



PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE: CODICE 491 – PALASPORT DI COPPARO

UBICAZIONE: VIA GRADIZZA, 3 - COPPARO (FE)

CATASTO: Terreni: foglio 105 mappale 181
Fabbricati: foglio 105 mappale 181 sub 2

PREZZO A BASE D'ASTA: € 1.200.000,00



Il Capo Settore LL.PP.
Ing. Mauro Monti

Corso Isonzo, 34 - 44121 Ferrara - e-mail provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po



Ferrara
terra e acqua

SOMMARIO

1.	DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE	3
1.1.	Ubicazione	3
1.2.	Dati catastali.....	3
1.3.	Caratteristiche dell'immobile	3
1.3.1.	Composizione	3
1.3.2.	Tipologia e morfologia	3
1.3.3.	Articolazione dei prospetti.....	3
1.3.4.	Esposizione.....	4
1.3.5.	Consistenza	4
1.3.6.	Accessi.....	5
1.3.7.	Lunghezza del fronte stradale	5
1.3.8.	Architettura dell'edificio.....	5
1.3.9.	Caratteristiche della zona.....	5
1.3.10.	Stato di consistenza.....	6
1.4.	Dati metrici e dimensionali	10
1.4.1.	Superficie del lotto.....	10
1.4.2.	Superficie Lorda SL.....	10
1.4.3.	Volume	11
1.4.4.	Parametri urbanistici	11
2.	DUE DILIGENZE.....	11
2.1.	Genesi del bene immobile	11
2.1.1.	Anno di costruzione	11
2.2.	Situazione giuridica.....	11
2.2.1.	Titolo di proprietà.....	11
2.2.2.	Servitù attive e passive	12
2.2.3.	Trascrizioni alla conservatoria RR.II.....	12
2.2.4.	Condizione giuridica.....	12
2.3.	Dati urbanistici	12
2.4.	Vincoli.....	13
2.4.1.	Tutela storico-culturale e paesaggistica	13
2.5.	Contratti attivi e passivi.....	13
2.6.	Titoli edilizi.....	13
2.6.1.	Concessioni edilizie	13
2.6.2.	Condoni edilizi	13
2.7.	Conformità edilizia, normativa e pubblico spettacolo	13
2.7.1.	Conformità edilizia – agibilità	13
2.7.2.	Collaudo statico	13
2.7.3.	Barriere architettoniche	13
2.7.4.	Certificato di prevenzione incendi	13
2.7.5.	Agibilità pubblico spettacolo	14
2.7.6.	Parere tecnico-sportivo C.O.N.I.	14
2.7.7.	Autorizzazione allo scarico.....	14
2.7.8.	Qualificazione energetica d.lgs. 115/2008.....	14
3.	GIUDIZIO DI STIMA.....	14
3.1.	Metodologia	14
3.2.	Analisi del mercato immobiliare a Ferrara	15
3.2.1.	Situazione a Copparo.....	15
4.	PREZZO A BASE D'ASTA.....	16
	ELENCO ALLEGATI.....	16

1. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

1.1. Ubicazione

Il fabbricato è ubicato in COPPARO (FE) - VIA BASSA PER GRADIZZA, 3

1.2. Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Copparo come segue:
CATASTO TERRENI

- Foglio n. 105, particella n. 181, ente urbano, di 17.590 mq. (unica particella comprendente anche le altre unità ummobiliari del Polo Scolastico Superiore;

CATASTO FABBRICATI

Foglio n. 105, particella n.181:

- sub 2, categoria C/4, Classe U, consistenza 2.433 m², rendita Euro 5.905,74

1.3. Caratteristiche dell'immobile

1.3.1. Composizione

L'immobile si compone del fabbricato principale, il palasport, e di un'area esterna di pertinenza sulla quale insiste un secondo piccolo edificio adibito a vano per impianti tecnici (centrale termica e addolcitori).

1.3.2. Tipologia e morfologia

Edificio classificabile nella tipologia degli impianti sportivi privi di specificità, dalla forma assimilabile ai "capannoni" pseudo industriali e non impreziosito da soluzioni architettoniche originali. La forma dell'involucro è disegnata dalle funzioni essendo un semplice parallelepipedo con tetto a capanna a due falde semipiane, corrispondente al campo di gioco con gradinate, completato da un'appendice pure parallelepipeda ma più bassa e dalla copertura piana adibita a spogliatoi e servizi.

Morfologicamente la fabbrica è di tipo aperto, cioè si inserisce nello spazio libero dell'area di pertinenza senza contenere spazi liberi.

1.3.3. Articolazione dei prospetti

I due prospetti principali, corrispondenti ai lati maggiori dell'edificio, fronteggiano a Ovest il parcheggio comune alla scuola ove è situata l'entrata principale al piano terra del terreno di gioco e che immette nella zona sottostante le gradinate mentre a Est è collocata l'uscita di emergenza.

