

# RELAZIONE TECNICA DI STIMA

## STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

Descrizione: Immobile destinato a istituto scolastico (scuola e palestra)  
Comune: Seveso – Monza e Brianza  
Indirizzo: Via Cristoforo Colombo nr. 7 (già 28)  
Richiedente: Comune di Seveso

Limbrate (MB) 05 agosto 2025

Con osservazioni

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
DI MONZA E DELLA BRIANZA

MASSIMO  
CERMENATI  
ARCHITETTO  
11696



(Arch. Cermenati Massimo)

## **INDICE**

<b>PREMESSA</b>	pag. 3
<b>PARTE I: DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE</b>	
1. Notizie di carattere generale	pag. 4
2. Caratteristiche degli edifici	pag. 5
3. Utilizzo attuale	pag. 6
4. Identificazione catastale	pag. 6
5. Consistenza	pag. 6
<b>PARTE II: DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI</b>	
1. Analisi urbanistica	pag. 7
2. Conformità edilizia	pag. 7
3. Contratti di locazione, servitù e altri diritti legali	pag. 8
<b>PARTE III: PROCESSO DI VALUTAZIONE</b>	
1. Metodologia di stima adottato	pag. 8
2. Definizione del valore all'attualità degli immobili	pag. 9
3. Determinazione dei costi di adeguamento del complesso scolastico	pag. 10
4. Determinazione dell'importo per la concessione in diritto di proprietà superficaria	pag. 14
<b>CONCLUSIONI</b>	pag. 15
<b>ALLEGATI</b>	pag. 16

## **PREMESSA**

Il Consiglio Comunale di Seveso in data 15/07/2025 con deliberazione nr. 147, ha approvato la concessione in diritto di superficie degli immobili del complesso scolastico in Via Cristoforo Colombo (scuola e palestra), identificati catastalmente al Foglio 30 mappali 423 e 424.

Ritenendo particolarmente strategica l'area in oggetto, già destinata a servizio e uso scolastico, per ubicazione e conformazione del lotto (pertanto struttura d'interesse collettivo), l'Amministrazione Comunale, anche con la candidatura al Bando strade verdi 2025 del progetto di fattibilità tecnica ed economica di riqualificazione di Via Cristoforo Colombo, sta pianificando la riqualificazione dell'intero asse viario, procedendo per lotti, sia con opere volte alla sicurezza stradale, che con interventi mirati alla realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali protetti e opere di depavimentazione, prevedendo d'intervenire con lavori integrati in aree pubbliche urbane per la riduzione delle emissioni derivanti dal traffico e dall'adattamento ai cambiamenti climatici, che costituiscono oltretutto un'importante occasione di rigenerazione dell'ambiente urbano e, nel caso particolare, anche di valorizzazione e maggiore fruibilità per gli utenti dell'area di ingresso della Scuola su Via Cristoforo Colombo.

Ciò premesso, l'Amministrazione Comunale, ha valutato che il mantenimento dell'utilizzo del complesso scolastico in Via Cristoforo Colombo con destinazione scolastica, potrebbe essere garantito da un soggetto privato che si impegni a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie per l'utilizzo degli immobili (scuola e palestra), anche in regime di concessione del diritto di superficie, sgravando così l'Ente comunale dagli oneri relativi alla manutenzione straordinaria.

Assolvendo a tale valutazione, il sottoscritto Arch. Cermenati Massimo con studio in Limbiate (MB) Via Giuseppe Garibaldi, 134/b iscritto all'Ordine degli Architetti PPC di Monza e Brianza al nr. 1696, su incarico dell'Amministrazione Comunale di Seveso,

assevera la presente perizia che ha l'obbiettivo di quantificare l'esatto importo del valore di mercato del complesso scolastico sopra citato e la stima dei costi di riqualificazione dello stesso, per determinare il valore del diritto di superficie ipotizzato per la durata di 30 (trenta) anni, considerando 6 cicli di scuola primaria o secondaria di secondo grado e 10 cicli di scuola secondaria di primo grado, con destinazione vincolata ad uso scolastico ed eventuale possibilità da parte di terzi all'utilizzo della palestra in orario extra-scolastico.

## **PARTE I: DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **1. Notizie di carattere generale**

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato ai margini del nucleo storico del comune di Seveso località di circa 24 mila abitanti che si estende su una superficie di 7,3 Km<sup>2</sup> a 211 metri s.l.m. situata nell'area Nord di Milano dalla quale dista circa 25 Km.



Il lotto è ricompreso nell'isolato urbano delimitato dalle vie Marco Polo a nord, Amerigo Vespucci a est e Cristoforo Colombo a sud. L'accessibilità viabilistica all'area è buona anche per il vicino accesso alla superstrada Milano-Meda; altrettanto buona è l'accessibilità pedonale grazie all'estrema vicinanza con la stazione Baruccana della

linea ferroviaria Saronno-Seregno delle ferrovie Nord e alle diverse linee del trasporto pubblico su gomma che interessano la vicina strada extraurbana SP 134.

## **2. Caratteristiche degli edifici**

Gli immobili oggetto di stima, consistono in un fabbricato scolastico con pianta a L costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato e da un fabbricato adibito a palestra con forma rettangolare costituito da un unico piano fuori terra. Gli immobili sono articolati intorno ad una corte interna e spazi a verde pertinenziali. È presente anche un locale caldaia in corpo staccato interrato accessibile dal cortile interno. Al lotto si accede dalle vie Marco Polo a nord e Cristoforo Colombo a sud tramite cancelli carrai e pedonali.

L'edificio scolastico è realizzato con struttura in cemento armato e copertura a tetto con struttura in legno a più falde e manto in tegole di laterizio. Le tamponature sono in muratura con finitura ad intonaco tinteggiato. All'interno i pavimenti sono per la maggior parte in marmette di cemento e i rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno ad eccezioni di quelli del piano seminterrato che sono in ferro. Gli accessi al fabbricato sono in alluminio mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori mentre l'impianto di illuminazione è realizzato per lo più con plafoniere al neon; è inoltre presente un impianto di illuminazione esterno con corpi illuminanti posizionati sulle tamponature esterne ad illuminare le aree immediatamente circostanti il fabbricato. È presente un impianto idrico antincendio interno.

L'edificio adibito a palestra è realizzato con struttura costituita da pannelli prefabbricati in fibrocemento contenente amianto e copertura in lastre di metallo. All'interno si presenta con un unico ambiente servito dai locali accessori di bagni e spogliatoi. I serramenti esterni sono in alluminio mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Gli edifici sono in uno stato di conservazione mediocre. Per quanto riguarda l'edificio scolastico si rileva un degrado diffuso delle coperture e vistosi fenomeni di infiltrazione delle acque piovane da queste e dai locali al piano primo; questi ultimi dovuti probabilmente alla rottura degli impianti idrici. Si rilevano inoltre interventi di costruzione e rimozione di tramezzature interne probabilmente eseguiti in epoca recente. Per quanto riguarda invece l'edificio della palestra, si ravvisa un degrado diffuso degli interni riconducibili a fenomeni di vandalismo.

### 3. Utilizzo attuale

Il complesso scolastico all'attualità non è utilizzato. Fino agli anni 2016/2017, è stato concesso in locazione all'Istituto comprensivo privato Pier Giorgio Frassati di Seveso, come scuola secondaria di secondo grado (Liceo scientifico Pier Giorgio Frassati).

### 4. Identificazione catastale

Gli immobili oggetto della presente stima sono distinti al Catasto Fabbricati del comune di Seveso con i seguenti dati:

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
	30	423			B/5	2	7.938 m <sup>3</sup>	1761 m <sup>2</sup>	Euro 3.525,66
	30	424			C/4	U	247 m <sup>3</sup>	267 m <sup>2</sup>	Euro 510,26

Il complesso è distinto al Catasto Terreni del comune di Seveso con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Categoria/Qualità	Classe	Sup. m <sup>2</sup>	Reddito
30	423	Ente urbano		3.698	

### 5. Consistenza

La consistenza è stata calcolata sulla scorta della documentazione fornita dalla committenza.

Piano	Destinazione	Superficie m <sup>2</sup>
S	Scuola	587,00
T	Scuola	587,00
T	Scuola	587,00
Totale scuola		1761,00
T	Palestra	267,00
Totale generale		2.028,00

Le superfici scoperte non sono computate all'interno della consistenza dei fabbricati e la relativa consistenza è valutata separatamente.

Denominazione	u. m.	Superficie
Sup. lotto	m <sup>2</sup>	4290
Tot. aree coperte	m <sup>2</sup>	854
Tot. aree scoperte	m <sup>2</sup>	3436
Aree asfaltate	m <sup>2</sup>	1871
Aree a verde	m <sup>2</sup>	1565

Per la superficie complessiva del lotto si è fatto riferimento alla superficie censuaria, mentre per le aree pavimentate e le aree a verde le rispettive superfici sono state determinate per via grafica dalla sovrapposizione con l'ortofoto.

## **PARTE II: DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI**

### **1. Analisi urbanistica**

Gli immobili in oggetto ricadono, secondo il Piano delle Regole del PGT vigente, nella zona "s3 – scuole e attrezzature scolastiche".

### **2. Conformità edilizia**

I fabbricati, fin dalla loro costruzione adibiti a uso scolastico (scuola e palestra), sono stati edificati tra gli anni 1976 e 1978 e la loro costituzione al Catasto Fabbricati è del 2019. Fino all'anno 1998 sono stati sede della Scuola primaria E. Toti, poi trasferita in Via Gramsci

e successivamente, fino al 2016/2017, sono stati concessi in locazione all'Istituto comprensivo privato Pier Giorgio Frassati di Seveso. Dal 2016/2017 gli immobili sono rimasti inutilizzati. La procedura di stima è stata effettuata considerando il cespite conforme alla normativa edilizia

### **3. Contratti di locazione, servitù e altri diritti legali**

Attualmente, le unità immobiliari in valutazione non risultano interessate da contratti di locazione. Il committente non ha fornito documentazione inerente servitù ed altri diritti reali insistenti sulle unità in valutazione, pertanto il cespite è stato valutato libero da ogni peso e gravame.

## **PARTE III: PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **1. Metodologia estimativa adottata**

Come anticipato, la presente perizia, ha l'obiettivo di determinare il valore del diritto di superficie del complesso scolastico in oggetto. Per tale scopo si ritiene che la metodologia estimativa più appropriata sia quella di determinare il valore del diritto di superficie quale differenza tra il valore dei beni immobiliari al nuovo e il costo di una ipotetica operazione di ristrutturazione e riqualificazione degli stessi. In pratica, si scinde il valore del suolo da quella della costruzione. A tale metodologia normalmente si ricorre quando l'oggetto di stima sia un immobile a destinazione non ordinaria (quali p.e. stabilimenti industriali, residenze collettive, ospedali, caserme e appunto scuole) per il quale non esistano dati di mercato utili al fine dell'impiego del procedimento comparativo.

Il procedimento quindi consta delle seguenti fasi:

- definizione del valore all'attualità degli immobili;
- determinazione dei costi di ristrutturazione e riqualificazione;

- determinazione dell'importo per la concessione in diritto di proprietà superficiaria.

## **2. Definizione del valore all'attualità degli immobili**

Per la determinazione del valore all'attualità degli immobili si è proceduto dapprima ad una ricerca degli studi e delle pubblicazioni realizzate per lo specifico settore immobiliare. La Regione del Veneto pubblica, con cadenza annuale, all'interno del Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici, un'analisi sui costi parametrici per differenti categorie di opere. L'elaborazione è curata dall'Osservatorio Regionale degli Appalti su dati forniti dai competenti Uffici Regionali e relativi a progetti di recente realizzazione. Il documento fornisce un costo al metro quadro di costruzione, comprendente tutti i lavori a misura, a corpo e in economia comprensivi di oneri per la sicurezza, con esclusione di tutte le somme a disposizione della stazione appaltante quali le spese tecniche e l'IVA. Si ritiene, di utilizzare tale documento, in mancanza di altra specifica pubblicazione simile nei prezziari di Regione Lombardia.

La tipologia di scuola è un parametro importante per la determinazione dei valori. Nello specifico si è optato per la scuola secondaria di primo grado per la quale il prezzario dei lavori pubblici della regione Veneto, sopra menzionato, aggiornato al 2025, prescrive un costo parametrizzato al metro quadrato di 1.906,41 euro.

Per la determinazione del valore all'attualità dell'edificio della palestra, si è optato per la sua assimilazione ai capannoni di medie dimensioni per i quali la Regione del Veneto, all'interno del Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici, ha stabilito un costo al metro quadro di 770,23 euro per l'anno 2021. Questo, in considerazione del fatto che solitamente si tratta di volumi semplici, caratterizzati da una bassa incidenza delle finiture e degli impianti quali appunto i capannoni.

Per aggiornare il costo all'anno in corso, lo si è maggiorato del 14% in considerazione del costo al metro quadrato delle scuole secondarie di primo grado che nell'anno 2021 era stato stimato in 1,671,95 euro.

Allo stesso modo, per la determinazione del valore all'attualità delle aree esterne, si è operato maggiorando i costi indicati dalla Regione Veneto all'interno del Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici per i viali di ingresso stabiliti in 85,72 euro e le aree verdi stabiliti 18,61 euro.

La tabella che segue illustra i risultati delle valutazioni sopra esposte in riferimento alle consistenze degli immobili e delle aree esterne in precedenza determinati.

Nr	Descrizione	Consistenza m <sup>2</sup>	Valore unitario 2021 €.	Valore aggiornato 2025 (+14%) €.	Importo €.
1	Edificio scolastico	1761,00	1.671,95	1.906,41	3.357.188,01
2	Palestra	267,00	770,23	878,06	234.442,61
3	Aree esterne pavimentate	1871,00	85,72	97,72	182.835,62
4	Aree a verde	1565,00	18,61	21,21	33.202,10
<b>A</b>	<b>Importo di stima degli immobili e aree esterne all'attualità</b>				<b>3.807.668,34</b>

### 3. Determinazione dei costi di adeguamento del complesso scolastico

Per la determinazione dei costi di ristrutturazione e riqualificazione si è proceduto facendo dapprima un'attenta ricognizione dei luoghi e poi una analisi degli interventi correttivi da attuare sulle diverse componenti degli edifici in oggetto.

Per l'edificio della scuola, si sono evidenziati interventi strutturali per l'adeguamento delle strutture esistenti alla normativa antisismica, per il rifacimento della copertura e la realizzazione dei vani ascensori; interventi di riqualificazione energetica per l'isolamento delle murature esterne e della copertura; interventi di ristrutturazione degli ambienti interni per la rimozione di componenti vari (arredi fissi, impianti, tramezzature, pavimenti e rivestimenti, serramenti interni e esterni), la costruzione delle tramezzature, il ripristino

degli intonaci e la posa di controsoffittature, pavimenti e rivestimenti; interventi di posa di nuovi serramenti interni e esterni; interventi di realizzazione ex novo degli impianti elettrici, meccanici, degli ascensori e fotovoltaico; interventi di finitura degli ambienti come la tinteggiatura delle pareti e dei plafoni.

Per la determinazione di costi, si è fatto riferimento alla tabella sottostante inserita nel prezzario dei lavori pubblici 2021 predisposto dalla Regione Veneto, che determina l'incidenza delle lavorazioni in percentuale sul costo totale rilevato in riferimento alla costruzione di immobili simili a quelli in oggetto.

<b>TABELLE DEI COSTI PERCENTUALI</b>			
<b>EDILIZIA SCOLASTICA</b>			
<b>SCUOLE MEDIE</b>			
SVILUPPO mq:			VOLUME mc.:
<b>1,150</b>			<b>4,200</b>
codice	lavorazioni	incidenza %	COSTO
0	Opere provvisoriale	0.42	€ 8,028.52
1	Scavi e rinterrì	1.32	€ 25,188.04
2	Opere in c.a. E strutture	12.75	€ 246,957.93
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	7.89	€ 152,213.70
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1.43	€ 27,555.93
5	Murture e tavolati	2.95	€ 57,855.07
6	Intonaci	3.31	€ 64,983.83
7	Controsoffittature	0.28	€ 5,560.78
8	Rivestimenti	2.27	€ 45,047.27
9	Opere carpenteria metallica e alluminio	0.57	€ 14,399.91
10	Serramenti	12.28	€ 234,013.41
11	Impianto di riscaldamento	23.11	€ 439,961.87
12	Impianto idrosanitario	6.99	€ 134,192.35
13	Impianto elettrico	14.65	€ 279,347.42
14	impianto ascensori	3.68	€ 71,040.79
15	Impianto gas e antincendio	2.96	€ 56,823.22
16	Opere varie	3.13	€ 59,571.59
<b>PERCENTUALE</b>		<b>100.00</b>	
<b>COSTO COMPLESSIVO</b>			<b>€ 1,922,741.63</b>
<b>RIEPILOGO</b>			
<b>COSTO DELL'OPERA A MQ.</b>			<b>1,671.95 €</b>
<b>COSTO DELL'OPERA A MC.</b>			<b>457.80 €</b>

Si ricava un costo per gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione dell'edificio della scuola pari a 2.961.879,12 euro come evidenziato nella tabella sottostante.

RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO DELLA SCUOLA			
Costo di costruzione al nuovo €.			3.357.188,01
Cod.	Lavorazioni	Incid.%	Costo €.
2	Opere di adeguamento delle strutture esistenti alla normativa antisismica, rifacimento delle strutture portanti delle coperture e realizzazioni dei vani corsa degli ascensori	12,75	428.041,47
4	Opere di isolamento delle pareti esterne "cappotti" e della copertura.	1,43	48.007,79
5/8	Opere di costruzione di nuove tramezzature, ripristino degli intonaci, di realizzazione di controsoffittature e posa di nuovi pavimenti e rivestimenti	8,81	295.768,26
10	Opere di posa di nuovi serramenti esterni compresi di oscuranti e posa porte interne	12,28	412.262,69
11	Realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento	23,11	775.846,15
12	Realizzazione di nuovo impianto idro-sanitario	6,99	234.667,44
13	Realizzazione di nuovo impianto elettrico e fotovoltaico	14,65	491.828,04
14	Realizzazione di nuovo impianto di ascensori	3,68	123.544,54
15	Realizzazione di nuovo impianto di distribuzione del gas e antincendio	2,96	99.372,77
16	Opere di demolizione e rimozione di componenti vari, carico, trasporto alle PP.DD. e costi di conferimento	1,56	52.539,99
Percentuale		88,22	
<b>B1</b>	<b>Costo complessivo opere di ristrutturazione e riqualificazione scuola</b>		<b>2.961.879,12</b>

Per l'edificio della palestra, non sarà possibile procedere con un intervento di ristrutturazione stante la natura dei suoi elementi costruttivi che come detto risultano contenere fibre di amianto. Si dovrà necessariamente procedere con un intervento di costruzione ex-novo. Si è proceduto quindi a stimare i costi per la demolizione dell'edificio esistente e per lo smaltimento dei prodotti definiti speciali e pericolosi, per i quali si è impiegato il prezzario dei lavori pubblici di Regione Lombardia 2025.

DEMOLIZIONE DELL'EDIFICIO DELLA PALESTRA					
Voce	Descrizione	U.M.	Quantità	Costo unitario €.	Costo €.
LOM251.1C.01 800.0040	Rimozione manto di copertura in lastre di cemento amianto già incapsulate. Compresi: l'incapsulamento delle zone di sovrapposizione, l'abbassamento, l'imballaggio con teli di polietilene, lo stoccaggio provvisorio in apposita area del cantiere, il carico e trasporto alle discariche. Sono esclusi gli oneri di smaltimento	m <sup>2</sup>	267,00	17,28	4,613,76
LOM251.1C.01 800.0060	Rimozione di murature interne ed esterne, realizzate con materiali contenenti fibre di amianto, compresi: l'incapsulamento realizzato mediante applicazione in due mani di diverso colore, a pennello o a spruzzo a bassa pressione, di idoneo prodotto fissativo in dispersione acquosa ad elevata penetrazione e potere legante, su tutte le superfici esposte; l'imballaggio con teli di polietilene, l'abbassamento, lo stoccaggio provvisorio in apposita area del cantiere, il carico e trasporto alle discariche. Sono esclusi gli oneri di smaltimento.	m <sup>3</sup>	61,20	482,26	29.514,31
LOM231.1C.01 030.0010.d	Demolizione di muratura in blocchi di calcestruzzo, laterizi forati, totale o parziale, entro e fuori terra, a qualsiasi altezza, con relativi intonaci e rivestimenti, con l'impiego di attrezzature meccaniche adeguate alla dimensione della demolizione, compreso ogni intervento manuale, per tagli di murature, aperture vani porte e finestre, fori passanti, sottomurazioni e qualsiasi altro scopo. Compresa la movimentazione con qualsiasi mezzo manuale o meccanico nell'ambito del cantiere, il carico ed il trasporto alle discariche autorizzate. Esclusi gli oneri di smaltimento.	m <sup>3</sup>	100	237,59	23.759,00
LOM251.1C.27 100.0010.b	Oneri per conferimento in impianti autorizzati dei seguenti rifiuti speciali pericolosi: lastre e manufatti di amianto cemento accoppiate con materiale isolante alleggerito, peso specifico 0,20-0,30 t/mc, su pallet e/o big-bag confezionati a norma di legge (CER 170605*) presso impianto di smaltimento autorizzato per rifiuti pericolosi	m <sup>3</sup>	535,66	34,15	18.292,79
<b>B2</b>	<b>Costo opere di demolizione e smaltimento edificio della palestra</b>				<b>76.179,86</b>

Agli importi sopra esposti, per la determinazione dei costi di adeguamento del complesso scolastico, dovranno essere aggiunti i costi di costruzione del nuovo edificio della palestra e quelli di sistemazione delle aree esterne pavimentate e a verde. Per tali costi si assumono quelli precedentemente calcolati per gli edifici all'attualità. In ultimo sono stati calcolati gli onorari professionali per la progettazione architettonica strutturale e impiantistica, nonché gli oneri legati alla sicurezza, la direzione lavori, i collaudi e gli accatastamenti, assunti pari al 7% delle opere.

Si ricava un costo complessivo per gli interventi di adeguamento del complesso scolastico pari a 3.617.156,88 euro come evidenziato nella tabella sottostante.

ADEGUAMENTO DEL COMPLESSO SCOLASTICO		
Cod.	Opere	Costo €.
B1	Opere di ristrutturazione e riqualificazione scuola	2.961.879,12
B2	Opere di demolizione e smaltimento della palestra	76.179,86
B3	Costruzione nuovo edificio della palestra	234.442,61
B4	Sistemazione delle aree esterne pavimentate e a verde	108.018,86
	Totale costi delle opere di adeguamento	3.380.520,45
	Onorari professionali	236.636,43
<b>B</b>	<b>Costo complessivo per adeguamento del complesso scolastico</b>	<b>3.617.156,88</b>

#### 4. Determinazione dell'importo per la concessione in diritto di proprietà superficaria

Si determina il valore del diritto di superficie quale differenza tra il valore dei beni immobiliari al nuovo (A) e il costo di una ipotetica operazione di ristrutturazione e riqualificazione degli stessi (B). Il risultato è evidenziato nella tabella che segue.

IMPORTO DELLA CONCESSIONE SUPERFICIARIA		
Cod.		Costo €.
A	Costo complessivo opere di ristrutturazione e riqualificazione scuola	3.807.668,34
B	Costo complessivo per adeguamento del complesso scolastico	3.617.156,88
<b>C</b>	<b>Importo per la concessione in diritto di proprietà superficaria</b>	<b>190.511,45</b>

## **CONCLUSIONI**

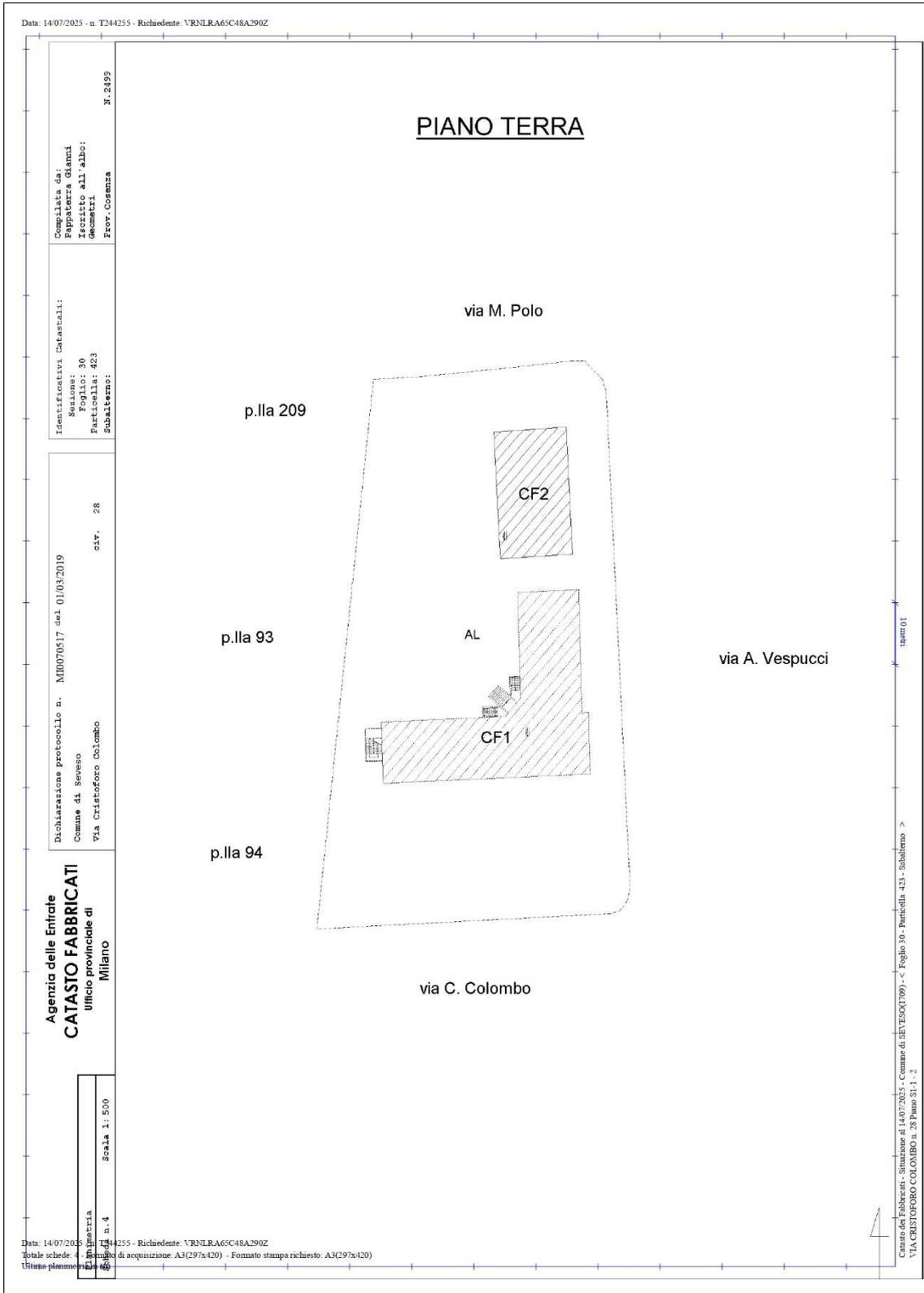
A conclusione di quanto sopra esposto, si rassegna la presente relazione di stima, determinando l'importo a base d'asta per la concessione in diritto di proprietà superficaria del complesso scolastico (scuola e palestra) di Via Cristoforo Colombo pari a €. 190.511,45 (euro centonovantacinquecentoundici/45).

