



COMUNE DI ROVIGO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

UFFICIO TECNICO - SEZIONE FABBRICATI

Oggetto: Perizia sommari di stima Box Via Alfieri

1) PREMESSA

La presente relazione riporta una descrizione sommaria del box sito in via Alfieri/ang. Via Gramsci al fine di individuare un valore economico indicativo di vendita in relazione allo stato manutentivo della struttura e della vetustà.

L'identificazione del valore si basa sul principio del cost approach: procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato per via della vetustà dell'edificio.

2) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene (chiosco) è ubicato in via Alfieri/ang. Via Gramsci ed è costituito in struttura portante in legno. La struttura è inscrivibile in un rettangolo di dimensioni circa 7*4 m. Le tamponature risultano essere realizzate con listelli in legno incastrati tra loro. L'intera struttura grava su una platea in calcestruzzo, di spessore non identificabile durante il sopralluogo. Si ipotizza che la platea sia stata dimensionata correttamente per sopportare il carico della struttura e delle azioni variabili. Non sono stati riscontrati cedimenti differenziali della struttura.

Internamente la struttura è suddivisa in un locale principale dedicato alla vendita commerciale, e da un corridoio con un bagno. La pavimentazione della struttura è costituita da una pavimentazione in pvc che si trova in ottimo stato conservativo.

Presente impianto di adduzione idrica a servizio del wc e del lavabo con allacci di scarico alla fognatura.

A livello impiantistico, la struttura è dotata di impianto elettrico di illuminazione, e un climatizzatore a parete con unità esterna. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento della climatizzazione, ma si prescrive una manutenzione per l'eventuale rimessa in funzione.

Presente anche impianto antintrusione che al momento del sopralluogo non risulta funzionante. Si prescrive una revisione totale dell'impianto per la messa in funzione.

Esternamente si è rilevato uno stato diffuso di deterioramento delle pareti dovuto alle condizioni meteorologiche ed esposizione solare. Al fine di preservare la struttura si prescrive un trattamento per la protezione del legno contro agenti atmosferici. Internamente la struttura si presenta in buono stato di manutenzione e non si rilevano interventi di manutenzione straordinaria da eseguire.

3) VALORE DI STIMA

Eseguendo il confronto con strutture simili nuove realizzate con la stessa tipologia strutturale e dotazione impiantistica, si adotta come parametro di riferimento il costo di costruzione a m² che si stima sia pari mediamente a 250,00 €/m².

Nel caso in esame l'area complessiva del chiosco risulta pari a circa 28 m², per un costo ex novo di 7.000,00 €. A tale costo vanno aggiunte le opere per realizzare la platea di supporto della struttura e l'allaccio impiantistico. Secondo il prezziario regionale Veneto, il costo per realizzare la platea di sostegno in calcestruzzo armato è calcolabile eseguendo il prodotto dell'area che viene considerata pari a 40 m² (maggiorazione dovuta all'impronta maggiore della platea rispetto la dimensione del chiosco) per il prezzo di € 150,74 €/m³ della voce E.08.02.b del prezziario per uno spessore di 30 cm, ottenendo un costo totale di € 1.808,88 € a cui aggiungere il costo dell'acciaio dell'armatura B450C. Complessivamente il costo per realizzare la platea risulta attendibile ipotizzare circa € 2.200,00.

Si ipotizza che il valore del terreno su cui sorge la costruzione sia calcolabile come percentuale del costo di costruzione del fabbricato e pertanto pari al 20%. Pertanto il valore del terreno sarà pari a 1.840,00 €.

Sommando le componenti del costo di costruzione e valore del terreno si ha un totale complessivo di € 11.040,00.

Considerata la vetustà della costruzione, si può applicare la formula di deprezzamento lineare pari al 50 % sul costo complessivo ex novo ottenendo un valore rappresentativo di vendita pari ad € 5.520,00.

Si aggiunge la quota di € 280,00 come prezzo forfettario per l'arredo presente all'interno del box (mensole, banconi, scaffali ecc.).

4) CONSIDERAZIONI FINALI

La valutazione è da considerare di massima, e pertanto il valore di vendita reale dovrà essere valutato a valle di una più accurata valutazione di mercato. Il valore complessivo del box comprensivo degli arredi ivi presenti, risulta pari ad € 5.800,00.

- Settore LLPP sez. Fabbricati -

Ing. Alessio Papa

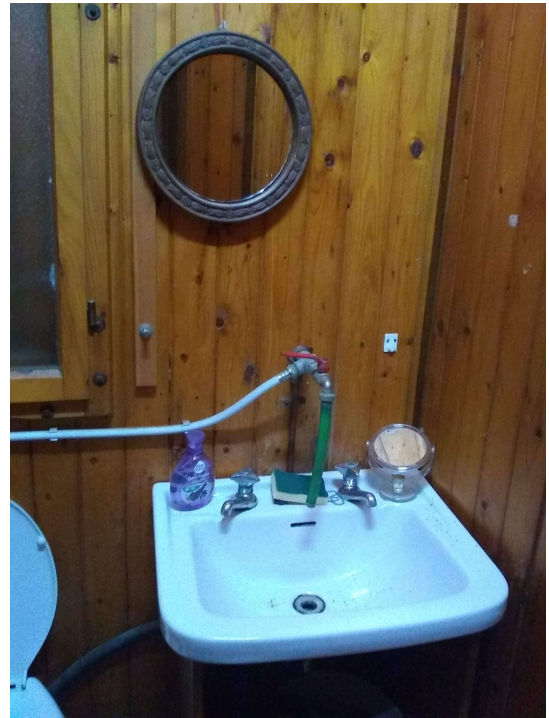


Allegato:

- *Elenco inventario beni mobili*

5) REPORT FOTOGRAFICO





INVENTARIO BENI MOBILI EDICOLA VIA V.ALFIERI,18 ROVIGO

- N.2 scaffali in ferro
- N.1 porta riviste mobile
- N.3 griglie in ferro
- N.8 contenitori griglia in ferro
- N.3 contenitori per giornali in legno e plexiglass
- Mensole varie
- N.2 banconi in legno uno alto con cassetti l'altro ad incastro più basso.