Le facciate sono bipartite in senso orizzontale con la parte bassa in muratura intonacata, la parte alta è interamente occupata dai finestroni in policarbonato alveolare. La parte in muratura del prospetto Ovest è alleggerita da un'alternanza di finestre incassate di uguale altezza e di varia larghezza allineate alla stessa quota mediana.

La parte alta delle due facciate principali è interamente occupata dai finestroni in policarbonato alveolare suddivisi, in altezza, in due porzioni: quella bassa è ripartita in gruppi di cinque luci di uguale larghezza corrispondenti alle finestre apribili, quella alta è suddivisa in tre luci fisse ciascuna sovrastante 10 luci apribili e formante un nastro che circonda su tutti i lati l'edificio alleggerendo i prospetti. Ne risulta un effetto di "sospensione" e leggerezza della copertura determinato dall'opacità dei tamponamenti in policarbonato, che nascondono in parte le strutture portanti (salvo quelle verticali in evidenza).

L'intera estensione delle facciate è ripartita verticalmente in tre porzioni di uguale larghezza delimitate dai pilastri in evidenza.

Le due facciate sono chiuse in sommità dalla linea di gronda, come detto molto leggera e "sospesa" sul nastro in policarbonato opaco delle finestrate.

Completa le facciate l'appendice servizi, più bassa, in muratura intonacata con finestroni.

Il prospetto sud, disposto su uno dei due lati minori dell'edificio, è dominato dalla facciata dell'appendice adibita a servizi di estrema semplicità mossa dal vano scala a due rampe. Il prospetto è completato dalla parete esterna del campo di gioco, che ripete la sequenza, parte bassa in muratura - parte alta a finestroni, dei due prospetti principali.

Il prospetto Nord, disposto sull'altro lato minore, ripete la sequenza, parte bassa in muratura - parte alta a finestroni, dei due prospetti principali. La continuità lineare e cadenzata del prospetto con i due prospetti principali è interrotta all'angolo con il prospetto ovest, ove l'ampiezza, all'interno, della gradinata indica, all'esterno, l'estensione fino alla copertura della muratura. Il prospetto è chiuso in sommità dall'angolo formato dalle due falde leggermente inclinate sull'orizzontale.

1.3.4. Esposizione

L'asse maggiore dell'edificio devia dal meridiano di 23° in senso orario.

Le due facciate principali sono esposte a ponente maestro (Ovest-Nord Ovest) e a scirocco levante (Est-Sud Est).

Il campo di gioco, quindi, le porte o i canestri sono esposti a nord-nord est e a sud-sud ovest.

1.3.5. Consistenza

CORPO PRINCIPALE

Il corpo principale, interamente occupato dal campo di gioco e dalle gradinate, è composto dai seguenti vani:

Piano terra

n. 1 vano principale adibito a campo di gioco e parte delle gradinate;
n. 8 vani principali (spogliatoi) e 16 vani accessori (w.c. e ripostigli) oltre ad un vano secondario adibito a ingresso nel sottogradinata;

Piano primo

n. 1 vano accessorio adibito a atrio e loggione alle spalle ed in sommità delle gradinate.

APPENDICE SERVIZI

Piano terra

n. 3 vani principali (depositi attrezzi e sottostazione impianti tecnologici) e 2 vani accessori (bagno e corridoio);

Piano primo

n. 4 vani principali (foyer, bar e batterie servizi igienici) oltre a 2 vani accessori (ripostigli).

SCALA ESTERNA

Piano terra

n. 1 vano accessorio ricavato nel sottoscala ed adibito a ripostiglio;

VANI TECNICI

La centrale termica del palasport è ubicata in idoneo locale isolato.

1.3.6. Accessi

L'area esterna è dotata di due accessi carrai che immettono al parcheggio promiscuo scuola-palasport ed esclusivo palasport.

L'edificio è accessibile dall'area esterna su tutti i lati mediante porte dimensionate, per larghezza e numero di ante, all'affluenza massima ipotizzabile.

1.3.7. Lunghezza del fronte stradale

La lunghezza del fronte stradale del lotto, delimitato da recinzione, è complessivamente di m. 95 circa.

1.3.8. Architettura dell'edificio

Il corpo principale è un capannone a pianta rettangolare costituito da una struttura verticale perimetrale a pilastri in c.a. tamponati, nella parte bassa, con muratura a blocchi alveolati e, nella parte alta, con infissi in parte fissi ed in parte apribili a vasistas in alluminio e policarbonato alveolare. Gran parte del volume è destinato all'attività agonistica che si pratica sul campo di gara; la restante parte è occupata dalle gradinate per il pubblico e dagli spogliatoi sottostanti. Elemento caratterizzante dell'architettura è la copertura, a due falde leggermente inclinate a struttura lignea, costituita da travi lamellari disposte sul lato corto e appoggiate ai pilastri, tavolato in legno e manto di copertura in guaina.

