

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**OGGETTO**

Stima del canone annuo di locazione della seguente unità immobiliare:

- Fondo ad uso istruttivo scolastico (Plesso scolastico), posto nel comune di Prato, in viale Borgovalsugana n° 153, collocato in edificio del tipo terra- tetto, composto da unica unità immobiliare, libero su quattro lati e sviluppato interamente al piano terra, con accesso pedonale anche dalla via della Rondine angolo via Papa Giovanni XXIII .

CRITERIO DI STIMA – OCCUPAZIONE IMMOBILI

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. La stima è rivolta a individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N° Rif..	Riferim.	Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale.	Rendita
1	Plesso Scolastico	65	1025		B/5	3^	Mc 1225	Mq 323	€ 2.151,04

Proprietà:

EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA con sede in Prato (PO) c.f.:01937100970, proprietà per la quota di 1/1.

N° Rif..	Riferim.	Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale.	Rendita
2	Porzione di Unità (resede unito di fatto al Plesso Scolastico)	65	1026		B/5	3^	Mc 7	Mq 1	€ 12,29

Proprietà:

COMUNE DI PRATO con sede in Prato (PO) c.f.: 84006890481, proprietà per la quota di 1/1.

DATI URBANISTICI

Secondo il vigente Piano Operativo (pubblicato sul BURT n. 42 del 16 ottobre 2019 efficace dal 15 novembre 2019), il bene in oggetto di valutazione risulta classificato a livello urbanistico come di seguito indicato :

- UTOE: **2b**
- Disciplina dei suoli: **Urbano**
- Zona Omogenea: **B**
- Standard Urbanistici: **Alb esistente** (Aree per l'istruzione - *Alb servizi per l'istruzione di base*);
- Tipo Intervento su Edificio: **E3_3°** grado di tutela: edifici o complessi di carattere storico-testimoniale.
- Categoria funzionale art.152 - Titolo VIII - Disciplina delle Funzioni _N.T.A.: **comma 1.7 _ Aree ed attrezzature di interesse generale** (esclusi i servizi privati interesse pubblico "D.4").

N.B.

Ai sensi del comma 2 art.152 - Titolo VIII - Disciplina delle Funzioni – Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo:

".....Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra categoria funzionale ammessa. È sempre consentito il passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, salvi i limiti posti dai successivi artt. 154, 155 e 156 con riferimento alle funzioni escluse. Sono fatte salve le norme relative ai requisiti di carattere igienico-sanitario necessario per la specifica attività e le specifiche norme di settore."

Vincoli Beni Culturali e Paesaggistici presenti sull'area:

- Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004- Art. 136, DM. 108/1958 - Aree di notevole interesse pubblico - *Zona collinare sita a nord-est della città di Prato.*
- Aree a rischio archeologico.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare si trova nel comune di Prato, in Viale Borgovalsugana al n.c.153, in zona semicentrale principalmente ad uso residenziale, situata a circa 1,5 km ad est dal centro storico, a circa 3 km dall'uscita Prato Est-Autostrada Firenze-Mare e circa 5 km dall'uscita Calenzano dell'autostrada del sole A1, risulta ben collegata e facilmente raggiungibile mediante le strade principali, buona anche la presenza in zona di servizi ed infrastrutture, centri commerciali / supermercati, attività di vicinato e parcheggi pubblici.

Il fabbricato, composto unicamente dall'unità immobiliare in oggetto, risulta di epoca costruttiva risalente al 1960.

STATO DI CONSISTENZA.

L'unità in oggetto si sviluppa su unico livello al piano terra, a cui si accede da n.4 distinti ingressi-cancelli, rispettivamente mediante transito dalla loggia esclusiva e dal resede esclusivo ad uso giardino posto su tre lati del fabbricato.

L'unità risulta composta da:

- n.2 locali atrio-ingresso, uno lato Viale Borgovalsugana, l'altro lato Via Papa Giovanni XXII;
- n.4 locali ad uso aula didattica;

- n.1 locale ad uso uff./fotocopie;
- n.1 vano ad uso cucina;
- n.4 servizi igienici (di cui uno per i bambini composto da tre locali wc, uno attrezzato per disabili, ed 1 suddiviso per sesso e composto da ulteriori due locali antibagno-WC);
- n.2 disimpegni;
- n.1 ripostiglio;
- n.1 Centrale Termica
- n.1 Loggia
- Resede / Giardino su tre lati con accessi da Viale Borgovalsugana, e Via Papa Giovanni XXII.

STATO CONSERVATIVO

La struttura del fabbricato è in muratura portante, con solai in latero-cemento, la copertura è composta da falde del tipo a capanna di tipologia non uniforme per l'intero tetto.

L'impianto di riscaldamento risulta essere composto da termosifoni in metallo e generatore di calore alimentato a gasolio, contenuto nel serbatoio interrato posto nel resede esclusivo in prossimità della centrale termica.

Lo stato manutentivo dell'unità, ovvero degl'infissi, pavimenti, rivestimenti, pareti e copertura, risulta globalmente normale.

SUPERFICI

Le superfici, con unità di misura in mq, sono state ricavate dalle misurazioni dell'unità immobiliare effettuate direttamente dagli elaborati grafici. La superficie commerciale finale, al lordo delle murature, comprende la SLP dei locali principali ed i relativi accessori a servizio diretto, le logge ed il resede/giardino (*considerato nella sua interezza complessiva*), quest'ultimi uniformate mediante applicazione di coefficiente di riduzione, come di seguito indicato:

Fabbricato Plesso Scolastico =	mq 318
Loggia = mq 7.22*30%=	mq 2
Resede = mq 650*10%=	<u>mq 65</u>
Tot. Sup. Commerciale	mq 385

VALUTAZIONE - Criterio di stima utilizzato

Nel caso in esame si applica un procedimento di stima sintetico comparativa, ma vista la particolare destinazione d'uso (plesso scolastico) e la carenza, in fase di indagine di mercato di locazioni similari, non è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Prato e delle zone limitrofe.

Premesso quanto sopra esposto si è provveduto a recuperare i dati dell' "Osservatorio Mercato Immobiliare" (semestre 2-2023) relativi alla zona di ubicazione dell'immobile (Fascia/zona: Semicentrale/PIETA` - GIOLICA - CASTELLINA - FILETTOLE - SACRA FAMIGLIA), riguardanti la destinazione d'uso più simile all'unità in oggetto di stima (Terziaria), in stato conservativo

normale, dove è stato riscontrata la fascia di **valori di locazione** che va dal minimo pari a 5 €/mq per ogni mensilità, ad un massimo pari a 7,5 €/mq per ogni mensilità.

Effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che la fascia di **valori attribuibili alla unità immobiliare** in oggetto, considerando in particolare la destinazione d'uso attuale e le compatibili a livello urbanistico (stessa categoria funzionale) secondo il vigente Piano Operativo, oltre alla ottima posizione nel contesto urbano, la facilità di accesso all'immobile, la presenza di numerosi spazi e parcheggi pubblici nell'area limitrofa, lo sviluppo distributivo dell'unità in un unico piano terra, la dotazione di ampie aree esterne ad uso esclusivo, lo stato di conservazione generale, e prendendo inoltre in considerazione l'attuale fase del mercato delle locazioni immobiliari, siano quegli appartenenti alla parte medio-alta della fascia, ovvero i seguenti:

- (Fondo ad uso scolastico): **min. 6,25 euro/mq – max 7,25 euro/mq (x ogni mensilità)**

STIMA DEI BENI

In base alle considerazioni esposte, tenute presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione dell'immobile, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, si esprime il più probabile Canone di Locazione Annuo:

S = Superficie commerciale lorda (in mq)

V.Loc. = Valore di Locazione (in €/mq x mese)

C.L.Annuo = Canone di Locazione Annuo totale (in €) = S x V.Loc. x 12 mesi

Superficie Commerciale:	385 mq
Valore Loc. Minimo al Mq:	6,25 €/mq (x mese)
Valore Loc. Massimo al Mq:	7,25 €/mq (x mese)
Canone di Locazione mensile Min. = mq 385 x €/mq 6,25 = € 2.406,25 (ogni mese)	
Canone di Locazione mensile Max. = mq 385 x €/mq 7,25 = € 2.791,25 (ogni mese)	
CANONE LOCAZIONE ANNUO UNITA' IMMOBILIARE:	
MIN: € 2.400,00 x 12 mesi = € 28.800,00 (Euro: Ventottomilaottocento/00).	
MAX: € 2.800,00 x 12 mesi = € 33.600,00 (Euro: Trentatremilaseicento/00).	

Tanto si doveva in evasione all'incarico cortesemente affidato.

Prato, 12 aprile 2024

EPP Edilizia Pubblica Pratese Spa
Ufficio Tecnico

Allegati: Planimetrie e Visure catastali – Estratto di Mappa – Estratto PRG – Estratto Piano delle Funzioni- Scheda valori OMI.