



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE
OPERE PUBBLICHE

Servizio Sostenibilità Accessibilità Controllo OO.PP.
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO IN VIA SAFFI



Il Responsabile del Servizio
Arch. Annalisa Sinatra



Il Dirigente del Settore
Arch. Farnush Davarpanah

13 gennaio 2014



Comune di San Benedetto del Tronto
Direttore Servizio staff Sostenibilità, accessibilità, controllo opere pubbliche
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime
Viale De Gasperi, 124 - 63039 San Benedetto del Tronto - AP
Tel 0735.794489- Fax 0735.794309
www.comunesbt.it - sinatras@comunesbt.it

Oggetto della stima

Con Delibera Comunale n.15 del 27.02.2013 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari, valido per il periodo 2013-2015 unitamente al bilancio di previsione pluriennale, individuando gli immobili non strumentali alle proprie funzioni istituzionali ai sensi art.58 L.133/2008 di conversione del D.L. 1412/2008 tra i quali figura il fabbricato sito in via Saffi adiacente al parco pubblico, attualmente .

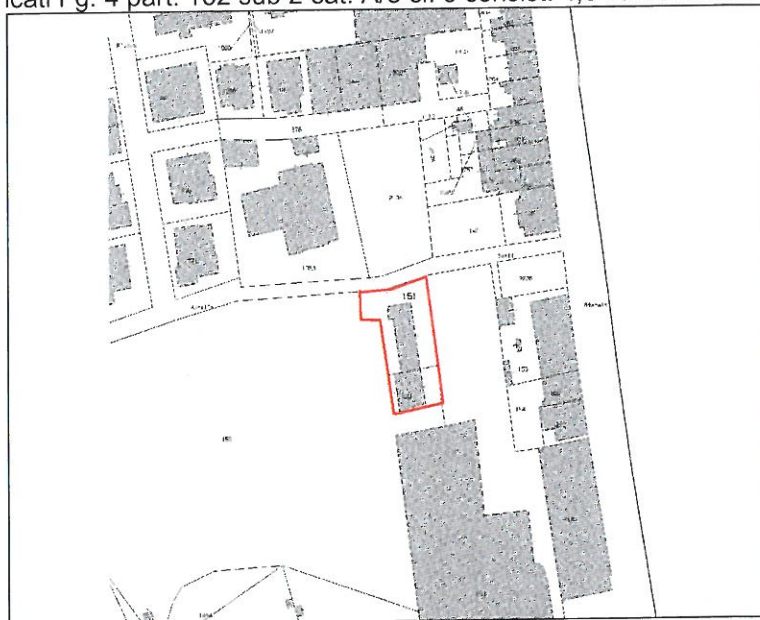
Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene ai fini della sua successiva alienazione.

Ubicazione ed identificazione

Il bene è ubicato in via Saffi. L'accesso all'immobile è dalla stessa via Saffi; lo stesso risulta abbandonato da tempo immemorabile ed in evidente stato di degrado.

Catasto

Il fabbricato ricade su di un'area distinta al catasto al foglio 4 particelle 151 e 162 così identificato:
Catasto Terreni al Fg. 4 part. 151 – Fabbricato Rurale sup 400 mq. (04 ar 00 ca)
Catasto Fabbricati Fg. 4 part. 162 sub 2 cat. A/3 cl. 3 consist. 4,5 vani Rendita € 195,22



PLANIMETRIA CATASTALE f.4 p.lle 151-162

Descrizione dell'immobile

Trattasi di immobile costituito da due fabbricati principali costruiti in aderenza tra loro, fino a costituire un unico immobile, completa la costruzione un ulteriore manufatto posto in testa alla schiera sul lato nord.

I due corpi sono così costituiti:

Il fabbricato a nord, di forma rettangolare, ricadente sulla particella 151 (che comprende anche il manufatto di testa);

il fabbricato a sud, anch'esso di forma rettangolare, ma con il lato di aderenza più ampio rispetto al confinante, ricadente sulla particella 162.