Elemento architettonico principale è la suddivisione del volume in una parte bassa, in muratura intonacata, che coniuga le funzioni di servizio (spogliatoi, depositi, ecc.) con la necessità di proteggere la vista degli atleti dai raggi del sole, e in una parte alta, praticamente un "nastro" perimetrale di serramenti fissi e apribili, che alleggerisce l'insieme, altrimenti monolitico data la forma a parallelepipedo, e serve a dare luminosità all'interno.

Dal corpo principale si sviluppa, verso sud, un'appendice di forma parallelepipedica e sagoma ridotta, rispetto alla facciata sud, destinata, al piano terra, a magazzini per gli attrezzi sportivi e, al primo piano, a foyer con annesso bar e servizi igienici per il pubblico. L'appendice è in muratura con tetto piano sul quale sono collocate le macchine trattamento aria.

1.3.9. Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato ai margini dell'abitato. I lotti limitrofi sono a destinazione agricola; l'area al di là delle strade che costeggiano il lotto a ovest e a nord è urbanizzata con abitazioni civili, impianti

sportivi e, a circa 700 m. verso ovest, è ubicato lo stabilimento BERCO. Poco distante dal palasport vi è la circonvallazione sud di Copparo, denominata via Canapa. I parcheggi disponibili in zona sono insufficienti nel caso di manifestazioni con il palasport al completo.

Davanti al palasport vi è la fermata del servizio bus extraurbano.

Nelle vicinanze del palasport, in via dello sport, sono presenti i seguenti impianti sportivi:

- Centro nuoto, con piscina coperta 12.60 x 25 a 6 corsie, piscina coperta per bambini 12.60 x 3.50, piscina scoperta 12.60 x 25 a 6 corsie, piscina scoperta per bambini 12.60 x 3.50, palestra di dimensioni 9 x 8, palestra di dimensioni 26.50 x 4.20, spogliatoi e docce;
- Stadio dimensioni 115 x 62,5, Tribuna coperta - n. 300 posti, Pista atletica a 6 corsie per 400 mt., n. 2 spogliatoi atleti, n. 2 spogliatoi arbitri e giudici di gara, area di gioco Antistadio - dimensioni 100x55;
- Centro tennis, con 2 campi tennis coperti in erba sintetica con illuminazione (anche attività di calcetto), 3 campi tennis scoperti in cemento granulato, spogliatoi e docce.

Sono inoltre presenti i seguenti impianti sportivi:

- Palestra scolastica Corrado Govoni, in Via Vittorio Veneto, annessa alla Scuola Media Statale Inferiore;
- Palestra "Valerio Gregori" Centro Danza Copparo, Via Garibaldi, 108. (Zona Villa Zardi). Superficie disponibile per l'attività motoria m. 17.50 x 7.50;
- tiro a segno nazionale in via Po, dall'altro lato della città in direzione Ro;
- campo di bocce in via Garibaldi;
- campi polivalenti in via Ferrara

E' attivo in città un teatro recentemente ristrutturato, il De Micheli, che conta circa 415 posti a sedere.

A Copparo sono presenti le seguenti scuole, oltre al centro scolastico superiore attualmente non utilizzato:

- Asilo Nido - Gramsci -Via Gramsci, 23;
- Asilo Nido e scuola Materna - Cadore -Via Cadore;
- Materna Comunale - Gulinelli -P.tta O. Marchesi,11
- Materna Parrocchiale - Divina Provvidenza - Via Don Minzoni, 6;
- Scuola media statale in via Vittorio veneto Scuole elementari in via Cavallari.

1.3.10. Stato di consistenza

Dall'esame visivo della qualità, dello stato attuale di manutenzione e dalla consultazione della documentazione a suo tempo inserita nel progetto esecutivo di costruzione dell'edificio sono desunte le informazioni di seguito riportate inerenti la consistenza.

1.3.10.1. Età, qualità e stato manutentivo dell'immobile

L'edificio è stato ultimato nel 1995.

Le finiture, gli impianti e l'architettura nel complesso sono di qualità economica. Non sono presenti particolari architettonici o di finitura di particolare rilievo.

Lo stato manutentivo è buono, commisurato al naturale deterioramento provocato dal tempo e dall'uso.

1.3.10.2. Strutture portanti e coperture

Fondazioni continue in c.a. a trave rovescia, struttura in elevazione costituita da pilastri in c.a. su cui poggiano le travi reticolari in legno lamellare tra di loro a due a due con diagonali.

Il solaio della tribuna è formato da lastre in c.a. precompresso.

I solai dell'appendice servizi sono in laterizi e c.a. gettati in opera.

Le gradinate sono realizzate con muretti di mattoni e riempimento in cls alleggerito.

COPERTURA IN LEGNO LAMELLARE

Copertura in legno trattato coibentato e ventilato, impermeabilizzazione con guaina bituminosa auto protetta.

Le parti metalliche della struttura in legno lamellare sono state trattate in origine con rivestimento intumescente della ditta ITALVIS prodotto BZV 99 A, come da certificato allegato.

