COMUNE DI MASSA FERMANA

(Provincia di Fermo)

PIANO DI DISMISSIONE E REINVESTIMENTO AI SENSI DELL'ART.20 SEPTIEDECIES DELLA L.R. N.36 DEL 16.12.2005

Premessa

Il Comune di Massa Fermana, con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/07/2020, ha stabilito di intraprendere una procedura di dismissione e reinvestimento del proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblica, mediante l'alienazione di un alloggio situato in Piazza Garibaldi n. 3 ed investendo i proventi nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Piano di dismissione

La dismissione riguarda un alloggio situato nel centro storico del Comune, più precisamente in Piazza Garibaldi n. 3, individuato al catasto fabbricati come segue:

Piano	Foglio, particella, sub	Cat. - classe	Vani	Rendita
T – 1°	7 – 132– sub 7	A3 /2^	5	€ 198,84

La stima del valore di vendita dell'immobile è stata effettuata conformemente a quanto previsto dall'art. 20 septedecies della L.R. 36/2005 e dalla delibera della Giunta Regionale n. 141 del 18.02.2013; nella tabella sottostante si riporta il relativo valore:

IMMOBILE DA DISMETTERE	NUMERO DEGLI ALLOGGI	VALORE DI VENDITA
Alloggio sito a Massa Fermana in piazza Garibaldi n. 3	n. 1 da 83 mq di superficie catastale, piani terra e primo	**€ 31.918,48** in caso di acquisto da parte dell'inquilino [ipotesi di pagamento in unica rata] **€ 39.898,10** nel caso di vendita libera

Piano di reinvestimento

Il piano di reinvestimento secondo le indicazioni fornite dall'amministrazione comunale è finalizzato al completamento/ acquisto e recupero di:

IMMOBILI DA RECUPERARE	NUMERO DEGLI ALLOGGI	IMPORTO DEL REINVESTIMENTO

Via Brunforte n.1	1	€ 31.918,48 in caso di acquisto da parte degli inquilini € 39.818,10 nel caso di vendita libera

Stima del valore di vendita

Metodo di stima

La stima del prezzo di vendita (P), relativa all'alloggio di cui si prevede la dismissione, è redatta in base a quanto stabilito dalla D.G.R. n. 668 del 20.05.2008, avente ad oggetto "Art.20 septiesdecies, comma 4 della L.R. 36/2005. Determinazione dei criteri per l'individuazione dei valori di mercato per l'alienazione degli alloggi di E.R.P. sovvenzionata", così come modificata dalla D.G.R. del 18/02/2013 n. 141.

La delibera stabilisce che il valore di mercato di riferimento al mq (VMR), venga assunto pari alla media dei valori massimo e minimo pubblicati dall'osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia del territorio.

Tale valore va moltiplicato per la superficie (S) dell'unità immobiliare, determinata con le modalità stabilite all'allegato C del D.P.R. 23.03.1998 n. 138 e per due coefficienti correttivi: il coefficiente di vetustà (Cv) ed il coefficiente di piano (Cp):

$$P = VMR * S * Cv * Cp$$

Nel caso di vendita allo stesso inquilino il prezzo (P) va decurtato del 20%.

Vanno inoltre aggiunte le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria.

Calcolo del valore di mercato di riferimento

Dal sito internet dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.it), aggiornato al 2^ semestre 2019, risulta che i valori minimo e massimo per il Comune di Massa Fermana, nella zona definita "centrale/capoluogo", per le abitazioni di classe catastale A/3, come quelle in questione, risultano essere i seguenti:

Valore Minimo Al metro quadrato	Valore Massimo Al metro quadrato	Valore Medio Al metro quadrato
€ 470,00	€ 680,00	**€ 575,00**

Si assume pertanto come VMR il valore medio pari ad € 575,00 al mq.

Calcolo della superficie

La superficie catastale è pari a mq 83 ed è desunta dalla visura catastale che allegata.

L'alloggio è situato in centro storico, con ingresso autonomo al piano terra dalla piazza Garibaldi ed è organizzato su due piani con scala interna; zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo.

Coefficienti di riduzione

Da ricerche effettuate all'interno dell'archivio storico delle pratiche edilizie, l'edificio risulta essere stato ristrutturato nell'anno 1990, di conseguenza la vetustà è pari a 30 anni.

Dalla tabella allegata alla D.G.R. 141/2013, per un periodo di 30 anni il coefficiente di riduzione per vetustà si calcola come segue:

- 0% per i primi cinque anni, + 0,3% per ciascun anno dal 6° al 15°, + 0,6% per ciascun anno dal 16° al 30°, + 0,9% per ciascun anno dal 31° al 50° ed in misura fissa del 30% per vetusta superiore a 50 anni.

In questo caso la vetustà è di 30 anni, per cui: Cv = 0*5 +0,3*10 + 0,6*15 = 12%.

Per il livello di piano la DGR riporta, per gli edifici privi di ascensore, un coefficiente pari a 0,8 per il piano seminterrato, 0,9 per i piani terra e rialzato, 1,0 per il piano primo, 0,95 per il piano secondo e 0,92 per il piano terzo.
Essendo l'edificio in questione a due piani, si assume la media fra il piano terra ed il piano primo, dunque Cp = (0,9 + 1,0) /2 = 0,95

Interventi effettuati di manutenzione straordinaria
Sull'immobile in oggetto non risultano effettuati interventi di manutenzione straordinaria, per cui non vi sono costi già sostenuti da aggiungere al prezzo di vendita.

Valore di vendita
Il valore di vendita pertanto è pari a:

Piano	Superficie S	VMR	Coefficente vetustà	Coeff. Piano	**Valore**
T – 1°	83,00	575 €/mq	0,88	0,95	**€ 39.898,10**

Nel caso di vendita all'inquilino il suddetto valore va decurtato del 20%.

Piano	Valore	Decurtazione inquilino 20%	**Valore inquilino**
T – 1° dx	**€ 39.898,10**	0,80	**€ 31.918,48**

Allegati

- stampa valori immobiliari dal sito dell'agenzia del territorio;
- visura catastale;
- planimetria dell'alloggio;
- documentazione fotografica.

Massa Fermana, lì 4 gennaio 2021

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Geom. Simone PERRONI)

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2019 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MASSA FERMANA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Ottimo	900	1100	L	2,7	3,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	680	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	940	L	2,3	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	280	380	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	350	470	L	1	1,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	250	330	L	0,7	1	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Posti auto scoperti	NORMALE	180	240	L	0,5	0,7	L
Ville e Villini	NORMALE	550	800	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Ottimo	900	1100	L	2,7	3,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) owero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) owero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) owero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) owero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Mettiamoci la faccia

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Torna alla pagina di ricerca

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2019

Data: 13/12/2019 - Ora: 13.30.24 Fine

Visura n.: T178964 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MASSA FERMANA (Codice: F021)**
	Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 7 Particella: 132 Sub.: 7**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	132	7			A/3	2	5 vani	**Totale: 83 m² Totale escluse aree scoperte**: 83 m²**	**Euro 198,84 L. 385.000**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA BRUNFORTE piano: T-1;				
Notifica	-	**Partita**	8	**Mod.58**	-
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MASSA FERMANA con sede in MASSA FERMANA	00380940445*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F021 - Sezione - Foglio 7 - Particella 132

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data presentazione:17/11/1997 - Data: 12/02/2021 - n. T196991 - Richiedente: TRLGPR70S17F520Z

MODULARIO
F. rig. rend. 487

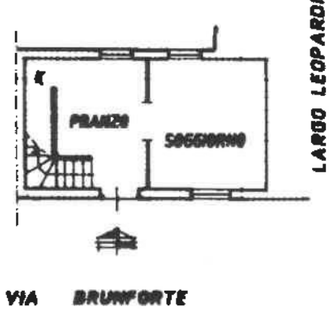
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

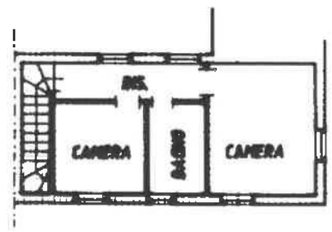
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MASSA FERMANA via BRUNFORTE civ. --



PIANO TERRA

H.=2.75 mt.



PIANO PRIMO

N.= 2.75 mt.

ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 7
n. 132 sub. 7

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
DI MARZIO MASSIMILIANO

Iscritto all'albo de i GEOMETRI
della provincia di A.P. circ. FERMO n. 541
data 06-09-1997 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
1502455

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2021 - Comune di MASSA FERMANA (F021) - < Foglio: 7 - Particella: 132 - Subalterno: 7 >
VIA BRUNFORTE piano: T 1;
10 metri

Data presentazione:17/11/1997 - Data: 12/02/2021 - n. T196991 - Richiedente: TRLGPR70S17F520Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti