



COMUNE DI RIVANAZZANO TERME

PROVINCIA DI PAVIA

Ufficio Tecnico

RELAZIONE TECNICA SU BENI IMMOBILI

Oggetto della stima.

A richiesta dell'Amministrazione Comunale si procede a valutare l'ipotesi di alienazione del gruppo container posizionati sul parcheggio antistante il plesso scolastico del Capoluogo nonché il ripristino del sedime del parcheggio stesso alla sua funzione originale.

Descrizione e caratteristiche dell'immobile.

Ubicazione.

L'immobile oggetto della presente stima si trova ubicato nel Comune di Rivanazzano Terme, in via Manzoni nel parcheggio antistante le scuole elementari/medie comunali; l'accesso al prefabbricato, sito al piano terreno, avviene direttamente dalla via principale.

Caratteristiche del fabbricato.

Oggetto della presente stima è un sistema prefabbricato a monoblocchi di marca Fiocchi Box che è stato destinato ad aule scolastiche in occasione degli interventi di ristrutturazione che hanno interessato i complessi scolastici comunali in questi ultimi anni.

Le dimensioni del complesso sono pari a ml. 24,00 x 14,00 per complessivi mq. 336.

All'interno si osserva la seguente disposizione: corridoio centrale, n° 6 aule e n° 2 corpi WC.

Il prefabbricato ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- **TELAIO:** intelaiatura e supporto pavimento in profili presso piegati;
- **PAVIMENTO:** fogli di truciolare idrofugo rivestito con telo PVC vinil omogeneo termosaldato;
- **PARETI:** pannello modulare a sandwich di lamiera zincate preverniciate con interposto poliuretano espanso;
- **COPERTURA:** orditura in profilati metallici a doppia falda in lamiera preverniciata, pannello isolante modulare a sandwich di lamiera zincate preverniciate con interposto poliuretano espanso, colmo, canali e pluviali;
- **SERRAMENTI:** realizzati con profilati in alluminio preverniciato e vetrocamera o vetro retinato antisfondamento.

L'unità immobiliare risulta allacciata alla pubblica fognatura e servita da allacciamenti idrici e, elettrici.

Le fondazioni di appoggio della struttura sono state realizzate in piastre di cls con sovrastanti muricci di blocchi di cls e relative rampe di accesso in cemento per l'abbattimento barriere architettoniche.

Consistenza.

- Superficie lorda di calpestio aule circa mq. 255,00
- Corridoio centrale circa mq. 48,00
- Bagni/Wc circa mq. 33,00

Dati catastali.

L'immobile non risulta registrato al Catasto.

Inquadramento Urbanistico.

Dal punto di vista urbanistico il blocco prefabbricato secondo il PRG vigente del Comune di Rivanazzano insiste su aree classificate in zona " Attrezzature scolastiche".

Osservazioni generali.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile allo stato attuale risulta essere in buono stato generale.

Intenzione dell'Amministrazione, su richiesta anche dei numerosi residenti del quartiere che richiedono spazi di parcheggio, ed altresì in considerazione del fatto che avendo ormai provveduto all'integrale ristrutturazione degli edifici scolastici comunali è venuta meno l'esigenza che era alla base dell'installazione originaria del complesso prefabbricato, è quella di procedere alla delocalizzazione del manufatto ed al ripristino all'originaria funzione di parcheggio dell'area.

Valutazione.

Nell'ottica del ripristino dell'area alle funzioni originarie si è provveduto a stimare un valore residuo dei prefabbricati a cui è stato sottratto il valore di smontaggio, trasporto, rimozione fondazioni ed impianti e ripristino sede parcheggio che è qui di seguito analiticamente riportato:

Descrizione			ATTIVO	PASSIVO
Valore commerciale dei container Iva esclusa			€ 30.000,00	
Valore dei condizionatori installati			€ 4.200,00	
Rimozione e trasporto dei container in un raggio di 30 Km				€ 16.000,00
Rimozione dei muretti presenti nel parcheggio, comprese le rampe in cls realizzate, la rimozione degli allacciamenti realizzati, la rimozione delle linee di scolo delle acque bianche esterne a servizio dei container il tutto compreso lo smaltimento del materiale di risulta alle pubbliche discariche				€ 4.000,00

Preparazione del piano di posa e fornitura di materiale stabilizzato in tutta l'area a parcheggio, per uno spessore di circa cm. 10 x mq. 1360,00 x € 26,15/mc				€ 3.600,00
Cilindratura del materiale stabilizzato mediante utilizzo di rullo compressore				€ 1.800,00
Ripristino dei vari impianti , sostituzione vasi e lavandini nei WC (da piccoli per bambino asilo a normali) e produzione di nuove certificazioni di conformità				€ 3.000,00
Rimozione degli arredi presenti all'interno dei container				€ 1.600,00
Totale			34.200,00	30.000,00
I.V.A. 20% sull'importo lavori			6840	6000
Totale complessivo			41.040,00	36.000,00

Per un totale ad avere conseguente in caso di alienazione pari ad € 5.040,00.

Quanto sopra il perito sottoscritto riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Rivanazzano Terme, 20.11.2010

Il Tecnico Comunale
F.to Geom. Stefano TOCCALINI