Il computo metrico estimativo e la voce di capitolato del progetto esecutivo indicano:

TRAVI

*“Travi reticolari in legno lamellare piallate e impregnate composte da: a) Travi primarie in legno lamellare sez. 12,5*75 cm.; b) ritti da interporre alle travi primarie sez. cm. 15x40; c) travetti obliqui sez. cm. 15x63; d) travetti obliqui per le testate sez. cm. 15x63; e) travi secondarie interasse ml. 3,76 sez. cm. 15x66; f) arcarecci interasse ml. 1,24 sez. cm. 10x16. Descrizione di capitolato: Travi reticolari in legno lamellare di abete rosso o comunque di conifera europea scelta secondo le norme DIN 1074 cat. 1[^] e 2[^]. Colla per le unioni delle tavole sia per l'unione delle lamelle: di norma resorcino-fenolica per presa a freddo. Preserverante contro le muffe, insetti xylofagi e idrorepellente tipo Sadolin-Bayer o similare. Ferramenta tipo Fe 360 grado B per tensioni ammiss. A trazione o compressione secondo le norme UNI 7070. Bulloni classe 6.8 tensioni per taglio e trazione UNI 3740. La struttura lignea calcolata secondo le norme DIN 1052 per le tensioni, D.M. 27/7/1985 carpenteria metallica, norme C.N.R. 10018/85 appoggi in gomma, D.M. 02/03/1985 antincendio, D.M. 19/6/1984 e D.M. 29/01/1985 per l'antisisma.”.*

TAVOLATO, ISOLAMENTO E MANTO

“tavolato in legno massiccio di abete spessore mm. 25 lavorato con giunto maschio femmina piallato sulla faccia a vista e chiodato sopra alla struttura prima descritta. Listellatura eseguita con travetto in legno strutturale di abete dello spessore di mm. 40x90 posta ad un passo di cm. 61 capace di contenere il materiale isolante e i canali di ventilazione del tetto; strato isolante di mm. 50 di lana di vetro rivestita su di una faccia di un foglio di carta alluminata con funzione di barriera al vapore; supporto al manto di copertura con tavolato di abete come sopra

citato; impermeabilizzazione eseguita con guaina dello spessore di mm. 4 saldata a fiamma con scaglie protettive di ardesia”.

1.3.10.3. Separazioni verticali

Il tamponamento esterno è realizzato in laterizio alveolare doppio. UNI. Le pareti interne sono in laterizi forati. Le tramezze interne sono in laterizi forati 8/25.

1.3.10.4. finimenti delle facciate

Intonaco in malta bastarda rifinito con pittura murale per esterni.

1.3.10.5. Infissi esterni

Porte esterne di sicurezza in profili estrusi di alluminio lega UNI 3569 TA 16 serie piana a giunto aperto (tipo NC 45 International) con pannellatura cieca a doppia lastra di alluminio incollata su supporto in truciolare di legno da 14 mm. Ante apribili verso l'esterno con maniglione antipanico e chiudiporta aerei. Con e senza sopra luce fisso in vetro antiurto.

Porta di ingresso in profili estrusi di alluminio con apribili verso l'esterno specchiature fisse a vento, vetro di sicurezza stratificato 5+5 float trasparente con plastivo PVB 0,76 mm (vedi certificato allegato), pannellatura cieca a doppia lastra di alluminio anodizzato incollata su supporto di truciolare di legno da 14 mm., chiudiporta a pompa a pavimento, sopra luce fissi con vetri come sopra citati.

Finestrature sulle strutture sistenti realizzate con il sistema tipo Polithermo. Lastre in policarbonato alveolare dello spessore di 16 mm. Del tipo LONGLIFE. La finestratura è posata su speciali profili in alluminio preverniciato spessore 15/10 per la parte apribile e 12/10 per la parte fissa. Sigillature con materiale siliconico specifico. Aperture apribili a sporgere.

Porte C.T. e vani tecnologici in ferro zincato

1.3.10.6. Pavimentazioni esterne

All'esterno le pavimentazioni sono in asfalto.

1.3.10.7. Lattonerie esterne

Canali di gronda in acciaio inox sv. 50 cm. spessore 5-6/10 di mm., tubi pluviali in acciaio inox Ø 100 mm. Completi di terminali h=150 cm.

1.3.10.8. Sottofondi

Vespaio costituito da sabbia, argilla espansa, massetto in calcestruzzo, impermeabilizzazione in guaina bituminosa al poliestere tipo NTA della Imper.

1.3.10.9. Pareti interne

Intonaco tipo premiscelato con malta di cemento.

Tinteggiatura a tempera colori bianco o chiari

Nei bagni, nei locali bar e ristoro e in alcune officine le pareti sono rivestite parzialmente con piastrelle ceramiche.

Rivestimenti interni con tinte plastiche tipo Alphonone.

Box W.C. in pannelli di laminato stratificato spessore 10 mm.con porte di accesso delle stesso materiale. Ferramenta in acciaio inox.

1.3.10.10. Pavimenti interni

Pavimento del campo di gioco in vinile omogeneo tipo Tarket.

