

Prot. ID: 564695

Macerata li 20/02/2014

Alla Resp.Ufficio Patrimonio  
Dott.ssa Sabina Pagnanelli  
SEDE

**Oggetto: Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.Relazioni tecniche di stima immobile Via Crispi n.65-67-69 /Vicolo Cassini 56 e Immobile Vicolo Ranaldi n.12.**

Al fine di elaborare il *piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari* ai sensi dell'art.58 del decreto legge 112/2008 convertito in legge n.133/2008, questo Servizio ha provveduto alla stima dei seguenti edifici di proprietà comunale:

1. Stabile via Francesco Crispi n. 65-67-69 / vicolo Modestino Cassini n.56
  - identificativo catastale: foglio 67 p.lla 688 sub. 1, 3
  - identificativo catastale: foglio 67 p.lla 687 sub. 1, 2
  - identificativo catastale: foglio 67 p.lla 686 sub. 1, 2
  - identificativo catastale: foglio 67 p.lla 688 sub. 2
2. Stabile vicolo Ranaldi n.12
  - identificativo catastale: foglio 67 p.lla 500 sub. 5

Di seguito le perizie tecnico-estimative per il miglior espletamento dell'incarico assegnato.

**CONSIDERAZIONI GENERALI - CRITERI DI STIMA**

Alla luce dell'andamento stagnante del mercato immobiliare ed al fine di verificare l'appetibilità ed il valore dei fabbricati sopra elencati, già stimati in data 18/12/2008 Id. 231934, è stata effettuata un'ulteriore valutazione dei predetti immobili **per comparazione coi prezzi di mercato** pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate ed aggiornati al 1<sup>o</sup> semestre 2013.

Per la valutazioni degli edifici si è tenuto conto dello stato fisico di fatto ipotizzando per tutti una destinazione residenziale.

Il valore a mq è espresso in €/mq al lordo delle murature perimetrali ed interne e, pur valutando una destinazione residenziale hanno un grado di appetibilità, proporzionale al grado di vetustà, stimabile nella percentuale non superiore al 30% del loro valore.

Nel caso di edifici privi delle condizioni di agibilità di fatto o certificata da atti ufficiali, il deprezzamento aumenta al 50% del valore dell'immobile.

Causa la difficoltà nel poter accedere completamente all'interno dei fabbricati dovuta alla loro inagibilità (pos.2) o ad abbondanti materiali di risulta impropriamente presenti al loro interno (pos.1) l'analisi delle consistenze delle superfici nette stimate è stata effettuata detraendo dalla superficie lorda coperta una percentuale variabile per murature perimetrali e tramezzature.

Si redigono le seguenti perizie tecnico-estimative per il miglior espletamento dell'incarico assegnato.

## 1. RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### Stabile via Francesco Crispi n. 65-67-69 / vicolo Modestino Cassini n. 56

#### 1.1. Oggetto della stima

Oggetto della stima è lo stabile sito in via Francesco Crispi numeri civici 65-67-69 per l'accesso ai piani terra e primo, e in vicolo Modestino Cassini numero civico 56 per l'accesso al piano secondo.

Per tipologia, forma e consistenza si stima l'intero stabile, anche se munito di due ingressi separati che contraddistinguono due unità immobiliari distinte in quanto il fabbricato necessita di importanti interventi di ristrutturazione e riqualificazione che non possono essere disgiunti.

Lo stabile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 67 come dal seguente prospetto

Particella	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza
686	1	Via Crispi 69	Terra	C/2	1	62 mq
687	1	Via Crispi 67	Terra			
688	1	Via Crispi 65	Terra			
686	2	Via Crispi 69	Primo	A/4	6	4 vani
687	2	Via Crispi 67	Primo			
688	3	Via Crispi 65	Primo			
688	2	Vicolo Cassini 56	Terra	A/5	4	3 vani

L'immobile è stato acquistato dal Comune di Macerata in data 15.03.1990 (prot. 3321/88, rep. 21200) e successivamente trascritto in data 11.12.2008 reg.gen.n.7354, reg.part.n.4670.

#### 1.2. Inquadramento urbanistico

Lo stabile in questione si trova all'interno del Piano di Recupero del Piano Regolatore Generale (art.4 delle Norme Tecniche Attuative del PRG).

#### 1.3. Descrizione della forma e dello stato attuale delle opere

L'edificio ha una superficie complessiva che si sviluppa su tre piani di circa 172 mq a lordo dei muri esterni e divisori (complessivamente circa 154 mq netti). La destinazione dei tre piani, facendo riferimento alla destinazione catastale, è la seguente:

- piano terra: deposito;
- piano primo: abitazione;
- piano secondo: abitazione.

La struttura portante è in muratura con orizzontamenti in legno in pessimo stato di conservazione.

Gli orizzontamenti del secondo piano sono in acciaio-laterizio in discreto stato di conservazione nelle parti in cui non sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal tetto della porzione di fabbricato con accesso da vicolo Cassini che versa in condizioni critiche.

È privo di servizi igienici e non è stato possibile verificare la presenza di strutture fognarie funzionanti.

Allo stato attuale l'intero stabile è da considerarsi inagibile.

