

CHARECCI

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO
17 OTT. 2012
Prot. n. 24552

Ufficio provinciale di Ascoli Piceno

Tec2

Ascoli Piceno, 12/10/2012

Al Comune di Porto San Giorgio
V.le della Vittoria, 162
63822 PORTO SAN GIORGIO

Prot. n° 2975

Allegati vari

Rif. nota del

Prot. n°

Oggetto: Fornitura di servizi per attività di valutazione immobiliare. Valutazione di immobile urbano sito in Comune di Porto San Giorgio, via Martiri di Cefalonia e distinto in Catasto Fabbricati al foglio n. 11 particella n. 109 sub. 4 e 5 (Acc. Coll. 4).

Con riferimento alla nota che si riscontra, si trasmette la valutazione dell'immobile di cui all'oggetto, sito nel Comune di Porto San Giorgio, redatta dallo scrivente nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione stipulato in data 17/09/2012.

Eventuali osservazioni e/o contestazioni in ordine alle attività espletate potranno essere rappresentate alla scrivente nel termine di 10 (dieci) giorni dalla ricezione della presente. In assenza, le attività si intenderanno integralmente accettate per esattamente eseguite secondo le modalità convenute, con rinuncia a sollevare eccezioni di inesatto adempimento e decadenza dalla relativa azione o dall'esperimento di altre azioni in qualsiasi modo connesse ad un eventuale inesatto adempimento. La mancata tempestiva segnalazione di eventuali contestazioni si intenderà, di diritto, come riconoscimento - nei termini e secondo le modalità preventivamente convenute - della posizione debitoria derivante dall'esecuzione delle attività.

Distinti saluti

IL DIRETTORE
(Gianluca Gagliardi)



Ufficio provinciale di Ascoli Piceno

Tec2

Ascoli Piceno, 12/10/2012

Al

Comune di Porto San Giorgio
V.le della Vittoria, 162
63822 PORTO SAN GIORGIO

Prot. n° 2975

Allegati vari

Rif. nota del

Prot. n°

Oggetto: Fornitura di servizi per attività di valutazione immobiliare. Valutazione di immobile urbano sito in Comune di Porto San Giorgio, via Martiri di Cefalonia e distinto in Catasto Fabbricati al foglio n. 11 particella n. 109 sub. 4 e 5 (Acc. Coll. 4).

Con riferimento alla nota che si riscontra, si trasmette la valutazione dell'immobile di cui all'oggetto, sito nel Comune di Porto San Giorgio, redatta dallo scrivente nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione stipulato in data 17/09/2012.

Eventuali osservazioni e/o contestazioni in ordine alle attività espletate potranno essere rappresentate alla scrivente nel termine di 10 (dieci) giorni dalla ricezione della presente. In assenza, le attività si intenderanno integralmente accettate per esattamente eseguite secondo le modalità convenute, con rinuncia a sollevare eccezioni di inesatto adempimento e decadenza dalla relativa azione o dall'esperimento di altre azioni in qualsiasi modo connesse ad un eventuale inesatto adempimento. La mancata tempestiva segnalazione di eventuali contestazioni si intenderà, di diritto, come riconoscimento - nei termini e secondo le modalità preventivamente convenute - della posizione debitoria derivante dall'esecuzione delle attività.

Distinti saluti

IL DIRETTORE
(Gianluca Gagliardi)



Agenzia del
Territorio



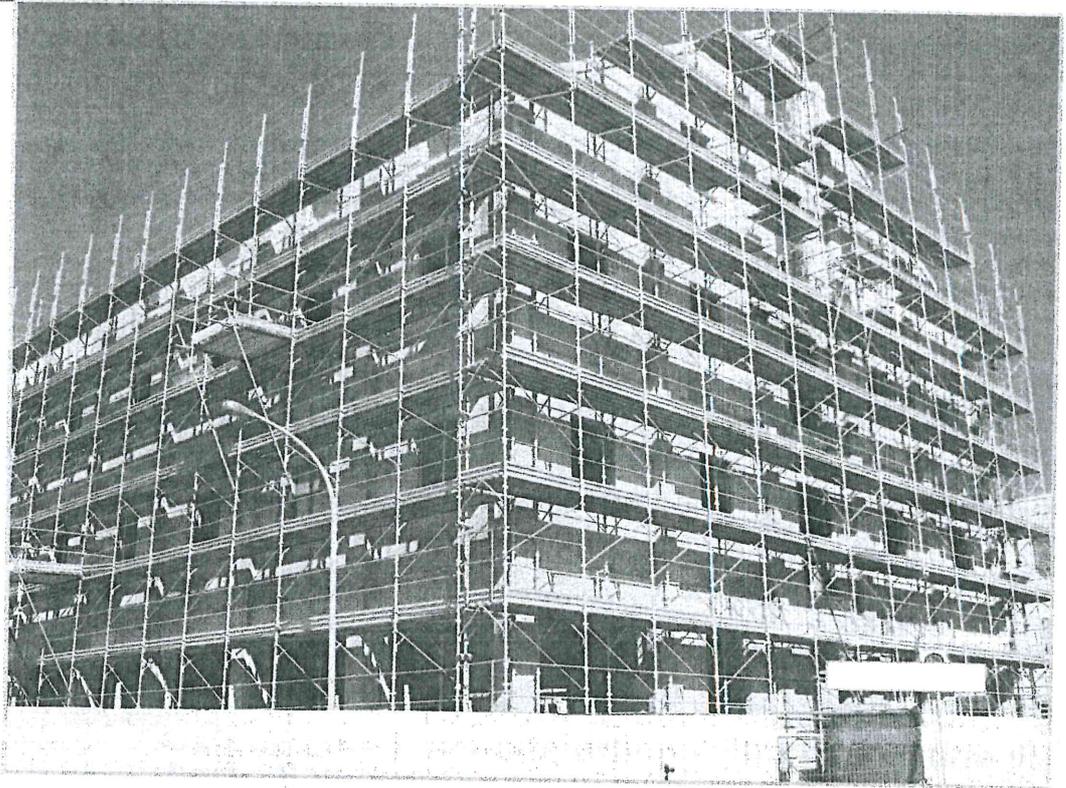
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel 06477751 www.agenzia-territorio.it - P.I. 06455481009 - C.F. 804161105

prot. n. 1898
del 13/07/2012

oggetto

Valutazione immobile urbano sito in Comune di Porto San Giorgio

Via Martiri di Cefalonia, 162 - 63822 Porto San Giorgio



Direzione Regionale Marche e Umbria - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno
Via L. Marini, 15 - 63100 Ascoli Piceno tel. 0736341053 - up_ascolipiceno@agenzia-territorio.it

committente

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

Viale della Vittoria, 162 - 63822 Porto San Giorgio - tel. 0734.6801 - CF: 00372270447

prot. 1898 del 13/07/2012

Valutazione di immobile urbano sito in Porto San Giorgio.
Via Martiri di Cefalonia - 63822 Porto San Giorgio

INDICE

PREMESSA	2
1. Descrizione zona territoriale.....	2
1.1 Descrizione fabbricato e porzione in valutazione	2
1.2 Documentazione	3
1.3. Calcolo superficie lorda.....	3
1.4 Consistenza lorda ragguagliata	3
2 Dati identificativi	4
2.1 Dati Catastali	4
2.1 Dati Urbanistici	4
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	5
3 Scopo della stima	5
3.1 Criteri e metodologia estimativa	6
3.2 Criterio a costo di riproduzione deprezzato.....	7
3.2.1 Valore Area (VA).....	8
3.2.2 Costo di Costruzione (Cc).....	9
3.2.3 Costo di Costruzione Deprezzato	11
3.2.4 Valore fabbricato stato attuale	12

PREMESSA

In esito alla richiesta n° 16619 del 11/07/2012 del Comune di Porto San Giorgio, avvalendosi di quanto previsto dall'Accordo di Collaborazione sottoscritto in data 23/08/2012 al protocollo n. 19699 tra l'Agenzia del Territorio ed il Comune di Porto San Giorgio, lo Scrivente redige la presente relazione descrittiva - estimativa finalizzata ad individuare il più probabile valore di mercato di porzione di un fabbricato urbano sito nel Comune di Porto San Giorgio.

Per la conoscenza dello stato dei luoghi, in data 30/09/2012, unitamente ad un incaricato dell'Amministrazione Comunale, sono stati effettuati i necessari accertamenti sopralluogo nel corso dei quali sono state assunte le informazioni di carattere tecnico ed urbanistico.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1. Descrizione zona territoriale

Oggetto della presente valutazione è porzione di un fabbricato di vecchia costruzione denominato "ex silos" facente parte di un complesso di edifici dell'ex Consorzio Agrario.

La zona territoriale, posta a sud del centro cittadino del Comune di Porto San Giorgio, presenta uno sviluppo prevalente di tipo residenziale con fabbricati di nuova e/o recente costruzione ed una ridotta presenza di attività commerciali; lo stabile in valutazione è posto ad ovest della linea ferroviaria Bologna-Otranto ed è compreso fra via della Resistenza, viale della Repubblica e via Martiri di Cefalonia.

1.1 Descrizione Fabbricato e porzione in valutazione

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione con struttura in cemento armato che si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre a disporre di un piano interrato ed un piano soppalco; internamente i piani fuori terra sono tra loro collegati da un corpo scala in cemento e da un impianto elevatore di cui al momento risulta realizzato il solo vano che ospiterà l'ascensore.

Il fabbricato con struttura in cemento armato si trova allo stato grezzo ed a tutt'oggi i lavori eseguiti riguardano il recupero strutturale dei pilastri e dei solai di piano oltre che il rinforzo con reti elettrosaldate delle originali tamponature perimetrali esterne; il solaio di copertura non è stato ancora ricostruito.

Le porzioni in valutazione, al pari dei piani terra ed interrato, considerata l'originaria destinazione d'uso dello stabile, sono caratterizzate dalla presenza di molti pilastri che condizionano negativamente una razionale ripartizione degli spazi interni per la creazione di unità abitative.

A parere peritale, sentiti anche i tecnici comunali, tali fattori negativi possono essere quantificati, mediamente, in ragione del 15% della superficie lorda complessiva della porzione di fabbricato in valutazione.

Per maggiore chiarezza, vedere il successivo paragrafo 1.2. relativo al conteggio delle superfici,

La porzione di fabbricato oggetto di valutazione è identificata catastalmente da:

- subalterno n. 4 costituito dai piani primo, secondo, terzo e quarto;
- subalterno n. 5 originariamente area scoperta di pertinenza ora rampa di ingresso al fabbricato in corrispondenza del lato fronte mare.

Per completezza di informazioni si specifica che i piani terra ed interrato sono in carico ad altra ditta e non sono oggetto di valutazione.

Per ulteriori elementi di valutazione si può far riferimento alla relazione tecnica redatta nel mese di Settembre 2010 dall'Arch. Luigi Scotece in qualità di incaricato dell'Amministrazione committente e che costituisce parte integrante della presente valutazione.

1.2 Documentazione

- Copia Pratica Edilizia n° 48/2006 - Permesso di Costruire n. 32 del 15/04/2008 e successiva Variante Pratica Edilizia n. 280/2010, acquisite presso il Comune di Porto San Giorgio.

1.3 Calcolo superficie lorda

Ai fini del computo, le superfici lorde complessive dell'immobile in stima, come di seguito riportate, sono state desunte dalla relazione tecnica redatta dall'Arch. Luigi Scotece in qualità di Dirigente V Settore del Comune di Porto San Giorgio, da cui:

- Superficie lorda piani primo, secondo, terzo:
(mq. 535 x 3) = mq. 1.605;
 - Superficie lorda piano quarto (soppalco): mq. 110;
- Superficie lorda complessiva: mq. 1.715.

Come anticipato al precedente paragrafo 1.1, considerata la presenza dei molti pilastri che condizionano negativamente una razionale ripartizione degli spazi interni, la superficie come sopra determinata viene suddivisa come segue:

- Superficie da destinare ad unità abitative:
mq. 1.715 x 85% = mq. 1.458 circa
- Superficie da destinare a spazi di uso comune:
mq. 1.715 x 15% = mq. 257 circa

Considerata inoltre che trattasi di valutazione parziale di fabbricato, si determina la volumetria necessaria per poter realizzare ex-novo uno stabile avente la medesima superficie lorda di quello in trattazione:

- mq. 1715 x ml 3,00⁽¹⁾ (hml) = mc. 5.145

⁽¹⁾ trattasi di altezza lorda di piano abitativo

1.4 Consistenza lorda ragguagliata vendibile

Le differenze esistenti tra le diverse destinazioni d'uso e grado di finitura, si portano in conto attraverso l'introduzione di opportuni coefficienti di "ragguaglio".

Con l'uso di tali coefficienti, applicati alla superficie delle singole porzioni di piano, si ottiene una nuova consistenza, cosiddetta "convenzionale", omogenea per destinazione, caratteristiche strutturali, dotazioni impiantistiche ed opere di finitura, a quella media di riferimento che nel caso in specie è stata individuata nel piano primo.

I coefficienti di ragguaglio sono perciò stabiliti nelle seguenti percentuali, ritenute rappresentative delle peculiarità accennate:

- il 100% della superficie dei piani primo (unità di riferimento), secondo, terzo e soppalco;
- l'85% superficie di uso comune;

Nella seguente tabella si riporta in dettaglio il calcolo delle superfici "convenzionali" di ciascun piano:

		SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Porz. Vendibile del fabbricato	Piano primo, secondo e terzo e quarto (soppalco)	1.458	100%	1.605
	Superficie di uso comune	257	85%	218,45
SUPERFICIE TOTALE OMOGENEIZZATA: mq. 1823,45 ed in c.t. mq. 1.823				

2. Dati identificativi

2.1 Dati catastali

Nel Catasto Fabbricati gli immobili in valutazione risultano in carico alla Ditta "Comune di Porto San Giorgio con sede in Porto San Giorgio - prp. 1/1" e contraddistinti dai seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Classe	Mq	Rendita €
11	109	4	//	D/8	//	//	7.888,00
11	109	5	//	F/1	//	22	//

2.2 Dati urbanistici

Il fabbricato in trattazione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Porto San Giorgio, alla data odierna, possiede le destinazioni urbanistiche sotto riportate.

Per i predetti beni, ove inclusi nelle zone soggette ai vincoli ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e R.D. 3267/23 modificato con R.D. 23/26 e 251/33 (vincolo Idrogeologico) ed altri, le trasformazioni urbanistiche sono subordinate alle specifiche autorizzazioni degli enti preposti alla tutela.

Piano Regolatore vigente adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dalla Provincia di Ascoli Piceno con atto della Giunta Provinciale n. 538 del 09/11/1988 e successive varianti:

- Variante al Piano Regolatore Generale e del Piano di Recupero ex Consorzio Agrario - ex A.F.A. "approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 72 del 29/09/2004;
- Variante parziale al Piano di Recupero ex Consorzio - ex A.F.A. in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 26 comma 6 L.R. 34/1992 e SMI, approvata definitivamente con deliberazione di c.C. n. 72 del 108/11/2010;
- "Variante urbanistica al P.R.G. ai sensi dell'art. 26/ter della L.R. 34/1992 per l'immobile denominato ex silos ubicato all'interno della ZPU 7 - ex Consorzio Agrario - ex A.F.A. e contraddistinto con il lotto 3" adottata con deliberazione

di C.C. n.- 23 del 30/08/52012.

Per ogni ulteriore elemento di valutazione vedere copia del certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia estimativa (All. n. 5) rilasciato dal Comune di Porto San Giorgio in data 27/09/2012.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3. SCOPO DELLA STIMA

Nel caso in questione lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato urbano, con riferimento allo stato attuale (grezzo), per la sua alienazione da parte del Comune di Porto San Giorgio proprietario dell'immobile.

Sulla base di informazioni acquisite, si è ritenuto di poter pervenire al valore di mercato richiesto, procedendo come segue:

- + Valutazione stato ristrutturato della porzione di fabbricato in stima;
- + Applicazione di una percentuale di riduzione al valore attribuito al fabbricato ristrutturato che tenga conto delle attività ancora necessarie per ultimare l'opera e cioè:
 - Divisori interni e forati;
 - Canne fumarie;
 - Porte interne;
 - Serramenti esterni;
 - Intonaci (parte);
 - Impianto di riscaldamento;
 - Impianto idrico-sanitario e fognatura;
 - Impianto elettrico;
 - Pavimenti e rivestimenti;
 - Impianto ascensore;
 - Sistemazioni esterne.

La incidenza percentuale di riduzione sui costi di ciascun lavoro non eseguito si desume dalla pubblicazione "Prezzi di tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Ed. DEI s.r.l. anno 2007) che per un edificio di tipo residenziale pluripiano prevede:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%
2	Opere in c.a.	26,00%
3	Copertura, scossaline	6,00%
4	Tamponamento esterno	6,00%
5	Divisori interni in forati	3,00%
6	Canne fumarie	1,00%
7	Porte interne	3,00%
8	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%
9	Serramenti esterni	4,00%
10	Intonaci	9,00%
11	Impianto riscaldamento	6,00%
12	Impianto idrico-sanitario, fognatura	8,00%
13	Impianto elettrico	5,00%
14	Pavimenti e rivestimenti	9,00%
15	Opere in ferro	2,00%
16	Impianti ascensori	3,00%
17	Sistemazioni esterne	4,00%
	Totale	100,00%

da cui si estrapolano le percentuali relative ai lavori eseguiti:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%
2	Opere in c.a.	26,00%
3	Copertura, scossaline (50%)	3,00%
4	Tamponamento esterno	6,00%
8	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%
10	Intonaci (30%)	3,00%
15	Opere in ferro	2,00%
	Totale	45,00%

3. 1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

In generale, l'aspetto economico di un bene è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Solitamente un immobile, a secondo dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto potrebbero essere attribuiti più valori di stima.

Pertanto dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè quella serie di analisi approfondite da seguire per pervenire al corretto giudizio di valore.

Nel caso in questione, tenuto conto dello scopo della stima, dello stato dei luoghi e della difficoltà di reperire nel mercato locale prezzi di mercato di beni confrontabili, si reputa equo pervenire al più probabile valore di mercato dello stabile applicando il criterio di stima a "costo di riproduzione deprezzato".

3.2 Criterio a "Costo di Riproduzione Deprezzato"

Il "costo di riproduzione deprezzato" di un fabbricato è il costo che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere all'attualità per realizzare un immobile analogo a quello esistente, come ubicazione e spazio interno utile ma con tecniche costruttive, soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi attuali. In tale costo va naturalmente inserito il prezzo del fattore "area" nella sua attualità, ipotizzando l'area edificata come area edificabile nei limiti della volumetria necessaria a costruire l'immobile in questione con le tecnologie attuali.

Il costo di riproduzione deprezzato di un immobile si ricava dal suo costo di produzione a nuovo diminuito dei costi necessari per rendere il fabbricato da stimare analogo a quello per cui è stata ipotizzata la ricostruzione.

Detto criterio di stima è applicabile in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari destinazioni e/o situazioni di certi fabbricati, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto pressoché inesistenti ovvero in numero assai ridotto.

Per tutto quanto precede, si elencano tutte le spese che un imprenditore ordinario deve sostenere per produrre il bene, ed in particolare:

- acquisto area;
- costo di costruzione del fabbricato;
- spese di progettazione, direzione lavori, oneri per la sicurezza;
- oneri di urbanizzazione;
- interessi passivi;
- profitto dell'imprenditore ordinario.