La voce di capitolato del progetto esecutivo indica: *“sottofondo elastico resiliente, realizzato mediante l’incollaggio con adesivi su di una base livellata di qualsiasi natura di teli prefabbricati continui di conglomerato in gomma legato con resine poliuretatiche dello spessore di mm. 4, di un manto di sigillatura e aggrappaggio realizzato mediante la spalmatura continua, da parete a parete, di resine poliuretatiche tixotropiche sul fondo in gomma, di una manto di usura, autolivellante dello spessore di mm. 0,6 realizzato mediante la spalmatura continua da parete a parete, sullo strato di sigillatura, di resine poliuretatiche bicomponenti ad elevata elasticità e resilienza, di un manto di finitura superficiale realizzato mediante la stesura, sul manto di usura, di una mano di resine poliuretatiche bicomponenti con caratteristiche antisdrucchio e antiriflesso. Reazione al fuoco classe 1.”.*

Gradinate coperte con assi multistrati di abete a incollaggio marino.

1.3.10.11. Soffittature

Controsoffiti in grigliato di acciaio zincato tipo Alcione Orsogril

1.3.10.12. Infissi interni

Generalmente porte tamburate in legno e bilaminato.

1.3.10.13. IMPIANTI

L’immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico (illuminazione e forza motrice)
- Terra e protezione scariche atmosferiche
- riscaldamento
- antincendio
- idrico
- sanitario
- adduzione gas metano
- di scarico
- di termoventilazione

I suddetti impianti sono stati completati nel 1995 contestualmente alla costruzione dell’edificio e sono stati realizzati nel rispetto delle normative vigenti, come attestato dalla dichiarazione di conformità degli impianti a regola d’arte ai sensi dell’art. 9 della L. 46/90 emessa delle ditte esecutrici ed allegate alla presente relazione.

Gli impianti sono in perfetta efficienza e soddisfano i requisiti richiesti dall’utilizzo dell’immobile.

Per la descrizione di dettaglio degli impianti si rimanda alle relazioni unite alle dichiarazioni di conformità citate ed alla relazione tipologica degli impianti allegate alla presente.

1.3.10.14. Centrale Termica

La centrale termica è corredata del libretto di centrale, è rispondente alle normative vigenti ed è in perfetta efficienza.

1.3.10.15. impianto addolcimento acqua

Il palasport è dotato di un impianto di addolcimento acqua sanitaria, inserito a valle del bollitore, della serie ADIPAC mod. AI 550 realizzato dalla Babcock & Wanson nel 1996. Di tale impianto viene allegata copia della documentazione tecnica e del libretto di uso e manutenzione.

L'impianto è in perfetta efficienza.

Dati salienti dell'impianto:

- portata (mc/h): da 11 a 14;
- resina (lt.): 550;
- capacità di scambio (mc/°F): 3.000;
- consumo di sale (kg/ciclo): 83;
- consumo salamoia (lt/ciclo): 332.

1.3.10.16. Impianti elevatori

Non sono presenti ascensori.

1.3.10.17. Area cortiliva

L'area esterna è in parte adibita a parcheggi, con tappeto di usura in conglomerato bituminoso in buono stato, in parte a verde. I piazzali sono stati realizzati con le necessarie pendenze atte a favorire il deflusso delle acque meteoriche.

La rete di scolo delle acque meteoriche è in buono stato di efficienza e in caso di piogge anche violente non si segnalano ristagni di acqua di particolare entità.

1.3.10.18. Uso dell'immobile

Attualmente l'immobile non è utilizzato dalle scuole superiori essendo la scuola chiusa da alcuni anni. L'immobile è concesso in comodato d'uso al Comune di Copparo per attività didattiche delle scuole inferiori e per l'esercizio dell'attività di società sportive.

1.4. Dati metrici e dimensionali

1.4.1. Superficie del lotto

Superficie complessiva del lotto: mq. 4.193 di cui a superficie coperta mq. 1.979,13

1.4.2. Superficie Lorda SL¹

Come indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente:

- . SL piano Terra = 1.963,23 mq.
- . SL piano 1° = 547,96 mq.

¹ Tratto dalle N.T.A. del P.R.G.: ART. 86 Parametri edilizi 1. SUPERFICIE LORDA (S 1)

E' data dalla somma delle superfici di tutti i piani misurati al lordo delle murature interne e perimetrali, compresi scale e vani ascensore: Sono esclusi dal computo della superficie lorda i vani di altezza massima non superiore a ml. 1,80, i porticati, le logge, i balconi nonché i vani esclusivamente destinati ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento.

. SL TOTALE = 2.511,19mq.

1.4.3. Volume

Il volume dell'edificio, calcolato secondo quanto indicato dal P.R.G. vigente², è di mc. 22.433.

1.4.4. Parametri urbanistici

I parametri urbanistici determinati nel progetto di costruzione del Palasport allegato alla Concessione edilizia n. 45/A/UT-90 del 30/5/1990, sono i seguenti:

dati tecnici			
indici	scuola	palasport	Totale
S.F. mq	17.590,00	-	-
S.C. mq	1.158,20	1.979,13	3.137,33
Volume mc	8.055,00	21.975,00	30.030,00
I.F. mc/mq	-	-	1,71
S.U. mq	2.073,00	2.178,00	4.251,00
U.F. mq/mq	-	-	0.25
R. cop. %	-	-	18%
A. max. m.	-	11,30	-
Parcheggi	-	n. posti 56	-

2. DUE DILIGENCE

2.1. Genesi del bene immobile

2.1.1. Anno di costruzione

I lavori iniziarono nel 1991 e terminarono nel 1996.

2.2. Situazione giuridica

2.2.1. Titolo di proprietà

La Provincia di Ferrara è proprietaria al 100% dell'immobile oggetto della presente relazione in virtù dei seguenti atti:

Decreto di ESPROPRIO pronunciato dal Consiglio Comunale di Copparo, delibera nn.103/7810 del 22/7/1983, disposto a favore dell'Amministrazione Provinciale di Ferrara per la costruzione del Centro Scolastico di Copparo, contro Ceruti Luigi e Gabriella, registrato a Ferrara il 27/10/1983 al num. 4623. Delibera consiliare rep. n. 9659 del 5/10/1983. Delibera di approvazione progetto esecutivo C.P. nn.256/5603 del 18/4/1980 e delibera G.P. nn. 736/7061 del 6/7/1983 di approvazione del termine per ultimazione delle espropriazioni. Il trasferimento dell'immobile a favore della Provincia e a carico della Sig.ra Ceruti Gabriella è stato trascritto alla

² Tratto dalle N.T.A. del P.R.G.: Art. 44 – CRITERI PER LA MISURAZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA E DELLA CUBATURA DEI FABBRICATI

Il volume dei fabbricati verrà computato vuoto per pieno, con esclusione dei sottotetti non abitabili, dei porticati di uso pubblico, dei seminterrati e sottoterreni non abitabili, dei porticati di uso pubblico, dei seminterrati e sottoterreni adibiti a locali di servizio. Nella misura, da eseguire non con sistema geometrico, verranno esclusi i cornicioni, le gronde, le scale esterne, i balconi ed altri simili sporti. Quando i sottotetti non siano abitabili, l'altezza sarà quella corrispondente alla quota di gronda del fabbricato. In caso diverso dell'altezza sarà data dal livello medio della falda inclinata del tetto.

Conservatoria dei RR.II. di Ferrara il 28/9/1983 part. 8160 reg. gen. N. 11668.

2.2.2. Servitù attive e passive

Rep. n. 21873/4994 del 25/10/1996, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ferrara il 6/11/96 r.g. 16826, r.p. 11363 (vedi allegato), registrato a Ferrara il 8/11/1996 al num. 2576, rogante dr. Antonio Baraldi - a favore Amministrazione Provinciale di Ferrara del. G.P. nn. 789/12663 del 3/7/1996- contro Azienda Agricola S. Guglielmo di Ceruti dr. Carlotta s.a.s. confinante, senza corrispettivo in denaro: SERVITU' DI POSA, interrimento e messa in opera di fondazione su area confinante contro NCT foglio 105 mapp. 148 - a favore NCT foglio 105 mappale 181; SERVITU' DI SCOLO nel fosso su terreno confinante, contro NCT foglio 105 mappale 148, a favore NCT foglio 105 mappale 181.

2.2.3. Trascrizioni alla conservatoria RR.II.

La consultazione on-line degli atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ferrara, sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Copparo foglio 105 mappale 181 e al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 105 mappale 181 sub 1, 2 e 3, ha fornito esito negativo.

2.2.4. Condizione giuridica

Il palasport appartiene al patrimonio indisponibile della Provincia, ai sensi dell'art. 826 del Codice Civile. Di fatto il bene non è utilizzato dalla provincia, proprietaria, per funzioni di pubblico servizio in quanto il bene non è utilizzato dalla scuola superiore cui è annesso. Non è mai intervenuta la delibera declaratoria di trasferimento del bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile.

2.3. Dati urbanistici

Il Comune di COPPARO ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 07/05/2010 prot. n. 10443 (vedi allegato) classificando il terreno come segue:

1. PIANO REGOLATORE VIGENTE - Tav. P.2.1b – Copparo Capoluogo Est:
ZONE F – Parti del territorio comunale destinate ad attrezzature pubbliche e servizi di scala territoriale – Attrezzature di interesse comune: sedi amministrative, centri sociali e ricreativi, scuole, ospedali, centri sportivi (art. 40 N.T.A.);
2. PIANO REGOLATORE ADOTTATO - Tav. P.2.1b – Copparo Capoluogo Est:
ZONE F – Parti del territorio comunale destinate ad attrezzature pubbliche e servizi di scala territoriale – Attrezzature di interesse comune: sedi amministrative, centri sociali e ricreativi, scuole, ospedali, centri sportivi (art. 40 N.T.A.);

Il C.D.U. in allegato costituisce parte integrante della presente relazione.

2.4. Vincoli

2.4.1. Tutela storico-culturale e paesaggistica

L'immobile non rientra tra quelli soggetti alle disposizioni di cui agli artt. 10-12 del D.lgs 42/2004 essendo stato costruito meno di 50 anni fa.

2.5. Contratti attivi e passivi

E' in corso di perfezionamento il contratto di comodato per la concessione in uso del Palasport al Comune di Copparo.

2.6. Titoli edilizi

2.6.1. Concessioni edilizie

Il Comune di Copparo ha rilasciato le seguenti Concessioni Edilizie per la costruzione del Palasport:

- n. 45/A/UT-90 del 30/05/1990;
- n. 25/A/UT del 28/04/1992;
- n. 20/A/UT del 25/08/1995
- variante n. 20/A/UT del 25/08/1995

2.6.2. Condoni edilizi

L'immobile non è stato oggetto di concessioni edilizia in sanatoria.

2.7. Conformità edilizia, normativa e pubblico spettacolo

2.7.1. Conformità edilizia – agibilità

- Il Comune di Copparo ha rilasciato certificato di Conformità edilizia - agibilità con autorizzazione n. 91/96 prot. gen. N. 14120/96 in data 13/09/1996.

2.7.2. Collaudo statico

Il palasport è stato sottoposto a collaudo statico ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086, con le risultanze di cui al certificato emesso in data 10/03/1995 ed allegato in copia.

2.7.3. Barriere architettoniche

Come da dichiarazione allegata l'immobile rispetta la normativa vigente in materia di accessibilità e fruibilità degli edifici pubblici ai sensi del DPR 384/78.

Al piano terra l'area di gioco è visibile ed accessibile alle persone su carrozzella grazie a due nicchie con riserva di alcuni posti ricavate nel primo gradone.

Il primo piano, nel quale potenzialmente possono essere dislocati i servizi di ristoro, non è accessibile.

2.7.4. Certificato di prevenzione incendi

Con pratica nr. 11874, l'Comando Provinciale Vigili del Fuoco ha rinnovato il certificato di Prevenzione Incendi ai sensi dell'art. 4 D.P.R. n. 37/98 con validità fino al 18/12/2012 per l'attività individuata al nr. 83 dell'elenco allegato al D.M. 16/02/1982 relativo a "Locali di spettacolo con capienza superiore a 500 posti (fino a 2000) e comprendente anche l'attività nr. 91 – Impianti di produzione calore con potenzialità superiore a 350 kW.

2.7.5. Agibilità pubblico spettacolo

Con allegato al C.P.I. prot. n. 2211 del 18/02/2010 pratica nr. 11874, “locali di pubblico spettacolo e trattenimento (attività n° 83 del D.M. 16/02/1982) sono imposte le limitazioni e condizioni d’esercizio previste dal D.M. 19/08/1996.

2.7.6. Parere tecnico-sportivo C.O.N.I.

Il progetto del palasport è stato approvato dal C.O.N.I. con i seguenti pareri favorevoli in linea tecnico-sportiva:

- In data 13/9/1990 prot. n. 2348 pos. 79/6 conferma del parere favorevole n. 5/90 del 9/1/1990 sul progetto generale (in allegato);
- in data 13/7/1994 prot. n. 271-517/94 e pos. CONI 79/6 sul 2° lotto (in allegato).

2.7.7. Autorizzazione allo scarico

In data 28/06/1994 prot. 20530 il Comune di Copparo ha rilasciato autorizzazione allo scarico, classificato come “insediamento di tipo A”, in fognatura comunale ai sensi dell’art. 4 L.R. n. 7 del 29/12/83 e ss.ve mod. e int.ni (vedi allegato).

2.7.8. Qualificazione energetica d.lgs. 115/2008

3. GIUDIZIO DI STIMA

3.1. Metodologia

Da una facile analisi del mercato è risultato che non vi è un mercato, nella Provincia di Ferrara, di strutture simili a quella oggetto di stima. Non esistono infatti palasport che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi anni, in quanto tali strutture sono di norma realizzate dagli enti che gestiscono l’istruzione, a parte il palasport di Ferrara, il quale, peraltro, è stato costruito oltre 20 anni fa e non è comparabile per dimensioni e caratteristiche. E’ invece stato possibile determinare il costo di costruzione di un edificio molto simile realizzato in zona, il “Palavigarano”, inaugurato alla fine del 2009 del quale sono stati individuati sia i costi di costruzione sia il volume dell’edificio. Noti i due parametri necessari, previo adeguamento del valore alle caratteristiche e vetustà peculiari dell’immobile oggetto di stima, è stato possibile effettuare una comparazione che ha generato il Valore di costruzione del palasport di Copparo.

Al valore di costruzione così determinato si è sommato il valore dell’area, classificata a standard dalla pianificazione urbanistica vigente.