Tutti gli importi sopra determinati si intendono esclusa IVA nelle forme di legge (4% - 10% - 22%). Si evidenzia, che la valutazione eseguita è riferita a beni supposti pienamente disponibili e liberi da ogni vincolo (contrattuale o meno) che ne possa limitare il suo godimento, liberi da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di terzi e altresì con esclusione di eventuali pesi oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

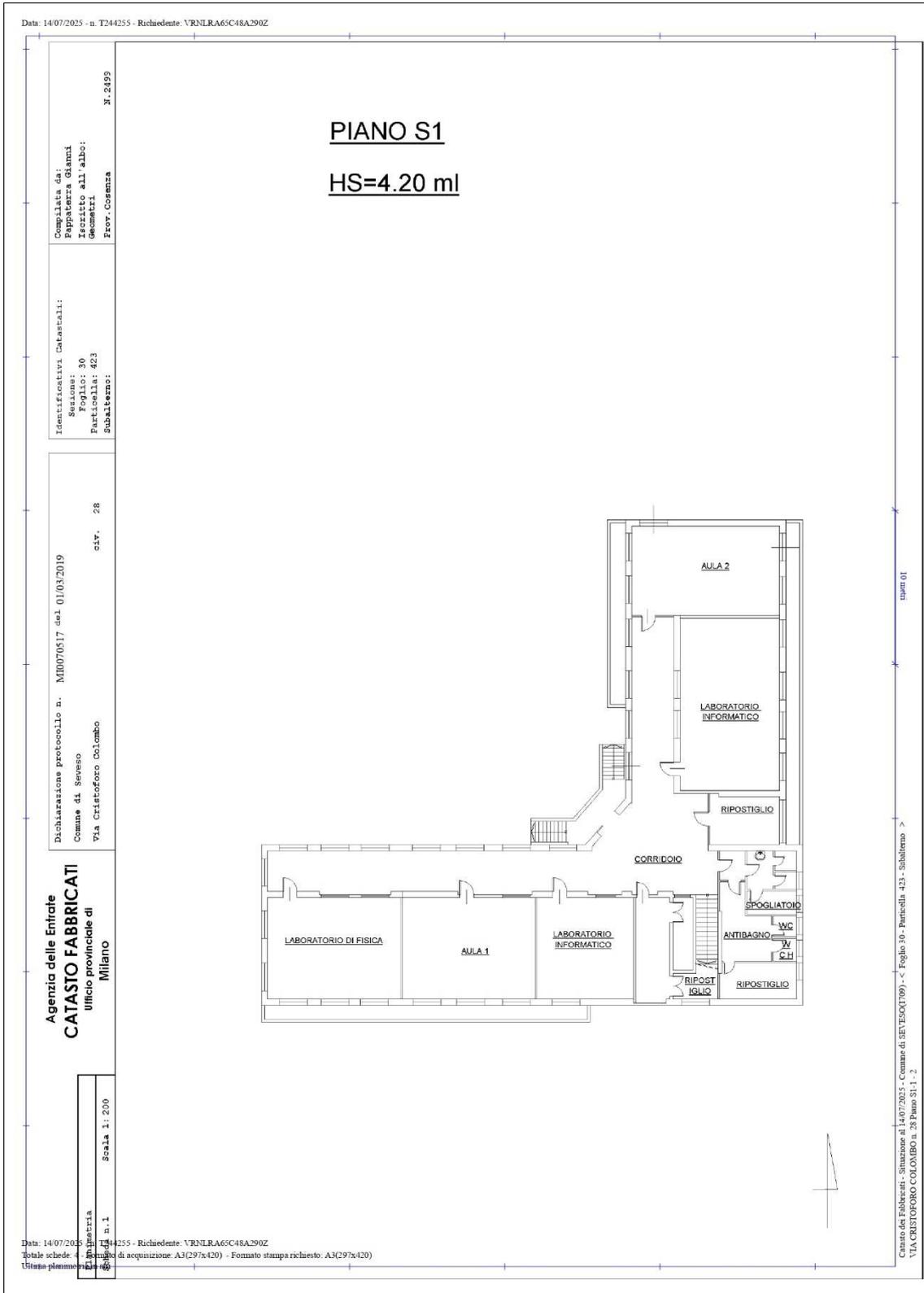
Si precisa che l'utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta, per cui si fa esplicito diniego di ogni diverso utilizzo.

Alla presente relazione, si allegano nr. 22 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

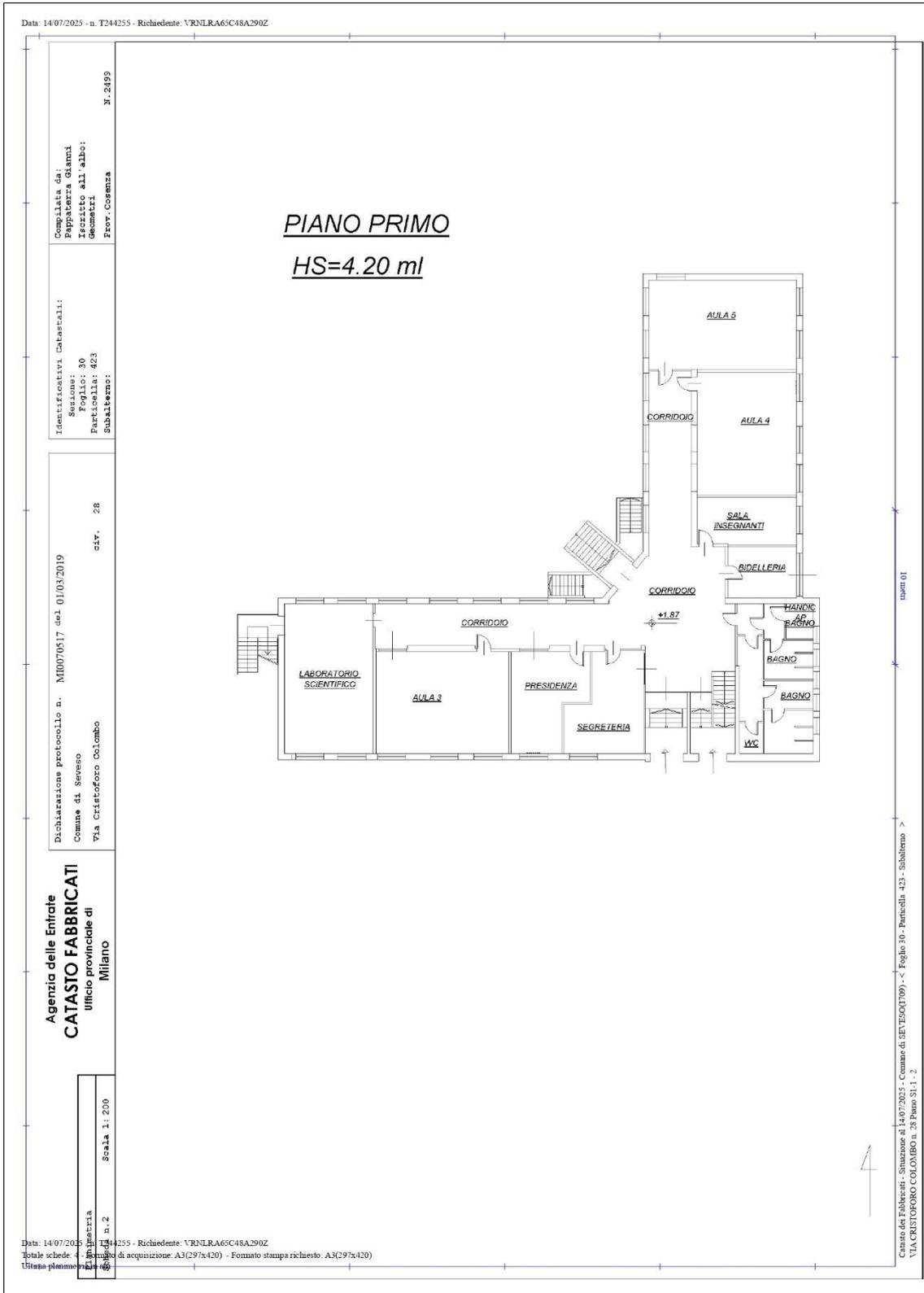




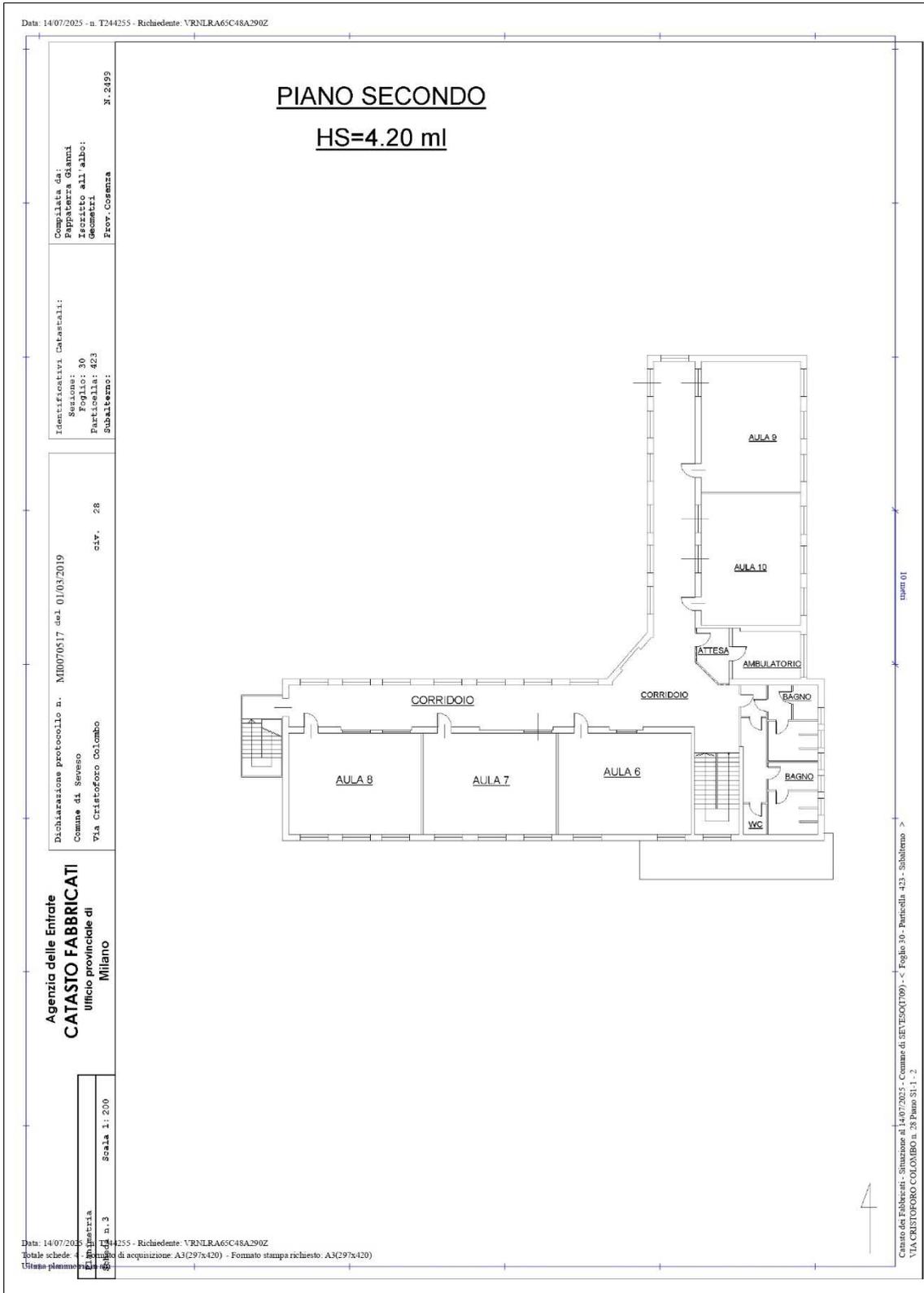
Elaborato planimetrico dell'area in oggetto



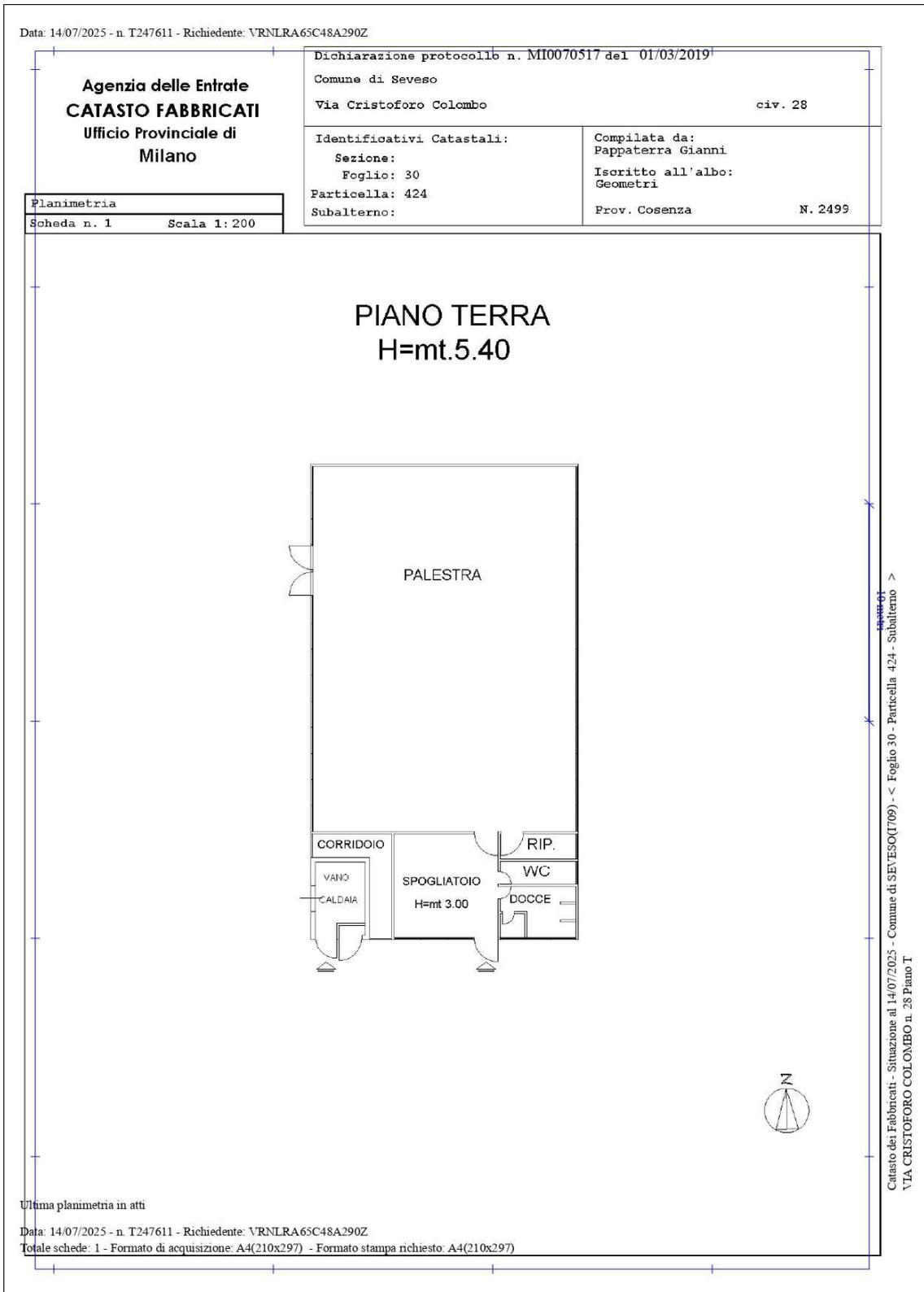
Scheda catastale edificio della scuola piano seminterrato



Scheda catastale edificio della scuola piano primo



Scheda catastale edificio della scuola piano secondo



Scheda catastale edificio della palestra piano terra



*Complesso scolastico fronte verso Via Cristoforo Colombo*



*Complesso scolastico fronte verso Via Amerigo Vespucci*



*Complesso scolastico fronte verso Via Amerigo Vespucci*



*Complesso scolastico fronte verso Via Marco Polo*



*Complesso scolastico cortile interno*



*Complesso scolastico cortile interno*



*Edificio della palestra interno*



*Edificio della palestra interno*



*Edificio della scuola atrio d'ingresso al piano primo*



*Edificio della scuola corridoio aule al piano primo*



*Edificio della scuola bagni al piano primo*



*Edificio della scuola laboratorio al piano primo*



*Edificio della scuola atrio al piano seminterrato*



*Edificio della scuola corridoio aule al piano seminterrato*



*Edificio della scuola atrio al piano secondo*



*Edificio della scuola corridoio aule al piano secondo*