



Cap. 60033

Comune di Chiaravalle
- Provincia di Ancona -

c.f. 00166560425

Ufficio Tecnico

(tel. 071.7450292 – fax 071.7450956)

PROT N° 10976

Chiaravalle, lì 22/5/2015

**ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
S E D E**

Oggetto: Relazione per determinazione prezzi di cessione di alcuni immobili comunali finalizzati alla loro alienazione:

Ai fini della formazione del rispetto del patto di stabilità allo Scrivente Ufficio è stato richiesto di redigere alcune stime sul valore di immobili di proprietà comunale dei quali viene ipotizzata la vendita delle forme di legge per coprire la somma richiesta dalla normativa nazionale.

In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti immobili già oggetto di bilancio 2013 e bando di vendita, dei quali se ne ripropone la cessione. Vengono riproposti con gli stessi valori di stima del precedente bilancio; agli stessi sono stati aggiunti altri immobili di proprietà comunale consistenti in piccoli frustoli di terreno non di interesse dei quali se ne propone al vendita per la prima volta.

- 1) Ex Scuola Elementare di Via Grancetta;
- 2) Alloggio di proprietà comunale di Via Repubblica
- 3) Alloggio di proprietà comunale di Via Repubblica
- 4) Alloggio di proprietà comunale di Via Repubblica
- 5) Alloggio di proprietà comunale di Via Repubblica
- 6) Lotto edificabile in via R. Sanzio;
- 7) Fabbricato residenziale di Via Cavour
- 8) Ex Scuola rurale di Via Galoppo
- 9) Ex sede Ufficio Tecnico Via XXV Aprile
- 10) Immobile Corso Matteotti locato a BAR
- 11) Immobile Via Saffi angolo Via Cairoli locato a BAR
- 12) Locali per farmacia comunale e studi medici
- 13) Locali destinati a cucina centralizzata e scuola di musica
- 14) Impianto Sportivo centrale di Via S. Andrea
- 15) Area sita in Via Puccini;
- 16) Passaggio pedonale tra C.so Matteotti e Via Balduini.
- 17) Area sita in Via Barocci;
- 18) Area sita in Via Rosselli.

Descrizione analitica e stima degli immobili comunali.

1) Ex Scuola Elementare di Via Grancetta

Trattasi di un edificio di proprietà comunale non più utilizzato per l'attività didattica; lo stesso per essere utilizzato deve essere oggetto di ristrutturazione profonda.

Per quanto riguarda la destinazione di PRG è stata recentemente approvata la Variante al P.R.G. della Frazione Grancetta che la rende Zona di completamento utilizzabile a fini residenziali.

L'edificio posto su due piani sviluppa una superficie utile di mq 400 circa mentre il lotto di terreno è di mq 1240,00 circa.

La soprintendenza per i Beni Architettonici delle Marche, sulla base della procedura di verifica prevista dalla legge, ha dichiarato l'immobile di interesse culturale assoggettando lo stesso a tutela di cui al D.lgs 42/2004.

Pertanto al stima viene effettuata in base al valore attuale della superficie utile tenendo conto del possibile cambio di destinazione ad abitazione e del parere obbligatorio della Soprintendenza.

Considerando un valore unitario di € 400/mq per la superficie esistente soggetta a ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione si ha un valore di € 400 x 400 mq = € **160.000,00** importo da mettere a bado.

2) Alloggio di proprietà comunale (ex ECA)

Il comune di Chiaravalle è proprietario di n.1 alloggio siti in Via Repubblica n. 23 acquisito gratuitamente in epoca passata dall'allora Ente Comunale di Assistenza che l'aveva avuto da donazioni private distinto a Catasto Fabbricati al Foglio 13 – mappale 1456 sub. 4 – Catetoria A/2, classe 3, vani 4,5 R.C. € 348,61.. Trattasi in particolare di un alloggio sito al primo piano di un fabbricato di civile abitazione comprendente anche un piano terra e primo adibito a locali per associazioni pubbliche di assistenza (anch'essi di proprietà comunale).

L'alloggio è attualmente in locazione a privato cittadino con affitto calcolato ad equo canone; la superficie dell'alloggio è di circa 82,00 mq oltre gli accessori composti da balconi, cantina. Valutando preliminarmente il loro valore (tenendo conto è in locazione e quindi non disponibile) si può ipotizzare un prezzo di mercato di circa € 1980,00 il mq comprensivo degli accessori per un importo di € **162.000,00**.

3) Alloggio di proprietà comunale (ex ECA)

Il comune di Chiaravalle è proprietario di n.1 alloggio siti in Via Repubblica n. 23 acquisito gratuitamente in epoca passata dall'allora Ente Comunale di Assistenza che l'aveva avuto da donazioni private distinto a Catasto Fabbricati al Foglio 13 – mappale 1456 sub. 5 – Catetoria A/2, classe 3, vani 4,5 R.C. € 348,61. . Trattasi in particolare di un alloggio sito al primo piano di un fabbricato di civile abitazione comprendente anche un piano terra adibito a locali per associazioni pubbliche di assistenza (anch'essi di proprietà comunale).

L'alloggio è attualmente in locazione a privato cittadino con affitto calcolato ad equo canone; la superficie dell'alloggio è di circa 82,00 mq oltre gli accessori composti da balconi, cantina. Valutando preliminarmente il loro valore (tenendo conto è in locazione e quindi non disponibile) si può ipotizzare un prezzo di mercato di circa € 1980,00 il mq comprensivo degli accessori per un importo di € **162.000,00**

4) Alloggio di proprietà comunale (ex ECA)

Il comune di Chiaravalle è proprietario di n.1 alloggio siti in Via Repubblica n. 23 acquisito gratuitamente in epoca passata dall'allora Ente Comunale di Assistenza che l'aveva avuto da donazioni private distinto a Catasto Fabbricati al Foglio 13 – mappale 1456 sub. 6 – Catetoria A/2, classe 3, vani 4,5 R.C. € 348,61. Trattasi in particolare di un alloggio sito al primo piano di un fabbricato di civile abitazione comprendente anche un piano terra adibito a locali per associazioni pubbliche di assistenza (anch'essi di proprietà comunale).

L'alloggio è attualmente in locazione a privato cittadino con affitto calcolato ad equo canone; la superficie dell'alloggio e di circa 82,00 mq oltre gli accessori composti da balconi, soffitta. Valutando preliminarmente il loro valore (tenendo conto è in locazione e quindi non disponibile) si può ipotizzare un prezzo di mercato di circa € 1980,00 il mq comprensivo degli accessori per un importo di **€ 162.000,00**

5) Alloggio di proprietà comunale (ex ECA)

Il comune di Chiaravalle è proprietario di n.1 alloggio siti in Via Repubblica n. 23 acquisito gratuitamente in epoca passata dall'allora Ente Comunale di Assistenza che l'aveva avuto da donazioni private), distinto a Catasto Fabbricati al Foglio 13 – mappale 1456 sub. 7 – Catetoria A/2, classe 3, vani 4,5 R.C. € 348,61. Trattasi in particolare di un alloggio sito al primo secondo di un fabbricato di civile abitazione comprendente anche un piano terra adibito a locali per associazioni pubbliche di assistenza (anch'essi di proprietà comunale).

L'alloggio è attualmente in locazione a privato cittadino con affitto calcolato ad equo canone; la superficie dell'alloggio e di circa 82,00 mq oltre gli accessori composti da balconi, soffitta. Valutando preliminarmente il loro valore (tenendo conto è in locazione e quindi non disponibile) si può ipotizzare un prezzo di mercato di circa € 1980,00 il mq comprensivo degli accessori per un importo di **€ 162.000,00**

6) Lotto edificabile in Via R. Sanzio

Il comune di Chiaravalle è proprietario di un lotto edificabile compreso nel piano di lottizzazione sito in Via R. Sanzio insieme con altri proprietari. Il piano di lottizzazione è stato recentemente approvato ed è nella fase di stipula della Convenzione.

Il lotto sviluppa una volumetria massima ammessa di mc 1344,40 alla quale può essere attribuito un valore di € 162,00 al mc realizzabile. Pertanto il valore di stima del lotto esclusi gli oneri di urbanizzazione e costruzione e di **€ 216.000,00**.

7) Fabbricato cielo – terra in centro storico Via Cavour 60.

L'Amministrazione Comunale è proprietaria di un immobile di proprietà sito in Via Cavour 60; tale immobile consiste in un edificio di vecchia costruzione ubicato nel centro storico di Chiaravalle in Via Cavour n.60 e distinto a catasto al Foglio 13 Mappale 137 sub 1-2-3-4.

L'immobile in questione è un fabbricato da cielo a terra facente parte della quinta edilizia posta tra Via Cavour e Via Castelfidardo e necessita di opere di ristrutturazione edilizia.

La consistenza del fabbricato e di mq 71, 00 circa di superficie coperta e si sviluppa su quattro piani: un piano terra adibito ad autorimessa e cantina, un primo e secondo piano adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto destinato a soffitta.