Nella determinazione del valore si è escluso il metodo analitico per capitalizzazione del reddito. In effetti il Palasport potrebbe essere fonte di reddito grazie alla significativa capienza di posti a sedere, ma appare in questo momento impossibile determinare quali e quante manifestazioni a pagamento vi possano essere organizzate. L’ipotesi di utilizzo per concerti e spettacoli appare molto ottimistica anche per la concorrenza che per tali attività è esercitata dal teatro “de Micheli”, struttura peraltro meglio vocata allo svolgimento di spettacoli.

3.2. Analisi del mercato immobiliare a Ferrara

L'analisi periodica di Tecnocasa relativa al 2° semestre 2009 indica che a Ferrara i prezzi delle abitazioni sono crollati del 6,8%. L'immobilismo del mercato immobiliare è cosa che si protrae ormai da tempo, ed è confermato e supportato dai dati contenuti nel Rapporto congiunturale sull'industria delle costruzioni in Emilia-Romagna che vede nel calo dell'accesso ai mutui la causa preponderante all'origine delle sofferenze del mercato: rispetto al primo semestre 2009 i mutui sono crollati del 11%.

Analizzando i dati contenuti nel rapporto annuale FIAIP nell'anno 2009, per quanto concerne i prezzi degli immobili oggetto di compravendita, rispetto al 2008 a Ferrara si è registrato un crollo generalizzato in tutte le categorie di immobili: -9,3% sulle abitazioni, -10,64% sui negozi, -10,42% sugli uffici. Ancora peggiore il dato relativo ai contratti stipulati: -1,33% sulle abitazioni, -14,9% sui negozi, -13,48% sugli uffici.

I tempi medi di vendita sono molto preoccupanti, con particolare riferimento all'immobile oggetto di perizia le cui modalità di immissione sul mercato sono regolate da normative penalizzanti a causa, ad esempio, della durata del bando d'asta. Secondo il rapporto annuale FIAIP citato, il tempo medio di vendita delle abitazioni nel 2009 per quasi 2/3 era compreso tra i 6 e 9 mesi, contro il 3,23% di tempo medio compreso tra 1 e 3 mesi e quasi il 13% oltre 9 mesi; per i negozi il 52% era oltre i 9 mesi, 36% compreso tra i 6 e i 9 mesi, 4% tra 1 e 3 mesi; per gli uffici il 66,6% oltre 9 mesi, il 25% tra i 6 e 9 mesi, 4,2% tra 1 e 3 mesi.

Le previsioni di Tecnocasa lasciano però intravedere qualche spiraglio, in quanto per Ferrara si prevede uno stop nella discesa dei prezzi delle abitazioni sul 2010 rispetto al 2009, anche se l'andamento del mercato del lavoro è molto preoccupante e i dati riferiti al secondo semestre 2009 citati all'inizio del paragrafo indicano un mercato ancora in sofferenza. Il rapporto FIAIP non lascia intravedere spazi di ripresa: il sentiment del mercato relativo alla previsione del numero di c.v. per il 2010 prevede per le abitazioni in centro un calo del 33,33% contro un aumento del 4,2%, per i negozi un calo del 42,9% contro un aumento del 4,8%, per gli uffici un calo del 55% contro un aumento del 0%. Analogamente è previsto un allungamento generalizzato dei tempi medi di c.v. per tutte le categorie d'uso.

3.2.1. Situazione a Copparo

L'attività edilizia in comune di Copparo è ai minimi termini. Lo Sportello unico edilizia informa che le pratiche in istruttoria riguardano in minima parte le nuove costruzioni e di conseguenza sono numerosi i lotti edificabili invenduti o non edificati e questa congiuntura ovviamente influisce sul valore del terreno su cui insiste il palasport. Peraltro la situazione nell'ultimo anno, stante la forte crisi del settore immobiliare, si è ulteriormente aggravata. Le valutazioni effettuate nel corso del 2009 che hanno portato alla predisposizione del Piano delle Alienazioni nel quale è stato inserito quale valore di mercato dell'immobile in questione l'importo di €. 1,9 milioni non possono essere ritenute attuali. Pertanto sono stati riveduti ed analiticamente valutati i parametri di stima con maggiore attenzione all'attuale congiuntura del mercato. Si tenga inoltre presente che il Comune di Copparo ha immesso sul mercato, tramite la soc. Patrimoniale, lotti di terreno edificabile per attività artigianali a prezzi molto bassi e ciò

riduce ulteriormente l'appetibilità ed il valore unitario del terreno nella zona in esame.

4. PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore di mercato dell'immobile determinato nella stima economica allegata alla presente perizia è di €. 1.200.000,00 (fuori campoIVA).

ELENCO ALLEGATI

- a. Planimetria della zona con individuazione dell'immobile
- b. Documentazione fotografica
- c. Planimetrie dell'immobile
- d. Certificato di Destinazione Urbanistica
- e. Estratto di mappa catastale
- f. Certificato di prevenzione incendi e agibilità pubblico spettacolo
- g. Certificato di agibilità e conformità edilizia
- h. Stima economica