

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico
(ovvero modello contenente gli elementi tecnico-estimativi minimi richiesti)

Ampliamento marciapiede lungo la strada provinciale 124 in rione Trebbio POLLENZA



Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	
2. UBICAZIONE	
3. DESCRIZIONE	
4. PROPRIETÀ	
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO	
6. DATI CATASTALI	
7. CONSISTENZA	
8. STATO DI MANUTENZIONE	
9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	
10. NOTE	
11. CONCLUSIONE E INDICAZIONI	
ALLEGATI	

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:	Alienazione
Epoca di riferimento della valutazione:	04/2018
Data di ultimazione della valutazione:	04/2018
Indirizzo:	Rione Trebbio, 5, Pollenza (MC)
Descrizione:	area in parte edificabile da alienare per allargamento marciapiede
Data di costruzione:	-
Consistenza:	143 mq
Proprietà:	Cervigni Pietro
Attuale uso:	strada pubblica, dest. artigianale, dest. residenziale
Identificativi catastali:	Foglio 29, p.lle 101 sub 3 porz e p.la 241

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Trattasi di frustolo di terreno da alienare in parte già costituente l'attuale marciapiede ed in parte ricompreso in area edificabile.

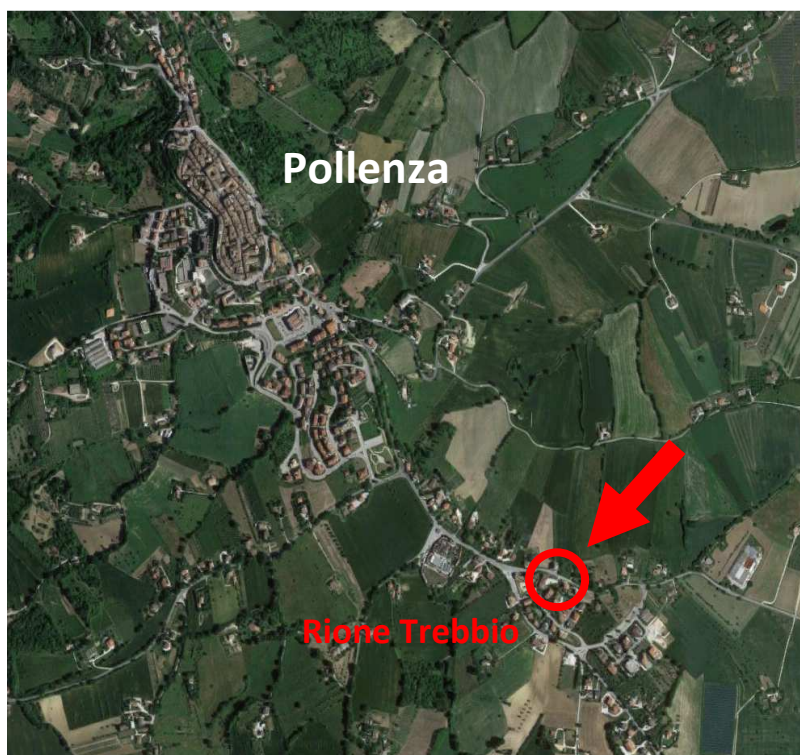
La presente relazione estimale viene redatta in quanto ai fini della verifica della effettiva possibilità giuridica di procedere all'acquisto dell'area di che trattasi, strettamente funzionale al perseguimento dell'obiettivo di rilevante interesse pubblico connesso con la migliore gestione delle strade e dei marciapiedi comunali, si deve tenere conto della previsione dell'art. 1, comma 138, della legge 228 del 24/12/2012, il quale, novellando l'art. 12 del D.L. 98/2011, convertito in legge 111 del 15/07/2011, ha introdotto il comma 1ter che recita *"A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente"*;