Il Valore a corpo a base d'asta viene stabilito in **€ 162.000,00**.

8) Ex scuola rurale di Via Galoppo

L'edificio in questione da parecchi decenni ha perso la sua utilizzazione per scuola rurale; nei primi anni '90 lo stesso è stato oggetto di lavori di ristrutturazione per il riutilizzo quale comunità di recupero per tossicodipendenza; attualmente la stessa è finita al grezzo e pertanto per essere utilizzata necessita di tutti i lavori di completamento interno; inoltre nel caso di cessione andrà rimborsato allo stato il contributo avuto a suo tempo. Sulla base dei prezzi medi praticati per immobili simili e tenuto conto delle condizioni oggettive in cui lo stesso attualmente si trova, si può stimare un valore a mq pari a 1100 € per metro quadrato che moltiplicato per la consistenza di mq 400 circa da un importo di **440.000,00 €**.

9) Ex sede dell'Ufficio Tecnico Comunale sita in Via XXV Aprile n. 44-50

I locali in oggetto, della superficie complessiva di circa mq. 240, sono ubicati al piano terra dell'edificio condominiale sito in via XXV Aprile nn° 44-50, composto da piano interrato adibito a garage, piano terra adibito a locali commerciali, n° 5 piani abitabili e soffitte.

I locali confinano a sud con Via XXV Aprile, ad ovest con vano scala condominio "Girasole" e proprietà dei F.lli Burattini, a nord con parcheggio comunale, ad est con rampa garage condominio "Aprilia" salvo altri.

Ai fini della valutazione è stato tenuto conto delle condizioni oggettive del bene di proprietà comunale ed in particolare, oltre alle condizioni fisiche (posizione, esposizione) anche delle condizioni economiche (canone di affitto,, commerciabilità, oneri a carico). Il valore medio di mercato attribuibile all'immobile viene prudenzialmente stimato in € 1.500,00 il mq per un valore complessivo di **€ 360.000,00**.

10) Immobile Corso Matteotti 110 – Piazza Risorgimento locato a BAR

I locali in oggetto, della superficie complessiva di circa mq.120 sono ubicati al piano terra del fabbricato di proprietà comunale destinato ad Uffici dell'Amministrazione Comunale di Piazza Risorgimento.

L'immobile è localizzato in parte all'interno del fabbricato in c.a. di cui sopra ed in parte nel fabbricato in muratura destinato a teatro comunale; lo stesso è composto da un locale attrezzato a Bar con relativo servizio igienico.

Catastalmente l'unità immobiliare non risulta accertata singolarmente ma attualmente facente parte delle unità immobiliari di proprietà comunale destinate a sede municipale e teatro comunale; pertanto in caso di vendita l'acquirente dovrà provvedere, dopo l'assegnazione e prima del rogito notarile, ad effettuare il frazionamento catastale per l'esatta individuazione della porzione da cedere.

Attualmente il locale è stato ceduto in locazione dal Comune di Chiaravalle alla Ditta "al Chicco d'oro s.r.l." per l'attività di BAR con contratto prorogato con delibera di Giunta Municipale N. 52 del 07/04/2005 di ulteriori sei anni dal 16/03/2007 e pertanto fino al 16/03/2013.

Ai fini della valutazione è stato tenuto conto delle condizioni oggettive del bene di proprietà comunale ed in particolare, oltre alle condizioni fisiche (posizione, esposizione) anche delle condizioni economiche (canone di affitto,, commerciabilità, oneri a carico). Il valore medio di mercato attribuibile all'immobile viene prudenzialmente stimato in € 2.200,00 il mq per un valore complessivo di **€ 264.000,00**.

11) Immobile Via Saffi angolo Via Cairoli locato a BAR

I locali in oggetto, della superficie complessiva di circa mq.100 oltre al lastrico solare per una superficie totale convenzionale di mq 110,00 sono ubicati al piano terra del fabbricato di proprietà comunale situato nei pressi dell'ex acquedotto comunale posto ad angolo tra Via Saffie Via Cairoli; lo stesso è composto da un locale attrezzato a Bar con relativo servizio igienico.

Catastalmente l'unità immobiliare non risulta accertata singolarmente ma attualmente facente parte delle unità immobiliari di proprietà comunale distinta a Catasto al Foglio 9 Mappale 55; pertanto in caso di vendita l'acquirente dovrà provvedere, dopo l'assegnazione e prima del rogito notarile, ad effettuare il frazionamento catastale per l'esatta individuazione della porzione da cedere.

Attualmente il locale è stato ceduto in locazione dal Comune di Chiaravalle alla Ditta "Mencarelli Giacomino" per l'attività di BAR con contratto fino al 15/01/2016.

Ai fini della valutazione è stato tenuto conto delle condizioni oggettive del bene di proprietà comunale ed in particolare, oltre alle condizioni fisiche (posizione, esposizione) anche delle condizioni economiche (canone di affitto,, commerciabilità, oneri a carico). Il valore medio di mercato attribuibile all'immobile viene prudenzialmente stimato in € 2.200,00 il mq per un valore complessivo di **€ 242.000,00**.

12) Locali per farmacia comunale e studi medici

Il comune di Chiaravalle ha recentemente ristrutturato dei locali siti in Via Gramsci angolo Via Circonvallazione destinandoli a Farmacia Comunale e Studi medici dove attualmente opera la stessa Farmacia Comunale.

Tale immobile è distinto a Catasto Fabbricati al Foglio 10 Mappale 289 sub 1 e 2 ed ha una consistenza complessiva di mq 193,00.

Considerato che i locali sono praticamente seminuovi a norma per la le destinazioni a negozio ed Ufficio oltre che rispettosi delle prescrizioni del Piano di Assetto idrogeologico della Regione Marche insistendo in area a rischio di esondazione e tenuto conto delle condizioni oggettive del bene si può ipotizza un valore a mq di € 2.700,00; pertanto i valore medio dell'immobile viene stimato in **€ 521.100,00**.

13) Locali destinati a cucina centralizzata e scuola di musica.

Nella stessa area di cui al precedente punto 14) insistono altri locali non ristrutturati dove attualmente ha sede al scuola di musica e la cucina centralizzata del Comune di Chiaravalle. Questi immobili devono essere ristrutturati e soprattutto messi a norma nel rispetto delle prescrizioni del Piano di Assetto idrogeologico della Regione Marche insistendo in area a rischio di esondazione.

Gli immobili sono distinti a Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle al Foglio 10 Mappale 892 sub 1 e 2 ed ha una consistenza totale di mq 650,00. Tenuto conto delle condizioni oggettive del bene si può ipotizza un valore a mq di € 700,00; pertanto i valore medio dell'immobile viene stimato in **€ 455.000,00**.

14) Impianto Sportivo centrale

Trattasi dell'impianto sportivo comunale esistente lungo Via S. Andrea dove trovano localizzazione una serie di attrezzature sportive quali il campo di calcio principale, le piste di atletica leggera e n. 3 campi da tennis dei quali un coperto; tutti con i relativi spogliatoi ed accessori che ne permettono l'attività.

L'area ha una superficie complessiva di circa 27.000,00 mq e comprende:

- 1) campo di calcio regolare in tappeto naturale con impianto di irrigazione comprensivo di tribuna scoperta e coperta, gradinata scoperta, un fabbricato per spogliatoi della superficie di mq 180 circa;
- 2) Impianto di atletica leggera costituito da pista perimetrale al campo di calcio oltre a zone per salto in alto e altre discipline specifiche comprensivo di magazzino e palestra per allenamento;
- 3) Impianto per i tennis costituito da tre campi regolari in terra battuta di cui uno sempre coperto con struttura geodetica, uno con telone pressurizzato ed uno scoperto con spogliatoi e altri servizi.

Tenuto conto delle condizioni oggettive dell'immobile, della sua localizzazione e delle potenzialità edificatorie sempre per attrezzature sportive si può ipotizzare un valore a corpo di € 1.500.000,00.

D'altro canto se si considerasse il valore della sola area equiparata ad una zona produttiva di completamento con il vincolo di destinazione ad impianti sportivi il suo valore al mq potrebbe essere equiparato a circa il 50 % del valore di zona produttiva di completamento che ad oggi può essere stimata in € 120/mq; di conseguenza l'ipotetico valore dell'area potrebbe attestarsi su un valore di € 60/mq che moltiplicato per l'estensione di mq 27000 porterebbe ad un valore di € 1.620.000,00.

Pertanto si ritiene prudenzialmente congruo un valore di stima a corpo di € 1.500.000,00 che, dedotte le spese da sostenere per l'adeguamento stimate in € 250.000,00 da un importo netto a base d'asta di **€ 1.250.000,00**

15)Area sita in Via Puccini;

Trattasi di una striscia di terreno esistente nel tratto finale di Via Puccini compresa tra la strada e un fabbricato di civile abitazione in adiacenza alla pista ciclabile che collega la stessa strada con il Parco di Via Filonzi.

Lasciando comunque una striscia di terreno adiacente al pista ciclabile di ml 2,00 potrebbe essere ceduta un'area di circa mq 100; considerata la semicentralità della zona si ritiene congruo un prezzo forfetario di **€ 10.000,00;**

16)Passaggio pedonale tra C.so Matteotti e Via Balduini.

L'Amministrazione Comunale e proprietaria di un passaggio pedonale di collegamento tra C.so Matteotti, Via Tommasi e Via Balduini realizzato nell'ambito della costruzione del fabbricato residenziale da parte della Ditta Mass s.r.l. in attuazione di intervento previsto dal precedente Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico.

La realizzazione del suddetto collegamento era prevista quale obbligo per la realizzazione dell'intervento di recupero. In passato il condominio ha chiesto più volte che tale percorso venisse chiuso al pubblico transito in quanto oggetto di atti vandalici e danni alle proprietà private e condominiali che confinano con lo stesso.

Per la determinazione del valore di vendita dell'immobile si è tenuto conto delle sue condizioni intrinseche, del reale utilizzo da parte della collettività e delle spese che l'Amministrazione comunale dovrebbe sostenere periodicamente per le manutenzioni.

Si ritiene possibile stimare un valore di € 100,00 al mq che deve essere moltiplicato per la superficie catastale di mq 520,00 ottenendo un valore dell'immobile pari a € 52.000,00

A tale valore vanno sottratte le spese per il ripristino dei danni subiti dagli atti vandalici fino ad oggi oltre le spese future che andrebbero sostenute in tal senso e pertanto si può ritenere congruo un valore pari al 50% di quello stimato e quindi pari a **€ 26.000,00.**

17)Area sita in Via Barocci;

Trattasi di una striscia di terreno esistente nel tratto finale di Via Barocci compresa tra la strada e un fabbricato di civile abitazione in adiacenza alla pista ciclabile che collega la stessa strada con l'area verde della lottizzazione oggetto di progettazione da parte dell'Ufficio denominata "Bosco Urbano". Potrebbe essere ceduta un'area che permetterebbe una miglio sistemazione del giardino privato senza diminuire la pubblica fruibilità delle vicine aree pubbliche, il tutto per una superficie di mq 100,00 circa; considerata la zona periferica si ritiene congruo un prezzo forfetario di **€ 6.500,00**;

18)Area sita in Via Rosselli;

Trattasi di una striscia di terreno esistente sul retro del fabbricato sito in Chiaravalle Via Rosselli n.35 compresa tra il fabbricato di civile abitazione ed un passaggio pedonale adiacente una piccola area destinata a verde pubblico. Potrebbe essere ceduta un'area che permetterebbe una miglio sistemazione del giardino privato senza diminuire la pubblica fruibilità delle vicine aree pubbliche, il tutto per una superficie di mq 105,00 circa; considerata la semicentralità della zona si ritiene congruo un prezzo forfetario di **€ 7.500,00**;

Riepilogando gli immobili rimasti invenduti negli anni precedenti oltre a quelli aggiunti con la presente relazione, potremmo avere i seguenti valori:

1) Ex Scuola elementare di Via Grancetta	160.000,00 €
2) Alloggio di proprietà comunale di Via Repubblica	162.000,00 €
3) Alloggio di proprietà comunale di Via Repubblica	162.000,00 €
4) Alloggio di proprietà comunale di Via Repubblica	162.000,00 €
5) Alloggio di proprietà comunale di Via Repubblica	162.000,00 €
6) Lotto Edificabile in via R. Sanzio	216.000,00 €
7) Fabbricato residenziale di Via Cavour	162.000,00 €
8) Ex Scuola rurale di Via Galoppo	440.000,00 €
9) Ex sede Ufficio Tecnico Via XXV Aprile.	360.000,00 €
10) Immobile Corso Matteotti locato a BAR	264.000,00 €
11) Immobile Via Saffi angolo Via Cairoli locato a BAR	242.000,00 €
12) Locali per farmacia comunale e studi medici	521.100,00 €
13) Locali destinati a cucina centralizzata e scuola di musica	455.000,00 €
14) Impianto Sportivo centrale di Via S. Andrea	1.250.000,00 €
15) Area sita in Via Puccini	10.000,00 €
16) Passaggio pedonale tra C.so Matteotti e Via Balduini	26.000,00 €
17) Area sita in Via Barocci	6.500,00 €
18) Area sita in Via Rosselli	7.500,00 €

=====

TOTALE 4.894.100,00 €

IL TECNICO
(Arch. Armando Natalini)