

PERIZIA ASSEVERATA

A seguito dell'incarico ricevuto con Determinazione del Comune di Camerino, Settore 3^a territorio, LL.PP., Manutenzione, Ambiente, Sisma Ricostruzione Pubblica, n. 115 del 10/03/2021, di esprimere un giudizio di stima dell'edificio destinato ad uffici e in parte a residenza e locali accessori, il tutto sito in Comune di Camerino (Mc) Italia, Via Varino Favorino n.4-6, il sottoscritto Arch. Gianluigi Cipolloni iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Perugia con il n. 1017, residente a Magione, Loc. Villa (Pg), Via Gerardo Dottori, n. 2 con studio professionale in Magione, Loc. Villa Viale Perugia n. 8, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e ricerche espone quanto segue :

Premessa: A seguito di ulteriori analisi e valutazioni è stato ritenuto opportuno redigere una nuova perizia che annulla la precedente trasmessa con nota PEC del 14 marzo 2021.

Descrizione

L'edificio è sito all'interno del centro storico di Camerino e si configura come un organismo edilizio isolato, si sviluppa su otto livelli di cui quattro orizzontamenti fuori terra rispetto a via Varino Favorino e quattro piani seminterrati fino al raggiungimento di via Ugo Betti posta sul versante inferiore.

L'edificio pur definito come unico organismo edilizio strutturale, dal livello del piano primo il corpo di fabbrica che prospetta su Via Varino Favorino si sviluppa per altri due piani, rispetto al corpo di fabbrica che si affaccia su Via Ugo Betti.

La costruzione originaria si presume essere antecedente al '900 e presenta elementi esterni ed interni connotanti un'architettura di pregio con riferimenti neoclassici in riguardo alla destinazione della banca definito "piano nobile". Da quanto risulta sul sito Vincoli in rete della soprintendenza l'edificio è schedato come bene architettonico di interesse culturale non verificato, ID bene 336172.

La destinazione d'uso dell'immobile è commerciale servizi, residenziale.

Dalle caratteristiche architettoniche dalle finiture esterne si desume che il fabbricato è stato costruito in un'unica epoca.

L'edificio per una piccola porzione è connesso ad un edificio limitrofo. Il corpo di connessione è costituito dal corpo scala secondario di collegamento del piano terra con i piani superiori fino al piano sottotetto. L'ingresso principale dell'edificio avviene da Via Varino Favorino e la parte antistante è definita da una scalinata e da una pavimentazione.

La struttura portante è in muratura tradizionale in pietra e mattoni esternamente le facciate sono rifinite con mattoni a faccia vista.

La facciata principale dell'edificio è rifinita con fregi e lesene di tipo neoclassico.

Dai locali dal piano terra e del piano terzo si può godere di un'ampia vista verso i monti sibillini, mentre negli ambienti al livello sottostrada la visuale è limitata dagli edifici antistanti di Via U. Betti.

L'altezza interna dei locali varia da una media di circa 3,50-4,40 dei piani sotto il livello stradale di via Varino Favorino a m. 5,40-6,40 dei piani sopra il livello stradale ad eccezione dell'ultimo piano destinato a residenza cha ha un'altezza di m. 2,95.

Sulla porzione di edificio sovrastante l'ingresso è presente un piano primo (ammezzato) avente un'altezza di m 2,10 circa.

Il volume complessivo dell'edificio è di circa 11.000 metri cubi.

Destinazioni d'uso;

- Piano terzo seminterrato con accesso da Via Ugo Betti: *destinato in parte a garage ed in parte a fondi e ripostigli;*
- Piano secondo seminterrato: con accesso dal vicolo sul lato Nord-Est: *destinato a residenza (n. 2 appartamenti) per la parte con affaccio prevalente su Via U. Betti e in parte a fondi o archivio della Banca per la porzione verso monte a contatto con il terreno;*
- Piano primo seminterrato: con accesso dal vicolo sul lato Nord-Est: *destinato a residenza (n.1 appartamento) per la parte con affaccio prevalente su Via U. Betti e in parte a fondi e archivio e caveau della Banca;*

- Piano terra: *uffici operativi della banca;*
- Piano ammezzato: *archivio funzionale all'attività della banca;*
- Piano primo: *Ufficio direzionale, sala riunioni e di rappresentanza della banca ed in parte soffitte del corpo di fabbrica più basso;*
- Piano secondo: *appartamento residenziale;*
- Piano terzo: *sottotetto;*

Condizioni di conservazione e stato di manutenzione:

L'edificio è stato oggetto di un intervento di riparazione e miglioramento sismico a seguito del sisma del 26/09/1997. L'intervento ha interessato in modo prevalente la copertura del corpo di fabbrica più alto con il rifacimento completo della copertura con struttura principale in travi e tavolato in legno e cerchiatura del piano in profilati di acciaio.

A seguito dell'evento sismico del 24/08/2016 e seguenti l'edificio ha subito danni ed è stato dichiarato inagibile con Ordinanza del Sindaco n. 132 del 06/02/2018.

L'ufficio Regionale per la Ricostruzione (USR), ai sensi dell'art. 6bis dell'Ordinanza n. 19/2017, con provvedimento prot. 115183 del 02/12/2020, ha riconosciuto un livello operativo L2 e ai sensi dell'art. 2 comma 4 dell'Ordinanza medesima ed ha autorizzato contestualmente la progettazione dell'intervento di miglioramento sismico.

Dall'analisi strutturale effettuata per determinare il livello operativo si evince che sono state individuate una serie di carenze che dovranno essere oggetto di una serie di interventi che interesseranno gli elementi strutturali verticali e orizzontali.

Di conseguenza anche le opere di finitura interne ed esterne dovranno essere oggetto di un intervento di rifacimento.

Le precarie condizioni strutturali della copertura del corpo di fabbrica più basso che interessa gran parte della superficie del piano terra destinata ad uffici dovrà essere oggetto di un intervento di completo rifacimento sia strutturale che architettonico.

La copertura sopraccitata risulta disarticolata ed estranea rispetto alla sobrietà e razionalità dell'impianto architettonico dell'edificio e ne costituisce un elemento di degrado.

L'edificio è privo di ascensore.

Dati catastali:

Foglio 125 part. n. 136 sub 4 - piano 1° e 2° interrato- piano terra – piano 1° (ammezzato) – piano 2°;

Foglio 125 part. 136 sub. 5 – piano 3° - residenziale e piano 4° sottotetto;

Foglio 125 part. 136 sub. 6 - piano 1° interrato – residenziale;

Foglio 125 part. 136 sub 7 – piano 2° interrato – residenziale;

Foglio 125 part. 136 sub 8 – piano 2° interrato – residenziale;

Foglio 125 part. 136 sub 9 – piano 3° interrato – autorimessa e fondi;

Destinazione PRG:

Zona A centro storico.

Gli edifici inclusi nella zona citata possono essere oggetto di opere di trasformazione e ristrutturazione inquadrate in piani particolareggiati o piani di recupero, ai quali viene demandato il compito di una esatta interpretazione attualizzata dei valori ambientali e loro individuazione dei limiti entro cui potrà svolgersi il riassetto e la riqualificazione dell'aggregato comunitario abitativo.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima ha modestissimi margini di intervento.

Proprietà: DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A. società di gestione Conero Fondo Immobiliare con sede in Roma, via Saverio Mercadante n. 18, P.I. 05553101006.

Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, si assume in prima analisi come parametro tecnico un valore medio al metro quadro utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita per beni simili a quelli oggetto della presente stima alla data antecedente al sisma del 24/08/2016.

Tali valutazioni parametriche di riferimento sono state fatte prendendo in esame anche contrattazioni e valutazioni di edifici simili eseguite in centri urbani limitrofi simili o di maggiore importanza (Tolentino e Macerata), in quanto sono rare in loco le contrattazioni di immobili di tale rilevanza.

Preso atto dello buono stato di conservazione, del grado di finitura, delle condizioni non soddisfacenti di alcune strutture della copertura, dell'esposizione, dell'accessibilità, dell'indipendenza funzionale, delle visuali e luminosità, vengono utilizzati parametri di stima al metro quadrato della superficie lorda dell'edificio rispetto alle varie destinazioni d'uso.

Nella determinare il prezzo al metro quadrato si è tenuto conto anche dell'incidenza dell'area di pertinenza antistante l'ingresso su Via Varino Favorino e della posizione rispetto ai luoghi centrali dell'insediamento storico.

Elenco delle superfici lorde distinte per destinazione d'uso:

Superficie lorda Piano terzo seminterrato: autorimessa mq. 87; fondi mq. 150; Superficie lorda Piano secondo seminterrato: residenza mq. 267; fondi banca mq. 122; Superficie lorda Piano primo seminterrato: residenza mq. 209; fondi e archivi mq. 403;

Piano terra: Hall e uffici banca mq. 643; Piano primo (ammezzato) archivio mq. 117; Piano secondo: uffici banca mq. 260; Piano terzo: residenza mq. 261; Piano quarto Sottotetto praticabile mq. 11;

Valori stimati da assegnare al metro quadro della superficie lorda rispetto alle varie destinazione d'uso dell'immobile.

autorimessa € 450,00; fondi piano 3° interrato € 250,00; fondi banca piano 2° interrato € 450,00; appartamenti n. 2 piano 2° interrato € 900,00; fondi banca piano 1° interrato € 500,00; appartamento piano 1° interrato € 1.000,00; uffici banca piano terra € 1.500,00; archivio piano 1° (ammezzato) € 800,00; uffici banca piano 2° € 1.400,00; appartamento piano 3° € 1.000,00; sottotetto piano 4° € 200,00;

Determinazione del valore rispetto alle varie destinazioni d'uso:

Piano 3° interrato: autorimessa mq. 87x450,00= €39.150,00; fondi mq.150 x 250,00 = € 37.500,00;

Piano 2° interrato: residenza mq. 267 x 900,00= € 240.300,00; fondi mq. 122 x 450,0 = € 54.900,00;

Piano 1° interrato: residenza mq. 209 x 1.000,00= € 209.000,00; fondi e archivi mq. 403 x 500,00 =€ 201.500,00;

Piano terra: Hall e uffici banca mq. 643 x 1.500,00 = € 964.500,00;

Piano 1°(ammezzato) : archivio mq. 117x800,00= € 93.600,00

Piano 2°: uffici banca mq. 260 x 1.400,00= € 364.000,00

Piano 3°: residenza mq. 261 x 1.000,00= € 261.000,00

Piano quarto: soffitta praticabile mq. 55 x 200,00 = € 11.000,00

TOTALE valore ante sisma 2016 € 2.476.450,00

Calcolo presunto del contributo concedibile per la riparazione dei danni relativi al sisma 2016 e seguenti, comprese le opere di riqualificazione completa dell'immobile per determinarne il valore finale:

La superficie complessiva utile interna dell'edificio è pari a mq. 1.712,69. Preso atto del contributo concedibile al metro quadro rispetto al livello operativo L2 riconosciuto dall'USR, alla superficie di ogni singola unità immobiliare e delle maggiorazioni che possono essere applicate secondo quanto stabilito dall'Ord.19/2017, Tab 6, è stato determinato un importo presunto complessivo di € 1.900.000,00 comprensivo delle spese tecniche. All'importo presunto del contributo dovranno essere detratti eventuali emolumenti ricevuti dalla proprietà a seguito di polizza assicurativa stipulata e vigente all'epoca del sisma per danni derivanti da calamità naturali. Per completare i lavori necessari per la riparazione e miglioramento sismico dell'immobile e renderlo completamente funzionale sarà comunque necessario eseguire ulteriori opere per l'adeguamento degli impianti tecnologici, finiture, compresa l'eventuale installazione di un ascensore per adeguare l'immobile alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

A seguito di indagini relative ad interventi simili si ipotizza un'incidenza media di spesa di € 250,00 mq metro quadro di superficie utile.

Importo presunto: mq. 1.848 x 250,00 = € 462.000,00;

Al piano secondo nella porzione antistante i locali di rappresentanza della banca è presente la copertura, in precarie condizioni strutturali, del corpo di fabbrica più basso che tra l'altro impedisce la visuale a valle dalle finestrate del corridoio. Per eliminare tali condizioni di precarietà strutturale e valorizzare l'immobile anche sotto il profilo architettonico è necessario eseguire un intervento di trasformazione e ristrutturazione della citata copertura recuperando possibilmente la visuale verso valle del piano secondo di rappresentanza.

A seguito di indagini relative ad interventi simili si ipotizza un'incidenza media di spesa di € 400,00 al metro quadro della superficie utile interessata dall'intervento.

Importo presunto: superficie della copertura mq. 373 x € 400,00 = € 149.200,00.

La spesa complessiva per la completa riparazione e ristrutturazione dell'immobile per renderlo funzionale anche rispetto ai nuovi standard di legge è stimata in € 2.511.200,00; importo da considerarsi come riferimento della stima.

Considerazioni circa il raggiungimento della piena redditività dell'immobile o mancato reddito:

- Per la riparazione dei danni derivanti dal sisma 2016 e degli interventi di adeguamento funzionale dell'edificio si presume che saranno necessari almeno 5 anni dalla data ultima di presentazione delle pratiche del 31/12/2021 (Ord, 111/2020);
- Prendendo come riferimento eventi calamitosi simili (sisma 1997 – sisma 2009 dell'Aquila, ecc.) si presume che l'edificio potrà raggiungere il ruolo strategico e funzionale iniziale (ante sisma 2016) dopo che almeno il 70% circa degli immobili del centro storico di Camerino saranno stati riparati, compresi gli edifici principali, quali sede universitaria, uffici pubblici; ripresa delle attività commerciali e rientro nelle proprie abitazione della popolazione residente ecc.

- In sintesi l'immobile potrà acquisire il suo valore iniziale e a generare reddito dopo il completamento degli interventi relativi alla ricostruzione del centro storico di Camerino.

La piena attualizzazione dell'investimento per le opere in acollo si ipotizza che potrà avvenire entro il termine di 10 anni a partire dalla data del 31/12/2021.

Da quanto sopra si evince che nel giudizio di stima si dovrà tenere conto del mancato reddito dell'immobile per un periodo presunto di almeno 10 anni, di cui circa 5 necessari per la riparazione dei danni, riqualificazione e restauro. Ne consegue che l'attualizzazione dell'investimento per le opere in acollo potrà avvenire alla data del 31/12/2031.

Il valore dell'immobile rivalutato a seguito degli interventi di riparazione dei danni del sisma e degli adeguamenti funzionali è stimato in € 2.511.200,00.

Incidenza percentuale stimata per il mancato reddito per 5 anni necessari per la ricostruzione e per n. 5 anni di utilizzazione marginale stimata al 28%.

Incidenza mancato reddito:

Valore € 2.511.200,00 x 28% = € 703.136,00;

Valore dell'immobile: € 2.511.200 – 703.136,00 = € 1.808.064,00

Adeguamento e miglioramento funzionale e qualità architettonica € 611.200,00. Da quanto sopra esposto il sottoscritto arch. Gianluigi Cipolloni si assevera che il valore attuale dell'immobile è pari:

VALORE EFETTIVO ATTUALE DELL'IMMOBILE

€ 1.808.064,00 – 611.200,00 = € 1.196.864,00

(diconsi euronmilione centonovantaseimilaottocentosessantaquattro/00).

Da tale importo dovrà essere detratto ogni eventuale contributo ricevuto dal proprietario per polizza assicurativa per danni da calamità naturali (sisma 2016 e seguenti).

Magione 22/03/2021

IL TECNICO

Dott. Arch. Gianluigi Cipolloni