Per tutto quanto precede, il costo di costruzione o riproduzione a nuovo del fabbricato si determina come segue:

$$K = Va + Cc + Ou + Sp + Ip + Up$$

Dove:

Va = valore area;

Cc = costo di costruzione del fabbricato che si vuole riprodurre;

Ou = oneri di urbanizzazione primari, secondari ed oneri commisurati al costo di produzione secondo la legislazione vigente;

Sp = spese di progettazione, direzione lavori ed oneri per la sicurezza;

Ip = interessi passivi;

Up = utile del promotore immobiliare.

Infine, il valore dell'immobile in valutazione (V_0) si ottiene applicando al costo di riproduzione a nuovo un coefficiente di riduzione che tenga conto dell'effettivo stato dei luoghi per ottenere il cosiddetto "costo di riproduzione

deprezzato" (Ccd) a cui sommare poi il valore dell'area (V_a) e gli oneri connessi al mancato utilizzo del capitale nell'acquisto dell'area (Ipc_a).

Il tutto si può riassumere nella seguente relazione:

$$V_0 = Ccd + V_a + Ipc_a$$

Dove:

Ccd = costo di costruzione o riproduzione deprezzato del fabbricato nuovo;

V_a = valore area;

Ipc_a = interessi passivi sul costo dell'area.

Tutto ciò premesso, si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

3.2.1 Valore area (V_a)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile necessaria per la costruzione ex-novo del fabbricato in valutazione, si procede con metodologia sintetico-comparativa applicando il criterio di stima a "Valore di Mercato".

Secondo una corretta prassi estimativa, l'applicazione dell'anzidetto criterio viene eseguito avuto riguardo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, del suo intorno ed in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

Operativamente si procede definendo una "scala di valori unitari noti" riferiti a beni analoghi a quello in esame espressi in termini di parametro unitario (il metro-cubo) ed inserendo, successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene medesimo.

Successivamente al sopralluogo, sono state svolte indagini di mercato volte ad individuare nella zona di ubicazione dello stabile di che trattasi od in zone limitrofe, immobili con caratteristiche simili e confrontabili con quello in esame.

Per tutto quanto precede, lo scrivente ritiene di poter procedere alla determinazione del valore dell'area con riferimento a precedenti valutazioni d'Ufficio, ed in particolare:

- 1) Perizia estimativa redatta dall'Agenzia del Territorio n. 9895/IV/113/2004 del 25/10/2005.

Trattasi della valutazione di un'area edificabile a giacitura pianeggiante e forma regolare, estesa mq. 1.165, ubicata nella medesima zona territoriale del fabbricato in valutazione ma in posizione di sicuro maggior pregio ed appetibilità commerciale in quanto ad est della linea ferroviaria ed in prima fila sul mare.

Con riferimento all'anno 2004, per detta area edificabile di mq. 1165, fu fissato in ragione di €/mc. 510,00 il più probabile valore unitario di mercato;

- 2) Perizia estimativa redatta dall'Agenzia del Territorio n. 784/ST/17/2012 del 21/05/2012.

Trattasi di un piccolo lotto edificabile della superficie di mq. 320, sito ad ovest della Statale Adriatica; la zona non è particolarmente appetibile dal punto di vista commerciale anche se al momento della valutazione risultava in corso di costruzione un fabbricato.



Con riferimento all'anno 2010 fu fissato in valore unitario pari ad €/mc. 250,00.

Da cui si redige la seguente tabella, nella quale i coefficienti di ragguglio sono stati valutati facendo il confronto tra gli immobili riportati in tabella ed il bene oggetto di stima, assumendo chiaramente per quest'ultimo il coefficiente 1,00:

N° d'ordine	Immobile	valore unitario di mercato: €/mc.	Consistenza	Ubicazione	Giacitura / esposizione stato dei luoghi (1)	Destinazione	Percentuale di Variazione	Valore unitario adeguato	Coefficiente di aggiornamento temporale (2)	Valore unitario aggiornato (€/mq..)
		a	b	c		e	$f = \Sigma(b + c + d + e)$	$g = axf$	h	$i = gxh$
1	9895/IV/113/2004 ANNO 2004	510,00	0%	-30%	- 15%	0%	- 45%	280,50	+25%	350,62
2	784/ST/17/2012 ANNO 2010	250,00	0%	+30%	-5%	0%	+25%	312,50	+5%	328,12

N.B. i coefficienti di ragguglio sono stati valutati facendo il confronto tra gli immobili riportati in tabella ed il bene oggetto di stima, assumendo, chiaramente, per quest'ultimo il coefficiente 1,00.

- (1) nella giacitura/esposizione e stato dei luoghi si tiene anche conto che l'area in stima è occupata e non utilizzabile in modo ottimale e quindi il suo valore è leggermente compresso.
- (2) nel fissare la percentuale di aggiornamento temporale si è tenuto conto sia dell'andamento che dell'attuale situazione del mercato immobiliare locale

In ragione della modesta differenza risultante tra i valori unitari per i singoli immobili presi a riferimento e resi tra loro omogenei con i suddetti coefficienti, si ritiene rappresentativo fissare per l'immobile in argomento il seguente valore unitario:

- €/mc. $(350,62 + 328,12)/2 = \text{€/mc. } 339,37$ ed in c.t. €/mc. 340,00.

Valore area edificabile:

Valore unitario (€/mc)	Consistenza (mc.)	(Va) €
340,00	5.145	1.749.300,00

3.2.2 Costo di Costruzione (Cc)

Per fissare il giusto costo di costruzione del fabbricato in valutazione si fa riferimento alla pubblicazione "Prezzi di tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Ed. DEI s.r.l. anno 2007) che per un edificio residenziale multipiano categoria - A3 determina il costo di costruzione pari ad €/mq. 1.072,00.

Per lo stabile in trattazione, tenuto conto di ogni elemento influente, della diversa epoca di riferimento stima, il prezzo si fissa pari ad €/mq. 1.100,00.

Da cui:

Cc - unità abitative

• €/mq. 1.100,00 x mq. 1.458 = € 1.603.800,00;

Cc - spazi di uso comune dei piani

• €/mq. 1.100,00 x mq. 257 x 85%⁽¹⁾ = € 240.295,00;

Costo di costruzione complessivo: € 1.844.095,00

⁽¹⁾ Si reputa equo utilizzare per i costi di costruzione lo stesso coefficiente (85%) utilizzato per il ragguaglio delle superficie delle parti comuni (par. 1.4).

Oneri di urbanizzazione (Ou)

Gli oneri di Urbanizzazione, sulla base delle indicazioni fornite dal Comune di Porto San Giorgio - nota n. 172744/2012 del 18/07/2012, vengono determinati sulla base della destinazione residenziale prevista per immobile di nuova costruzione in zona territoriale "C" e con indice di fabbricabilità fondiaria - if > 2mc/mq.

Sulla base di conteggi effettuati a parte sono stati determinati i seguenti importi:

• Ou primari: € 40.439,70;

• Ou secondari: € 36.117,90;

• Contributo costo di costruzione: = € 18.262,72;

Totale Oneri: € 94.820,32 ed in c.t. € 94.820,00

Gestione manageriale dell'operazione (Sp)

Comprende oltre agli oneri professionali, i costi per progettazione, consulenza, direzione lavori, gestione sicurezza, imprevisti, varie.

Tali costi, sulla base di informazioni raccolte presso operatori del settore immobiliare locale, possono essere assunti in ragione del 6% del costo di costruzione.

✚ € 1.844.095,00 x 6% = € 110.645,00 circa

Interessi passivi (Ip)

In merito alle generiche spese sostenute dall'imprenditore per interessi passivi sulle anticipazioni di capitali normalmente effettuate durante la costruzione del cespite, assunte le necessarie informazioni presso alcuni istituti di credito, si ritiene rappresentativo considerare all'attualità un tasso annuo medio d'interesse pari al 6%.

Quanto sopra, presunta la permanenza delle condizioni di mercato e nella considerazione di un periodo di costruzione stimato in 12 mesi, nonché tenuto conto della tipologia degli immobili e delle opere di sistemazione da realizzare e dei tempi prevedibili per l'iter amministrativo finalizzato alla consegna del bene. Presupposto che l'acquisto dell'area avvenga all'inizio del periodo di costruzione del complesso immobiliare, si calcolano gli interessi relativi mediante la capitalizzazione composta per il periodo di un anno:

✚ $Ip/Ca = \text{Interessi passivi sul costo dell'area}$

✚ $Ip/Ca = Ca \times (q^n - 1) = € 1.749.300,00 \times 0,06 = € 104.958,00;$

Nell'ipotesi poi che i vari costi di costruzione ed urbanizzazione siano ripartiti in modo abbastanza uniforme nel biennio, con buona approssimazione, si

considera l'intero costo di costruzione impegnato per un tempo pari alla metà del periodo stimato, da cui:

Ip/Cc = interessi passivi sul costo di costruzione

$Ip/Cc = Cc \times r = € 1.844.095,00 \times 0.03 = € 55.322,85$ ed in c.t. € 55.323,00.

Utile del promotore immobiliare (Up)

Questa voce rappresenta il profitto che un imprenditore ordinario richiede per la realizzazione dell'intervento.

Sulla base di indicazioni del mercato immobiliare locale e, tenuto conto sia dei rendimenti medi di investimenti alternativi che dei rischi di collocamento sul mercato, si reputa equo fissare un utile medio pari al 15% sul presunto costo di costruzione.

Pertanto:

$Up = (Va + Cc + Sp + Ou + Ip) \times 15\%$

$Up = € (1.749.300,00 + 1.844.095,00 + 94.820,00 + 110.645,00 + 104.958,00 + 55.323,00) \times 15\% = € 593.871,00$ circa

Costo di riproduzione a nuovo del fabbricato (K)

$K = € (1.749.300,00 + 1.844.095,00 + 94.820,00 + 110.645,00 + 104.958,00 + 55.323,00 + 593.871,00) = € 4.553.012,00$ circa.