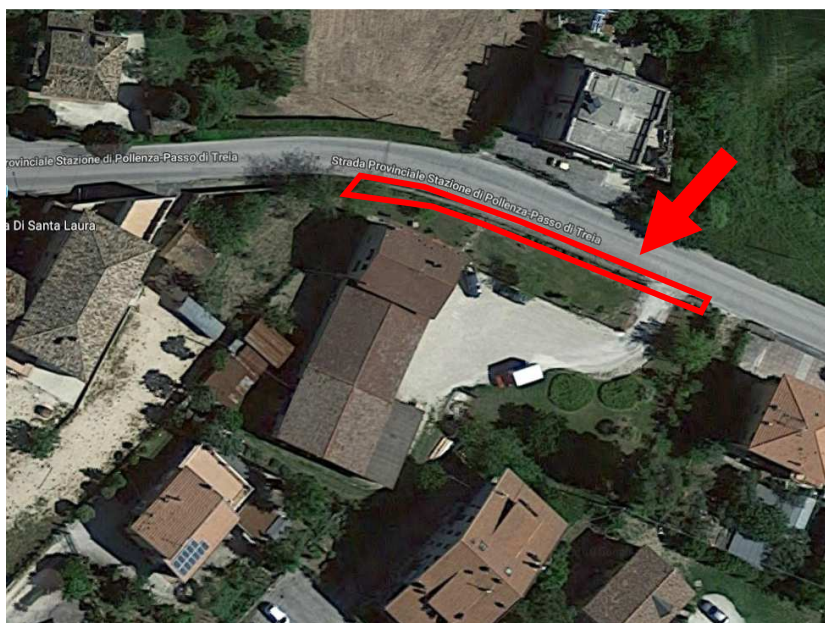
2. UBICAZIONE

L'area in questione è ubicata in zona periferica del Comune di Pollenza dal cui centro storico dista circa 1 km, in località Rione Trebbio all'altezza del civico n. 5 lungo la Strada Provinciale n. 124 "Stazione di Pollenza – Passo di Treia" nelle immediate vicinanze della chiesa parrocchiale della borgata. Inoltre dista:

- circa 2.5 km dalla stazione ferroviaria di Pollenza posta lungo la linea Civitanova Marche – Albacina
- circa 4 km dalla Strada Statale 77 Val di Chienti Foligno – Civitanova Marche

L'area in questione risulta inserita in un contesto urbanistico ormai ben consolidato e a destinazione prevalentemente residenziale.





3. DESCRIZIONE

L'area in questione può dividersi in due porzioni differenti come anche evidenziato nel rilievo posto a corredo del progetto di ampliamento del marciapiede redatto dal Geom. Bonifazi su incarico di privato realizzatore delle opere:

- quella corrispondente con le p.lle catastali 241 su cui insistono l'odierno marciapiede ed in piccola parte la sede stradale.
- la porzione insistente su parte della p.lla 101 è invece attualmente utilizzata come corte di pertinenza del fabbricato artigianale delimitata da recinzione formata da muretto e soprastante rete metallica e sistemata a verde con la messa a dimora di siepe lungo la suddetta recinzione, di alcune essenze arboree e presenza di illuminazione.

L'accesso al lotto avviene lungo la strada provinciale attraverso un ingresso pedonale posto in prossimità del fabbricato e da un ingresso pedonale posto all'estremità opposta dell'area.

La conformazione geometrica del frustolo è quella di una lingua di terreno lunga e stretta in linea di massima pianeggiante e la parte ricompresa nella p.lla 101 è leggermente sopraelevata rispetto alla parte occupata dal marciapiede. A dividere le due porzioni un muretto con soprastante recinzione in rete metallica.

(Allegato 1 – Documentazione fotografica)

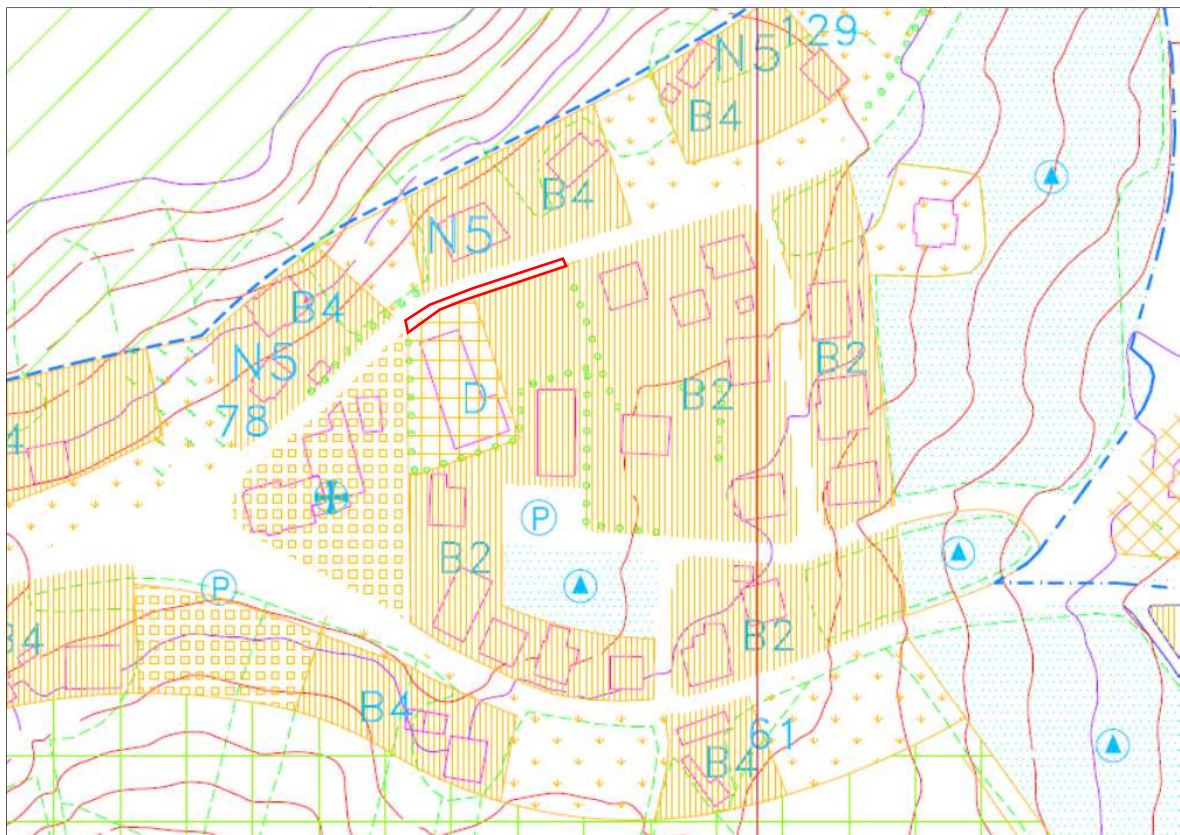
4. PROPRIETÀ

Da visure catastali tutta l'area in oggetto risulta intestata alla seguente ditta:

CERVIGNI PIETRO, nato a TREIA (MC) il 04/07/1942, CRVPTR42L04L366L, Prop. 1000/1000

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto della presente valutazione è assoggettata al vigente P.R.G. del Comune di Pollenza approvato con adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 33 del 02/08/2002 e successiva Variante PRG adottata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 25.09.2013 e approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 29/03/2014 in cui viene previsto l'ampliamento del marciapiede lungo la strada provinciale n. 124 "Stazione di Pollenza – Passo di Treia", sul lato sinistro, in corrispondenza delle aree individuate catastalmente al foglio 29 con particelle n. 101 e 241;

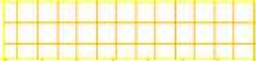


STRALCIO PR

ZONE RESIDENZIALI

ZONE A - DI INTERESSE STORICO ARTISTICO	art. 14	
ZONE B - DI COMPLETAMENTO	art. 15	
ZONE C - DI ESPANSIONE	art. 16	

ZONE PRODUTTIVE

ZONE D - DI COMPLETAMENTO	art. 19	
ZONE DE - DI ESPANSIONE	art. 20	

Secondo il suddetto strumento urbanistico l'area oggetto di stima ricade in diverse zone:

- P.lla 101 porz.

ZONE RESIDENZIALI DI TIPO B - DI COMPLETAMENTO – art. 15 N.T.A.

Sottozona B2

- P.lla 101 porz.

ZONE PRODUTTIVE DI TIPO D - DI COMPLETAMENTO – art. 19 N.T.A.

- P.lla 241.

VIABILITA' PUBBLICA

Di seguito si riportano gli stralci degli articoli delle N.T.A. sopracitati:

Art.15 Zone Residenziali di Completamento (B)

[1] Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del decreto ministeriale n.1444/1968.

[2] In tali zone il PIANO si attua applicando al fondo di proprietà, classificato come zona B residenziale di completamento, così come risultante dalla planimetria catastale aggiornata alla data di entrata in vigore del PRG - 7/1/2002 (comunque estendendo la verifica della cubatura esistente almeno alla particella catastale, qualora la proprietà ne comprenda solo una parte), indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà:

1) SOTTOZONA B1

- a) Indice di densità fondiaria $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
- b) Altezza massima $H_{\text{max}} = 7,00 \text{ ml}$
- c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00 \text{ ml}$

2) SOTTOZONA B2

- a) Indice di densità fondiaria $I_f = 2,50 \text{ mc/mq}$
- b) Altezza massima $H_{\text{max}} = 7,00 \text{ ml}$

- c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml
- d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml

3) SOTTOZONA B3

- a) Indice di densità fondiaria $I_f = 3,00$ mc/mq
- b) Altezza massima $H_{max} = 10,00$ ml
- c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml
- d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml

4) SOTTOZONA B4

- a) Indice di densità fondiaria $I_f = 1,00$ mc/mq
- b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml
- c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml
- d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml

5) SOTTOZONA B5

- a) Indice di densità fondiaria $I_f = 1,20$ mc/mq
- b) Altezza massima $H_{max} = 7,00$ ml
- c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml
- d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml

[3] Per tutte le sottozone la distanza minima dalle strade, D_s , sarà pari alla metà dell'altezza massima degli edifici, con un minimo assoluto di ml.5,00.

[4] Per l'edificazione in zone urbane con strade perimetrate da marciapiedi di uso pubblico, le nuove costruzioni potranno avere una distanza dalle strade, in deroga a quanto previsto nel comma precedente, pari alla maggiore distanza dei fabbricati esistenti ai due lati del nuovo edificio, con un minimo assoluto di ml.3,00.

Art.19 Zone produttive di completamento (D)

[1] Le zone produttive di completamento D sono destinate esclusivamente alla conservazione e all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti e alla costruzione di nuovi impianti produttivi, nei limiti previsti dal presente articolo.

[1bis] Oltre a tali opere è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti agli uffici, mostre, locali per la commercializzazione dei prodotti e simili purché connessi all'attività di produzione. In tali zone sono invece vietati gli insediamenti di industrie nocive come definite al successivo art.22.

[2] Il PIANO si attua mediante intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- a. Indice di densità fondiaria $I_f = 3,00$ mc/mq
- b. Altezza massima $H_{max} = 8,00$ ml
(escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie)
- c. Distanza minima dai confini $D_c = 6,00$ ml
- d. Distanza minima dai fabbricati $D_f = 12,00$ ml
- e. Distanza minima dalle strade $D_s = 7,50$ ml
- f. Superficie coperta massima $S_c = 60\%$
(6/10 della superficie lotto)

[3] Gli indici di cui ai precedenti punti a) ed f) vanno applicati globalmente all'edificio esistente più l'ampliamento mentre i restanti indici b), c), d), ed e) vanno rispettati soltanto negli ampliamenti.

(Allegato 2 – Copia stralcio dello strumento urbanistico citato, NTA)

6. DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Pollenza (MC) come segue:

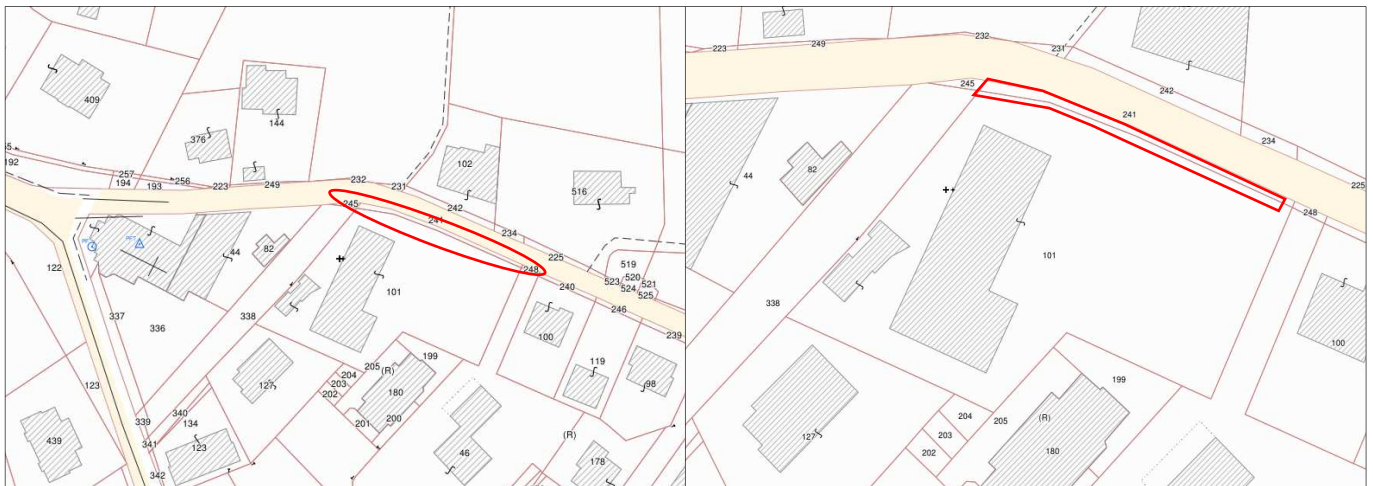
DATI CATASTALI CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Consistenza (m ²)	Dominicale (€)	Agrario (€)
29	241	--	Ente Urbano	--	100	--	--
3	101 porz.	--	Ente Urbano	--	-	--	--

L'immobile, inoltre, è censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Pollenza (MC):

DATI CATASTALI CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
29	101	3porz	B.C.N.C.	--	-	--



ESTRATTO DI MAPPA

(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7. CONSISTENZA

Ai fini della valutazione, la consistenza dell'area viene derivata in parte dalla banca dati catastale (p.lla 241) ed in parte dal rilievo allegato alla progettazione del Geom. Bonifazi di cui sopra

Si riportano di seguito le consistenze dell'immobile oggetto di valutazione:

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI TERRENI

Foglio	Particella	Superficie m ²
29	241	100
29	101	43
TOTALE		143

Va comunque specificato che la p.lla 101 ha una superficie totale di mq 2540 dei quali mq 1525 ca ricadenti in zona urbanistica "D" e i restanti mq 1015 ricadenti nella zona urbanistica "B" sottozona "B2".

Quanto sopra fa sì che dei 43 mq oggetto di acquisto circa 17 mq sono quelli ricompresi in zona "D" e 26 mq sono quelli ricompresi in zona "B" sottozona "B2".

8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sullacomparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici);
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata

sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;

che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;

che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da

stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Sulla base di quanto esposto, in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato ai fini di un'alienazione), nonostante un mercato molto ridotto a causa della crisi economica in atto specie nel settore immobiliare e dal recente sisma del centro-italia iniziato nel 2016 e ancora in atto, è stato possibile reperire i dati di alcuni rogiti riguardanti aree edificabili nel comune di pollenza e pertanto si procederà alla determinazione del valore di mercato dell'immobile mediante procedimento sintetico diretto attraverso il metodo del confronto.

9. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Per quanto riguarda la porzione di area edificabile residenziale "B2", tramite analisi del mercato effettuata attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate verificando la presenza di rogiti di compravendita di aree edificabili si è potuto risalire al prezzo di acquisto delle stesse. Ora le aree compravendute risultano simili ma non appartenenti alla stessa sottozona urbanistica quindi per rapportare il prezzo all'area oggetto di stima, limitatamente alla porzione sottratta alla superficie edificabile, applicando gli indici urbanistici si ricaverà la volumetria edificabile in ciascun lotto e conseguentemente il prezzo a mc edificabile da poter poi trasferire alla porzione edificabile dell'area oggetto di stima.

Considerando invece la porzione ricadente nell'area artigianale bisogna rilevare che il costruito presente in tale lotto risulta già ben consolidato e considerando anche le distanze dai confini difficilmente si potrebbe sfruttare ulteriore cubatura a meno di

un intervento di completa trasformazione dell'organismo edilizio esistente che attualmente non rientra nelle previsioni della proprietà. In considerazione di quanto sopra l'area ricadente in tale lotto viene considerata come corte.

9.a Epoca di riferimento

La presente valutazione è da intendersi riferita ad Aprile 2018.

9.b Beni affini a quello da valutare

Aree edificabili a destinazione residenziale

In riguardo alle aree edificabili residenziali è stato possibile reperire i seguenti rogiti stipulati in tempi abbastanza recenti:

Natura del dato	Area 1	Area 2
Catasto: Fg/p.IIIa	22 / 466	22 / 468
Consistenza (mq)	1470	1250
Estremi rogito	Notaio Damiani Enrico Rep. 34988 del 27/04/2015	Notaio Damiani Enrico Rep. 38284 del 08/03/2017
Prezzo pagato (€)	46200	33600
Zona PRG	B4	B4
Indice Fondiario	1.00	1.00
Volume edificabile	1470	1250
Prezzo al mc (€/mc)	31.43	26.88

Da cui si evince un prezzo medio di €/mc 29.15

Bisogna specificare che nel caso dell'Area-1 esiste anche una compravendita nell'anno 2018 ma lo stesso cognome tra acquirente - venditore e il fatto che il prezzo della vendita è lo stesso pagato precedentemente dal venditore farebbero presupporre il venir meno delle condizioni di libero mercato quindi tale vendita non viene ricompresa tra i casi assimilabili

Aree a destinazione viabilità pubblica

Natura del dato	Area 1
Catasto: Fg/p.IIIa	29 / 197
Consistenza (mq)	730

Estremi rogito	Notaio Cerreto Alessandra Rep. 38177 del 10/04/2015
Prezzo pagato (€)	7500
Zona PRG	-
Indice Fondiario	-
Prezzo al mq (€/mq)	10.27

Da cui si evince un prezzo medio di €/mq 10.27

Per questa casistica si ha un solo prezzo di riferimento ma si ritiene abbastanza indicativo in quanto trattasi di compravendita effettuata dal Comune di Pollenza e riguardante parte della sede viaria pubblica sita nella stessa zona.

Aree a destinazione artigianale

Facendo riferimento alle ragioni illustrate in precedenza la porzione di terreno ricompresa in tale area viene considerata corte ed in relazione alla sua attuale sistemazione si reputa congruo assimilarla come valore all'area destinata a viabilità pubblica.

10. VALORE DI MERCATO

Stanti le considerazioni e l'analisi di mercato e considerazioni di cui sopra si può ricavare il valore di mercato dell'area in questione.

Per la parte edificabile si va a valutare il potenziale edificatorio in termini di cubatura sottratto all'area più grande.

Area edificabile a destinazione residenziale

Natura del dato	Area Residenziale
Catasto: Fg/p.lla	29 / 101 porz
Consistenza (mq)	26
Zona PRG	B2
Indice Fondiario	2.50
Volume edificabile	65
Valore al mc (€/mc)	29.15
Valore di Mercato (€)	1894.75
Valore al mq (€/mq)	72.88

Area a destinazione viabilità pubblica e corte privata

Natura del dato	Area Viabilità
Catasto: Fg/p.IIIa	29 / 101 porz
Consistenza (mq)	117
Zona PRG	-
Indice Fondiario	-
Volume edificabile	-
Valore al mq (€/mq)	10.27
Valore di Mercato (€)	1201.59

11. CONCLUSIONE

In conseguenza di quanto sopra si ritiene congruo un valore totale dell'area oggetto di acquisto pari a **€ 3096.00 (tremilanovantasei/00)**

Pollenza, 18/04/2018

Firma del Tecnico Valutatore
geom. Roberto Carlini

Firma del Responsabile
ing. Federico Canullo

ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Documentazione Fotografica

ALLEGATO 2 – Copia stralcio dello strumento urbanistico citato, NTA

ALLEGATO 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie