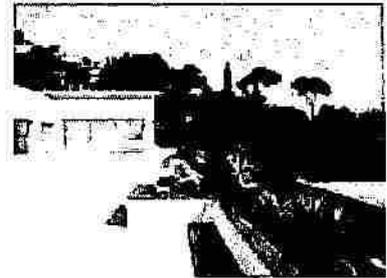
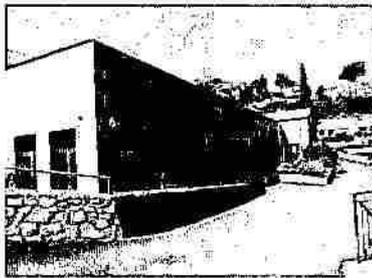




Amministrazione Provinciale di Imperia
SETTORE: AMBIENTE-PATRIMONIO-EDILIZIA SCOLASTICA
Ufficio Patrimonio-Edilizia Scolastica
Viale Matteotti n. 147 - 18100 IMPERIA
P.IVA - Cod Fisc. 00247260086
Tel. 0183 7041 - Fax 0183 704318
protocollo@pec.provincia.imperia.it

VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA DEL PLESSO DENOMINATO "NUOVO POLO UNIVERSITARIO" SITO IN COMUNE DI IMPERIA LOC. PORTO MAURIZIO VIA NIZZA.



Imperia, **07 OTT. 2016**

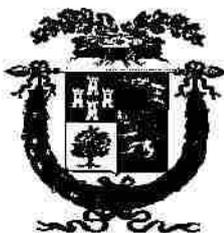




INDICE

1. Premesse, Inquadramento bene oggetto di valutazione, contesto territoriale dati urbanistico – edilizi, dati catastali	pag. 3
2. Descrizione del cespite, stato attuale del cespite, destinazione d'uso	pag 4
3. Stato di possesso, Calcolo della consistenza	pag 6
4. Criteri per la valutazione, determinazione del valore immobile.....	pag 6
Allegati alla Perizia	
5. Estratto mappa catastale NCT.....	pag. 9
6. Planimetrie mod. BN	pag. 10 - 11
7. Foto aerea	pag. 12
8. Estratto del P.R.G. Comune di Imperia	pag. 13
9. Estratto CTR (Carta Tecnica Regionale).....	pag. 14
10. Estratto Piano di Bacino	pag. 15
11. Estratto Carta dei Vincoli (Dlgs 42/2004)	pag. 16
12. Documentazione Fotografica	pag. 17-18





1- PREMESSE - INQUADRAMENTO BENE - DATI CATASTALI - DATI URBANISTICI

- Il complesso denominato Nuovo Polo Universitario di proprietà della Amministrazione Provinciale di Imperia sorge in comune di Imperia in loc. Porto Maurizio in via Nizza, zona adibita prevalentemente a servizi (istruzione, sanità, etc) ampiamente servita da mezzi pubblici di trasporto (autobus di linea), mentre la stazione ferroviaria dista circa 1,5 km.
- L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Porto Maurizio Fg. 5 mappale 241 categoria B/5 classe U, mc. 13735, R.C. Euro 11.349,64, e insiste su un'area di mq. 2600,00 circa con terreno pertinenziale che include parcheggi per l'utenza, strada di accesso, terreno incolto sistemato a terrazzamento per una superficie complessiva di mq. 7.000,00 circa, nonché piccolo fabbricato in pessime condizioni manutentive di mq. 40 circa.
- La realizzazione del plesso, con progetto a firma dell' Arch. Romano Bianchi, fu autorizzata con Delibera di G.P. n. 2351 in data 21/12/1994 poi modificata con DGP n. 873 del 03/04/1995 / DGP N. 1162 del 04/05/1995 e DGP n. 2306 del 08/11/1995 per un importo totale della spesa pari a Lire 7.211.000.00 (Euro 3.724.170,70)
- Oltre al progetto principale fu redatta una perizia di variante con DGP n. 477 del 15/07/1998 e con la stessa perizia si è preso atto della cessione del complesso aziendale dalla impresa DAMONTE Spa corrente in Cisano sul Neva alla Impresa IMPEX srl corrente in Roma.
- La costruzione del nuovo complesso è iniziata nell'anno 1996 (15/01/1996) dall'impresa DAMONTE Costruzioni di Cisano sul Neva ed ultimata in data 20.10.2000 dalla Impresa IMPEX srl corrente in Roma.
- Nelle normative di PRG vigente del comune di Imperia il complesso immobiliare è inserito in Zona FIS1B (Art. 59 - Zone "FIS" di interesse comune e per l'istruzione)





- Ai fini delle normative relative ai piani di Bacino l'immobile è ricompreso nella zona " Pg2 " .
- Il plesso è stato ultimato in data 20-10-2000 e collaudato con Atto Unico di Collaudo in data 14/03/2001 .