Il primo fabbricato, posto a nord sulla particella 151, è una costruzione in muratura portante a mattoni pieni intonacati a due piani, con copertura a due falde, impostata ad una quota inferiore rispetto a quella del fabbricato confinante.

Detto fabbricato ha una superficie complessiva tra piano terra e piano primo di circa mq. 180.
Definito dal civico n° 9 di via Aurelio Saffi, ha l'ingresso principale al piano terra, accessibile attraverso la corte ad est del fabbricato. Nel prospetto nord esiste un annesso realizzato in mattoni pieni non intonacati, costituito da un solo piano, con copertura in lamiera.
Il secondo fabbricato, posto a sud sulla part 162, è una costruzione in muratura portante a mattoni pieni, intonacato, a due piani, con copertura a due falde, impostata a due quote differenti tra loro di circa 30- 40 cm.

Descrizione storica

Periodo di realizzazione documentabile sconosciuto, si presume dalla tipologia edilizia costruito nei primi anni del 900 .

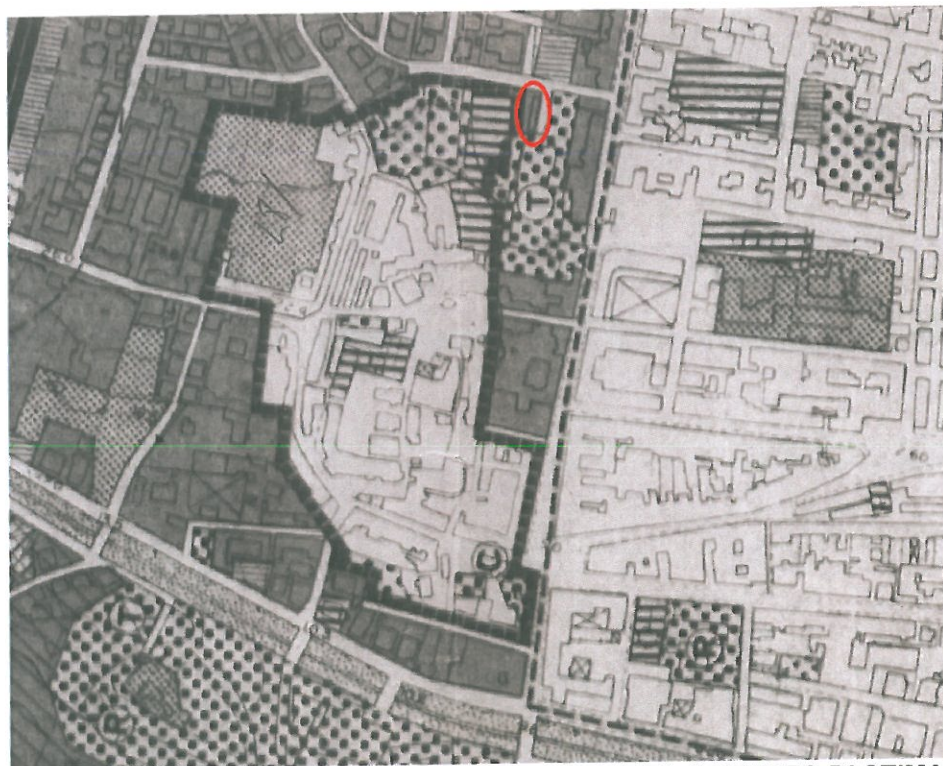
Immobile pervenuto nella proprietà del Comune a mezzo di atto di Esproprio per la realizzazione del Parco Saffi, relativo alle aree limitrofe ed al fabbricato (DCC n°318 del 15/09/1981 approvazione Progetto) Provenienza atto del 14/04/1982 repertorio 39479/4896 Rogante Notaio Faenza Tommaso Reg.ne Uff. Reg. San Benedetto del Tronto del 07/06/1982 n° 1165 n° vol. S1 Trascrizione Num. Gen. Trascr. 3729 Num. Part. Trascr. 2659 del 14/07/1982 Uff. Ascoli Piceno

L'immobile era stato destinato in origine alla funzione di Casa Parcheggio per sfrattati, successivamente dismesso a seguito dei danni causati da un incendio. Piccoli interventi manutenzione straordinaria del 1998

Situazione urbanistica

L'area di pertinenza dell'edificio, rappresentata nel catasto terreni al foglio 4 con le particelle 151 e 162, ha una superficie complessiva catastale di mq.550 (400 mq. + 150mq.) .

Dal raffronto cartografico tra le tavole del Prg Vigente e la mappa catastale relativa alle particelle in oggetto, si desumono le specifiche superfici , presenti nell'area distinte per ogni singola zonizzazione di PRG (calcolate cartograficamente con la dovuta approssimazione, sulle mappe cartacce del PRG e catastale) .



STRALCIO P.R.G. CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI STIMA

Tale area ricade:

| | |
|--|-------------------|
| in maggiore parte, in zona omogenea Residenziale di Completamento B1 | circa mq. 325,00; |
| in minore parte in zona destinata a sede stradale | circa mq. 150,00; |
| in minima parte in zona per Attrezzature Comuni art. 48/2 | circa mq. 25,00. |

Lo spazio attrezzato ad area verde realizzata dall'Amm.ne Comunale occupa una minima porzione ad ovest della particella n° 151 per circa mq. 18,00 (calcolati cartograficamente con la dovuta approssimazione, sulle mappe cartacee del PRG e catastale)

Consistenza

Per l'immobile non esistono planimetrie.

L'immobile, da una sommaria valutazione, risulta avere una superficie lorda di circa mq. 380,24 ed un volume complessivo di circa mc. 746.

Vincoli

Per l'immobile deve essere avviata la procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i..

Vincoli giuridici

L'immobile non è gravato da alcun vincolo giuridico, è in piena proprietà del Comune di S. Benedetto del Tronto e libero.

Valutazione del più probabile valore di mercato

Al fine della riqualificazione di questa porzione di territorio, la presente stima determinerà il più probabile valore di mercato del fabbricato e della sua area di pertinenza, considerando che per il fabbricato, viste le sue attuali condizioni, sarà necessaria la sua demolizione. L'area di pertinenza verrà ricavata stralciando una porzione di lotto catastale (particella 151) in quanto già inserita nel parco urbano di Via Saffi mentre verrà inserita porzione della maggior particella 150 del parco posta tra l'immobile in questione e l'immobile Giocondi; complessivamente il lotto di pertinenza del fabbricato da alienare sarà pertanto pari a circa mq 534 da frazionarsi a cura e spese dell'acquirente.

Pertanto co la presente valutazione si procederà alla:

- 1) determinazione dei costi di demolizione del fabbricato di cui si dovrà far carico l'acquirente
- 2) valutazione del più probabile valore di mercato ottenuto da raffronto del valore a nuovo prelevato dalle quotazioni espresse dal mercato, dedotto il valore di trasformazione (demolizione).

A) DETERMINAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DI CUI DOVRA' FARSÌ CARICO L'ACQUIRENTE

Consistenza del volume da demolire:

Superficie coperta :

- 19,81 + 90,45 + 22,82 + 23,95 = mq. 157,03 (Sc)

Volume :

- mq.19,81x2,65 h_m + mq.90,45x5,00 h_m + mq.22,82x5,00 h + mq.23,95 x 5,30 h = mc.745,78

approssimato a :

TOTALE (V) mc. 746,00

Da prezzario regionale delle Marche si deriva che il costo della demolizione di fabbricati isolati è pari a € 16,00/mq pertanto considerando un ribasso medio che generalmente ottiene la pubblica amministrazione pari al 15% si deriva:

€ 13,60 x 746 mc = € 10.146,00

B) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE = VALORE A NUOVO – COSTI DI DEMOLIZIONE

Per la determinazione del valore di mercato del bene a nuovo si fa riferimento ai valori rilevati dall'OMI che mediamente per il primo trimestre 2013, per il mercato immobiliare di S. Benedetto del Tronto per la civile abitazione, indicano mediamente per la porzione di territorio ad ovest della SS.16:

