



STIMA DEL VALORE
dell'immobile di proprietà Arpa sito nel complesso "Città Studi"
in Via Pella a BIELLA

Torino, lì 06.10.2016

PREMESSA

Nella città di Biella, Arpa Piemonte è proprietaria di un immobile ubicato in Via Pella, all'interno del complesso edilizio denominato "Città Studi".

All'interno del complesso vi sono varie attività terziarie: un auditorium, sale esposizioni, sale riunioni, aule per seminari, aree relax, zone servizi e una biblioteca. Inoltre la presenza di Città Studi avvalorata per l'area in questione il carattere prettamente terziario in quanto l'istituto, a partecipazione statale, fornisce servizi di collegamento tra enti pubblici e imprese private nel campo della formazione professionale, della tecnologia e dello sviluppo dei programmi europei.

Con Decreto del Direttore Generale n. 15 del 08.02.2013 veniva dato mandato al Responsabile della Struttura Ufficio Provveditorato e Tecnico di predisporre gli atti previsti dalla vigente normativa in materia di alienazione di beni della Pubblica Amministrazione, per la vendita dell'immobile in questione con procedura ad evidenza pubblica.

La determinazione del valore di mercato del bene è stata effettuata utilizzando il metodo dei costi così come indicato nel "*Manuale di best practice per la redazione di un rapporto di valutazione di immobili a garanzia delle esposizioni creditizie*", utilizzato dai certificatori ex ISO 17024, edito da CRIF Certification Service e basato sulle linee guida emesse dall'Associazione Bancaria Italiana.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ubicazione

L'immobile è sito in via Pella a Biella all'interno del complesso denominato "Città Studi".

Consistenza e descrizione dell'immobile

Trattasi di porzione di capannone industriale con annessa area pertinenziale.

Il corpo di fabbrica, costituente il capannone, ha pianta rettangolare, suddivisa in tre campate, con una superficie lorda di mq 2.115 oltre alla porzione di area, a cortile pertinenziale, della superficie complessiva di mq 1.791, come risulta dalla pianta allegata all'atto notarile del Dott. Paolo Antoniotti (allegato 1). In totale la proprietà Arpa è di 3.906 mq.

Il fabbricato, costruito nel 1977 con destinazione a "Polo di formazione per tessili professionali", è composto da 1 piano fuori terra di 8 m di altezza, per un volume di mc 16.920.

Il sistema costruttivo utilizzato è quello della prefabbricazione con struttura portante verticale in c.a., travi principali in c.a. precompresso, elementi di tamponamento perimetrali in pannelli prefabbricati in c.a. preintonacati, pareti divisorie interne in blocchi di calcestruzzo intonacati, copertura piana impermeabilizzata con guaina bituminosa. La luce è assicurata da cupole in policarbonato. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento. I serramenti esterni sono costituiti da ampie vetrate con struttura in ferro e doppi vetri, i serramenti interni hanno struttura in ferro con pannelli lavabili tamburati, le porte di ingresso sono in ferro.

Alla testata di estremità dell'edificio si trova n. 1 scala in cemento armato con piano di calpestio in gomma antisdrucchiolo di sicurezza.

All'interno, l'impianto distributivo è tipico di un capannone industriale.

Si trovano parti di parti impianti tecnologici, predisposti per l'uso al quale era destinato, che sono obsoleti, e la presenza di significative attrezzature e canalizzazioni metalliche per le lavorazioni dei tessuti, impattano sulle spese di demolizione e recupero del manufatto edilizio.

Il complesso è dotato di tutte le infrastrutture ed opere di urbanizzazione primarie e secondarie: parcheggi, aree verdi, illuminazione, raccolta acque meteoriche, ecc..

