Comune di Lerici (Sp), Prot. N. 0039425 del 24-11-2021 in partenza

Città di Lerici

Provincia della Spezia

STIMA DELL'IMMOBILE "EX ISTITUTO ALBERGHIERO G. CASINI" IN LERICI AGGIORNAMENTO MAGGIO 2016

UBICAZIONE E DENOMINAZIONE

Complesso immobiliare ubicato in Via G. Matteotti n° 57 loc. Rombà, attualmente non occupato, censito al N.C.E.U. al fg. 17 mapp. 271 e al N.C.T. al fg. 17 mapp. 207.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il complesso immobiliare in argomento, ubicato a monte dell'abitato di Lerici, gode di un invidiabile posizione panoramica e di una solarità unica.

Il compendio è articolato su tre piani: seminterrato, terra e primo, presenta una superficie complessiva lorda di mq. 1920 circa, immerso nel verde in parte adibito ad accesso, a parcheggio ed in parte a giardino ed a uliveto ad oggi incolto ed in stato di abbandono.
Ai confini: Via G. Matteotti, via XX Settembre, via della Repubblica e particelle 70, 262, 98, 234, 235, 257, 288, 100 e 240.

La costruzione del compendio risale all' anno 1959 e da allora ha mantenuto le stesse caratteristiche anche dopo l'acquisto da parte degli Enti Pubblici (anno 1980) e l'esecuzione di alcuni lavori di trasformazione da clinica a edificio scolastico, nonché di ampliamento.

La struttura è in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio, solai misti in c.a. e laterizio, copertura del tetto con lastre in cemento-amianto tipo "eternit"; tipologicamente l'edificio comprende 16 ampi locali adibiti ad aula, 3 locali uso laboratorio, oltre a locali destinati a servizi igienici, aula ristoro, cucina, magazzino centrale termica ecc.

TITOLO DI PROVENIENZA

Acquistato dalla Provincia della Spezia – prop. 16/48, Comune della Spezia - prop. 16/48, Comune di Lerici – prop. 8/48, Comune di Ameglia - prop. 1/48, Comune di Arcola – prop. 1/48, Comune di Castelnuovo Magra – prop. 1/48, Comune di Levanto – prop. 1/48, Comune di Ortonovo – prop. 1/48, Comune di Portovenere – prop. 1/48, Comune di S. Stefano Magra – prop. 1/48 e Comune di Sarzana – prop. 1/48 con atto a rogito Notaio Dr. Marcello Federici in data 02.06.1980 Repertorio n° 62.587 Fascicolo n° 9318 e registrato all' U.R. della Spezia il 19 successivo al N. 2740 in parte dalla "Congregazione delle Suore Infermiere dell'Addolorata con sede in Pisa" (quota 20/30) ed in parte da altri privati (quota 10/30)

PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il complesso immobiliare in argomento, secondo le norme tecniche di attuazione del vigente PUC ricade per la Particella 207 in parte *in Sub Ambito R10.3 "Lerici Tessuto Urbano"* e parte in zona:

Comune di Lerici (Sp), Prot. N. 0039425 del 24-11-2021 in partenza

Ne3 Ambito R10 – Sub AMBITO R10.3. Ne3: intervento sostitutivo dell'ex Alberghiero, per la particella 271 in zona: *Ne3 Ambito R10-Sub ambito R10.3 Ne.3: intervento sostitutivo dell'ex Alberghiero, attraverso l'istituto del permesso di costruire convenzionato.*

Fabbricato	superficie lorda	Mq. 2038
	superficie lorda con esclusione della superficie perimetrale	Mq. 1842
Area esterna	sup. a scala esterna, camminamenti, giardino ecc.	Mq. 950
	sup. ad uliveto incolto	Mq. 2189

La valutazione di quanto descritto deve prioritariamente tener conto della destinazione residenziale prevista e della unicità dell'immobile nella zona non essendo presenti sul mercato nel territorio circostante immobili per dimensioni ed in particolar modo per destinazioni di PUC, similari a quelle in argomento; in ragione di ciò si ritiene di individuare nel prezzo di mercato dei fabbricati ad uso residenziale il termine di paragone più attendibile, prendendo in considerazione di questi ultimi il prezzo usato per le compravendite (vedasi banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate).
Dopo una verifica dei prezzi riportati dalle Agenzie immobiliari e dalla banca dato delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si stabilisce che il prezzo medio da applicare al complesso edilizio in argomento, dopo la sua completa ristrutturazione, ascende ad € 4.000,00 a Mq.
Richiamata la perizia di stima redatta in data 19.11.2007 a firma dell'Arch. Claudio Tognoni, e la successive perizie di stima redatte in data 30.08.2011 e 15.11.2011 e ottobre 2014 a firma dell'Arch. Ines Lorenzani, si ritiene congruo un valore dell'immobile allo stato attuale di € **3.650.000,00** derivante dai calcoli sottoriportati:

