



## RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

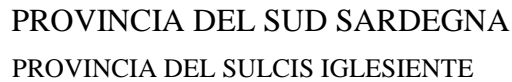
## Stima di locazione

**OGGETTO:** *Stima valore di locazione di un immobile destinato ad istituto scolastico*

*Ex. Istituto C. Beccaria Via Umbria Carbonia.*







*La presente perizia di stima del valore di mercato del canone medio lordo annuo di un fabbricato ad uso scolastico rientra nel piano di gestione del patrimonio provinciale non essenziali per l'esercizio delle funzioni istituzionali o sottoutilizzati.*

## 2. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

*Nel complesso scolastico insiste un accesso secondario dal quale diparte un percorso carrabile asfaltato che conduce alla corte centrale con possibilità di parcheggio per le autovetture.*

*Dall'accesso è possibile accedere direttamente all'androne di ingresso e alla bidelleria, da cui si diramano due corridoi che conducono al blocco aule, il raccordo col piano primo è garantito da due rampe di scale interne e una esterna, inoltre il fabbricato è dotato di un ascensore.*

*Il complesso si completa col locale caldaia con accesso diretto dall'esterno e ubicato nel lato posteriore dell'edificio, mentre nella corte interna sono presenti la riserva idrica e il locale pompe del gruppo idrico antincendio.*







### 3. CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

*Nella realizzazione dell'edificio sono utilizzate nello stesso organismo architettonico tecniche costruttive tradizionali. Il sistema costruttivo è in muratura portante in pietrame dello spessore di circa 50 cm integrata da elementi in laterizio per spigoli e mazzette delle bucatore.*

*La trachite è utilizzata sia come rivestimento che come elemento portante.*

*La copertura è costituita da un sistema a falde con coppi, le sue caratteristiche risultano conformi alle diverse situazioni climatiche.*

### 4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

*L'area in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sita nel comune di Carbonia, inserita nel contesto residenziale del centro abitato e circondata da un'ampia area verde al cui interno trova sedime il fabbricato.*

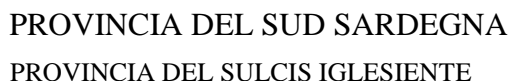
*Il comprensorio è ubicato in una zona centrale, servita da una viabilità adeguata che permette facilmente il collegamento col centro e la fruizione dei servizi.*

*Il complesso scolastico si trova all'interno del perimetro costituito principalmente da Via Umbria e da Via Caresias, le quali costituiscono le principali vie di comunicazione per il centro e sulle quali insistono l'ingresso principale e quello secondario carrabile.*

*La viabilità è favorita da un buono stato manutentivo stradale.*

*Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di pregio interconnessa con la centralissima Via Gramsci.*





*L'area di sedime si trova all'interno del comprensorio prima citato e confina con proprietà in parte private e in parte pubbliche. Il manufatto è ubicato in un lotto posto parzialmente in piano e ad una discreta distanza di rispetto dagli edifici circostanti, in quanto è dotato di una cospicua area verde, e area interna destinata a in parcheggio e in parte ad attività sportive.*

*L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:*

- *impianto elettrico e di illuminazione esterna;*
- *impianto citofonico;*
- *Impianto di riscaldamento autonomo;*
- *impianto di collegamento alla rete fognaria pubblica;*
- *impianto di connessione dati;*
- *Ascensore;*

*Attualmente l'edificio è inutilizzato, questa condizione ha determinato l'inizio di un deterioramento di alcune parti del fabbricato in cui si evidenziano i segni tipici delle strutture inutilizzate.*

*Le condizioni dell'immobile necessitano di attività manutentive ordinarie, come di seguito sommariamente descritte:*

- *Prospetti esterni: la qualità degli intonaci esterni presenta qualche rigonfiamento e distacco di materiale, nel complesso necessita di una manutenzione generale;*
- *Impianto elettrico, citofonico: l'impianto elettrico esistente necessita di una verifica generale;*
- *Lo stato generale della copertura si presenta in buone condizioni, non si riscontra presenza di infiltrazioni;*
- *Gronde e pluviali: lo stato generale del sistema è in buone condizioni, necessita di pulizia generale;*
- *Scale interna: si presenta in buone condizioni;*
- *Scala esterna: si presenta in buone condizioni;*
- *Pavimenti: si presentano in buone condizioni*
- *Pareti, soffitti: lo stato conservativo delle pareti e soffitti risulta in un buono stato di conservazione: si evidenziano distacchi della tinteggiatura, con rari punti di cavillature ed efflorescenze, le superfici necessitano di interventi di rifacimento inferiore al 20% della superficie totale;*
- *Infissi esterni: si presentano in condizioni discrete, si sono riscontrati problemi connessi con atti vandalici tali da rendere necessaria una manutenzione generale con la sostituzione di alcuni infissi;*
- *Infissi interni: si presentano in un discreto stato, si sono riscontrati problemi connessi con atti vandalici tali da rendere necessaria una manutenzione generale con la sostituzione di alcune porte;*



- 
- *Impianto elettrico: buone condizioni (necessita una verifica generale);*
  - *Impianto idrico sanitario e servizi igienici: in condizioni buone, la rete non presenta particolari malfunzionamenti;*
  - *Impianto termico: autonomo con caldaia funzionante;*
  - *Ascensore: funzionante necessita solo delle verifiche periodiche di collaudo;*

Tenuto conto degli elementi sopra descritti, lo stato manutentivo dell'edificio si può riassumere con la tabella di seguito riportata:

**Tabella stato di conservazione**

<i>Stato manutentivo/conservativo ottimo</i>	
<i>Stato manutentivo/conservativo buono</i>	X
<i>Stato manutentivo/conservativo normale</i>	
<i>Stato manutentivo/conservativo pessimo</i>	

**8. UTILIZZO ATTUALE**

*Il fabbricato scolastico di cui all'oggetto all'attualità non è utilizzato continuativamente dal termine dell'anno scolastico 2016-2017 a seguito di una riorganizzazione delle strutture ospitanti gli istituti di istruzione superiore a livello provinciale.*

**9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

*Sulla scorta della documentazione consegnata dall'ufficio patrimonio.*

*L'immobile oggetto della presente stima è distinto al Catasto Fabbricati del comune di Carbonia con i seguenti dati:*

Sezione	Foglio	part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza
1	28	875		B/5		5601
1	28	10201				246
1	28	69		B/5		7865
1	28	876				
1	28	68				
1	28	10204				



## 10. CONSISTENZA

La consistenza è stata calcolata sulla scorta della documentazione presente in questo ufficio e dalle verifiche tecniche effettuate dall'ufficio edilizia scolastica. Ai fini valutativi, si è assunto quale parametro tecnico unitario di misura la "superficie commerciale ragguagliata".

Consistenza	Descrizione	u.m.		Coeff. Ragg.	Superf.. Comm.ragg.
Piano Terra	Vani principale sr	mq	817,22	1	817,22
Piano Terra	Centrale termica	mq	11,31	0,25	2,8275
Piano Terra	Locale pompe	mq	4,7	0,25	1,175
Piano PP	Vani principale sr	mq	803,67	1	803,67
Totale					<b>1624,8925</b>

Le superfici scoperte non sono computate all'interno della consistenza dei fabbricati ed il relativo costo di costruzione è valutato separatamente.

Denominazione u.m.

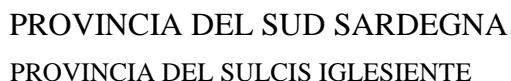
<b>Superficie lotto</b>	<b>mq</b>	<b>3000,00</b>
Totale aree scoperte	mq	<b>1870,25</b>
Aree asfaltate	mq	248,75
Corte interna	mq	715,75
ingresso - marciapiede	mq	376,50
Area verde recinzioni	mq	529,25
<b>Recinzioni</b>	<b>ml</b>	<b>225,85</b>
Superficie coperta	mq	1129,75

## 11. SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Dalla documentazione agli atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sui beni, sicché la valutazione sarà effettuata considerandoli liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