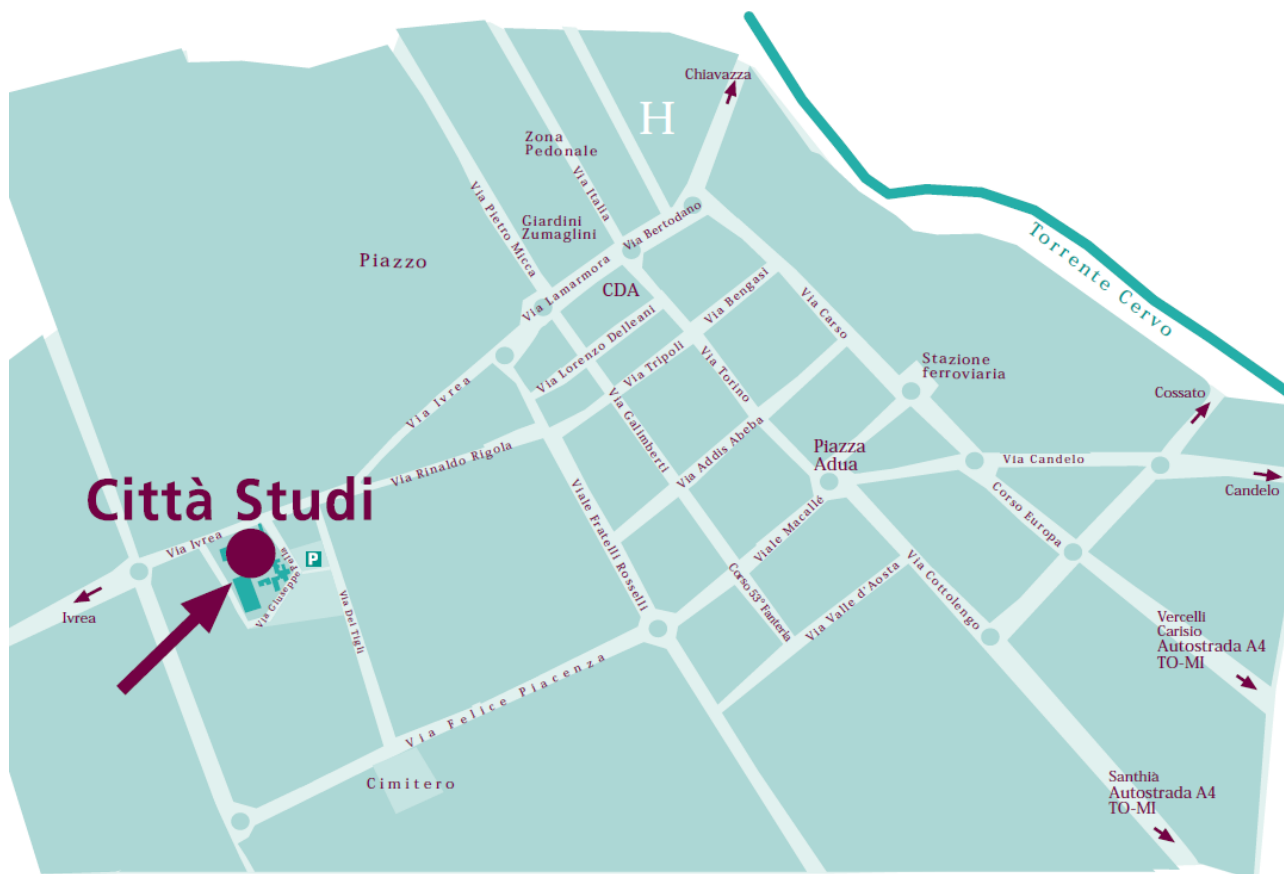
Nelle immediate vicinanze è presente anche la centrale termica, con possibilità di collegamento alla rete di teleriscaldamento cittadina.

Accesso

L'accesso veicolare e pedonale è da Via Pella che, staccandosi dalla Via Ivrea, corre intorno al complesso edilizio e può essere ad uso esclusivo.

Confini

La porzione di immobile oggetto della presente stima, pur essendo all'interno del complesso edilizio "Città Studi", costituisce una unità indipendente, ben disimpegnata e nettamente scorporabile.



Inquadramento urbanistico

La zona viene individuata dal PRGC come area per servizi e impianti di interesse generale pubbliche e di uso pubblico e private F – F*, con i seguenti parametri urbanistici:

Rc: 50% (Rapporto copertura Sc/Sf*100)

SVp: 1/3 di Sf (Superficie per il verde privato)

H max non superiore ai 12 m (Altezza della costruzione)

Inquadramento catastale

L'immobile Arpa è ubicato su un terreno di 3.906 mq censito al Catasto Terreni al foglio 58, mappale n. 341 e al N.C.E.U. al foglio 551, mappale n. 101. L'immobile è costituito da un fabbricato di 2.115 mq e annesso cortile di 1.791 mq.

Titolarità

L'immobile è di proprietà di Arpa Piemonte con atto a rogito del 26.07.1999 del Notaio Dott. Paolo Antoniotti, con studio in Torino Corso Galileo Ferraris 20, registrato a Torino al n. 24796.