Il valore finale come sopra determinato corrisponde al valore unitario di:

$€ 4.553.012,00 : mq. 1.823 = €/mq. 2.497,00$ circa.

Fonte di verifica del valore ottenuto è rappresentata dai valori accertati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, istituito con L.C. n° E1/D2/1228 del 02.10.1993, secondo il quale l'immobile ricade in zona "C1" della fascia "semicentrale" del Comune di Porto San Giorgio e per cui, con riferimento alla tipologia "abitazioni residenziali" ed al 1° semestre 2012, sono stati rilevati i valori di mercato, espressi in metri quadri lordi, compresi nel seguente intervallo:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE VALORI UNITARI DI MERCATO 1° SEMESTRE 2012				
TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	STATO	MINIMO	MASSIMO
ABITAZIONI RESIDENZIALI	SEMICENTRALE	OTTIMO	€/mq 2.350,00	€/mq 3.200,00

Il prezzo unitario di mercato determinato in ragione di €/mq. 2.497,00 risulta in linea con le rilevazioni periodiche dell'O.M.I.

3.2.3 Costo di Costruzione deprezzato

Il valore ricavato con la metodologia sopra esposta è riferito ad un fabbricato simile per tipologia ed ubicazione a quello attuale ma nuovo ed adeguato alle vigenti normative oltre che completo di tutte le dotazioni impiantistiche principali.

Viene operato un deprezzamento dell'anzidetto valore a nuovo attraverso l'applicazione di un coefficiente di riduzione che tenga conto globalmente di tutti i lavori ancora necessari per rendere l'opera perfettamente utilizzabile. L'entità del deprezzamento corrisponde come specificato al precedente paragrafo 3 all'incidenza percentuale dei costi dei lavori ancora non eseguiti necessari per portare il fabbricato esistente alle condizioni di funzionalità e produttività economica di un edificio nuovo.

Da cui:

$$\pm \text{€ } (1.844.095 + 94.820,00 + 110.645,00 + 55.322,00 + 593.871,00) \times 45\% \\ = \text{€ } 1.214.439,00 \text{ circa.}$$

3.2.4 Valore fabbricato stato attuale

Si ottiene infine il valore a costo di riproduzione deprezzato sommando al costo deprezzato come sopra ottenuto il valore dell'area comprensivo degli oneri connessi all'operazione.

$$\pm \text{€ } (1.214.439,00 + 1.749.300,00 + 104.958,00) = \text{€ } 3.068.697,00 \text{ (euro} \\ \text{tremilionisessantottomilaseicentonovantasette/00).}$$

L'importo come sopra determinato, rappresenta il più probabile valore di mercato della porzione di fabbricato oggetto di valutazione, nello stato attuale dei luoghi e nel presupposto che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari.

Ascoli Piceno, li 11/10/2012



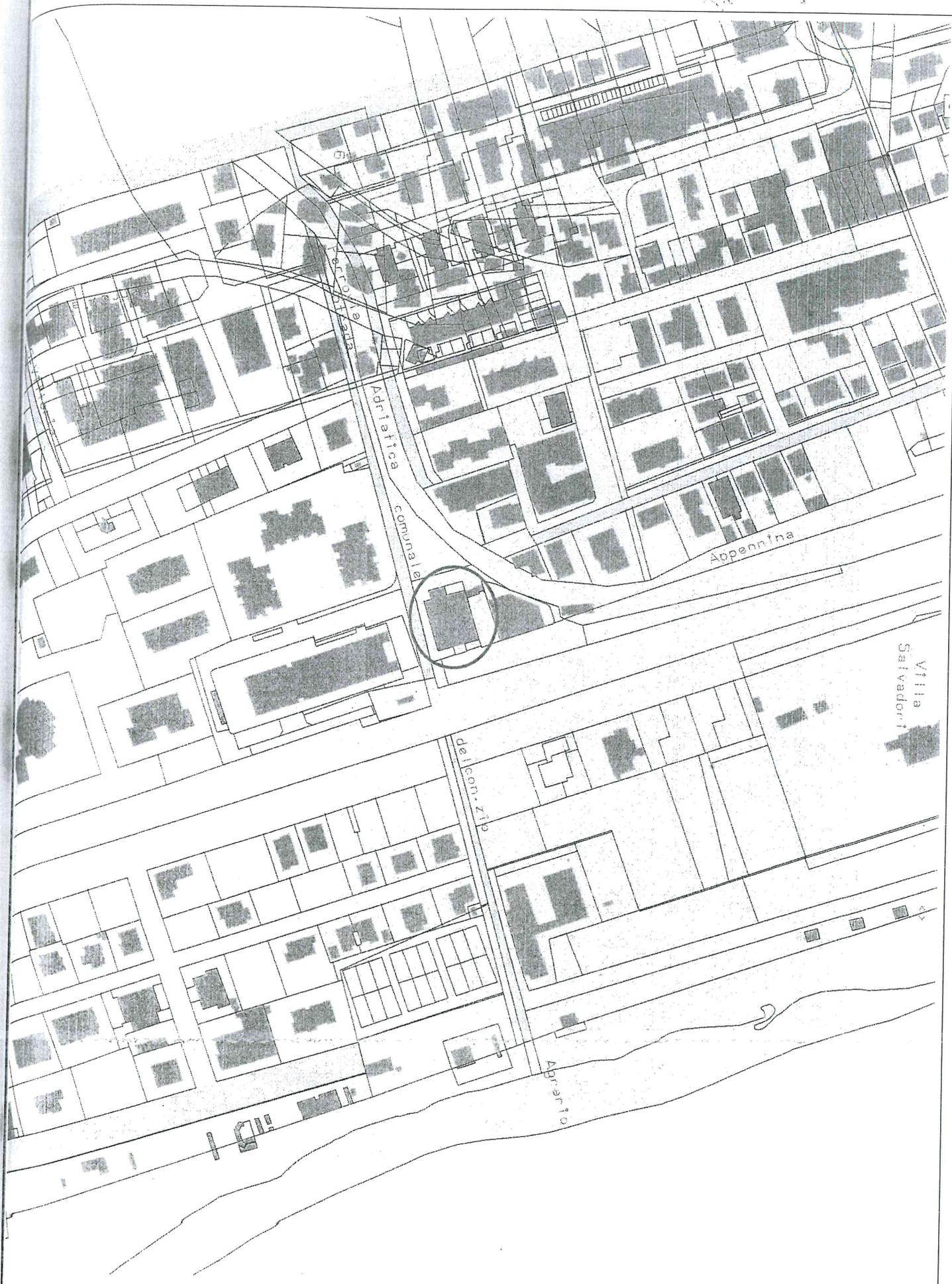
Il Responsabile Tecnico
(Gianluca GAGLIARDI)
f.to Gianluca GAGLIARDI

Il Referente Regionale
(Placido MIGLIARDO)
f.to Placido MIGLIARDO

Alla presente si allegano n. 5 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive

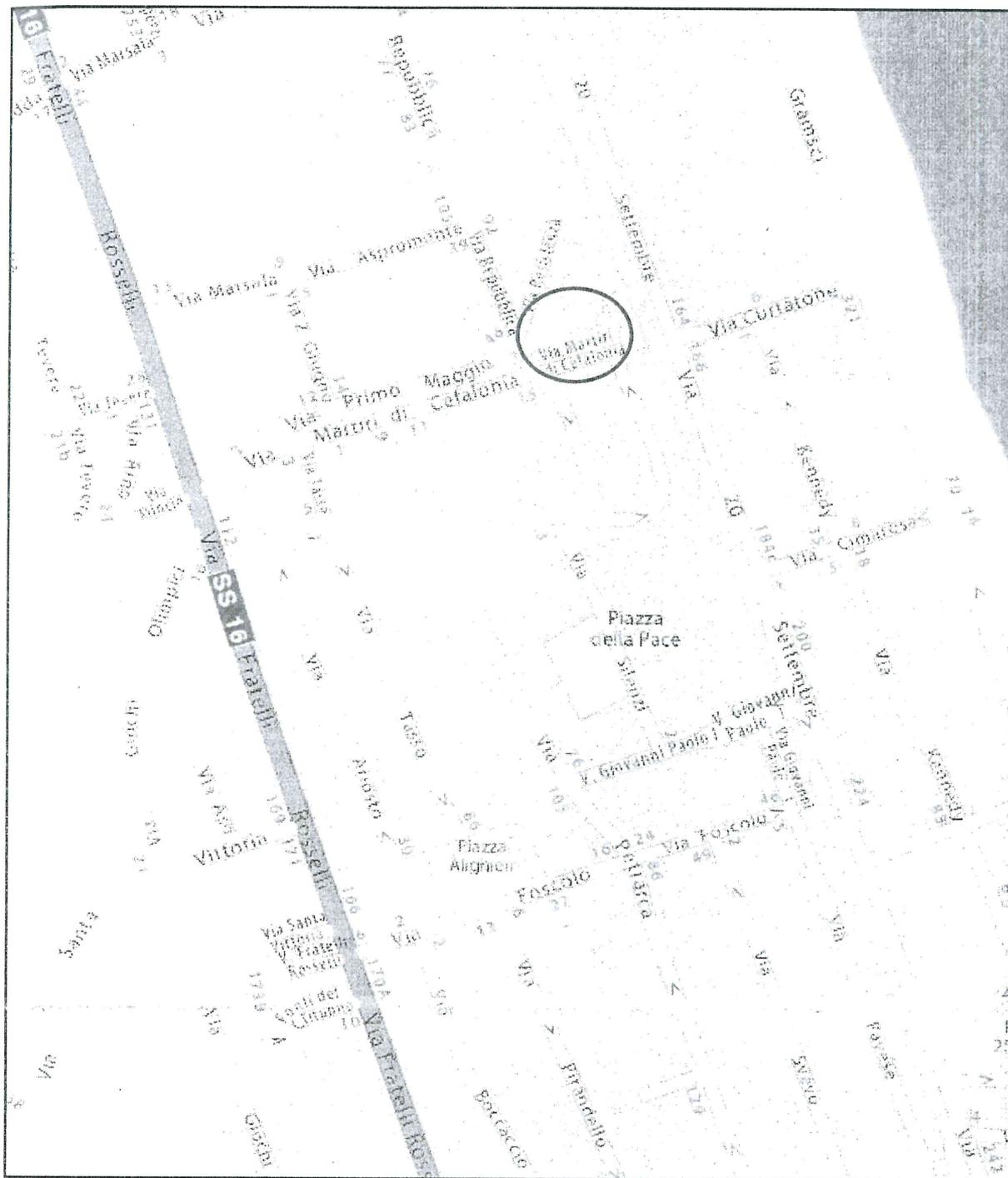
ALLEGATI

- 1 | Mappa Catasto Terreni**
- 2 | Stradario**
- 3 | Veduta aerea**
- 4 | Documentazione fotografica**
- 5 | Stralcio Norme Urbanistiche**



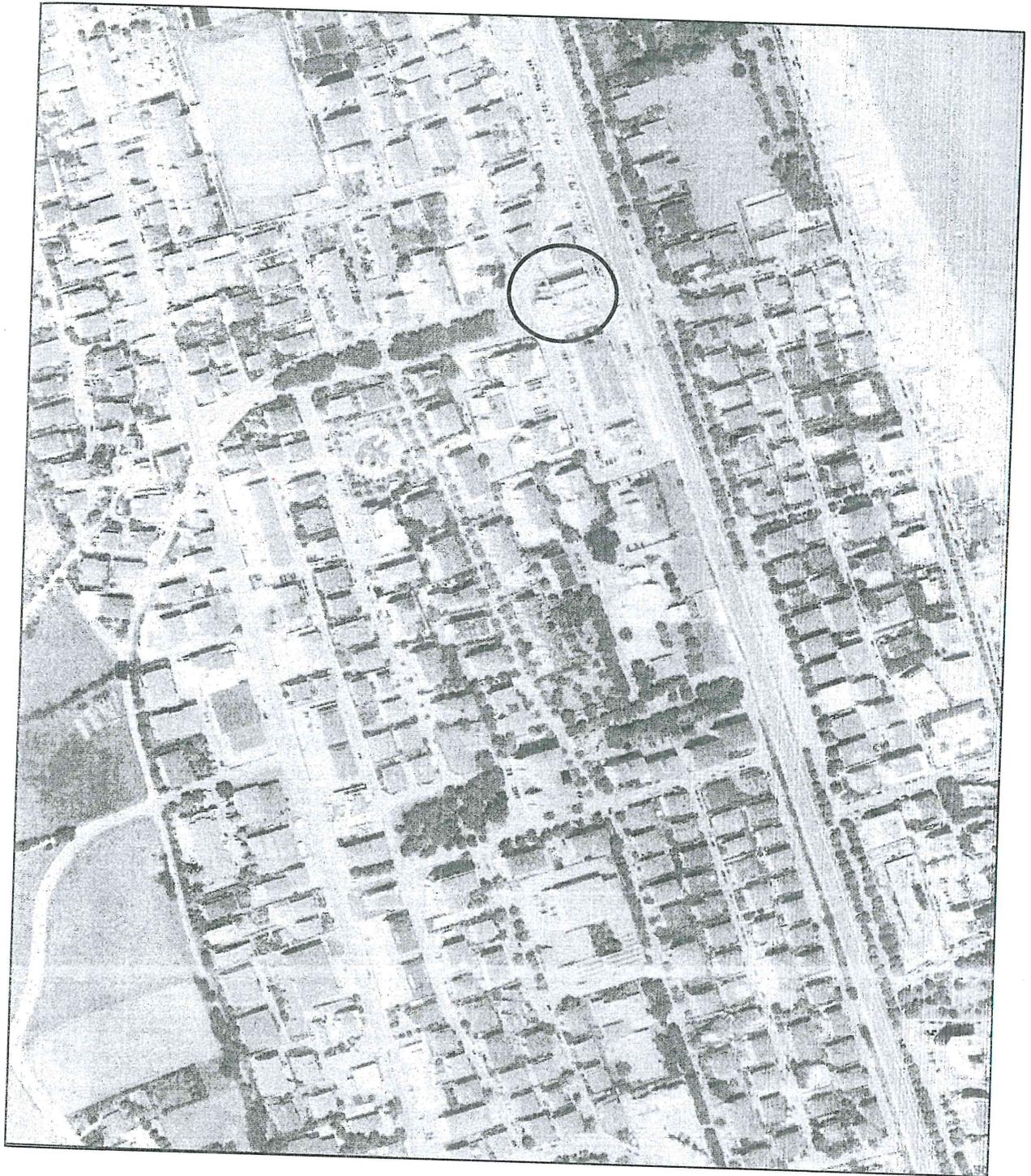
IMMOBILE IN VALUTAZIONE

MAPPA CATASTO	
ALLEGATO N° 1	data 11/10/2012



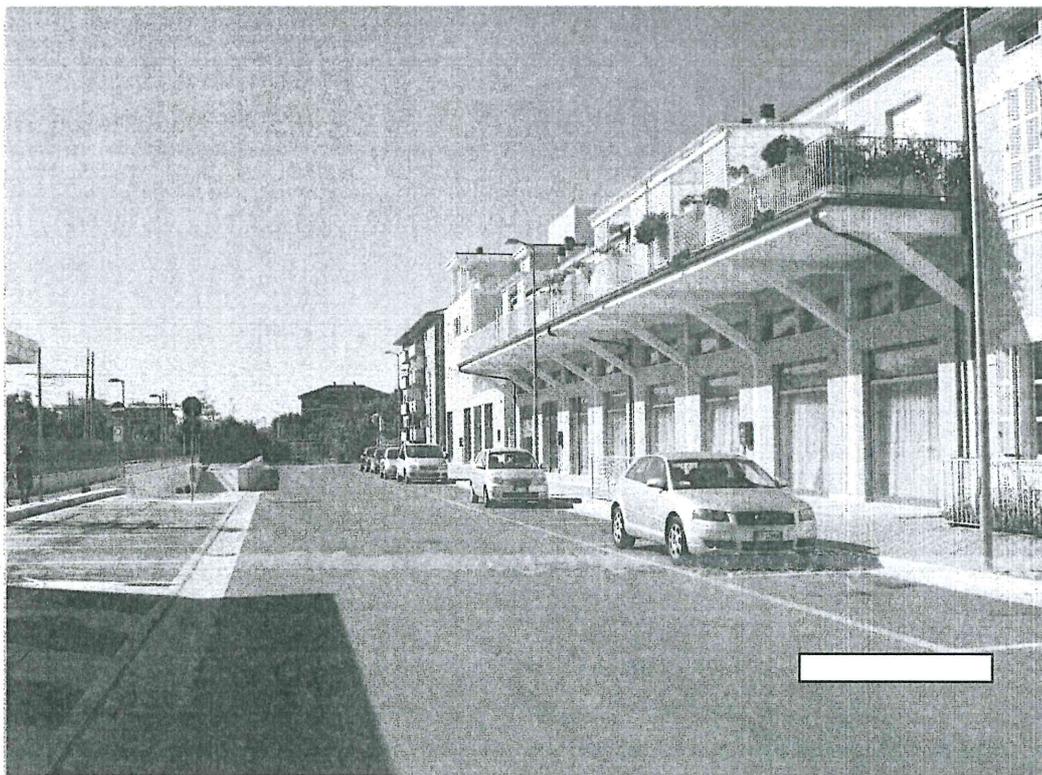
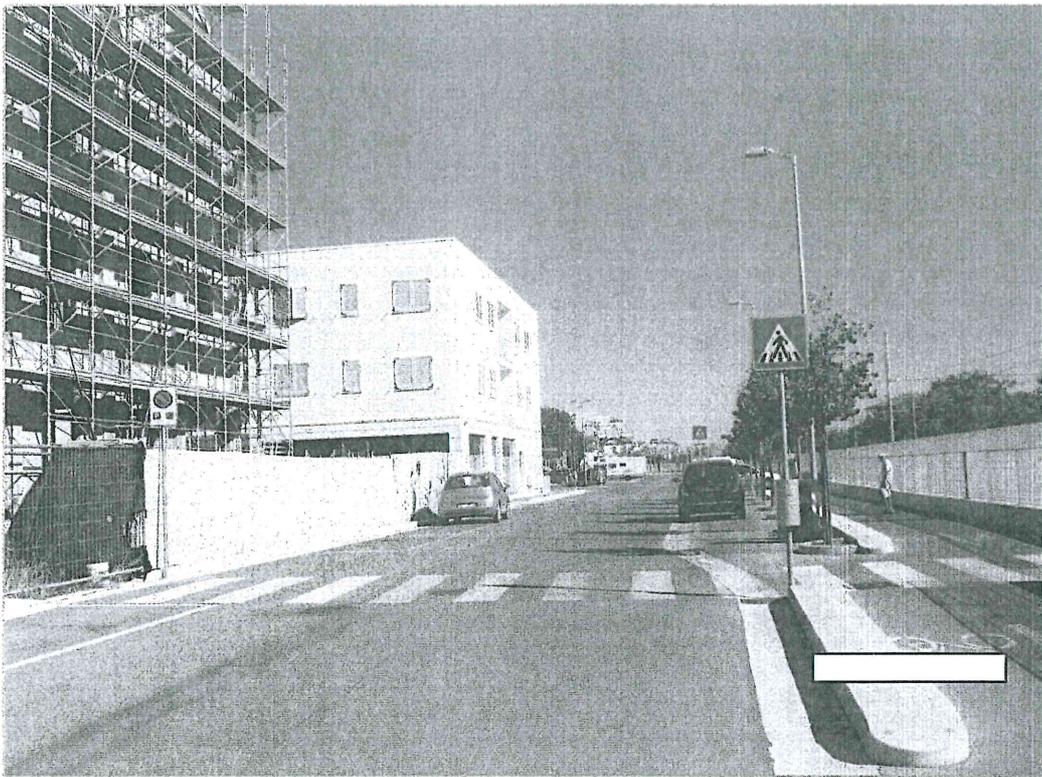
IMMOBILE IN VALUTAZIONE

STRADARIO	
ALLEGATO N° 2	data 11/10/2012



IMMOBILE IN VALUTAZIONE

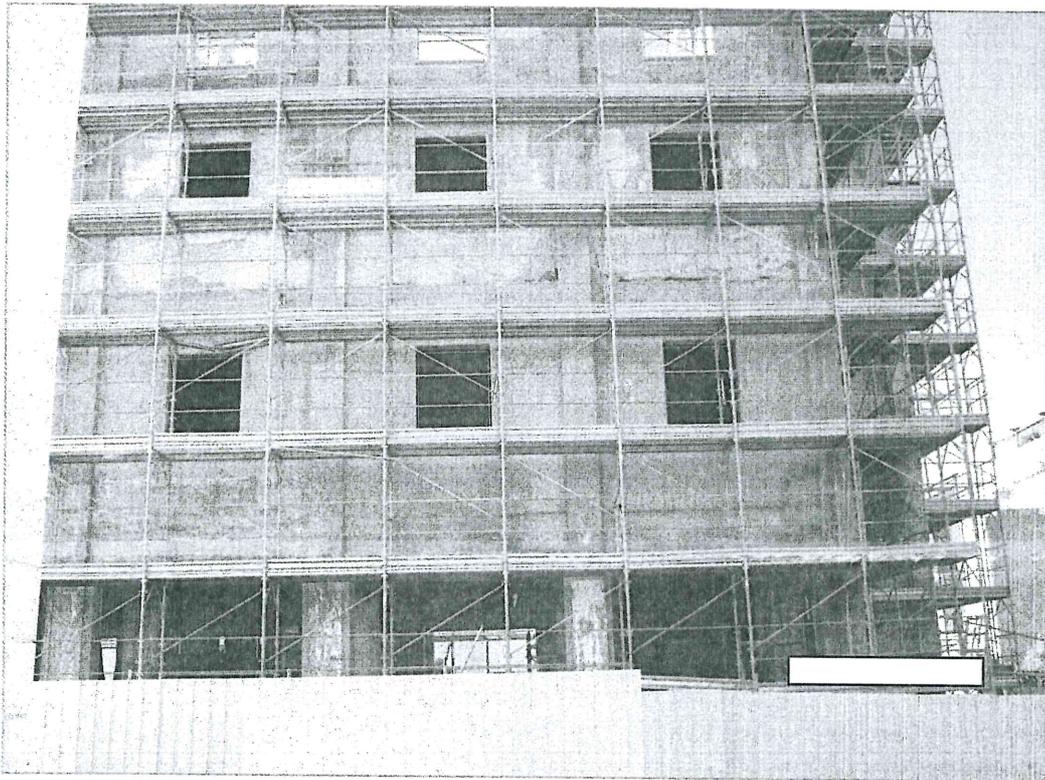
VEDUTA AEREA	
ALLEGATO N° 3	data 11/10/2012



INQUADRAMENTO ZONA

ALLEGATO
N° 4.1

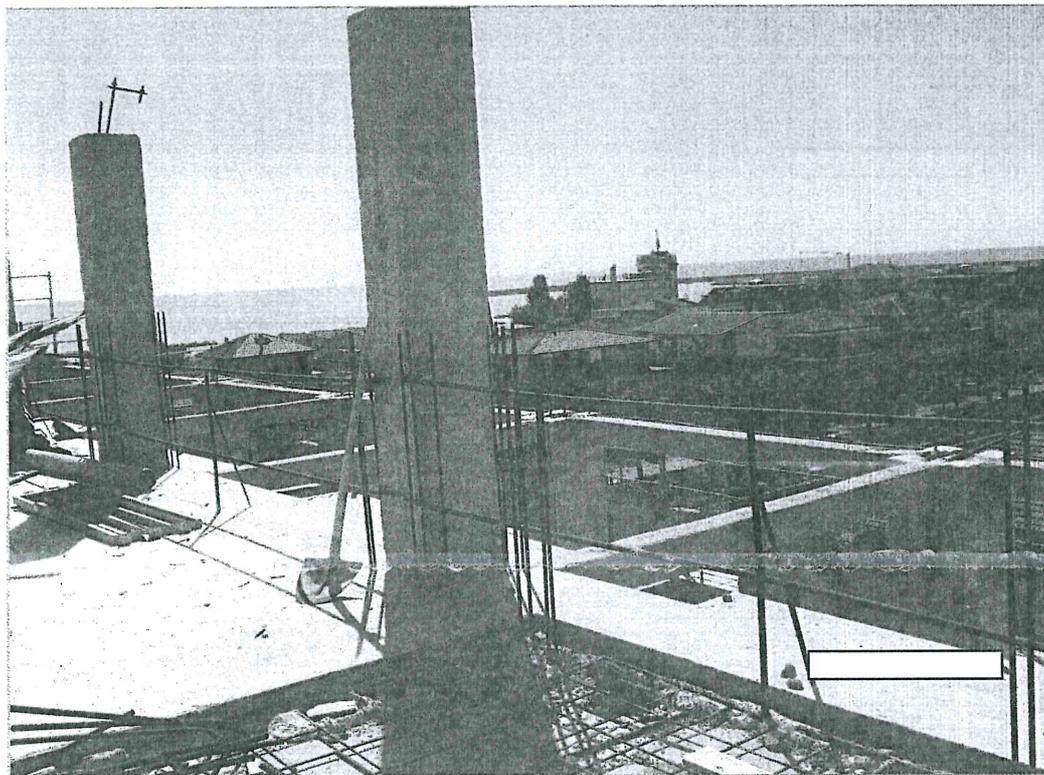
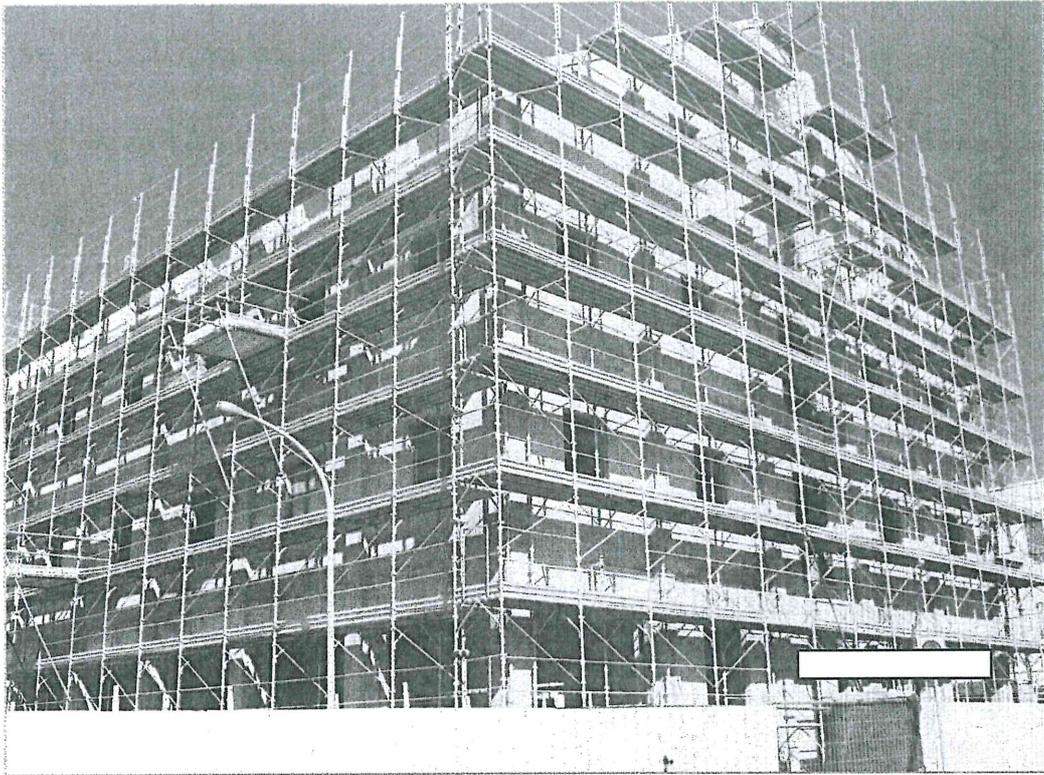
data 11/10/2012