## 12. PROCESSO DI VALUTAZIONE

### CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE



<i>Cannone annuo</i>	€ 28.648,89
<i>Cannone mensile</i>	€ 2.387,41







## RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

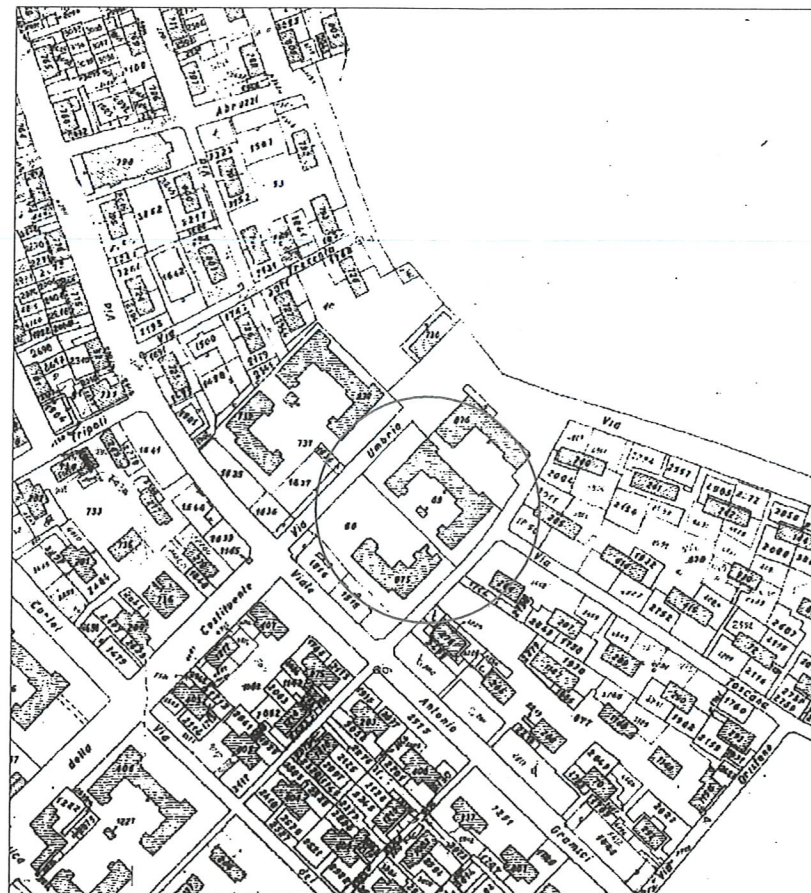
**OGGETTO:** *Stima valore di locazione di un immobile destinato ad istituto scolastico*



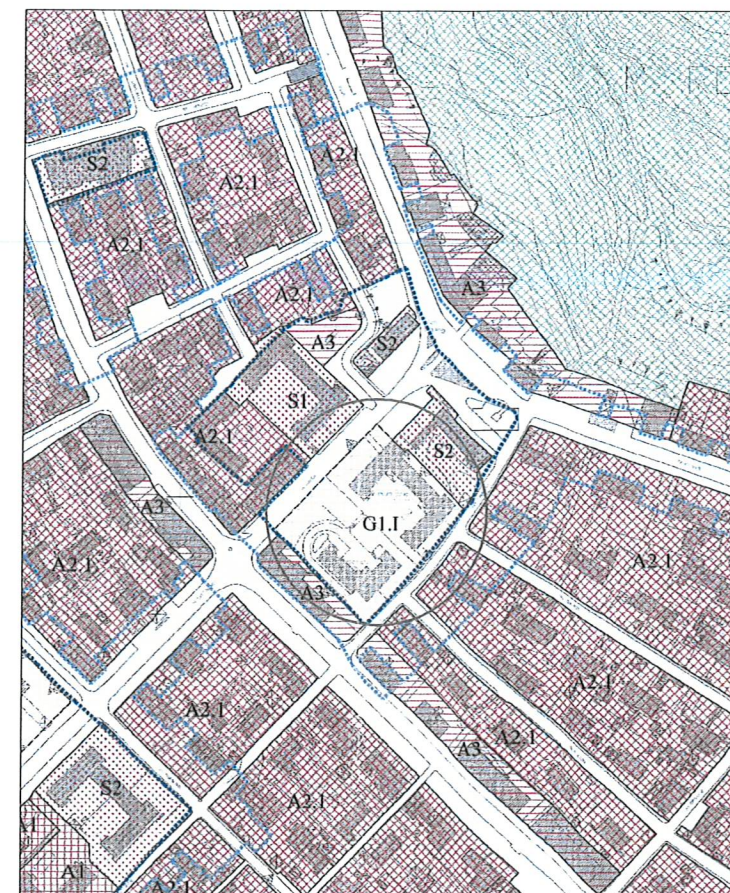




ORTOFOTO SCALA 1:2000




STRALCIO CATASTALE SCALA 1:2000  
Foglio 28 Mapp. 68,69



STRALCIO ZONIZZAZIONE P.U.C. SCALA 1:2000  
Zona G1.1




STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO SCALA 1:2000  
Area di intervento



**PROVINCIA SUD SARDEGNA**  
PROV. SULCIS IGLESIENTE

*Stima di locazione*

*Carbonia Via Umbria  
E.c. Istituto C. Beccaria*



Spazio Riservato all' Ufficio Edilizia scolastica

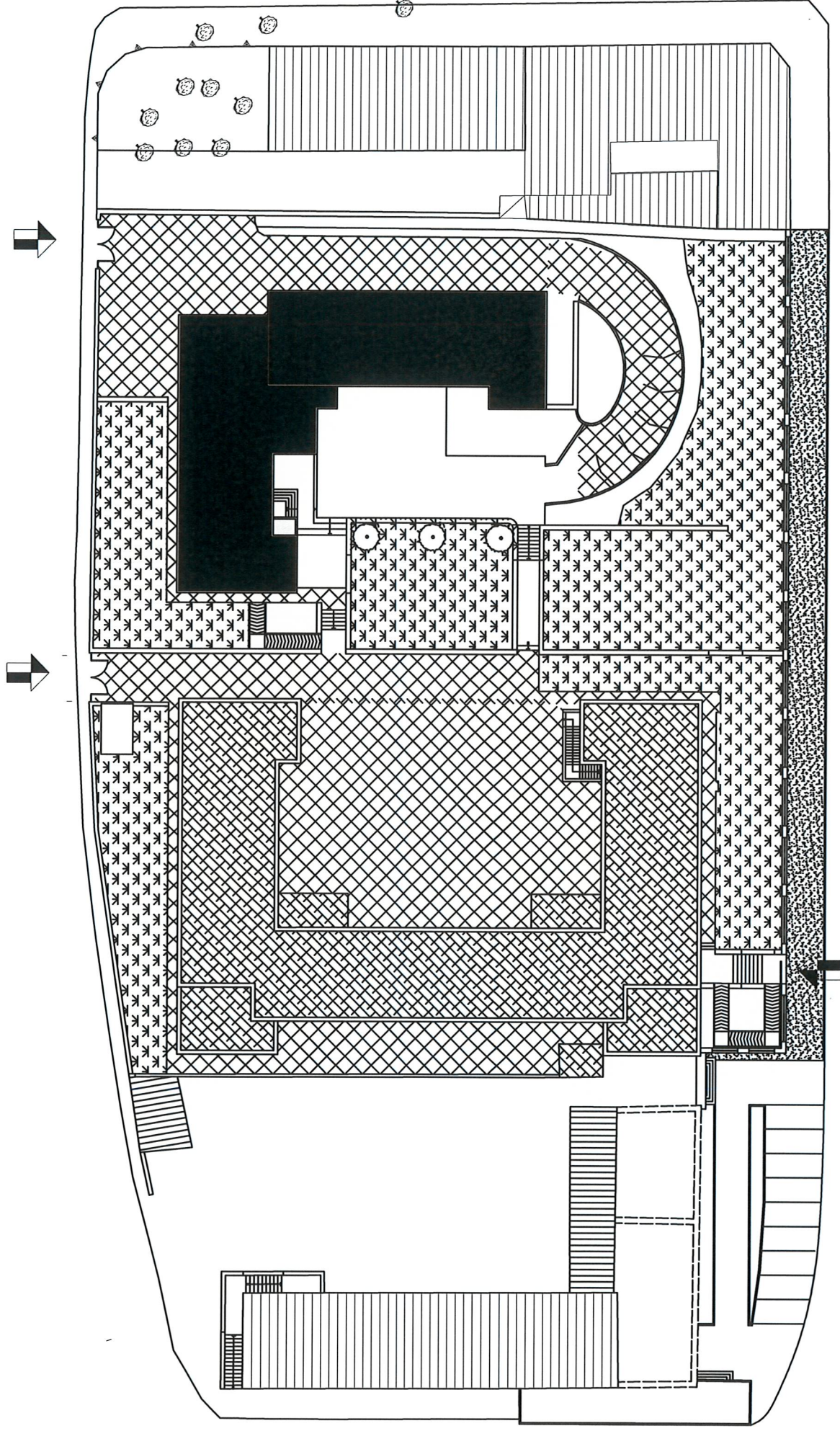
Tavola <b>1</b>	INQUADRAMENTO GENERALE
Data Aprile 2021	Scala Varie
Il tecnico Geom. Ignazio Melis	





# ISTITUTO "C.BECCARIA" - VIA UMBRIA CARBONIA

## Planimetria generale



Giardino

Parcheggio

Fabbricato - convenzione



Ingresso autoveicoli



Ingresso pedoni

Architectural floor plan of the first floor of a building. The plan shows various rooms labeled with 'Ambiente PT' followed by a number and their respective areas in square meters (MQ). Key areas include:

- Ambiente PT 1: MQ 36,91
- Ambiente PT 2: MQ 43,30
- Ambiente PT 3: MQ 27,25
- Ambiente PT 4: MQ 33,60
- Ambiente PT 5: MQ 55,00
- Ambiente PT 6: MQ 16,58
- Ambiente PT 7: MQ 3,95
- Ambiente PT 8: MQ 145,53
- Ambiente PT 9: MQ 53,34
- Ambiente PT 10: MQ 109,14
- Ambiente PT 11: MQ 55,00

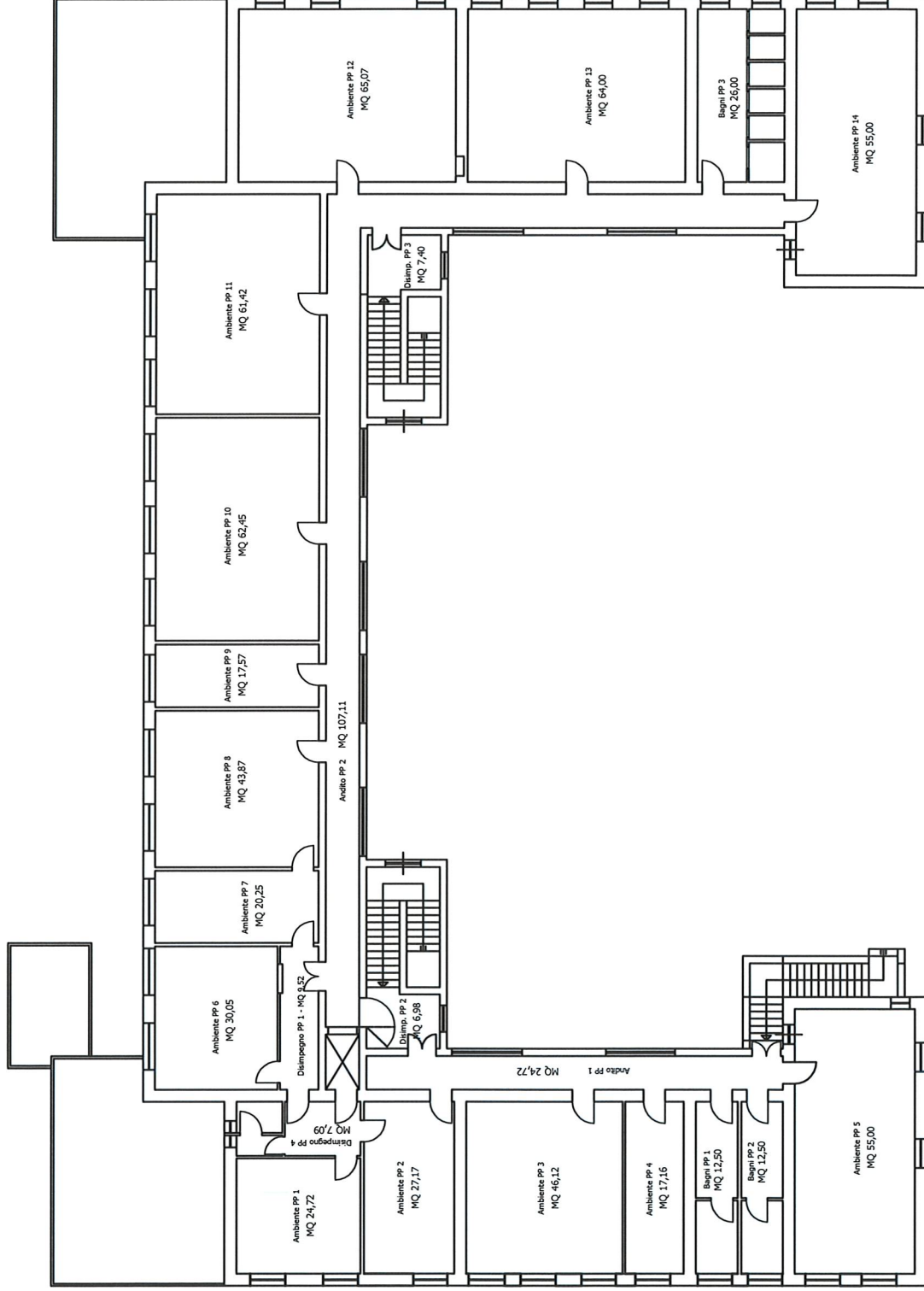
Other labeled areas include:

- Bagno PT 1: MQ 16,55
- Bagno PT 2: MQ 13,90
- Bagno PT 3: MQ 3,06
- Bagno PT 4: MQ 12,50
- Bagno PT 5: MQ 26,10
- Bagno PT 6: MQ 12,50
- Bagno PT 7: MQ 12,50
- Bagno PT 8: MQ 12,50
- Bagno PT 9: MQ 12,50
- Bagno PT 10: MQ 12,50
- Bagno PT 11: MQ 12,50
- Bagno PT 12: MQ 12,50
- Bagno PT 13: MQ 12,50
- Bagno PT 14: MQ 12,50
- Bagno PT 15: MQ 12,50
- Bagno PT 16: MQ 12,50
- Bagno PT 17: MQ 12,50
- Bagno PT 18: MQ 12,50
- Bagno PT 19: MQ 12,50
- Bagno PT 20: MQ 12,50
- Bagno PT 21: MQ 12,50
- Bagno PT 22: MQ 12,50
- Bagno PT 23: MQ 12,50
- Bagno PT 24: MQ 12,50
- Bagno PT 25: MQ 12,50
- Bagno PT 26: MQ 12,50
- Bagno PT 27: MQ 12,50
- Bagno PT 28: MQ 12,50
- Bagno PT 29: MQ 12,50
- Bagno PT 30: MQ 12,50
- Bagno PT 31: MQ 12,50
- Bagno PT 32: MQ 12,50
- Bagno PT 33: MQ 12,50
- Bagno PT 34: MQ 12,50
- Bagno PT 35: MQ 12,50
- Bagno PT 36: MQ 12,50
- Bagno PT 37: MQ 12,50
- Bagno PT 38: MQ 12,50
- Bagno PT 39: MQ 12,50
- Bagno PT 40: MQ 12,50
- Bagno PT 41: MQ 12,50
- Bagno PT 42: MQ 12,50
- Bagno PT 43: MQ 12,50
- Bagno PT 44: MQ 12,50
- Bagno PT 45: MQ 12,50
- Bagno PT 46: MQ 12,50
- Bagno PT 47: MQ 12,50
- Bagno PT 48: MQ 12,50
- Bagno PT 49: MQ 12,50
- Bagno PT 50: MQ 12,50
- Bagno PT 51: MQ 12,50
- Bagno PT 52: MQ 12,50
- Bagno PT 53: MQ 12,50
- Bagno PT 54: MQ 12,50
- Bagno PT 55: MQ 12,50
- Bagno PT 56: MQ 12,50
- Bagno PT 57: MQ 12,50
- Bagno PT 58: MQ 12,50
- Bagno PT 59: MQ 12,50
- Bagno PT 60: MQ 12,50
- Bagno PT 61: MQ 12,50
- Bagno PT 62: MQ 12,50
- Bagno PT 63: MQ 12,50
- Bagno PT 64: MQ 12,50
- Bagno PT 65: MQ 12,50
- Bagno PT 66: MQ 12,50
- Bagno PT 67: MQ 12,50
- Bagno PT 68: MQ 12,50
- Bagno PT 69: MQ 12,50
- Bagno PT 70: MQ 12,50
- Bagno PT 71: MQ 12,50
- Bagno PT 72: MQ 12,50
- Bagno PT 73: MQ 12,50
- Bagno PT 74: MQ 12,50
- Bagno PT 75: MQ 12,50
- Bagno PT 76: MQ 12,50
- Bagno PT 77: MQ 12,50
- Bagno PT 78: MQ 12,50
- Bagno PT 79: MQ 12,50
- Bagno PT 80: MQ 12,50
- Bagno PT 81: MQ 12,50
- Bagno PT 82: MQ 12,50
- Bagno PT 83: MQ 12,50
- Bagno PT 84: MQ 12,50
- Bagno PT 85: MQ 12,50
- Bagno PT 86: MQ 12,50
- Bagno PT 87: MQ 12,50
- Bagno PT 88: MQ 12,50
- Bagno PT 89: MQ 12,50
- Bagno PT 90: MQ 12,50
- Bagno PT 91: MQ 12,50
- Bagno PT 92: MQ 12,50
- Bagno PT 93: MQ 12,50
- Bagno PT 94: MQ 12,50
- Bagno PT 95: MQ 12,50
- Bagno PT 96: MQ 12,50
- Bagno PT 97: MQ 12,50
- Bagno PT 98: MQ 12,50
- Bagno PT 99: MQ 12,50
- Bagno PT 100: MQ 12,50