Vincoli giuridici

L'area è parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico in base all'art. 142, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 recante: "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

Regolarità amministrativa

Per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

n. 1417 in data 20.09.1977;

n. 1058/76 in data 09.04.1990 – concessione edilizia in sanatoria;

Sez 2/A n. 3014/406 in data 05.11.1990;

Sez. A/2 n. 1713/122 in data 08.08.1991;

Sez. A/2 n. 1712/121 in data 08.08.1991;

Frazionamento: inizio attività in data 25.05.1990, prot. 176.

Non sono stati apportati al fabbricato interventi o modifiche tali da richiedere ulteriori provvedimenti amministrativi.

Stato di conservazione

Il fabbricato, di proprietà Arpa, si trova in stato di abbandono e degrado, come risulta dalla documentazione fotografica allegata (allegato 2).

VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile in questione si presenta problematica in ragione dell'obsolescenza dello stesso e della sua effettiva commerciabilità, essendo il medesimo intercluso all'interno del complesso di proprietà di Città Studi S.p.A., per cui non può esserci altra destinazione se non quella terziaria ad uso pubblico in aderenza alla destinazione prevista dal PRGC, previo un importante intervento di riconversione.

Per la determinazione del valore di mercato del bene, poichè l'uso di un metodo piuttosto che di un altro tra i procedimenti cui si può disporre non è una scelta dell'estimatore ma dipende dalle caratteristiche del bene e dalle condizioni al contorno, è stato adottato il metodo analitico cosiddetto dei costi.

Metodo dei costi

Con riferimento al *"Manuale di best practice per la redazione di un rapporto di valutazione di immobili a garanzia delle esposizioni creditizie"*, il metodo dei costi determina il valore di mercato di un immobile edificato sommando il valore dell'area edificata per il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, ossia il costo che si dovrebbe sostenere all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto di stima, eventualmente deprezzato per tener conto dello stato conservativo dell'immobile.

Il procedimento consiste nelle seguenti fasi:

- stima del valore del terreno. Trattandosi di area non suscettibile di libera commerciabilità, con riferimento alla rilevazione della Camera di Commercio 2° semestre 2014, si assume un valore parametrico medio di euro 27,50 al mq;
- stima del costo di ricostruzione a nuovo per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento di redazione della stima, un edificio analogo a quello da peritare, compresi gli oneri professionali stimati nel 10% del costo di costruzione, gli interessi passivi e il profitto dell'imprenditore. Per il costo di ricostruzione si assume il valore parametrico di euro 400 al mq. Per quanto riguarda gli interessi passivi si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori stessi. Nella prassi estimativa tali oneri sono anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata di cui sopra, per cui nel caso in esame, si assumono come percentuale (5%) sul costo di costruzione. Per quanto concerne il profitto dell'imprenditore, ordinariamente si riconosce un margine operativo che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti e indiretti);
- stima del deprezzamento per vetustà che tiene conto dell'età del fabbricato, dello stato manutentivo e della funzionalità impiantistica, ricavabile dalla formula di cui al manuale di Best Practice: $1 - E_a/V_u$, essendo E_a = età attuale= 38 anni, V_u = vita utile del fabbricato= 75 anni. Per semplicità operativa e in considerazione dello stato dell'edificio, non è stata operata una suddivisione tra le percentuali di incidenza sul totale dell'opera delle opere edili e di quelle impiantistiche.

L'equazione del procedimento estimativo è la seguente:

$$V_m = V_a + C_{costr} + O_{prof} + I_p + P_{impr}$$

dove:

V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima

V_a = valore dell'area

C_{costr} = costo di costruzione del fabbricato

O_{prof} = oneri professionali= 10% C_{costr} nuovo

I_p = 5% C_{costr}

P_{impr} = 15% V_m

Quindi:

$$C_{\text{costr nuovo}} = 400 \times 2.115 \text{ mq} = 846.000,00 \text{ euro}$$

$$O_{\text{prof}} = 10\% \times 846.000,00 = 84.600,00 \text{ euro}$$

$$I_p = 930.600,00 \times 0,05 = 46.530,00 \text{ euro}$$

$$C_{\text{costr}} = 977.130,00 \text{ euro}$$

Applicando il coefficiente di deprezzamento, $K_d = 1 - E_a/V_u = 1 - 38/75 = 0,493$, si ottiene che il costo di ricostruzione del fabbricato, deprezzato per vetustà, è di euro 481.725,09 (= 977.130,00 x 0,493).

Verifica di riscontro del valore dell'immobile industriale

A puro titolo di confronto si esegue la stima con il metodo sintetico della comparazione diretta o confronto di mercato, avvalendosi delle rilevazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio.