STATO DEI LUOGHI

ALLEGATO
N° 4.2

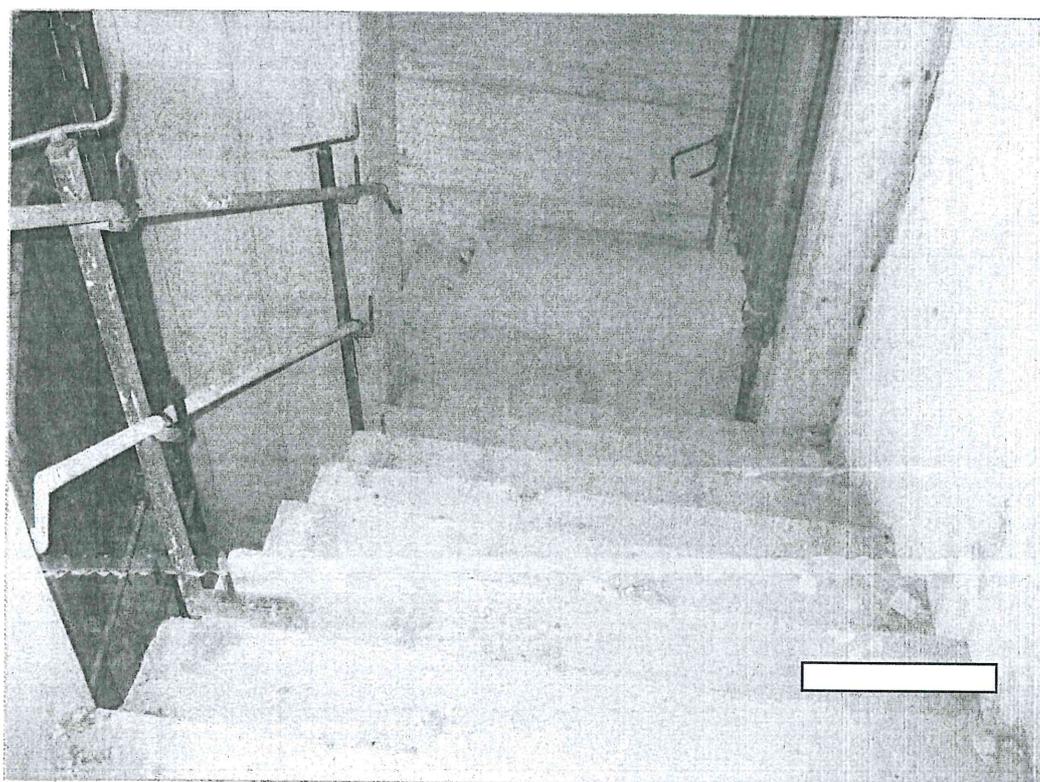
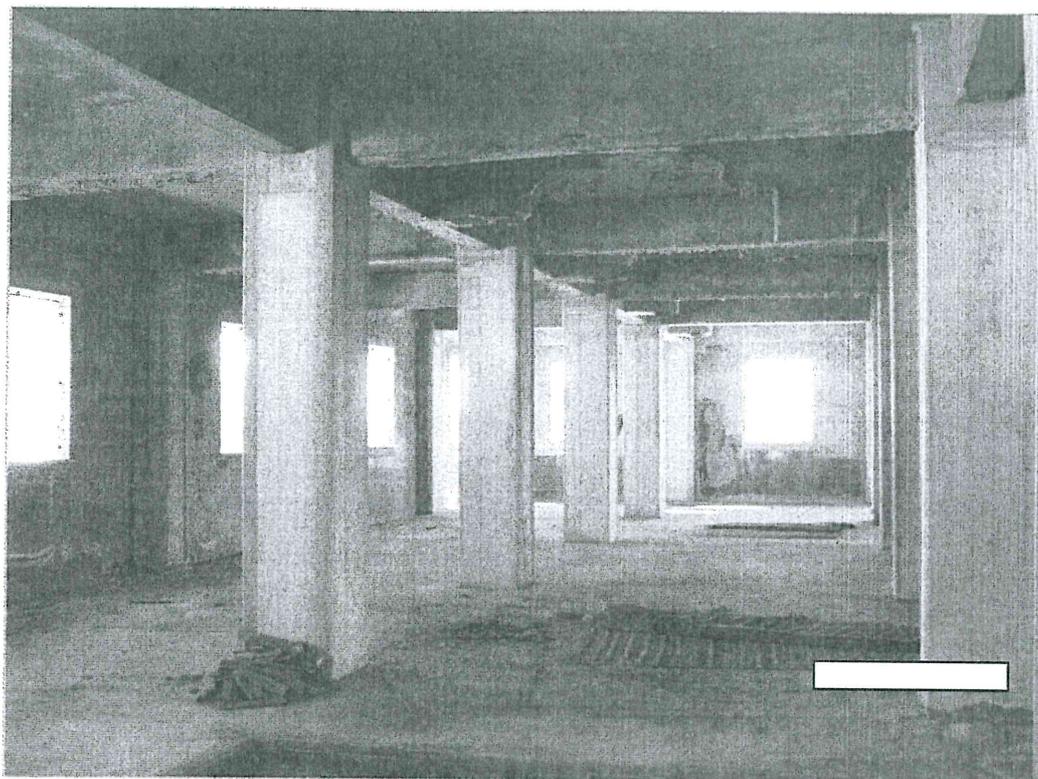
data 11/10/2012



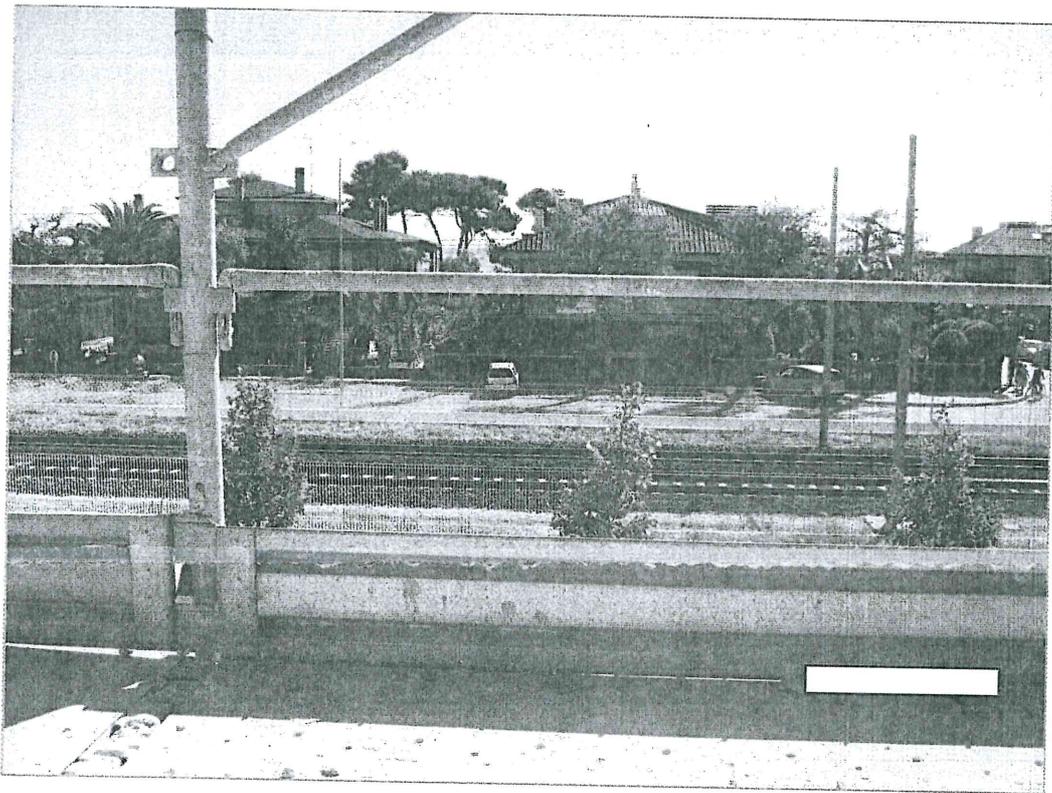
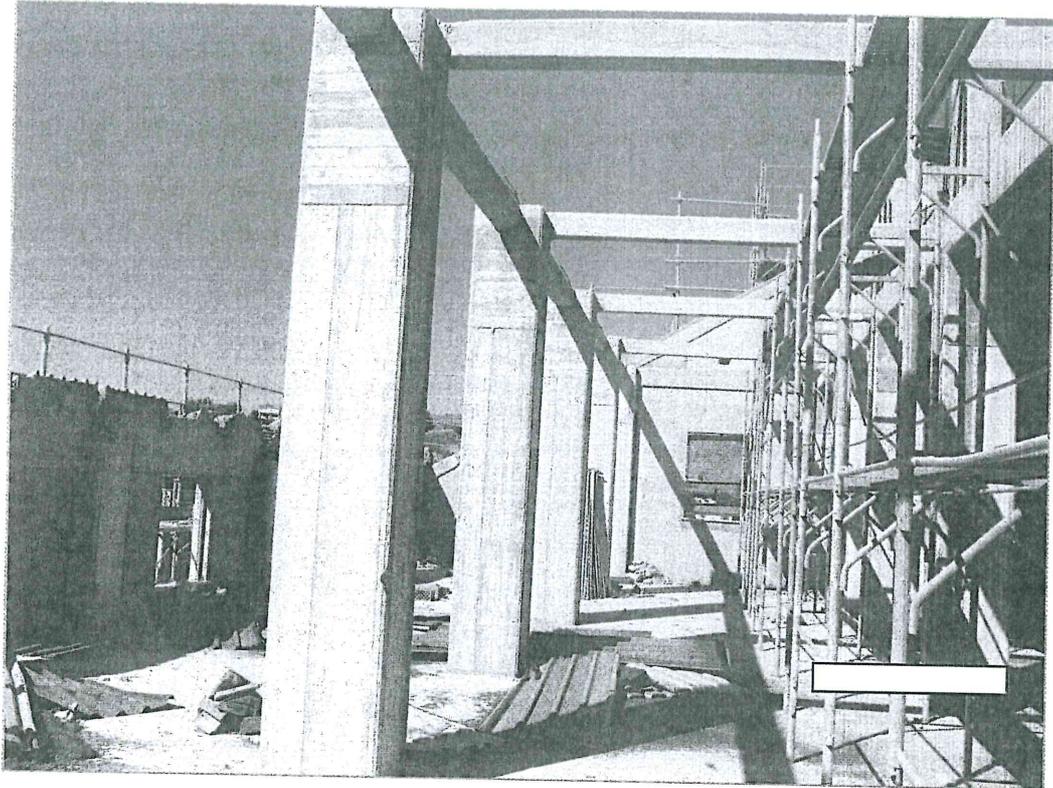
STATO DEI LUOGHI

ALLEGATO
N° 4.3

data 11/10/2012



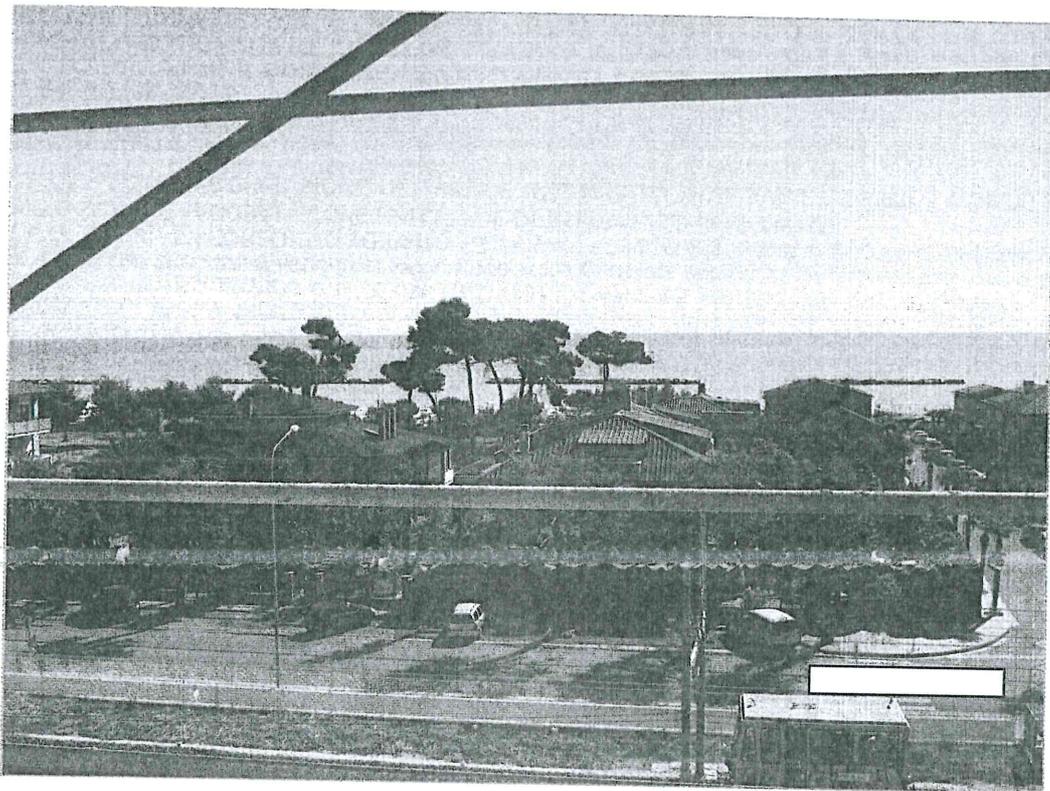
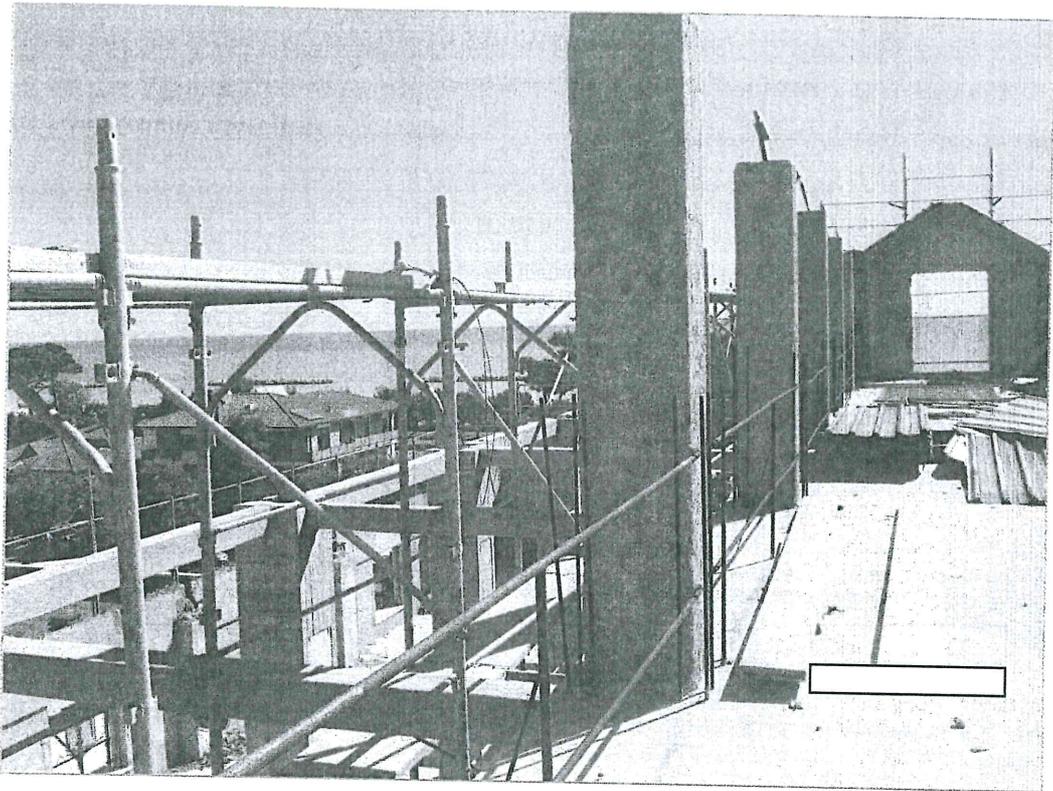
STATO DEI LUOGHI	
ALLEGATO N° 4.4	data 11/10/2012



STATO DEI LUOGHI E VEDUTA

ALLEGATO
N° 4.5

data 11/10/2012



VEDUTA ULTIMO PIANO

ALLEGATO
N° 4.6

data 11/10/2012



Città di Porto San Giorgio

Provincia di Fermo

Sportello Unico per l'Edilizia

Certificato Destinazione Urbanistica n. 39/2012

del 27/09/2012

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

A seguito della domanda avanzata da Dirigente del V° SETTORE - Servizi Tecnici Del Territorio del Comune di Porto San Giorgio, con la quale viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del DPR 06 giugno 2001 n. 380 relativo all'area sita in questo Comune, sull'immobile distinto al Catasto al foglio n. 11 con mappale n. 109, indicata nella planimetria.

Visto il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti gli atti d'ufficio e gli strumenti urbanistici vigenti e quelli adottati:

Fatti salvi eventuali asservimenti dell'area a concessioni, o licenze, edilizie precedentemente rilasciate;

CERTIFICA

che il bene immobile di cui alla citata richiesta di certificazione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Porto San Giorgio alla data odierna, possiede le destinazioni urbanistiche sotto riportate. Per i predetti beni, ove inclusi nelle zone soggette ai vincoli ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (ex Leggi 1497/39 e 431/85 Vincoli Paesaggistici e Legge 1089/39 Vincolo Monumentale e Archeologico) e R.D. 3267/23, modificato con R.D. 23/26 e 251/33 (Vincolo Idrogeologico) e altri, le trasformazioni urbanistiche sono subordinate alla specifiche autorizzazioni degli Enti preposti alla tutela:

PIANO REGOLATORE VIGENTE ADEGUATO AL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE, APPROVATO DALLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO CON ATTO DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 538 DEL 09/11/1998 E SUCCESSIVE VARIANTI:

- "VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE E DEL PIANO DI RECUPERO EX CONSORZIO AGRARIO-EX A.F.A. "approvata definitivamente con deliberazione di C.C.n°72 del 29/09/2004;
- "VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI RECUPERO EX CONSORZIO AGRARIO-EX A.F.A. IN VARIANTE AL P.R.G., AI SENSI DELL'ART.26 COMMA 6 L.R. 34/1992 E SMI", approvata definitivamente con deliberazione di C.C. n°72 del 10/11/2010;
- "VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.26/TER DELLA L.R. 34/1992 PER L'IMMOBILE DENOMINATO EX SILOS UBICATO ALL'INTERNO DELLA ZPU 7 - EX CONSORZIO AGRARIO -EX A.F.A. E CONTRADDISTINTO CON IL LOTTO 3" adottata con deliberazione di C.C. n°23 del 30/08/2012;

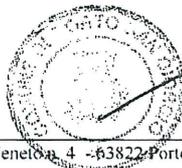
FOGLIO n. 11 PARTICELLA n. 109

- **Z.P.U.** - ZONE PROGETTAZIONE UNITARIA E INTERVENTO INTEGRATO (Allegato - SCHEDE NORMATIVE DELLE ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA E DI INTERVENTO INTEGRATO);
- **Z.P.U. 7 TER** - EX CONSORZIO AGRARIO - EX A.F.A. - LOTTO N.3 (Piano di Recupero Ex Consorzio Agrario - Ex A.F.A. con successive varianti al Piano Regolatore Generale approvate definitivamente con deliberazioni di C.C. n. 72 del 29/09/2004 e n.72 del 10/11/2010 e variante adottata con deliberazione di C.C.n. 23 del 30/08/2012). Articoli delle N.T.A. del vigente P.R.G.:
 - Art.74 "Definizione e obiettivi del piano";
 - Art.75 "Modalità attuative degli interventi nelle Zone di Progettazione Unitaria";
 - Art.76 "Possibilità edificatorie nelle zone di progettazione unitaria e di intervento integrato;
 - Art.77 "Contenuti dei piani attuativi relativi alle zone Z.P.U. di progettazione unitaria e di intervento integrato;)
- SOTTOPOSTO A VINCOLO ai sensi della Parte II del Decreto Legislativo 42/2004.
- SOTTOPOSTO A VINCOLO SISMICO ai sensi Legge 02.02.1974 n. 64;

Il presente certificato di destinazione urbanistica ha validità per un anno dalla data del rilascio, fatte salve modifiche delle destinazioni urbanistiche susseguenti a tale data e le dichiarazioni dell'alienante o di uno dei condividenti ai sensi dell'art. 30 comma 3 e 4 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (Legge 12.11.2011 n. 183 - art.15).

IL DIRIGENTE
Ing. Francesca Claretti



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO
N° 5

data 11/10/2012