.T.

sup. lorda	mq	112,50	$\times$	€/mq	500	=	€	56.250,00		
								valore totale immobili	€	56.250,00

Canone annuo: € 56.250,00 $\times$ 4% = € **2.250,00**

C) Tettoia n. 3

sup. lorda	mq	285,10	$\times$	€/mq	200	=	€	57.020,00		
								valore totale immobili	€	57.020,00

Canone annuo: € 57.020,00 $\times$ 4% = € **2.280,80**

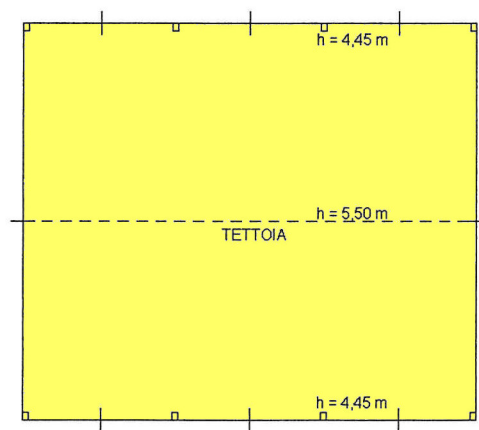
Il Tecnico Comunale
geom. Stefano Reolon

Stefano Reolon
tel. 0437/913448 – sreolon@comune.belluno.it
Via Mezzaterra, 45 - 32100 Belluno

SR/sr

TETTOIA n. 9

PIANO TERRA

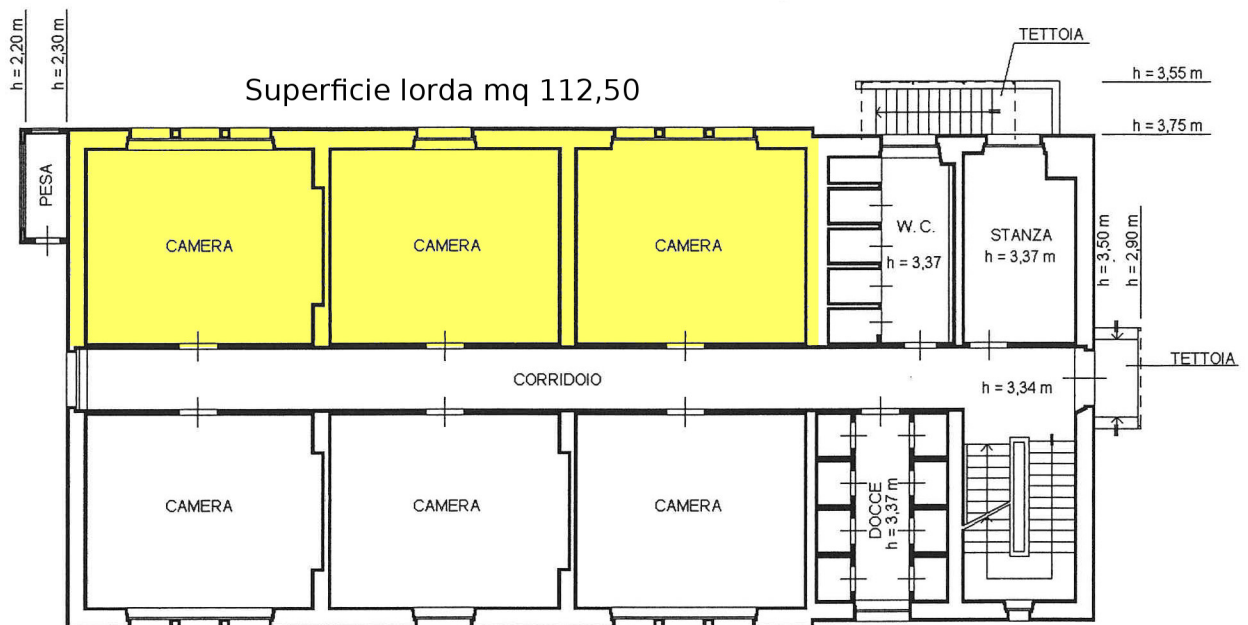


Superficie lorda mq 124,60

Scala 1:200

EDIFICIO n. 4

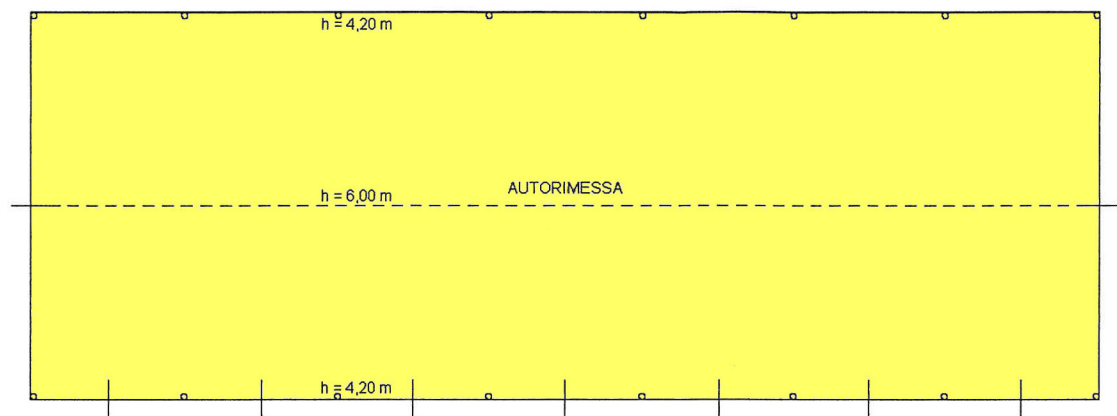
PIANO TERRA - h = 3,20 m



Scala 1:200

TETTOIA n. 3

PIANO TERRA



Superficie lorda mq 285,10

Scala 1:200