Con riferimento alla **Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, la tabella A riporta i valori rilevati.

L'area di osservazione è quella della località Barazzetto e località Vandorno, ovvero aree nelle immediate vicinanze e adiacenti a Città Studi; non è stato possibile risalire ad un'osservazione del mercato immobiliare diretta in quanto la zona in cui si trova l'immobile in questione non è prevista dall'Agenzia del Territorio. L'osservazione si riferisce al 1° semestre del 2015.

Tabella A

| Tipologia | Valore Mercato (€/mq) | |
|-----------------------|-----------------------|-----|
| | Min | Max |
| Capannoni industriali | 270 | 395 |
| Capannoni tipici | 280 | 395 |
| Laboratori | 270 | 350 |
| Magazzini | 230 | 355 |
| Uffici | 610 | 870 |

Determinazione Valore di Mercato

$$V_m = P_m \times S$$

dove:

V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima

P_m = prezzo unitario rilevato sul mercato per tipologie di beni analoghe a quelle del bene oggetto di stima

S = superficie del bene oggetto di stima.

Quindi:

$$V_{m, \text{min}} = 270 \times 2.115 = 571.050,00 \text{ euro}$$

$$V_{m, \text{max}} = 395 \times 2.115 = 835.425,00 \text{ euro}$$

$$V_{\text{medio}} = (571.050,00 + 835.425,00) / 2 = 703.237,50 \text{ euro}$$

Poiché i prezzi indicati si riferiscono ad uno stato conservativo normale, in considerazione dello stato attuale dell'immobile si applica una decurtazione del 25% (L. 392/1978), ottenendo quindi un valore di euro 527.428,13.

Con riferimento alla **Banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio** si hanno i dati riportati nella tabella B riferiti alla zona 3 in cui si trova l'immobile in questione. L'osservazione si riferisce al 17.12.2014.

Tabella B

| Tipologia | Valore Mercato nuovi o completamente ristrutturati (€/mq) | Valore Mercato vecchi (oltre 30 anni) (€/mq) |
|-----------------------|---|--|
| Capannoni industriali | 410 | 150 |
| Uffici | 900 | 350 |

Determinazione Valore di Mercato

$$V_{m, vecchi} = 150 \times 2.115 = 317.250 \text{ euro}$$

Dal confronto risultano, per il fabbricato, i seguenti valori di mercato:

| metodo | analitico | sintetico | |
|----------------------|------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | | Listino Agenzia delle Entrate | Listino Camera di Commercio |
| Costo fabbricato (€) | 481.725,09 | 527.428,13 | 317.250,00 |

Si può notare che il valore ottenuto con il metodo analitico rientra tra i valori desumibili dai dati di mercato.

Il valore di mercato del compendio risulta, quindi:

$$V_m = V_a + C_{costr} \times K_d + 0,15 V_m$$

ossia:

$$0,85 V_m = V_a + C_{costr} \times K_d$$

Essendo:

$$V_a = 27,5 \text{ €/mq} \times 3.906 \text{ mq} = 107.415,00 \text{ euro}$$

$$C_{costr} \times K_d = 481.725,09 \text{ euro}$$

Da cui risulta:

$$V_m = (107.415,00 + 481.725,09) / 0,85 = 693.105,99 \text{ euro arr. a } 700.000,00 \text{ euro}$$

L'importo da porre a base d'asta per l'alienazione dell'immobile di proprietà Arpa, sito all'interno del complesso "Città Studi", è pari ad euro 700.000,00.

Considerato che il primo procedimento di gara di cui al Decreto del Direttore Generale n. 166 del 30/12/2015 ad oggetto: "Alienazione dell'immobile di proprietà dell'Arpa Piemonte sito in Biella, Via Pella" è andato deserto così come evidenziato nella determina dirigenziale n. 421 del 05/05/2016 ad oggetto: "Struttura Semplice Acquisti Beni e Servizi. Alienazione dell'immobile di proprietà dell'Arpa Piemonte sito in Biella, Via Pella. Dichiarazione gara deserta" il valore dell'immobile viene ridotto dell'importo corrispondente al 10% del valore stimato.

Per quanto su esposto, l'importo da porre a base d'asta per l'alienazione dell'immobile di proprietà Arpa, sito all'interno del complesso "Città Studi", è pari ad euro 630.000,00.

ARPA Piemonte – Ufficio Tecnico

Ing. Anna M. Facipieri

Firmato in originale

ALLEGATO 1

PIANTA PROPRIETA' ARPA

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA