

Oggetto: VETRALLA (VT)

*Immobile denominato ex FNCA Destinazione Servizi pubblici
ss. Cassia km 63,00 Località "Campetta Le Capannacce"*

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Premessa

A seguito della richiesta da parte della Direzione Centrale Patrimonio, di elaborare una analisi stimativa, con la presente relazione si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Il valore di mercato si riferisce al complesso immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi (considerando anche le porzioni di costruzione non ultimate e la residua capacità edificatoria dell'area), tenendo conto delle caratteristiche costruttive e delle specifiche condizioni di utilizzazione e manutentive.

1. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

1.1 Ubicazione

Il complesso edilizio ex FNCA è ubicato in una zona periferica del Comune di Vetralla, a confine con il Comune di Capranica, in località "Campetta Le Capannacce" ed è accessibile dalla s.s. Cassia all'altezza del km 63,00.

La zona è connotata da insediamenti industriali e artigianali, alcune residenze isolate, terreni agricoli e aree boscate.

L'immobile è stato acquistato dall'INAIL nel 2000 nell'ambito delle previsioni della L.549/95 e successivi decreti del Ministero della Salute, finalizzati alla realizzazione di immobili a destinazione sanitaria.

In particolare era stata proposta all'INAIL la realizzazione di un centro di riabilitazione in sinergia con la AUSL di Viterbo e a tale proposito l'Istituto, a seguito di apposito accordo, aveva acquistato l'intero complesso dal Comune di Vetralla.

Per alterne vicende, la struttura sanitaria riabilitativa non è mai stata realizzata e anche successive iniziative intraprese d'intesa con la AUSL per la ristrutturazione del complesso non hanno avuto esito.

Lo stato dell'immobile pertanto, salvo alcuni modesti e localizzati interventi, è lo stesso di quando fu acquistato e la sua utilizzazione è limitata alle sole porzioni agibili situate al piano terra, già locate al Distretto IV della AUSL di Viterbo.

1.2 Descrizione generale del complesso edilizio

L'immobile, realizzato negli anni '70, inizialmente destinato a "scuola per la formazione professionale agricola" è censito come lotto contraddistinto al N.C.E.U. di Viterbo, Catasto dei Fabbricati, Comune di Vetralla, al foglio 61 part. 15 sub. 2 (Categoria, D/8) e sub. 3 (Categoria, in corso di costruzione).

E' costituito da un complesso edilizio di circa mc 14.000, che si sviluppa su 3 livelli fuori terra, con un ulteriore livello parzialmente interrato ed ampia superficie di terreno, utilizzata per viabilità e parcheggi, di complessivi mq 20.000.

Nel 1998 la AUSL ha predisposto un progetto di ristrutturazione per il quale il Comune di Vetralla ha rilasciato la concessione edilizia n.16/98 (prat. 5657 prot. n. 652 del 04.02.1998).

Tale progetto che prevedeva anche degli ampliamenti, alcuni dei quali realizzati ma rimasti tuttora allo stato di rustico, non è mai stato completato e attualmente la AUSL occupa solo una parte del piano terra, mentre i piani primo e secondo risultano ancora configurati ad uso di convitto, come della originaria destinazione scolastica, ma privi di agibilità.

Le destinazioni d'uso presenti attualmente sono:

piano interrato - locali destinati a magazzini / depositi e centrali tecniche;

piano terra - locali destinati alle attività sanitarie AUSL - ampliamento allo stato di rustico e locali non completati (non attualmente utilizzati) – Centrale termica;

piani primo e secondo - locali destinati a residenza, inizialmente per alunni e docenti comprendenti camere singole e doppie complete di servizio igienico, oltre a vari ambienti di servizio e disimpegno (locali attualmente in stato fatiscente e privi di agibilità);

piano terzo - Volumi tecnici - terrazzo di copertura;

Sull'area di pertinenza inoltre, insistono zone destinate a viabilità e parcheggi parte asfaltati, parte su uno spazio sterrato, oltre a una cabina elettrica ENEL.

A seguito del citato progetto predisposto dalla A.U.S.L., sul lato ovest dell'area insiste un piccolo edificio, originariamente destinato a sala mortuaria, attualmente completato solo per parte delle strutture.

1.3 Situazione manutentiva dell'immobile

Dall'epoca di cessazione delle attività didattiche svolte nell'edificio quando era adibito a scuola di cooperazione agricola, nell'edificio sono state effettuate soltanto opere di riparazione, prevalentemente destinate al funzionamento dei locali occupati dalla AUSL a piano terra.

A parte le zone e i locali interessati dalla ristrutturazione predisposta dalla AUSL di Viterbo che si presentano in parte a rustico in parte non completati a seguito della sospensione dell'appalto, la restante edificazione presenta in generale la necessità di notevoli interventi manutentivi, specie per le porzioni non agibili, non più utilizzate sin dall'epoca dell'acquisto.

Già da allora le condizioni delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti e servizi igienici) e di quelle esterne (prospetti, intonaci, calcestruzzi a vista) erano mediocri.

La situazione è decisamente peggiorata a seguito di infiltrazioni dal terrazzo di copertura che hanno richiesto, nel tempo, interventi di rifacimento delle impermeabilizzazioni.

Gli infissi esterni, realizzati in alluminio anodizzato con vetro semplice non rispondono più alle vigenti norme di sicurezza e contenimento energetico e le pareti opache costituenti l'involucro murario risultano nello spessore e nella coibentazione non adeguate alle attuali esigenze di isolamento termico.

Stesso insufficiente isolamento risulta per i solai contro terra e per il terrazzo di copertura.

Anche gli impianti in generale necessitano di rifacimento ed adeguamento alle attuali normative.

La scoperta della presenza di amianto nelle pavimentazioni in prealino ha comportato interventi di completa rimozione e successiva bonifica dei locali dei piani primo e secondo che attualmente sono privi delle pavimentazioni.

1.4 Conformità urbanistica dell'opera - Dati urbanistici

La conformazione attuale dell'immobile è stata assentita con seguenti provvedimenti:

Licenza edilizia n.840 del 18.10.1971;

Autorizzazione abitabilità e usabilità n. 650 del 10.09.1975;

Concessione Edilizia n. 16/98 prat. 5657 - prot. 652 del 04.02.1998 rilasciata alla AUSL

va evidenziato che gli ampliamenti previsti nel progetto AU.S.L. (assentito con Concessione Edilizia n. 16/98) riguardanti:

- un manufatto monopiano con struttura in c.a. addossato al lato sud dell'edificio, destinato a sale radiologiche, parzialmente tamponato e non completato;
- una piccola pertinenza isolata. posta all'angolo sud-ovest del lotto, originariamente destinata a sala mortuaria, attualmente allo stato di rustico;

si trovano ad una distanza dai confini inferiore ai cinque metri previsti dal regolamento edilizio.

La conformità urbanistica della preesistenza è stata certificata dal Comune di Vetralla nell'atto di compravendita dell'immobile tra il Comune di Vetralla stesso e l'INAIL, stipulato in data 03.07.2000.

Come risulta da certificazione comunale, il compendio immobiliare nel vigente PRG ricade in area F6 (Servizi Pubblici) art. 47 delle N.T.A.

Le aree comprese in questa sottozona sono destinate a servizi pubblici o gestiti da Enti Pubblici.

Le N.T.A di PRG specificano che l'indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$ (tuttavia può essere concessa deroga nel caso di edifici pubblici particolarmente rappresentativi sino a un massimo di $2,0 \text{ mc/mq}$)

Considerato che l'intero lotto di proprietà INAIL ha estensione di mq 20.000, è possibile una edificazione totale è di mc 30.000.

Attualmente la costruzione esistente presenta una cubatura di circa mc 14.000, pertanto l'area dispone di edificabilità residua.

L'INAIL d'intesa con la AU.S.L. di Viterbo, in passato ha predisposto un progetto di ristrutturazione per il quale in data 22 febbraio 2002 il Comune di Vetralla ha rilasciato all'istituto la Concessione Edilizia a titolo gratuito n. 6534 per manutenzione straordinaria ed ampliamento dell'immobile ex FNCA.

Successivamente il Comune di Vetralla ha rilasciato ulteriore Permesso di Costruire a titolo gratuito n. 7179 /2009 per ristrutturazione e ampliamento al fine di realizzare un "Presidio Territoriale di Prossimità".

Entrambi gli interventi previsti dai titoli sopra menzionati non sono stati realizzati.

Ai fini di vincolo paesaggistico, per gli interventi sull'area in questione trova applicazione quanto disposto nelle seguenti norme e disposizioni di legge:

- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2004 - Supplemento Ordinario n. 28 Art. 142 comma 1 lett.g

Articolo 142 Aree tutelate per legge - q) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

- Piano Territoriale Paesistico Regionale

NORME (art. 21,22,23 e 36 quarter co1 quarter L.R. 24/98 - art. 135,143 e

156 D.lvo 42/2004) novembre 2007 -

Art.38 (protezione delle aree boscate)

b. Vincolo sismico.

Il territorio del Comune di Vetralla risulta classificato sismico a basso grado di sismicità (Zona 3) secondo la Classificazione di cui all'Ordinanza P.C.M. n.3274 del 23.3.2003 come modificata dall'Ordinanza n.3316 del 2.10.2003.

c. Vincolo idrogeologico.

L'area risulta gravata da vincolo idrogeologico di competenza comunale e provinciale: entrambi gli enti hanno rilasciato il proprio parere di competenza nel corso delle conferenze dei servizi relative all'ultimo permesso di costruire rilasciato. La presenza di tale vincolo non pregiudica la possibilità di interventi di ristrutturazione o trasformazione.

1.5 Suscettibilità di trasformazione

Sulla base di quanto recepito dalle norme espresse sullo strumento urbanistico di Vetralla e come risulta da certificazione comunale, il compendio immobiliare nel vigente PRG ricade in area F6 (Servizi Pubblici) art. 47 delle N.T.A.

Le aree comprese in questa sottozona sono destinate a servizi pubblici o gestiti da Enti Pubblici. Le trasformazioni possono riguardare pertanto tale destinazione d'uso (uffici pubblici, strutture sanitarie, RSA, ecc.)

1.6 Principali caratteristiche costruttive e di finitura

Premesso che la situazione manutentiva del complesso è quella descritta al precedente punto 1.3 , il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- Strutture portanti in c.a. costituite da travi e pilastri e orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- Pareti esterne in laterizio tradizionale intonacate, con finitura superficiale a quarzo. Controfodere interne il latero-gesso. Parapetti e marcapiani in cls a vista;
- Partizioni interne in laterizio intonacato e/o latero-gesso di spessori diversi;
- Pareti interne finite in tinta lavabile sulle pareti intonacate. Rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica;
- Coperture piane, in parte praticabili, con manto impermeabile in guaina bituminosa;
- Serramenti esterni in alluminio anodizzato con aperture ad anta e a saliscendi di colore naturale con vetro semplice. Avvolgibili in materiale plastico. Porte interne in legno tamburato;
- Pavimenti presenti attualmente solo in alcuni bagni e servizi, cucina e laboratori (piastrelle in gres o ceramica) ; la pavimentazione resiliente è stata rimossa in tutti i locali non attualmente utilizzati (esclusa pertanto la porzione locata alla AUSL) e pertanto attualmente è presente il massetto in cls bonificato;
- Finitura scale : le pedate dei gradini e i pianerottoli in prealino sono stati rimossi, sono presenti le alzate in peperino. Ringhiere e mancorrenti in ferro verniciato;
- Soffitti intonacati e tinteggiati;
- Impianto termico di riscaldamento con bruciatore a gasolio della potenzialità di circa 300.000 kCal/h. La rete di distribuzione parte in ferro, parte in rame è stata parzializzata e attualmente serve i soli locali locati alla AUSL. Radiatori in acciaio;
- Impianto idrico-sanitario con distribuzione principale in ferro zincato;
- Impianto elettrico con potenza derivata da cabina di trasformazione MT/BT. Distribuzione principale e secondaria realizzata parte in traccia e parte a vista. Corpi illuminanti costituiti da plafoniere con schermo in metacrilato;
- Impianti speciali rete telefonica facente capo a centralino per le sole zone locate;
- Sistemazioni esterne costituite da aree a verde con alberature, zone asfaltate per piazzale interno adibito a parcheggio e viabilità interna. Recinzione del lotto con muratura e rete metallica. Cancelli in ferro di accesso sul fronte della s.s. Cassia;

1.7 Rispondenza alle normative. Adeguamenti necessari

Secondo quanto risulta dalla documentazione tecnica disponibile, oltre che dall'esame diretto dei luoghi, non si evidenziano motivi ostativi ad interventi di ristrutturazione e/o trasformazione del complesso edilizio. Tali trasformazioni non contrastano con le normative tecniche e urbanistiche e infatti risultano già state assentite dal Comune di Vetralla, in passato, tre diverse ipotesi di ristrutturazione.

L'edificio si trova in uno stato di precaria manutenzione, pertanto qualsiasi intervento di futura ristrutturazione dovrà verificare la rispondenza alle norme in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro, prevenzione incendi, superamento delle barriere architettoniche, conformità degli impianti, sicurezza delle strutture ai fini antisismici, contenimento dei consumi energetici, ecc.

2. CONSISTENZE COMMERCIALI

2.1 Superfici commerciali

Si riportano di seguito le consistenze del complesso immobiliare espresse in termini di superfici e cubature, desunte dagli elaborati grafici in possesso di questa Consulenza, distinte per destinazioni d'uso. Si rileva in proposito che tali consistenze, per quanto desunte da supporti grafici informatici digitalizzati, potrebbero essere soggette a lievi scostamenti quantitativi.

Le consistenze sono state computate al lordo delle pareti perimetrali esterne ed espresse in arrotondamento:

Destinazione dei locali	Superfici lorde mq	Cubature mc
Depositi al piano interrato (h = m 2,30)	130	340
Depositi al piano interrato (h= m 3,30)	180	630
Locali locati AUSL piano terra	1.700	6.000
Ampliamento piano terra	195	680
Manufatto esterno monopiano isolato	85	300
Locali ai piani 1 e 2	1.600	5.600
Vani scala	150	500
Locali tecnici	100	350
Area esterna scoperta	18.000	

Distribuzione delle volumetrie esistenti

Cubature entro terra	1000
Cubature fuori terra a rustico	980
Cubature fuori terra	12.070
Locali tecnici	350

2.2 Capacità edificatoria dell'area

L'area annessa al complesso immobiliare, come precedentemente indicato risulta in zona F6 – servizi pubblici con indice di capacità edificatoria pari a mc 1,50 per mq di superficie fondiaria. Tale indice è elevabile (in deroga) fino ad un massimo di mc 2,00 per mq di superficie fondiaria.

Pertanto, con riferimento alla edificabilità ordinaria, tenuto conto della volumetria attuale, lo strumento urbanistico consente di poter edificare una volumetria residua di oltre 16.000 mc corrispondenti a circa 5.000 mq commerciali.