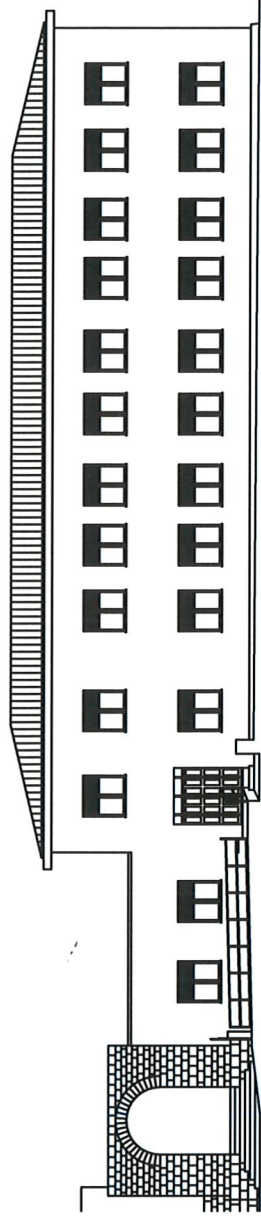
The plan is oriented with North at the top.



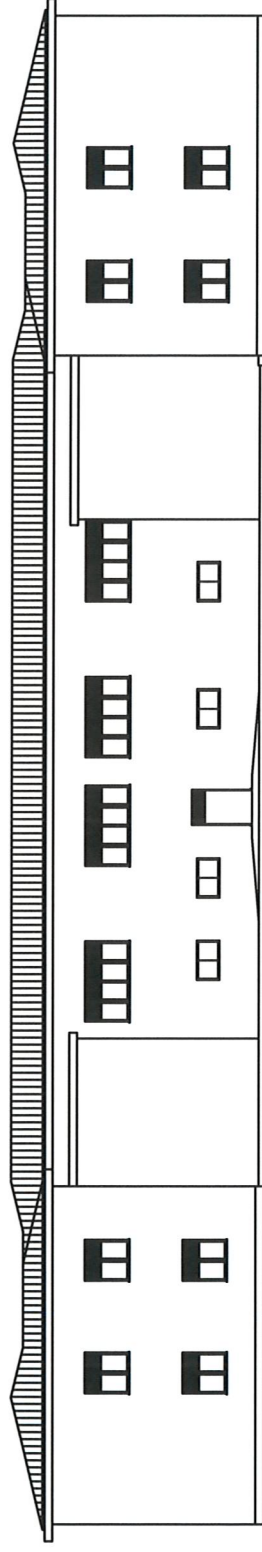
ISTITUTO "C.BECCARIA" - VIA UMBRIA CARBONIA  
PRIMO PIANO