2- DESCRIZIONE DEL CESPITE, STATO ATTUALE DEL CESPITE, DESTINAZIONE D'USO.

- Il complesso del nuovo Polo Universitario è una struttura in c.a. e articolata che si sviluppa su 3 piani (Piano terra, piano primo e piano 2°) oltre a ampio terrazzo di copertura , l'edificio , dal punto di vista morfologico , si inserisce il più " naturale possibile" sul territorio caratterizzato dalla conformazione a fasce del terreno , grazie alla sua particolare forma a gradoni e alla particolare movimentazione dei prospetti sia anteriori che laterali .
- L'edificio comprende 4 piani f.t. di cui 3 destinati ad attività didattiche-amministrative , funzioni tecnologiche e di servizi , mentre l'ultimo piano è destinato a lastrico solare .
- I tre piani destinati ad attività didattiche ed amministrative risultano così articolati:

Piano terra costituito da :

Atrio baricentrico con scala di accesso ai piani superiori ed ascensore a norma per le persone disabili , ampia Aula Magna di circa 410 posti , aula didattica a pianta rettangolare con capienza di circa 250 posti , i servizi igienici e locali tecnici per il funzionamento del complesso .

Piano primo costituito da :

N. 2 aule a pianta rettangolare , n. 2 locali biblioteca , sale lettura, depositi vari disimpegno- spazio ricreativo centrale, batterie di servizi igienici oltre ampio terrazzo .

Piano secondo costituito da :





N. 4 aule didattiche a pianta rettangolare oltre ad atrio , magazzino nonché terrazzi sui 2 fronti dello stabile .

La struttura portante è di tipo misto (acciaio-calcestruzzo-cemento armato) , in particolare le strutture in elevazione sono costituite da setti in c.a. e da pilastri circolari , mentre i solai dei vari piani sono stati realizzati con lastre prefabbricate .

I tamponamenti sono di tipo tradizionale (mattoni o calcestruzzo cellulare) mentre il rivestimento esterno è in lastre in pietra naturale.

In corrispondenza del confine nord del lotto , si sviluppa un percorso di accesso da via Nizza che si collega al fabbricato rendendolo totalmente indipendente dalla vecchia sede universitaria .

Sono presenti 2 aree adibite a parcheggio rispettivamente collocate ad ovest e ad est del volume edilizio, oltre ad aree destinate a percorrenze interne , verde e percorsi pedonali mentre la restante parte risulta terreno incolto.

SUPERFICI LORDE PER PIANO	
Piano terra	Mq. 1180,00
Piano Primo	Mq. 1353,00
Piano Secondo	Mq. 634,00
Terrazzi – aree esterne coperte	Mq. 1784,00
Superfici esterne- park	Mq. 7000,00
piccolo fabbricato annesso	Mq. 40,00
Superfici coperte lorde totali	Mq. 3167,00
VOLUMETRIA LORDA	
Totale volumetrie nuovo polo	mc. 13735,00





3- STATO DI POSSESSO - CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Il compendio immobiliare del nuovo polo universitario è proprietà della Amministrazione Provinciale di Imperia con sede in viale Matteotti, 147, 18100 Imperia.

Al fine del calcolo della superficie virtuale del compendio immobiliare oggetto di perizia per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato, si applicano i coefficienti correttivi alle superfici generali così come si evince dal sottostante prospetto:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE VIRTUALE		
Superfici coperte lorde P.T/P.1/P.2	Mq. 3167,00	MQ. 3167,00
Terrazzi - aree esterne coperte	Mq. 1784,00 x 0,10	MQ. 178,40
Superfici esterne- park	Mq. 7000,00 x 0,05	MQ. 350,00
Piccolo fabbricato annesso	Mq. 40,00 x 0,50	MQ. 20,00
		MQ. 3715,40
SUPERFICIE VIRTUALE TOTALE		Arr. 3.700,00 MQ.

4- CRITERI PER LA VALUTAZIONE-DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILE

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo.

Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la

