



**PROVINCIA DI PIACENZA
COMUNE DI PONTE DELL'OLIO
Ufficio Tecnico**

**RELAZIONE DI STIMA
EDIFICI PERTINENZIALI
EX CEMENTIFICIO ROSSI
Ponte dell'Olio (Pc)**



INDICE

1. Premessa
2. Dati Catastali
3. Descrizione urbanistica
4. Regime dei vincoli e delle tutele
5. Confini
6. Descrizione e stato di conservazione dei fabbricati
7. Ipotesi di trasformazione
8. Edificio 3: misurazioni tecniche
9. Edificio 3: quotazione immobiliare di riferimento
10. Edificio 3: scelta della quotazione immobiliare di riferimento
11. Edificio 3: criterio di stima adottato

:

ALLEGATI:

N° 1 - Documentazione fotografica

N° 2 - Estratto di mappa catastale

N° 3 - Planimetria stato di fatto

N° 4 - Planimetria progetto trasformazione

N° 5 - Estratto di PRG

N° 6 - Tabella costi di costruzione tipo (rif. edificio 1)

1. Premessa

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato di tre fabbricati pertinenziali dell'ex Cementificio Rossi, di proprietà del Comune di Ponte dell'Olio, delimitati a sud-est dalla villa padronale Rossi, a sud dall'ex serra sede degli uffici comunali e dalle grandi fornaci. I fabbricati insistono su area di proprietà comunale affacciandosi sulla piazza di pertinenza, con un'estensione di circa 900 mq, originariamente destinata al carico e scarico dei mezzi in servizio presso le fornaci. Lo stato di conservazione complessivo degli immobili, caratterizzato da segni di cedimento strutturale, degrado delle facciate e superfetazioni incongrue giustifica ampiamente un'ipotesi progettuale volta al pieno recupero.

2. Dati catastali

I fabbricati risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Ponte dell'Olio al come segue¹:

Catasto Terreni

Sedime fabbricati ed area di pertinenza					
Foglio	Mappale	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie
10	356	-		ENTE URBANO	800 mq
10	655			ENTE URBANO	130 mq

Catasto Fabbricati

Foglio	Mappale	Sub	Z.C	Cat.	Cons
10	179	19		A/3	8 vani
10	179	20		A/3	7 vani
10	179	21		A/3	7 vani

3. Destinazione urbanistica

I fabbricati oggetto della stima dal P.R.G. vigente risultano classificati in parte in zona omogenea A, soggetta alla disciplina particolareggiata del centro storico con interventi ammessi di ristrutturazione, in parte ricadenti in zona omogenea B2² classificata come residenziale saturo; nelle suddette zone sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

Zone A

- Restauro scientifico
- Restauro e risanamento conservativo
- Ripristino tipologico
- Recupero e risanamento di aree libere
- Ristrutturazione edilizia
- Ripristino edilizio

Zone B2

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum" del volume vuoto per pieno (V.v.p.p.) esistente entro i valori massimi del 20% e nel rispetto delle distanze dai confini (...)
- demolizione e ricostruzione con volumetria vuoto per pieno (V.v.p.p.) massima non superiore

1 cfr allegato grafico 2)

2 Cfr allegato grafico 3

alla preesistente incrementata "una Tantum" in misura del 20%.

Inoltre per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone residenziali sature B1 e B2 viene inoltre prescritto:

- Il rispetto delle prescrizioni relative alle distanze (...)
- La realizzazione e la cessione gratuita di aree a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria nella misura di mq. 5 ogni mc. 100 o la monetizzazione delle stesse, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle.
- La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni (...), nonché di quanto stabilito dalla Legge n° 122/89.

4. Regime dei vincoli e delle tutele

Sotto l'aspetto storico-culturale occorre considerare che gli edifici oggetto della presente valutazione risultano adiacenti al complesso dell'ex stabilimento industriale "Cementirosi", sottoposto invece a vincolo di tutela storica dell'allora Ministero per i Beni culturali ed Ambientali con Decreto del 02/09/1994, ai sensi della Legge 01/06/1939 n.1089 (ora D.Lgs 22/01/2004 n.42 – Codice dei Beni Culturali). Pur in assenza di vincolo, l'ipotesi di trasformazione, anche nella determinazione dei costi di ristrutturazione stimati, deve quindi privilegiare una soluzione progettuale che si inserisca in modo armonico nel contesto edilizio costituito dalle Fornaci e dal parco storico di Villa Rossi, attuale sede del Municipio. Sugli immobili non sussistono vincoli sovraordinati né si rilevano prescrizioni da parte degli strumenti di pianificazione territoriali, provinciali e regionali³.

5. Confini

La proprietà immobiliare si trova in fregio a Via Vittorio Veneto, elemento di antica viabilità del centro storico di Ponte dell'Olio

I mappali di pertinenza dei fabbricati oggetto della presente valutazione confinano:

- a nord con via Luigi Ghizzoni e con il mappale 657 di altra proprietà;
- a ovest con mappali 209, 208 di altra proprietà
- a sud con il mappale 654 di proprietà comunale
- ad est con il mappale n. 652 di proprietà comunale e con il mappale 718 "area di fabbricato demolito;

6. Descrizione e stato di conservazione dei fabbricati

Per chiarezza di esposizione i fabbricati oggetto della valutazione verranno ora denominati edificio 1, edificio 2, edificio 3⁴

Edificio 3

(C.F. Foglio 10, mappale 179 – sub.19-20-21)

L'edificio si caratterizza per la contiguità con le ex fornaci con l'affaccio sul lato est sulla

³ Il PTCP non rileva infatti vincoli di natura ambientale o criticità legate al dissesto, il PAI non evidenzia problematiche di assetto idrogeologico; l'area non è inoltre inclusa in zone di vincolo militare o geologico né rientra in S.I.C. o Z.P.S. Non sussistono infine problemi di interferenze dal punto di vista naturalistico.

⁴ Cfr allegato grafico 1

piazza originariamente destinata al carico/scarico merci. I fronti presentano intonaco ammalorato da ripristinare mentre nei locali interni si prevede il risanamento delle murature interessate da danni causati dall'umidità capillare; per solai e voltine si ipotizza il recupero per quanto più possibile, oltre al consolidamento con solettine armate.

7. Ipotesi di trasformazione

Lo scenario progettuale, sotteso alla presente valutazione, prevede il recupero degli edifici in oggetto per poterne definire il valore di alienazione a partire da un progetto preliminare acquisito agli atti nel 2006/2008⁵; l'ipotesi di trasformazione delinea un insieme sistematico di interventi di restauro, rifunzionalizzazione e recupero edilizio a fini residenziali, comprendendo nella riqualificazione anche l'area cortiliva destinata a spazio pubblico collettivo. Per l'edificio 2 si prevede un ampliamento volumetrico in ragione del 20% circa.

EDIFICIO 3

16. Misurazioni tecniche

16.1 Determinazione della superficie lorda di pavimento

Determinazione della SLP dell'edificio 3 come in precedenza

(SLP) = 508 mq.

16.2 Determinazione della Superficie Lorda Vendibile

Edificio 2: Calcolo Superficie Lorda Vendibile	
Superficie lotto	211,00 mq
Superficie coperta	132,00 mq
Superficie permeabile	79
Superficie locali al 100%	508,00 mq
Ripostigli (20%)	–
Tettoia (10%)	–
Terrazzo- Logge (5%)	–
Somma Superfici edilizie	508 mq
Incidenza area cortiliva 10% della Superficie lorda	*
Incidenza area cortiliva 2% della parte restante	*
Superficie Lorda Vendibile	508 mq
Superficie Lorda Vendibile arrotondata	508,00 mq

*non computate in quanto la superficie permeabile < Sup.Coperta

Nell'edificio 3, oggetto della valutazione, SLP e SLV risultano coincidenti

17. Quotazione immobiliare di riferimento

⁵ Studio di fattibilità – “Project Financing per la progettazione, costruzione e gestione di residenze per anziani autosufficienti, biblioteca comunale, archivio e ricovero attrezzi” per l’Area dell’ex Cementificio Rossi di Ponte dell’Olio – ACZ Studio di Architettura, via Fanti 216 – Modena (Mo)

Analogamente ai casi precedenti (rif. Edificio 1):

Influenze ascendenti:

A1: fabbricato in area di pregio storico-testimoniale e contiguo ad elementi rilevanti di archeologia industriale - ex Fornaci Cementirosi (0,1)

Coefficiente derivato in aumento	1,1
---	------------

Influenze discendenti:

D1: fabbricato in cattive condizioni di conservazione (0,1);

D2: necessità di ingente adeguamento a normative tecniche (0,05);

Coefficiente derivato in diminuzione	0,85
---	-------------

Il Valore del Coefficiente Globale Unico, è il seguente:

$$\text{CGU} = \underline{0,94}$$

18. Scelta della quotazione immobiliare di riferimento

Si procede, all'applicazione dei coefficienti di differenziazione precedentemente determinati alla media della quotazione immobiliare Q m.

$$Q \text{ m} \times \text{CGU} = \text{€/mq } 2.200,00 \times 0,94 = \underline{2068 \text{ €/mq SLV}}$$

Che si arrotonda a 2070 €/mq SLV

Quotazione unitaria di riferimento	2.070,00 €/mq
------------------------------------	----------------------

Quotazione immobiliare che si ritiene congrua

19. Criterio di stima adottato

Si procede con il criterio di stima analogamente agli altri edifici, tramite l'applicazione della formula già descritta al par.13

$$V_t = \frac{V_m - K_t}{(1 + r)^n}$$

Si determinano quindi i valori delle singole voci come da tabella seguente:

Pertinenze EX Cementificio Rossi – EDIFICIO 3: stima del più probabile valore di mercato

COSTI DI TRASFORMAZIONE		Kt	€	860.907,60
1	Costo tecnico di costruzione	Ktc €/MQ 1200,00	€	609.600,00
2	Onorari professionali	Op = 6% Ktc	€	36.576,00
3	Oneri concessori (U1,U2,D,S,Cc)	Oc 4%	€	24.384,00
4	Oneri finanziari	Of = 8% (Ktc+Op+Oc+Ou)	€	53.644,80
5	Utile d'impresa	U= 12%R	€	136.702,80
6	Oneri ulteriori		€	-
7	Oneri di commercializzazione		€	-

RICAVI RESIDENZIALE		
quotazione	SLV	ricavo
€ 2.070,00	508	€ 1.051.560,00
RICAVO TOTALE R € 1.051.560,00		

VALORE DI TRASFORMAZIONE		$(R-Kt)/q_n$ con $q_n = (1+0,04)^2$
Residenziale	€	176.268,86
	valore a mq	€ 348,43
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO		

Residenziale	TOTALE
176.268,86	€ 176.268,86
ARROTONDAMENTO € 176.000,00	

EDIFICIO 3 - Determinazione del valore di mercato V_t :

$$V_t = € 1.051.560,00 (R) - 860.907,60 (Kt) / (1+0,04)^2 = € 176.268,86$$

arrotondato a

€ 176.000,00

N.B. L'importo a base di gara è stato ridotto a € 145.000 conseguentemente all'esperimento di procedure di vendita dell'immobile andate deserte

(diconsi euro centosettantaseimila/00)

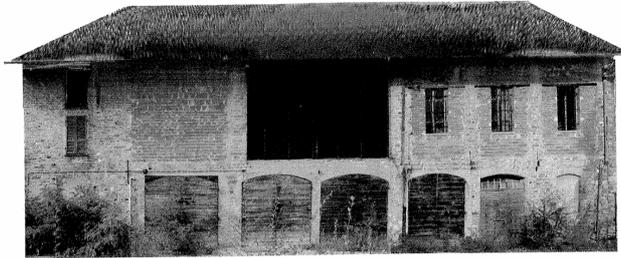
Tale valore, da intendersi a corpo, rappresenta la stima del più probabile valore di mercato dell'edificio oggetto della presente valutazione.

UFFICIO TECNICO
(Dott. Marco Gandelli)

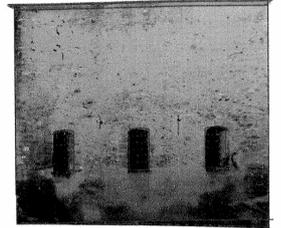
ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



EDIFICIO 1 - PROSPETTO SU CORTE



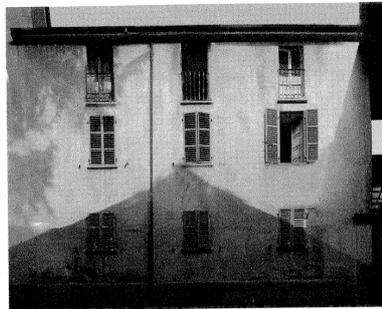
EDIFICIO 1 - PROSPETTO SU PIAZZA



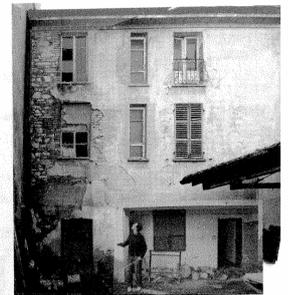
EDIFICIO 1 - PROSPETTO SU STRADA



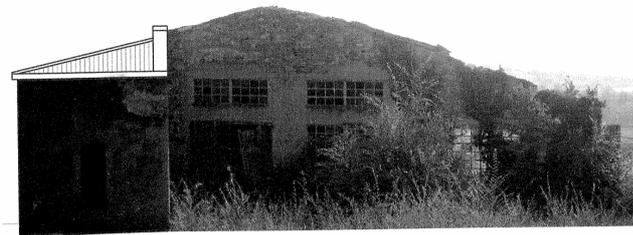
EDIFICIO 3 - PROSPETTO SU PIAZZA



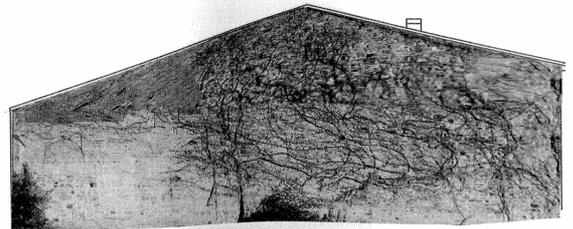
EDIFICIO 3 - PROSPETTO SU STRADA



EDIFICIO 3 - PROSPETTO SU CORTE



EDIFICIO 2 - PROSPETTO SU PIAZZA



EDIFICIO 2 - PROSPETTO SU STRADA



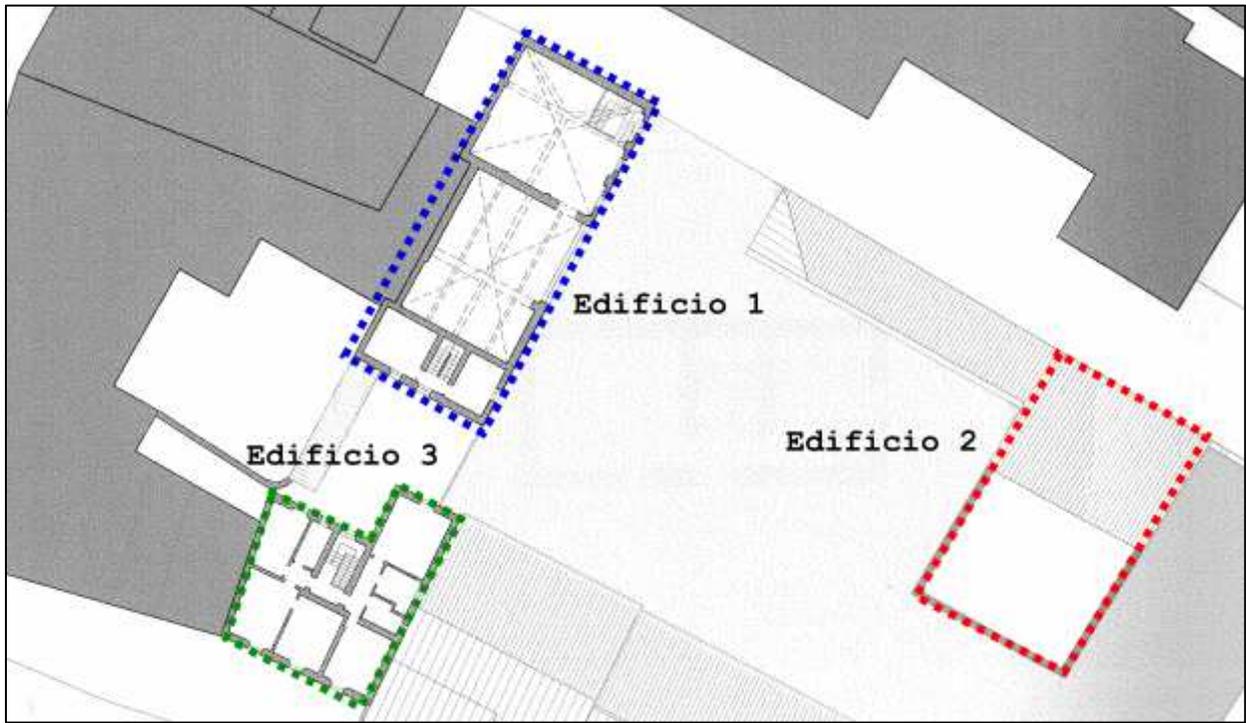
Piano terra



Piano primo

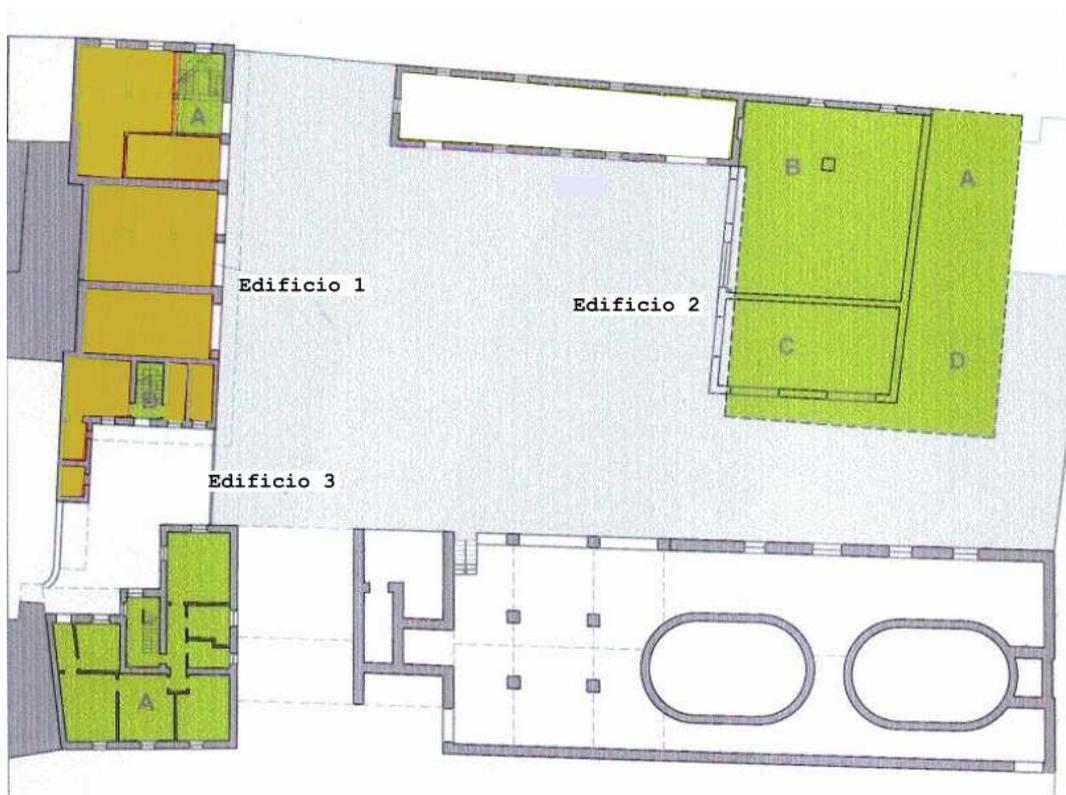


Piano secondo

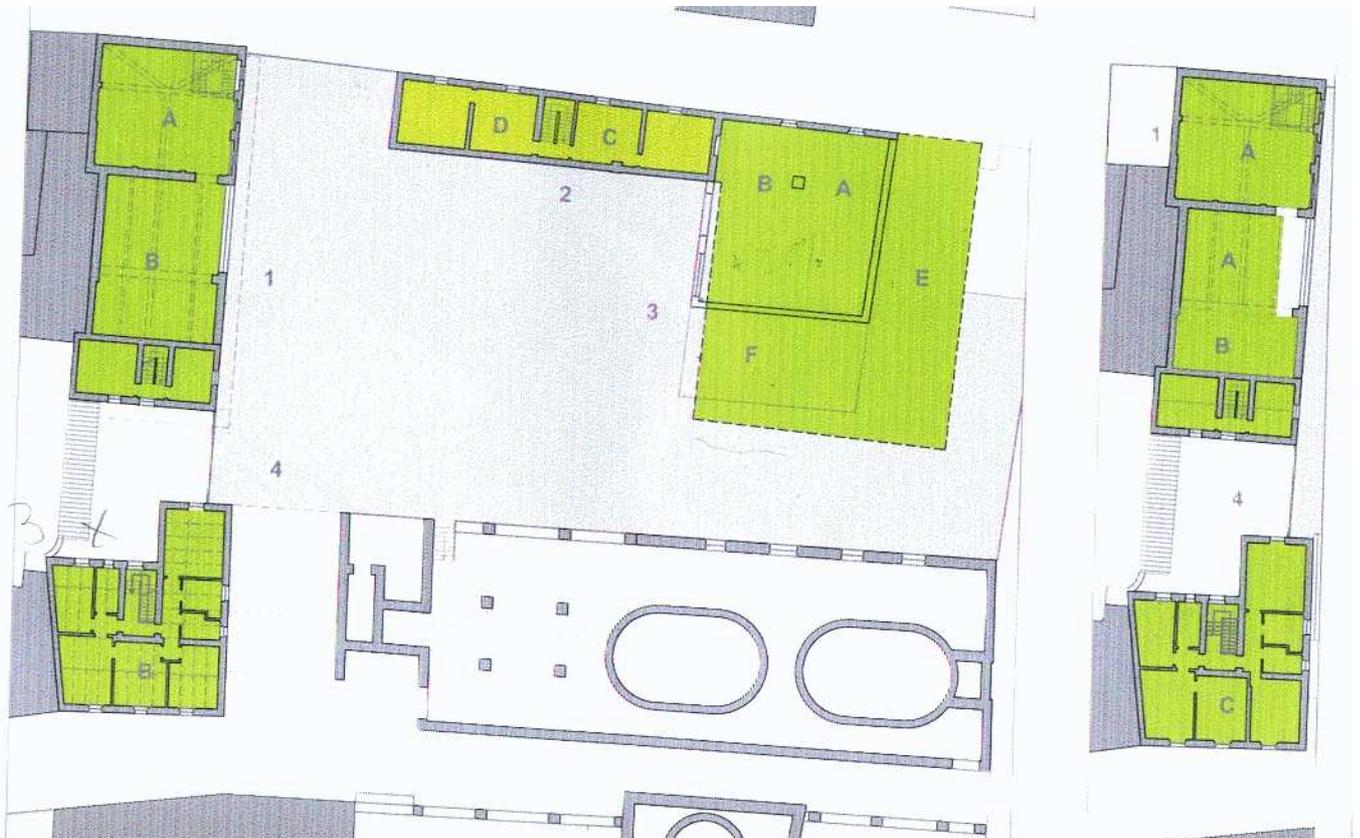


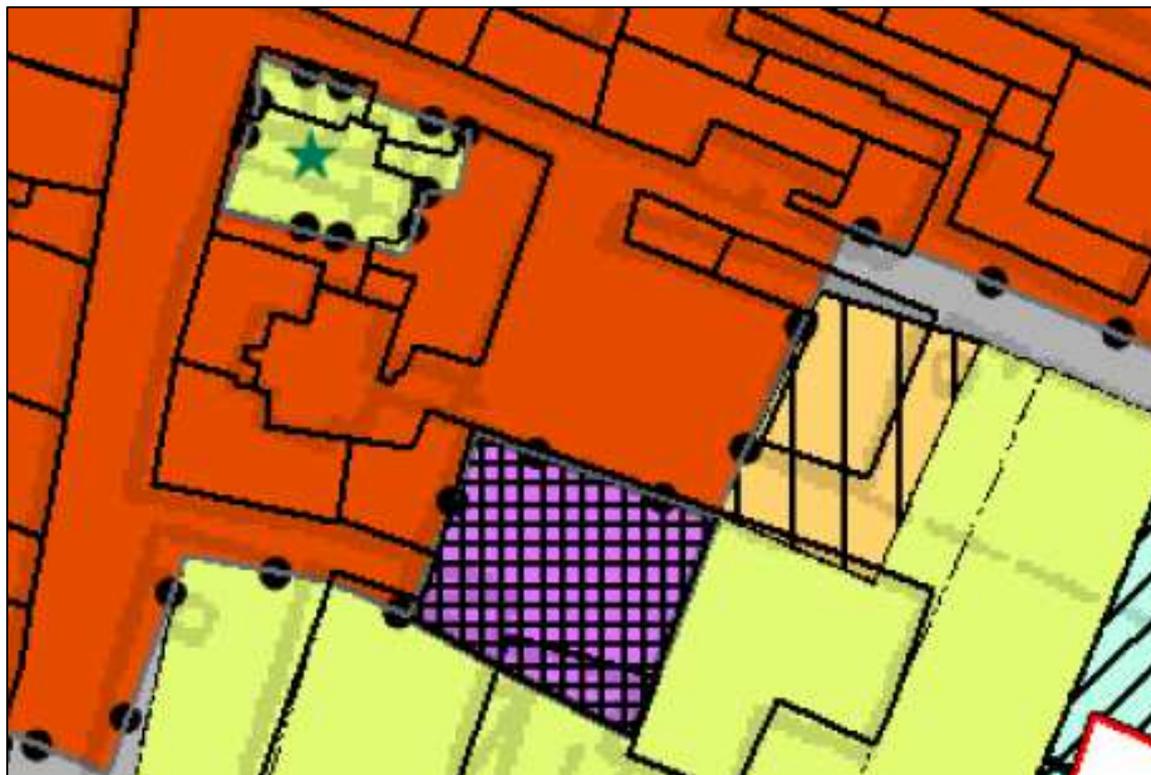
ALLEGATO 4 – PLANIMETRIA PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Piano Terra



Piano primo e secondo





ZONE RESIDENZIALI

Zone A

 Disciplina particolareggiata del Centro Storico (Ponte dell'Olio, Riva, Folignano)

Zone B

 B1 - Zone residenziali sature

 B2 - Zone residenziali sature

 B3 - Zone residenziali di saturazione

 B4 - Zone residenziali di saturazione

 B5 - Zone di completamento in P.U.E. convenzionati

 B6 - Insediamenti agricoli all'interno del territorio urbanizzato

 B7 - Zone di ristrutturazione edilizia agricolo-residenziale

 B8 - Edifici esistenti a destinazione residenziale non legata al fondo esterni al territorio urbanizzato

ALLEGATO 6 – COSTO PARAMETRICO DI COSTRUZIONE (rif. Edificio 3)

Fonte: Opere edili CCA Piacenza, 2011 e listini commerciali

EDIFICIO 1	Voce	Prezzi unitari	Unità di misura	K	Stima	
1_ DEMOLIZIONI E CONSOLIDAMENTI STRUTTURALI						
<i>Demolizione dei tamponamenti esterni Incongrui, delle tramezzature interne, dei corpi scala</i>						
<i>Eventuali consolidamenti di volte</i>	530.025.002	€ 210,20	m3	33,62	€ 7.360,50	
	530.250.001	€ 99,60	m3	23,7	€ 2.360,52	
	530.265	€ 270,00	m3	23,7	€ 6.390,00	
	530.270	€ 285,00	m3	23,7	€ 6.754,50	
<i>Eventuali opere di sottomurazione e sottofondazione</i>						
Eventuali riuature di parti murarie in seguito a cedimenti	—	€ 330,00	m2	01,36	€ 30.148,80	
Eventuale risanamento relativo alla capillarità di risalita dell'umidità tramite il taglio dei muri		€ 50,00	m2	594	€ 29.700,00	
2_MATERIE E TRATTAMENTI DELLE PARTI ESTERNE						
<i>Trattamento superficiale delle murature in facciata a vista misto lapideo e laterizio</i>						
A.1_Eliminazione delle parti di intonaco dove esistente, sabbiatura, stuccatura, scarnitura dei giunti e trattamento del paramento murario con velatura a calce magra additivata	3.048.000.002	€ 16,00	m2	206,5	€ 3.304,00	
Risanamento	3.668.650.001	€ 7,84	m2	413	€ 3.237,92	
Nuove murature esterne						
A.2_Tamponamenti verticali di nuova esecuzione (piano primo) realizzati in termolaterizio dello spessore necessario	531.300.004	€ 325,00	m3	5,76	€ 1.872,00	
A.3_Finitura ad intonaco deumidificante al civile	5.411.015	€ 86,70	m2	413	€ 35.807,10	
A.4_Tinteggiatura a silicati	397.427	€ 14,72	m2	413	€ 6.079,36	
Serramenti						
B.1_Al piano terra sostituzione degli infissi esistenti con nuovi serramenti in acciaio verniciato (tipo "Palladio") con vetrocamera antifondamento	vario	€ 613,20	m2	36	€ 22.075,20	
B.2_A1 piano 1° 2° nuovi infissi in acciaio verniciato (tipo "Palladio") con vetrocamera (di sicurezza nelle parti a rischio caduta)	vario	€ 545,20	m2	43,04	€ 23.465,41	
B.3_Sistema di oscuramento costituito da scuri in legno verniciato scorrevoli al piano primo	4.076.370.006	€ 179,00	m2	43,04	€ 7.404,16	
B.4_Portoncini blindati con finitura in legno per le residenze	4.077.130.003	€ 1.720,00	cad	6	€ 10.320,00	
Lattineria						
C.1_Rifacimento della lattineria in lamiera di rame	3.871.600.003	€ 15,70	Kg	115,6	€ 1.814,92	
MATERIALI E TRATTAMENTI DELLE PARTI INTERNE						
Piano terra						
D.1_Rifacimento del sottofondo e coibentazione, pavimentazione con piastrelle in cotto di recupero in tutti gli ambienti, (Bagni idom D1 ma piastrelle ceramico, grès)	2.605.750.005	€ 91,68	m2	363	€ 33.279,84	
		€ 75,68	m2	53	€ 4.011,04	
Recupero e consolidamento delle volte esistenti in laterizio con soletta armata con rete elettrosaldata	530.250.001	€ 99,60	m3	23,7	€ 2.360,52	
I solaio						
D2_Demolizione e rifacimento di solaio in laterocemento dove non si presenta la struttura voltata	531.835.003	€ 198,60	m2	64,26	€ 12.765,61	
Pavimentazione con piastrelle di recupero nei soggiorni		€ 87,00	m2	85	€ 7.385,00	
Pavimentazione con piastrelle in ceramica nei bagni	2.606.450.001	€ 30,24	m2	18	€ 544,32	
Pavimentazione con parquet (doussis) nelle camere da letto	2.607.670.005	€ 95,90	m2	23	€ 2.205,70	
Pavimentazione con piastrelle in ceramica in cucina	2.606.450.001	€ 30,24	m2	24	€ 725,76	
II solaio						
D3_Rifacimento del solaio in laterocemento	531.835.003	€ 198,60	m2	107,1	€ 21.134,35	
Pavimentazione con parquet (doussis) nelle camere da letto		€ 95,90	m2	87	€ 8.343,30	
Pavimentazione con piastrelle in ceramica nei bagni	2.606.450.001	€ 30,24	m2	19	€ 574,56	
Soppalchi						
D4_Solaio in laterocemento compresa pavimentazione in parquet.	vario	€ 294,40	m2	1	€ 294,40	
Solaio di copertura						
D5_Recupero delle capriate e delle travi in legno, sostituzione dei travetti deteriorati, posa di piastrelle in cotto di recupero, listelli in legno d'abete, tavolati in compensato marino, guaina impermeabilizzante e strato isolante per l'ottimizzazione del tetto ventilato. (travetti)	531.925	€ 110,00	m2	205,2	€ 22.572,00	
	3.053.200.001	€ 762,00	m3	16	€ 12.192,00	
	3.053.150.001	€ 62,10	m2	61,66	€ 3.822,88	
D6_Rifacimento di parte della copertura in travi cantonali di legno, per eliminazione di una delle capriate.						
Manto di copertura						
D7_Recupero dei coppi esistenti e sostituzione di quelli danneggiati.	3.053.600.002	€ 28,50	m2	228	€ 6.495,00	
Nuove murature interne						
E.1_Realizzazione di nuove tramezzature interne tramite forati	3.051.420.003	€ 31,25	m2	387,3	€ 12.103,13	
Intonaci e rivestimenti						
E2_Rintonaco civile per interni;	531.510.002	€ 32,30	m2	387,3	€ 12.509,79	
E2.1_rifacimento dell'intonaco in grassello di calce nell'intradosso degli epazi voltati;	531.543	€ 37,30	m2	94	€ 3.506,20	
Finiture						
B5_Biparto interno in legno tamburato laccato	4.076.850.002	€ 381,00	cad	20	€ 7.620,00	
Scale						
F1_Rifacimento o costruzione di nuove scale a struttura in laterocemento, con gradini di recupero (laterizio o graniglia), corrimano metallico	—	€ 910,00	ml	3	€ 2.730,00	
	530.045.022	€ 47,30	m2	16,2	€ 766,26	
Isolamenti ed impermeabilizzazioni						
Stima incidenza 2%					€ 7.886,94	
tot opere edili					€ 402.233,98	
Adeguamento antisismico (incidenza stimata) 10% opere edili					€ 40.223,40	
Adeguamento off. Energetica (incidenza stimata) 12% opere edili					€ 48.268,08	
tot costi costruttivi					€ 490.725,46	
Impianto termico						
Caldaia a gas metano compresi allacciamenti e tubazioni		€ 5.000,00	alloggio tipo	4	€ 20.000,00	
Impianto elettrico						
Rifacimento completo a norma	—	€ 3.000,00	alloggio tipo	4	€ 12.000,00	
Impianto idro-sanitario						
Nuova installazione (tubazioni e allacci)	—		m2		€ 0,00	
Impianto sanitario						
sanitari	lavabo	4.686.950.001	€ 386,10	cad	8	€ 3.088,80
	wc	4.687.050.002	€ 429,00	cad	8	€ 3.432,00
	bidet	4.687.100.002	€ 404,80	cad	7	€ 2.833,60
	doccia	4.687.250.006	€ 395,00	cad	4	€ 1.420,00
	vasca	4.687.200.002	€ 580,80	cad	2	€ 1.161,60
	lavandino cucina	4.687.300.006	€ 208,40	cad	4	€ 1.079,00
allaccio punto acqua		€ 250,00	cad	33	€ 8.250,00	
tubazioni		€ 2.000,00	alloggio tipo	4	€ 8.000,00	
Impianto FV-Solare termico						
tot impianti					€ 101.259,60	
tot ristrutturazione					€ 503.493,58	
Incidenza manodopera - stima					€ 100.698,72	
Imprevisti 3%					€ 15.104,91	
Allestimento e costi cantiere					€ 25.174,68	
Oneri per la sicurezza					€ 20.130,74	
stima costi restr.					€ 1.141,94 mq	
arrotondati a					€ 1.200,00 mq	