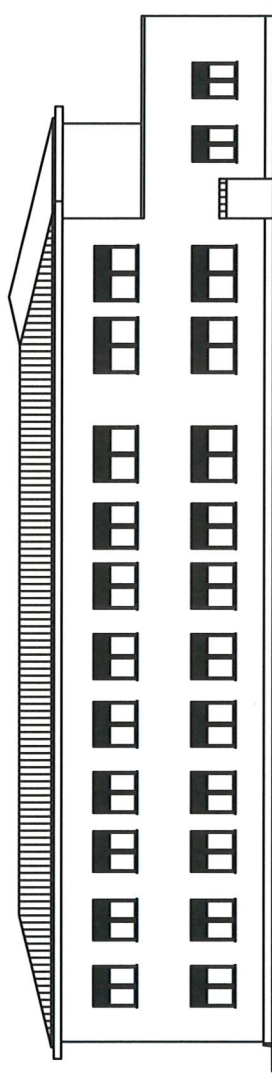




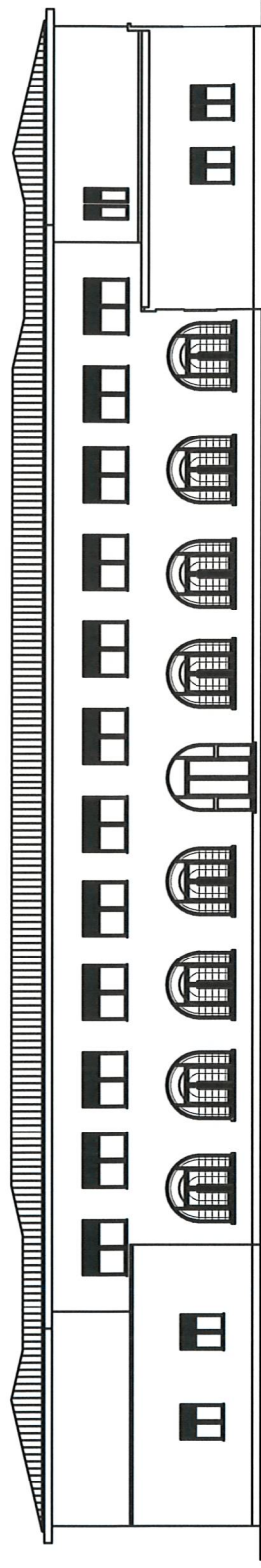
PROSPETTO NORD OVEST (VIA UMBRIA)



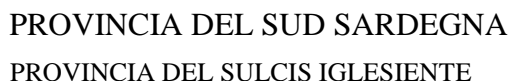
PROSPETTO SUD OVEST



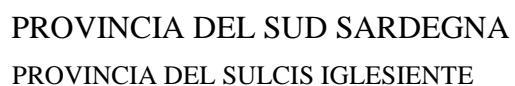
PROSPETTO SUD EST (VIA CARESIAS)



PROSPETTO NORD EST



CIP: EDISU    Stima locazione  
Prov. Sud Sardegna – Prov. del Sulcis Iglesiente via Mazzini, 39 – 09013 Carbonia (SU)  
Area Lavori Pubblici



CIP: EDISU	Stima locazione
Prov. Sud Sardegna – Prov. del Sulcis Iglesiente via Mazzini, 39 – 09013 Carbonia (SU)	
Area Lavori Pubblici	