Superficie lorda	mq. 2038
Superficie utile prevista da PUC	mq. 2000
Superficie box pertinenziali da realizzare	mq. 700
Valore dell' immobile residenziale ristrutturato	€/mq. 4.000,00
Valore box pertinenziali	€/mq. 2.000,00
Costo di demolizione e ricostruzione	€/mq. 1.500,00
Costo di costruzione box auto	€/mq. 1.000,00
Utile d'impresa	10%
Costi di progettazione, DD.LL., ecc.	15%
Oneri, pubblicità, imprevisti e varie	15%

PERTANTO:

Valore totale immobile ristrutturato:	mq. 2000 x €/mq 4.000,00	=	€ 8.000.000,00
Valore box auto pertinenziali:	mq. 700 x €/mq 2.000,00	=	€ 1.400.000,00
	Totale		**€ 9.400.000,00**
Da cui a detrarre:			
Demolizione e ricostruzione:	mq. 2000 x €/mq. 1.500,00	=	€ 3.000.000,00
Costruzione box auto pertinenziali:	mq. 700 x €/mq. 1000,00	=	€ 700.000,00
	Sub-Totale		€ 3.700.000,00
Utile d'impresa:	10% su € 9.400.000,00	=	€ 940.000,00

Costi di progettazione, DD.LL., ecc. 15% su € 3.700.000,00	=	€ 555.000,00
Oneri, pubblicità, imprevisti e varie 15% su € 3.700.000,00	=	€ 555.000,00
Totale		**€ 5.750.000,00**
Valore attuale dell'immobile (€ 9.400.000,00 – 5.750.000,00)	=	**€ 3.650.000,00**

NOTE
E' necessario procedere alla giusta intestazione della proprietà anche con l'eventuale presentazione della denuncia di variazione, previa aggiornamento delle planimetrie catastali e di ogni elaborato tecnico necessario per la sottoscrizione del successivo atto di trasferimento del Complesso in argomento.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, notarili, le tasse e le imposte relative al rogito vigenti al momento della stipulazione dell'atto.
Il Complesso immobiliare non è assoggettato al vincolo ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. , già L. 1089/1939.

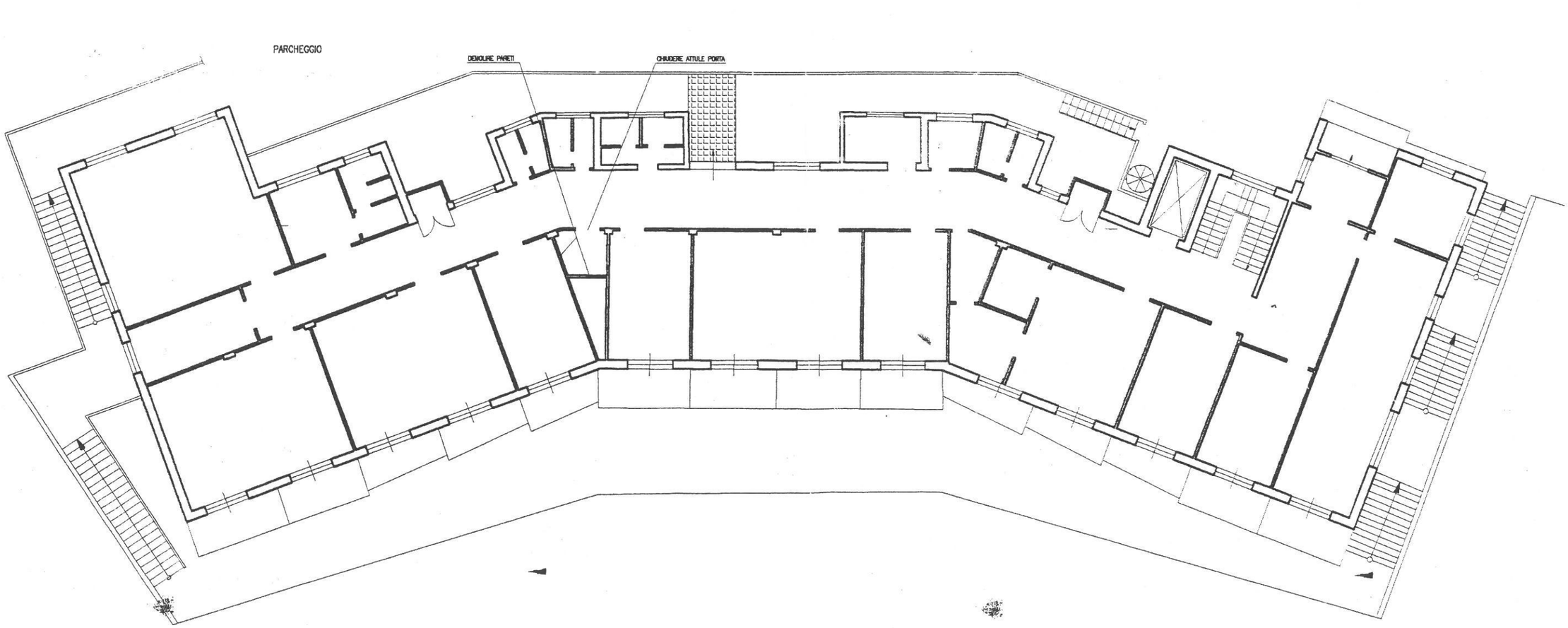
CONCLUSIONI:
Si ritiene pertanto di poter attribuire al complesso immobiliare oggetto di perizia un valore complessivo di € 3.650.000,00.
La proposta di alienazione del bene in argomento deve intendersi a corpo e non a misura.

L'Istruttore Direttivo
Arch. Ines Lorenzani

La Responsabile del Servizio
Dott.ssa Monica Botto

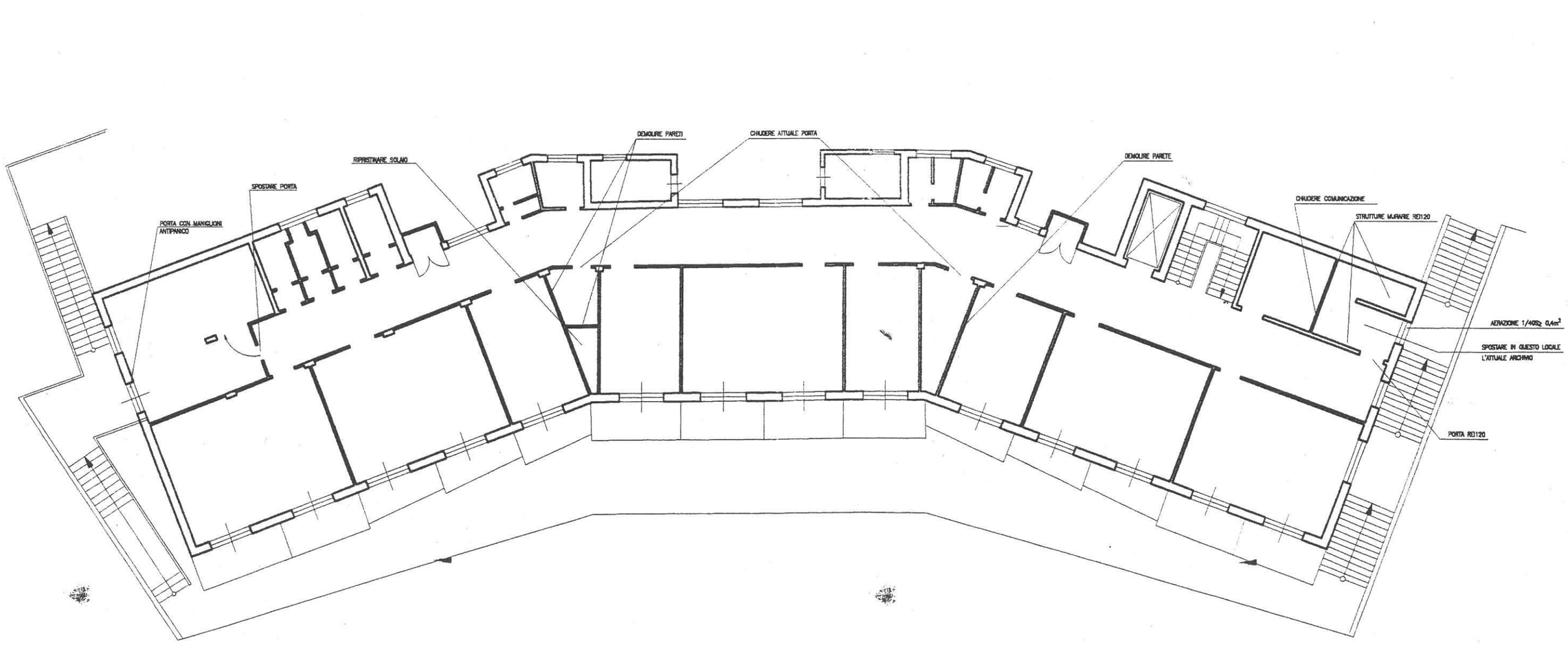
Comune di Lerici (Sp), Prot. N. 0039425 del 24-11-2021 in partenza

Comune di Lerici (Sp), Prot. N. 0039425 del 24-11-2021 in partenza



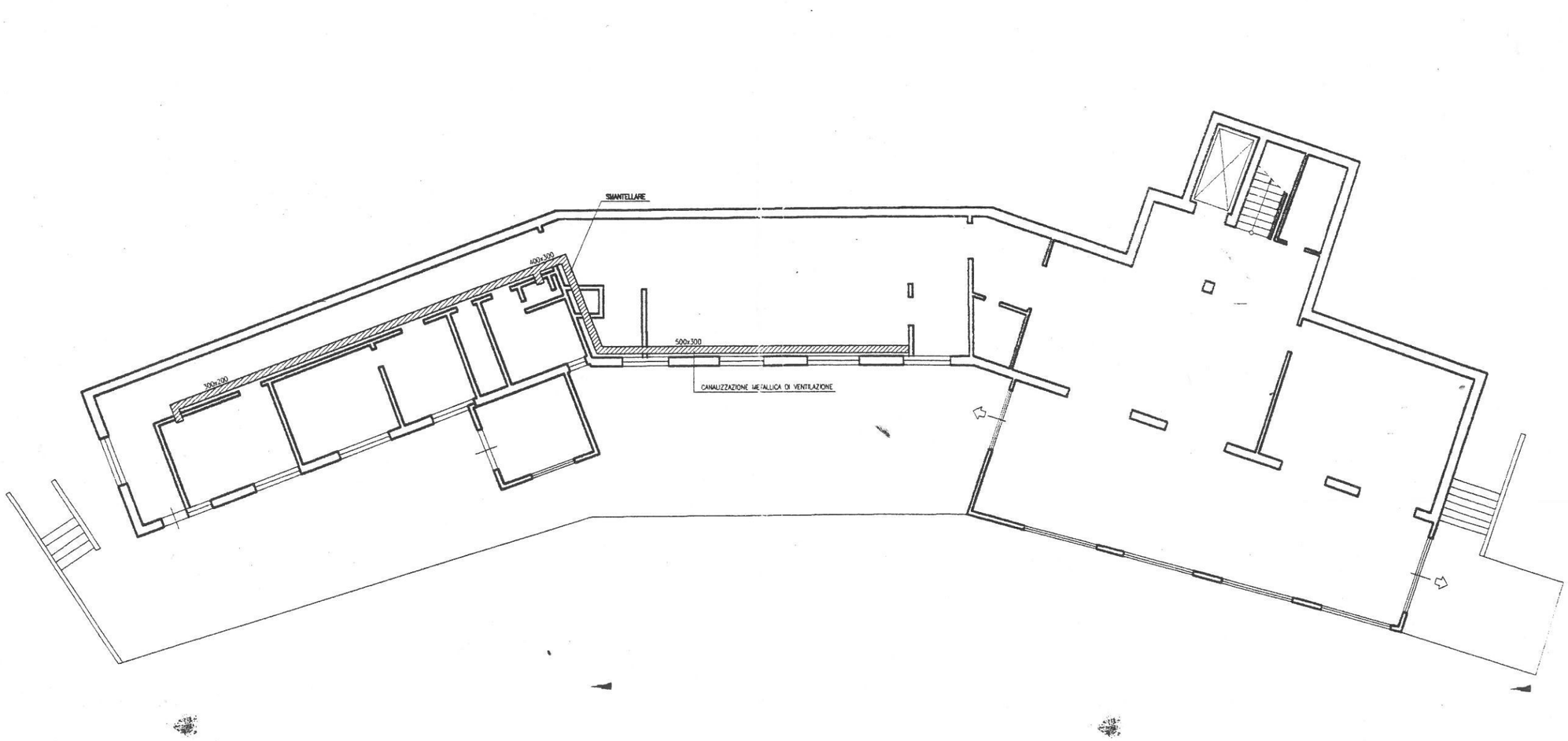
P.T.

Comune di Lerici (Sp), Prot. N. 0039425 del 24-11-2021 in partenza



1° SOTTOSTRADA

Comune di Lerici (Sp), Prot. N. 0039425 del 24-11-2021 in partenza



2° SOTTOSTRADA