Il precario stato di conservazione è anche da attribuirsi all'azione di ignoti nel rendere l'intero fabbricato una vera e propria discarica di materiale di risulta scaricato in grandi quantità fino a riempire buona parte del piano terra. Sono chiaramente visibili i punti di scarico ottenuti praticando una apertura sul solaio del piano secondo visibile accedendo dal numero civico 69 di via Crispi (praticato dalla soprastante unità immobiliare di vicolo Cassini n.60) e una apertura sul solaio del piano di vicolo Cassini 56.

Le porzioni di piano terra non occupate dal materiale di demolizione ospitano vario materiale edile di ignota provenienza (tegole portoghesi, vecchi infissi, materiale isolante per tetto, ...)

Non sono presenti scale interne, tranne una posticcia struttura metallica che mette in comunicazione il piano terra col piano primo.

Gli infissi esterni sono in pessimo stato di conservazione. Non sono presenti infissi interni.

Inesistenti gli impianti tecnologici.

L'unità immobiliare che ha accesso da vicolo Cassini n.56 presenta il grave stato di deterioramento del tetto ed in particolare della struttura portante lignea.

#### 1.4. Stima edificio adibito ad abitazione con annessa corte esterna

Per la stima si considera il valore **MINIMO** dell'edificio posto in condizioni di ordinaria richiesta di mercato (stato conservativo **NORMALE**) con conseguente deprezzamento per lo stato di conservazione e vetustà.

Il piano terra avente destinazione di deposito viene valutato pari a 1/2 del valore dell'abitazione.

Di seguito si riporta l'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio effettuata in data odierna.



**Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1** Provincia: **MACERATA** Comune: **MACERATA**

**Fascia/zona:** Centrale/P.ZZA ANNESSIONE, VIA GARIBALDI, VIA LAURI, C.SO MATTEOTTI, P.ZZA LIBERTA, VIA GRAMSCI, C.SO REPUBBLICA, P.ZZA V. VENETO

**Codice di zona:** B1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2100	5,2	8,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2750	6,8	10,8	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) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

#### 1.5. Determinazione del coefficiente di vetustà

La vetustà di un edificio viene solitamente calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

$D$  = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "r";

$A$  = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile

Assumendo  $A=66\%$  si ottiene un deprezzamento  $D=50\%$ .

Da tutto ciò si deduce quanto segue:

## Servizi tecnici

A	Prezzo di mercato assunto ( <i>valore minimo</i> )	€/mq =	€/mq 1.400,00
<b>Edificio</b>			
B1	Piano terra (ingresso da via Crispi)	mq 72,50 * A / 2 =	€ 50.750,00
B2	Piano primo (ingresso da via Crispi)	mq 63,50 * A =	€ 88.900,00
B3	Piano secondo (ingresso da vicolo Cassini)	mq 36,00 * A =	€ 50.400,00
B	Somma delle valorizzazioni	B1 + B2 + B3 =	€ 190.050,00
C	Decurtazione per vetustà e inagibilità	B * 50% =	€ 95.025,00
<b>D</b>	<b>Valore Edificio</b>	<b>B - C =</b>	<b>€ 95.025,00</b>

### 1.6. Risultati della stima

Il valore di mercato dello stabile oggetto di stima è pari a **€ 95.000,00=**

Il risultato da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore revisionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

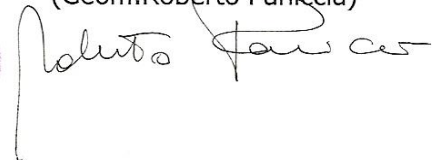
### CONSIDERAZIONI FINALI

Con nota Id 461791 del 21/09/2012 il Dirigente dei Servizi Tecnici ha ridotto il prezzo a base d'asta di detto immobile a € 103.500,00 (-10%) e che a seguito di esperimento di asta deserta è stato ulteriormente ridotto di un ulteriore 10% portando l'importo a **€ 94.770,00**; con nota Id 478030 del 13/12/2012 il Dirigente dei Servizi Tecnici ha stabilito di effettuare un'ulteriore asta lasciando il mercato libero di formulare offerte, con riserva di aggiudicazione nel caso di offerta ritenuta congrua.

Tanto dovevasi



L'Istruttore Direttivo Tecnico  
(Geom. Roberto Paniccià)



### 1.7. Documentazione fotografica



ingresso stabile da via Crispi



interno piano terra dal n° civico 69



interno piano terra dal n° civico 67



Interno piano terra lato interrato (infiltrazioni)



interno piano terra dal n° civico 69 (detriti)



Foro di scarico solaio intradosso secondo piano lato  
numero civico 69



Foro di scarico solaio intradosso secondo piano lato  
numero civico 69



interno piano terra dal n° civico 67



interno piano primo dal n° civico 67



interno piano primo dal n° civico 67



interno piano primo dal n° civico 67

## Servizi tecnici



interno piano primo dal n° civico 65



interno piano primo dal n° civico 65



interno piano primo dal n° civico 65  
foro di scarico sul solaio piano secondo



interno piano primo dal n° civico 65  
infiltrazioni dal sovrastante vicolo Cassini n.56



Ingresso vicolo Cassini n.56



Interno vicolo Cassini n.56



Interno vicolo Cassini n.56



Interno vicolo Cassini n.56



Interno vicolo Cassini n.56