



Provincia di Fermo

Servizio edilizia scolastica e patrimonio

Viale Trento n. 113 – 63900 Fermo – tel: 0734/2321

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ex sede del Circondario di Fermo, in Viale Trento n. 196



“Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” per l’anno 2019, approvato con D.C.P. n. 3 del 24 aprile 2019



INDICE

PREMESSA	3
PARTE 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
1.1 UBICAZIONE.....	3
1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	4
1.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	6
1.4 INQUADRAMENTO CATASTALE	9
1.5 DESTINAZIONE URBANISTICA	11
1.6 CONSISTENZA	12
PARTE 2 – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	12
2.1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	12
2.2 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DEL BENE	12
2.2.1 VALORI DI MERCATO RILEVATI DALL'OMI	12
2.2.2 DEPREZZAMENTO	14
CONCLUSIONI.....	15

PREMESSA

Il Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008 n. 133, in materia di stabilizzazione della finanza pubblica, fornisce disposizioni volte al riordino, alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali. In particolare, l'articolo 58 della suddetta Legge prevede la redazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, contenente un elenco degli immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione ed allegato al bilancio di previsione. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

Con delibera del Consiglio Provinciale di Fermo n. 3 del 24.04.2019 è stato approvato il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" per l'anno 2019, in cui risulta inserito l'immobile in oggetto per un valore stimato di € 178.560,00. Questo risulta attualmente concesso in locazione al Consorzio di Sviluppo Industriale del Fermano (COSIF), sebbene sia stata richiesta la disdetta del contratto in data 23.08.2018 (prot. 13771/2019).

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare, alla data odierna, il più probabile valore di mercato del bene ai fini dell'alienazione dello stesso, previo aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari.

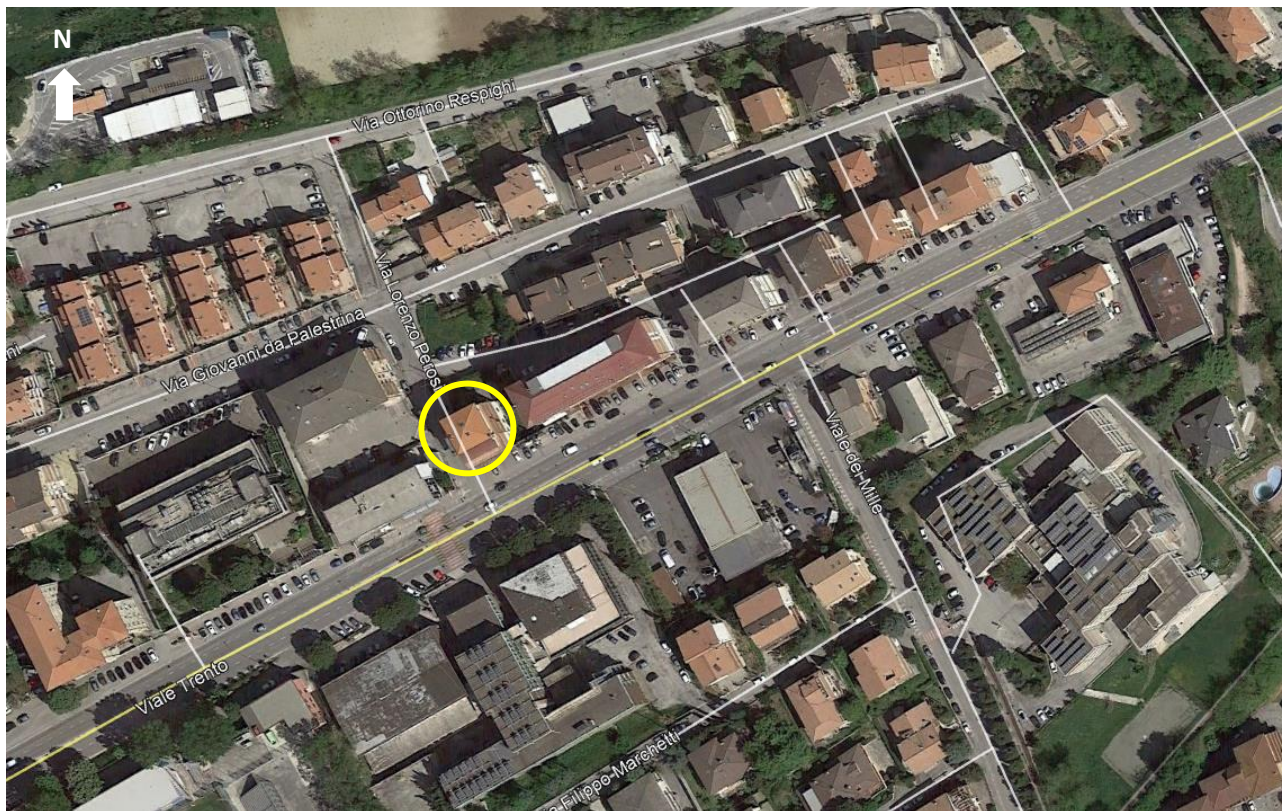
PARTE 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 UBICAZIONE

Il bene immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Fermo (FM) al civico n. 196 di Viale Trento, lungo il quale si affaccia dal lato sud, mentre ad ovest corre Via Perosi e ad est è presente un edificio a destinazione d'uso mista residenziale/commerciale. La zona semicentrale, posta alle soglie del centro storico della Città, è ben collegata e servita dai mezzi pubblici. L'area si caratterizza per un'edificazione non intensiva con prevalenza di insediamenti residenziali.



1. Inquadramento generale.



2. Inquadramento generale – ingrandimento.

1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

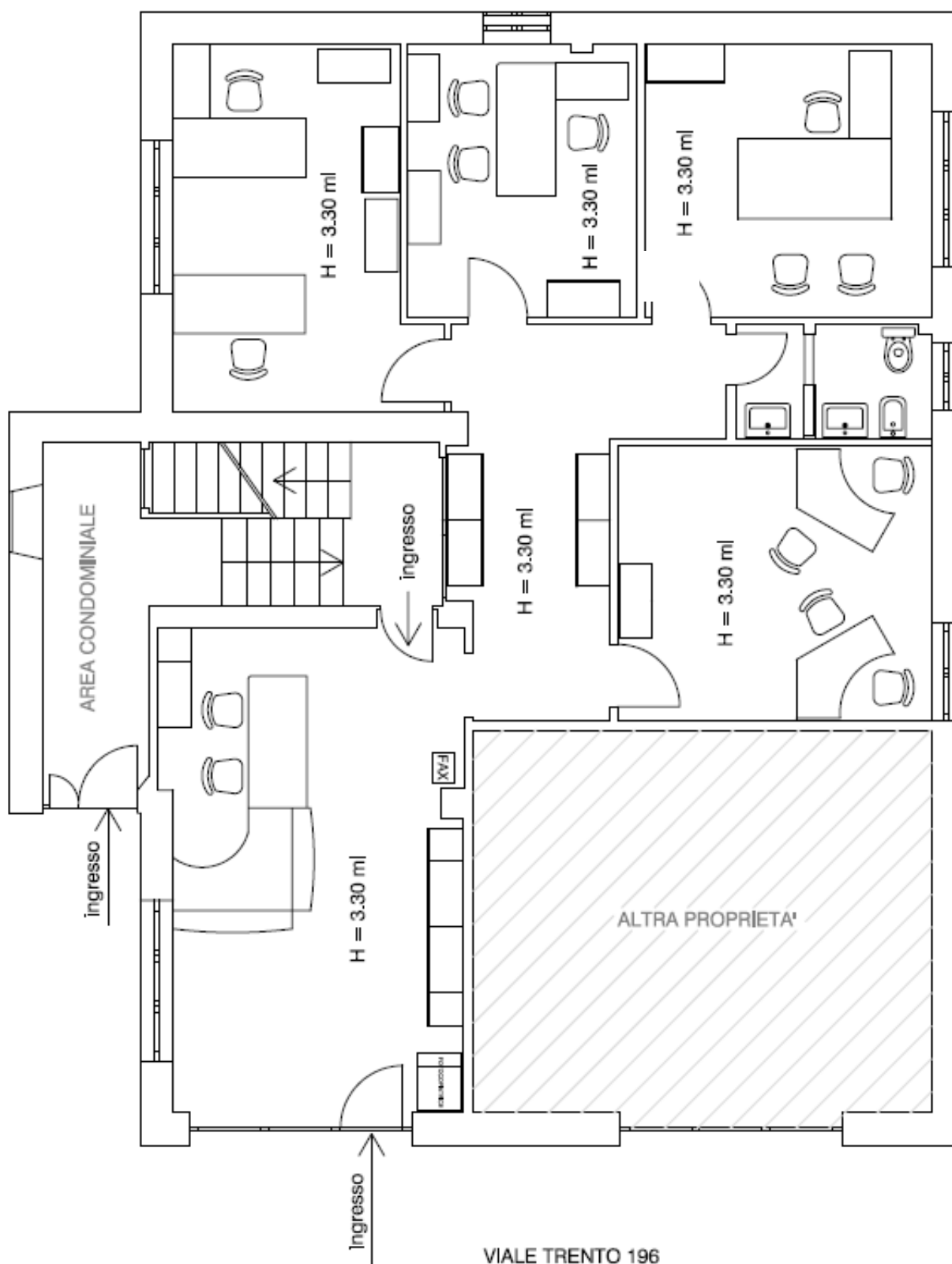
Di superficie lorda complessiva pari a circa 126 mq, l'unità immobiliare in esame è ubicata al piano terra di un complesso prevalentemente residenziale di 5 piani (di cui uno seminterrato e quattro fuori terra) e deriva dalla fusione di due unità immobiliari distinte, cedute alla Provincia di Ascoli Piceno a titolo di permuta con contratto rep. n. 111203 del 9 settembre 1998.

Dalle dichiarazioni di natura urbanistica contenute nell'atto notarile, il fabbricato è stato edificato prima del 1967 (dichiarazione ex art. 40 Legge 47/1985) e le destinazioni d'uso delle porzioni oggetto di transazione sono locale ad uso ufficio e locale ad uso negozio.

La struttura portante è in cemento armato con orizzontamenti in latero-cemento. Esternamente l'immobile si presenta in parte intonacato, con tinteggiatura di colore chiaro, ed in parte rivestito in mattoncini faccia a vista. All'interno le pareti sono intonacate, la pavimentazione è in piastrelle ceramiche e gli infissi sono in legno. Gli infissi esterni si caratterizzano per il telaio in legno e sono dotati di avvolgibili in plastica, ad esclusione della vetrata all'ingresso avente telaio d'alluminio e serranda metallica.

Per quanto concerne la dotazione impiantistica, l'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico/igienico-sanitario, impianto elettrico (sottotraccia), telefonico e di rete lan. Grazie alla rampa presente all'ingresso, gli ambienti interni sono accessibili da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

In generale, lo stato di conservazione complessivo dell'edificio può definirsi soddisfacente, anche se gli impianti termico ed elettrico necessitano di interventi di manutenzione.



3. Pianta dell'unità immobiliare sita al piano terra.

1.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



4. Foto vista lato sud.



5. Foto vista lato ovest.



6. Foto vista lato nord.



7. Foto vista interna – sala di accoglienza.



8. Foto vista interna – locale ad uso ufficio.



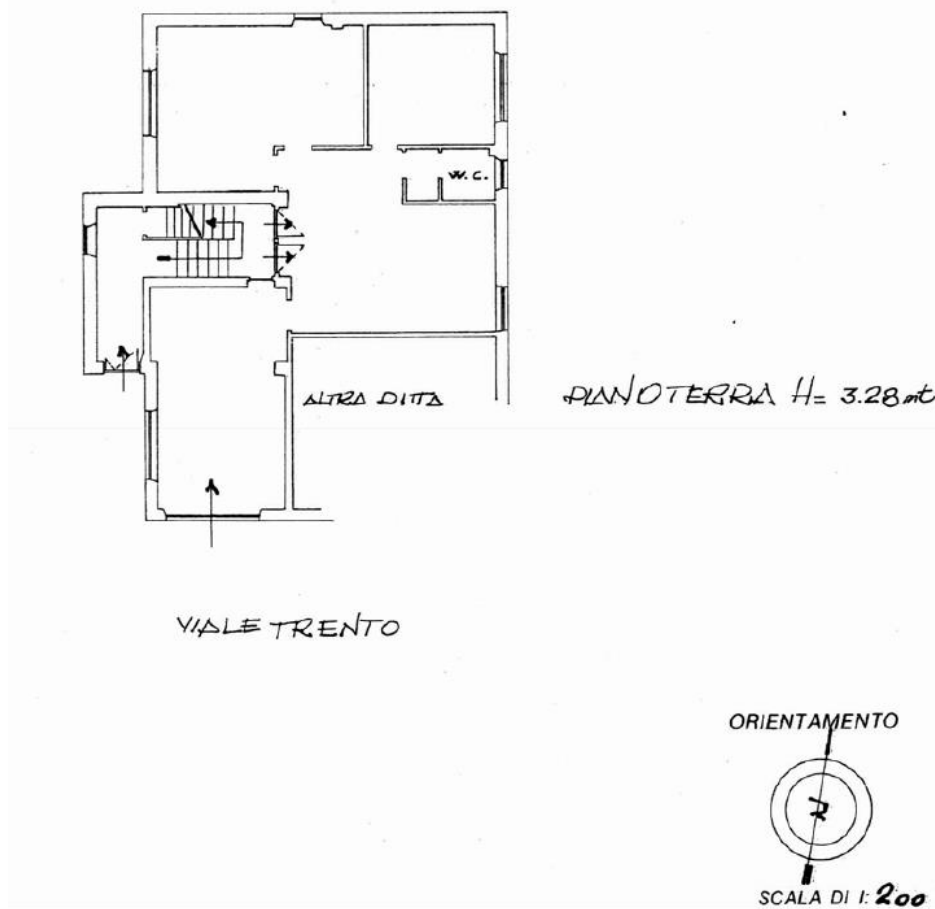
9. Foto vista interna – locale ad uso ufficio.

1.4 INQUADRAMENTO CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con il subalterno 9 della particella 134 del Foglio 45 del Comune di Fermo (FM) e censita con i seguenti dati di classamento:

- categoria catastale: B/4;
- consistenza: 410 mc;
- superficie catastale: 126 mq;
- rendita presunta di € 359,97.

La proprietà è per intero della PROVINCIA DI FERMO, con sede in Fermo, C.F. 90038780442.

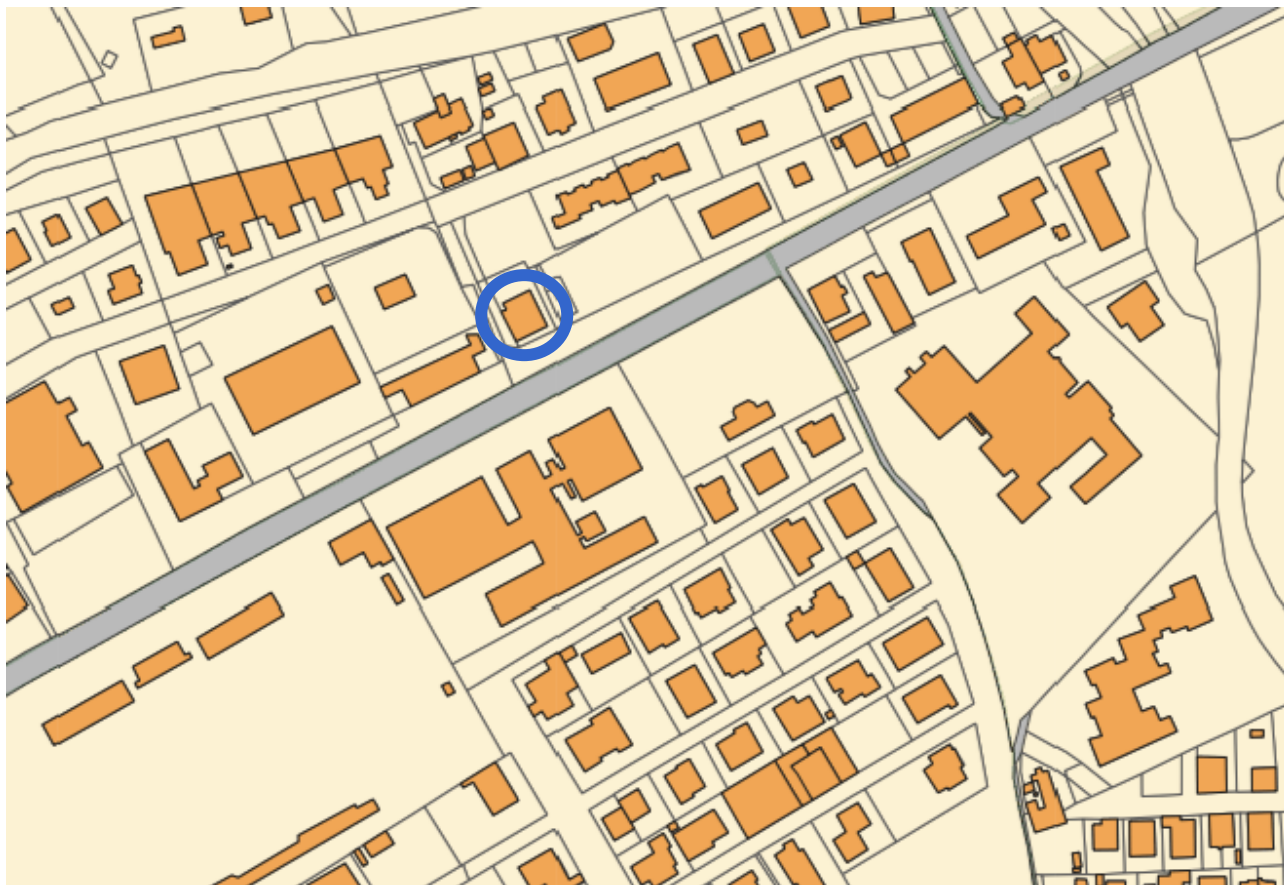


10. Planimetria catastale.

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	
I	Urbana	45	134	9	1		B/4	2	410 m ³	Totale: 126 m ²	Euro 359,97 L. 697.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE TRENTO n. 196 piano: T;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	PROVINCIA DI FERMO con sede in FERMO					90038780442*			(1) Proprieta' per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		DELIBERA del 08/04/2010 protocollo n. AP0026251 Voltura in atti dal 03/02/2011 Repertorio n.: 2 Rogante: DIR DI SETTORE Sede: FERMO Registrazione: UU Sede: FERMO Volume: 4 n. 7 del 16/04/2010 VERBALE DI CONSEGNA (n. 890.1/2011)										

11. Visura catastale.



12. Estratto di mappa catastale.

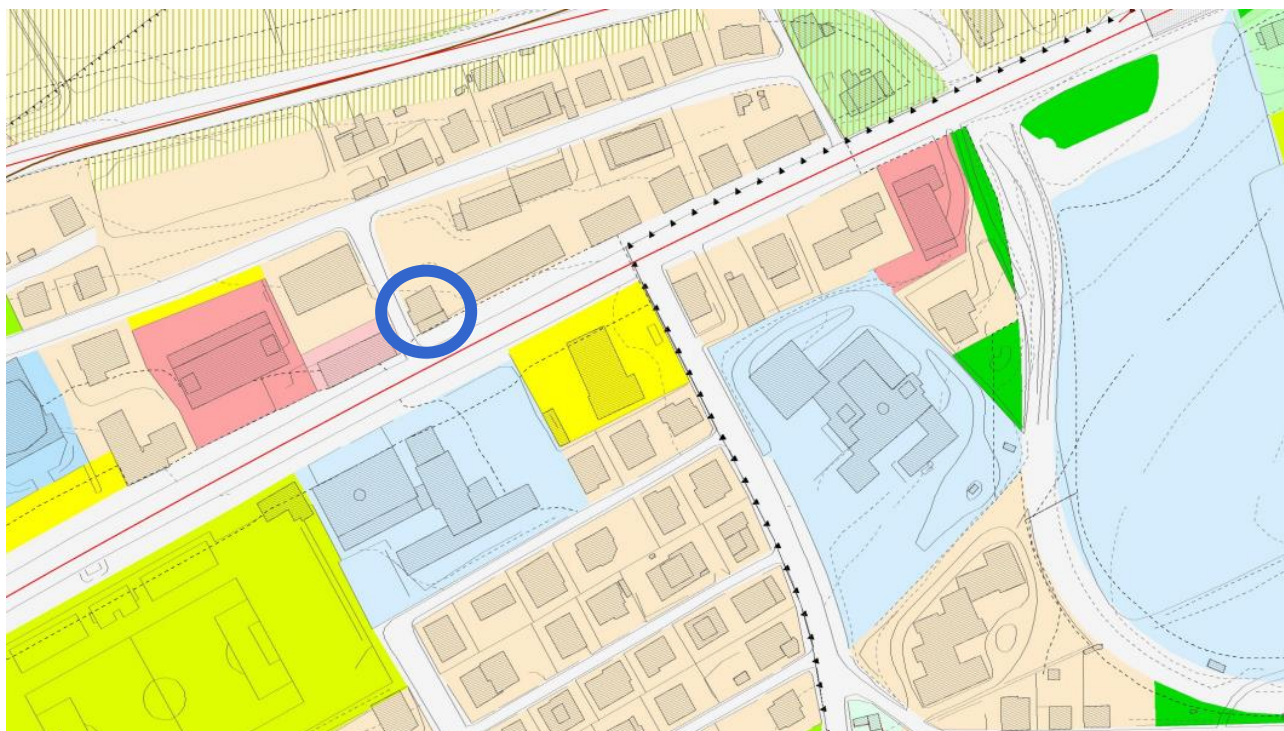


13. Estratto di mappa catastale - ingrandimento.

Prima della cessione del bene si provvederà alla necessaria variazione della categoria catastale in conformità alla destinazione d'uso valutata ai fini dell'alienazione.

1.5 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fermo, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 52 del 25 maggio 2006, e successive varianti, inserisce il complesso in esame all'interno della zona territoriale omogenea "*Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità*" (B1), la cui disciplina è definita all'articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione (CAPO II - Parti pubbliche e di interesse generale del TITOLO IV - Disciplina del Territorio).



14. Estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Fermo.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno della Z.T.O. sono:

U3 - Terziarie

U3/1 Commercio al dettaglio;

U3/2 Commercio complementare;

U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;

U3/7 Studi professionali;

U3/8 Attività direzionali e di servizio;

U3/10 Artigianato di servizio;

U4 - Residenziali

dove le destinazioni terziarie U3 sono limitate globalmente al 35% della SUL totale.

In base alle dichiarazioni di natura urbanistica contenute nell'atto notarile (rep. n. 111203 del 9 settembre 1998), l'immobile ha potenzialità di utilizzo sia commerciali che direzionali. In ogni caso, prima della cessione si provvederà ad uniformare le destinazioni d'uso del fabbricato.

1.6 CONSISTENZA

In conformità a quanto disposto dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 che individua il metro quadro di superficie catastale come unità di misura della consistenza degli immobili, la superficie commerciale dell'unità immobiliare viene assunta pari a 126 mq, come risultanti dalla visura catastale sopra riportata.

PARTE 2 – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

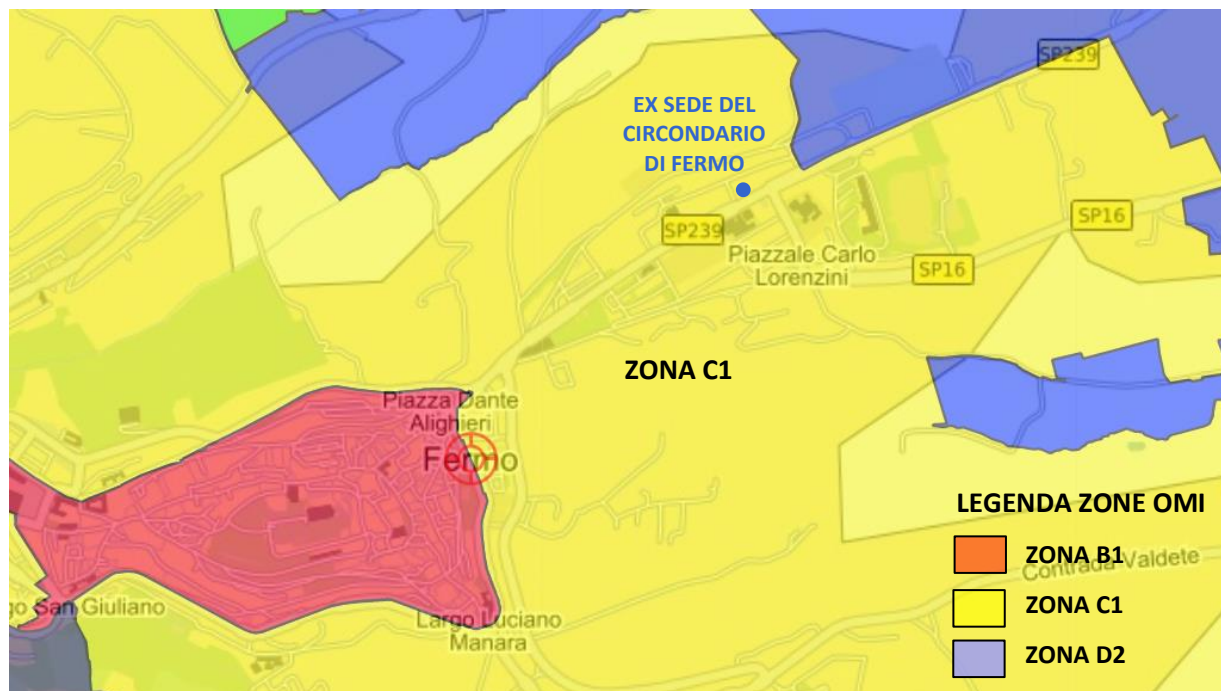
Lo scopo della presente valutazione, come indicato in premessa, è la determinazione del più probabile valore del bene, nell'odierno stato di conservazione e manutenzione, finalizzata all'alienazione di quest'ultimo.

2.2 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DEL BENE

In via speditiva, la valutazione viene effettuata sulla base dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà del bene.

2.2.1 VALORI DI MERCATO RILEVATI DALL'OMI

Si considerano i dati aggiornati al secondo semestre del 2018, classificati in funzione della zona censuaria, della tipologia dell'immobile e del relativo stato di conservazione.



15. Stralcio di mappa con individuazione zone OMI.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nella fascia semicentrale del Comune di Fermo (fascia perimetrale intorno al centro storico), all'interno della zona OMI C1, caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni civili (destinazione residenziale).

Per quanto concerne la tipologia di riferimento, come precedentemente accennato, l'immobile ha potenzialità di utilizzo sia commerciali che direzionali.

Nell'ambito di tale zona censuaria, per la tipologia uffici ed uno stato di conservazione normale, il valore di mercato riferito alla superficie lorda (L) oscilla all'interno del range 1.150 – 1.550 €/mq, mentre per la tipologia negozi va da 1.250 a 1.700 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: **ASCOLI PICENO**

Comune: **FERMO**

Fascia/zona: **Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO**

Codice zona: **C1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1700	2100	L	7	8,8	L
Uffici	Normale	1150	1550	L	4,7	6,6	L

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: **ASCOLI PICENO**

Comune: **FERMO**

Fascia/zona: **Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO**

Codice zona: **C1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	620	850	L	1,8	2,6	L
Negozi	Normale	1250	1700	L	6	8,6	L



Applicando i valori medi dell'OMI (1.350 €/mq per la destinazione uffici e 1.475 €/mq per la destinazione negozi) alla superficie commerciale in precedenza determinata, si ricavano i seguenti valori arrotondati:

- 170.000,00 € per la destinazione uffici (1.350 €/mq * 126 mq);
- 186.000,00 € per la destinazione uffici (1.475 €/mq * 126 mq).

Dalla media dei due valori sopra determinati, si ottiene un valore di mercato del bene di 178.000,00 € a cui si applica un coefficiente di deprezzamento per tener conto del deterioramento fisico che hanno subito gli elementi componenti.

2.2.2 DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento dell'unità immobiliare legato al deterioramento fisico di strutture, impianti e finiture viene determinato con riferimento ai seguenti coefficienti di vetustà, validi per abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori all'interno di edifici residenziali:

Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente
1	0,99	16	0,845	31	0,77
2	0,98	17	0,84	32	0,765
3	0,97	18	0,835	33	0,76
4	0,96	19	0,83	34	0,755
5	0,95	20	0,825	35	0,75
6	0,94	21	0,82	36	0,745
7	0,93	22	0,815	37	0,74
8	0,92	23	0,81	38	0,735
9	0,91	24	0,805	39	0,73
10	0,9	25	0,8	40	0,725
11	0,89	26	0,795	41	0,72
12	0,88	27	0,79	42	0,715
13	0,87	28	0,785	43	0,71
14	0,86	29	0,78	44	0,705
15	0,85	30	0,775	45	0,7

Per tener conto del diverso deterioramento fisico delle varie componenti, il coefficiente di vetustà viene valutato separatamente per strutture, impianti e finiture, assumendo la seguente incidenza delle singole categorie sul valore d'insieme:

- 55% per le strutture;
- 20% per le finiture;
- 25% per gli impianti.

Mentre per le strutture l'età apparente viene determinata con riferimento all'epoca di costruzione, per i componenti edilizi per i quali è possibile la sostituzione (rifiniture impianti ecc...) questa viene conteggiata a partire dall'ultimo intervento (2003). Pertanto questa viene assunta pari a:

- 59 anni per le strutture (epoca di costruzione presunta 1960);
- 16 per le finiture;
- 16 per gli impianti.



COMPONENTE	VETUSTA'	COEFF.	INCIDENZA	COEFF. COMPONENTE
STRUTTURE	59	0,595	55%	0,32725
IMPIANTI	16	0,845	25%	0,21125
FINITURE	16	0,845	20%	0,169
COEFFICIENTE DI VETUSTA' GLOBALE				0,708

Il più probabile valore del bene, ottenuto applicando il coefficiente di vetustà globale così ricavato (0,71) al valore di mercato determinato in precedenza con riferimento ai valori OMI, è di € 126.000,00 (0,71*178.000,00).

CONCLUSIONI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nel Comune di Fermo in Viale Trento n. 196; lo scopo valutativo è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2019 ai fini dell'alienazione dello stesso.

La valutazione è stata effettuata in via speditiva attraverso l'analisi dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel secondo semestre del 2018. In particolare si è fatto riferimento alla media dei valori indicati per gli immobili a destinazione d'uso uffici in stato di conservazione normale e negozi, applicando un coefficiente di deprezzamento per tener conto del deterioramento delle componenti legato alla vetustà dell'immobile.

Ciò premesso, si ritiene che il più probabile valore del bene in oggetto, riferito all'attualità, considerato libero da persone, cose, gravami e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari ad **€ 126.000,00 (centoventiseimila/00)**.

Fermo, lì 15 ottobre 2019

La P.O. del Servizio
Dott. Geom. Sandro Vallasciani