€/mq. 2.150,00

Consistenza del fabbricato esistente:

Vista la complessa articolazione del fabbricato esistente si calcola la superficie complessiva derivandola dal volume totale:

Superficie commerciale :

mc. 746 : 3,00 h (nel caso di edificio di due piani) = mq. 248,66

mq. 534 – 157,00 = mq. 377,00 x 0,20 = mq. 75,40 (corte libera – giardino)

TOTALE superficie commerciale mq. 249,00+ 75,00 = **mq. 324,00 (S_c)**

Valore unitario medio a nuovo per immobili a destinazione residenziale da cui:

€/mq 2.150,00 * mq.324,00 = **€ 696.600,00 valore dell'immobile (residenziale) trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza.**

CALCOLO VALORE DEL TERRENO

Il valore del terreno, inteso solo come area coperta del fabbricato, viene determinato con il criterio dell'incidenza percentuale del valore dell'area sul valore dell'edificio.

Per la nostra zona detto indice si valuta circa il 20%

Pertanto si avrà: €/mq. 2.150,00 x 0,20 = €/mq. 430,00 (valore unitario)

€ 696.600,00 x 0,20 = **€ 139.320,00 valore del terreno (V_t)**

VALORE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEDOTTI I COSTI DI DEMOLIZIONE

Si determina pertanto il valore attuale dell'immobile ipotizzando la destinazione residenziale nel modo seguente:

€ 139.320,00 – € 10.146,00 = € 129.174,00 da approssimarsi a **€ 130.000,00**

STIMA DELL'INDENNITA' DI AMPLIAMENTO DI CUI ALLA L.R. 22/2009

Per la valutazione della possibilità per l'immobile di realizzare ulteriori volumetrie usufruendo della Legge Regionale n. 22/2009, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima per valore di trasformazione.

Si è ritenuto che tale diritto di ampliamento possa coincidere con il valore dell'area edificabile virtuale della nuova volumetria realizzabile.

Considerando che la L.R. n. 22/2009 prevede la possibilità di realizzare ampliamenti fino ad un massimo del 35% della volumetria esistente, si è proceduto al calcolo del volume massimo realizzabile:

volume esistente (V): **mc. 746**

volume massimo realizzabile (LR 22/2009): mc. 746 x 35% = **mc. 261,10**

superficie utile lorda realizzabile (SI): mc. 261,10/ h. ml. 3,00 = **mq. 87,03**

Appurato che le nuove abitazioni civili ordinarie nella zona risultano compravendute ad un valore medio ordinario di euro 2.150,00 al mq. e che l'incidenza dell'area edificabile è valutabile in ragione del 20% del valore di vendita dei fabbricati, si ritiene che il valore arrotondato per difetto della possibilità edificatoria di cui alla L.R. n. 22/2009, sia pari a: mq. 87,03 x 2.150 €/mq. x 20% = € 37.422,90 = **€ 37.400,00**



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE

*Servizio Sostenibilità Accessibilità Controllo OO.PP.
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime*

VALORE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CONSIDERATA LA POSSIBILITA' DI APPLICAZIONE DELLA LR 22/2009

Si determina pertanto il valore attuale dell'immobile, cn destinazione residenziale, ipotizzando la possibile applicazione del "piano casa" nel modo seguente:

€ 130.000,00 + € 37.400,00 = € 167.400,00

Considerazioni conclusive sul valore stimato

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Pertanto si ritiene che, per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5%.

Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili.

Nel caso la verifica dell'interesse culturale dovesse avere esito positivo (dichiarazione di interesse) la presente stima dovrà essere rettificata.



Comune di San Benedetto del Tronto
Direttore Servizio staff Sostenibilità, accessibilità, controllo opere pubbliche
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime
Viale De Gasperi, 124 - 63039 San Benedetto del Tronto -AP
Tel 0735.794489- Fax 0735.794309
www.comunesbt.it - sinatraa@comunesbt.it



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE
OPERE PUBBLICHE

*Servizio Sostenibilità Accessibilità Controllo OO.PP.
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LATO EST DELL'IMMOBILE



ACCESSO AL PIANO SUPERIORE



Comune di San Benedetto del Tronto

Direttore Servizio staff Sostenibilità, accessibilità, controllo opere pubbliche
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime
Viale De Gasperi, 124 - 63039 San Benedetto del Tronto - AP
Tel 0735.794489 - Fax 0735.794309
www.comunesbt.it - sinatraa@comunesbt.it



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE
OPERE PUBBLICHE

*Servizio Sostenibilità Accessibilità Controllo OO.PP.
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime*



FRONTE OVEST DELL'IMMOBILE (CONFINE CON IL PARCO)



FRONTE DELL'IMMOBILE SULLA VIA SAFFI



Comune di San Benedetto del Tronto
Direttore Servizio staff Sostenibilità, accessibilità, controllo opere pubbliche
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime
Viale De Gasperi, 124 - 63039 San Benedetto del Tronto - AP
Tel 0735.794489- Fax 0735.794309
www.comunesbt.it - sinatraa@comunesbt.it

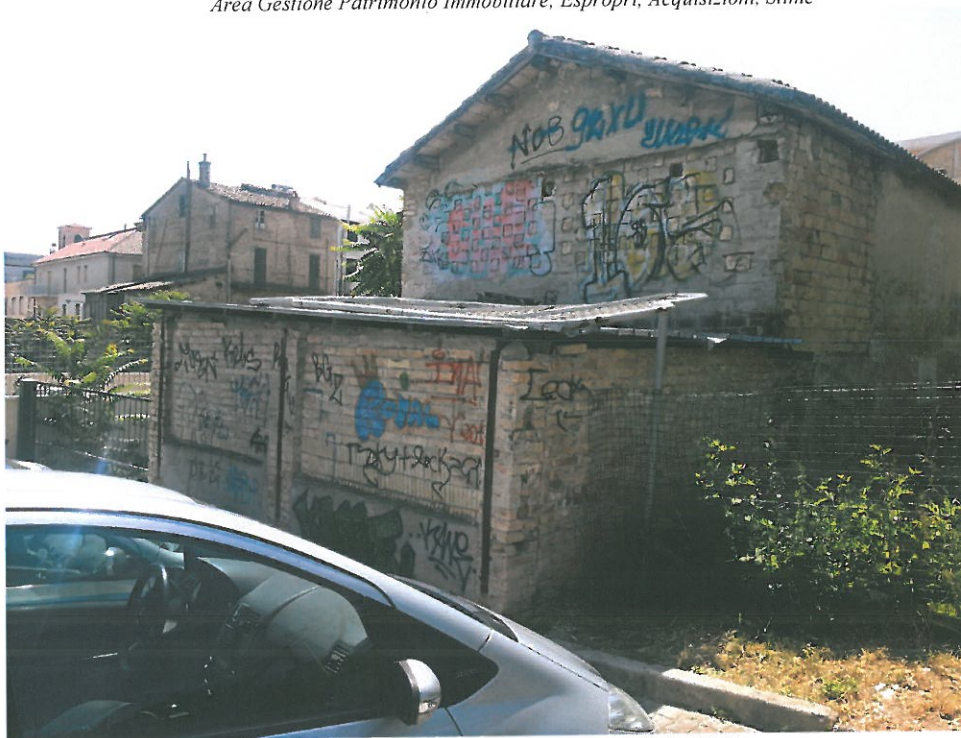


CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE
OPERE PUBBLICHE

*Servizio Sostenibilità Accessibilità Controllo OO.PP.
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime*



CORPO DI FABBRICA SULLA VIA SAFFI



Comune di San Benedetto del Tronto
Direttore Servizio staff Sostenibilità, accessibilità, controllo opere pubbliche
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime
Viale De Gasperi, 124 - 63039 San Benedetto del Tronto - AP
Tel 0735.794489- Fax 0735.794309
www.comunesbt.it - sinatraa@comunesbt.it