

COMUNE DI MONTALTO DELLE MARCHE

(Prov. di Ascoli Piceno)

Relazione di stima per la valutazione del fabbricato già ex Scuola sito in Contrada Cimirano del Comune di Montalto delle Marche (AP).

- *Magazzino/deposito al piano terra*
- *Ex Scuola al piano primo*

Proprietà:

- **Comune di Montalto delle Marche, Piazza Umberto I° n. 12**

STUDIO TECNICO GEOM. EVARISTO CESCHINI

Via Roma n. 7 63034 Montalto delle Marche (AP)
evaristo.ceschini@laposte.it - tel./fax 0736-828651

INDICE

1- PREMESSA

2- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione

Descrizione dell'immobile

Tabelle riassuntive

Dati urbanistici

Dati catastali

3- PROCESSO DI VALUTAZIONE

Scopo e metodologia di stima

Caratteristiche delle unità immobiliari

- *Ex-scuola*

- *Magazzino/deposito*

Determinazione del più probabile Valore di Mercato

- *Ex-scuola*

- *Magazzino/deposito*

Riepilogo valutazioni

4- ALLEGATI

1- PREMESSA

Il Comune di Montalto delle Marche con Delibera della Giunta Comunale n. 34 del 12.03.2008 e Determina n. 113 del 13.03.2008 ha conferito al sottoscritto geom. Evaristo Ceschini, residente a Montalto delle Marche, in via Fonte d'Ercole, n. 3/a, tel. 0736828651, iscritto all'albo geometri, della provincia di Ascoli Piceno, al n. 553, l'incarico di stimare il fabbricato già ex Scuola sito in località Valdaso, di proprietà dello stesso Comune.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico, acquisita la necessaria documentazione e effettuati gli imprescindibili sopralluoghi e rilievi, ha redatto la seguente relazione di stima dell'immobile in oggetto.

2- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione:

Il fabbricato oggetto di stima è posto in Località Valdaso del Comune di Montalto delle Marche e più precisamente in Contrada Cimirano lungo la S.S. Val D'Aso.

L'immobile è dotato di imbocco carrabile sulla strada statale e dista da questa circa dieci metri.

Descrizione dell'immobile:

Il fabbricato, interamente di proprietà del Comune di Montalto delle Marche, è composto da due piani di cui il piano terra adibito a magazzino/deposito e il piano primo adibito per metà a civile abitazione e per l'altra metà a scuola materna (oggi in disuso).

Le due unità poste al piano primo sono accessibili separatamente da due scale poste su due lati opposti dell'edificio e con ingresso dal piano terra.

Il fabbricato edificato negli anni 50/60 è posto all'interno di una corte di pertinenza di circa 575 mq.

Tale corte risulta suddivisa nel seguente modo:

- mq. 150 corte comune al magazzino/deposito del piano terra e alla ex Scuola del piano primo;
- mq. 160 corte esclusiva dell'appartamento al piano primo;
- mq. 265 corte esclusiva della ex Scuola al piano primo.

La pianta del fabbricato è pressoché rettangolare e comprende una superficie di circa mq. 265, la copertura è a due falde del tipo a capanna.

La struttura è formata da muratura portante in mattoni pieni e impalcati di piano e di copertura composti da solai in latero-cemento.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite dal paramento in mattoni a faccia vista e stuccature in cemento.

Sono presenti una fascia marcapiano e riquadrature alle finestre del piano terra.

La stima, che verrà realizzata in maniera separata, riguarda l'unità al piano terra ad uso magazzino/deposito e quella al piano primo ex Scuola con la relativa corte esclusiva.

Il **magazzino/deposito** posto al piano terra è accessibile in maniera autonoma dall'esterno e gode della corte di pertinenza comune alla ex Scuola di mq. 150.

Tale porzione di immobile risulta attualmente locata alla AGRICOOP Soc. Coop. con sede in via Piane n. 65/66 del Comune di Moresco (AP), con regolare contratto di locazione stipulato in data 01.04.1998.

L'unità è formata da un lungo ed ampio ingresso/corridoio con agli estremi i servizi igienici e tre grandi locali. Tutti gli ambienti sono dotati di ampie superfici finestrate, che garantiscono adeguata illuminazione e ricambio d'aria, mentre l'altezza interna è di ml. 3,57.

Gli infissi interni sono in legno verniciato così come il portone e le finestre esterne che inoltre presentano inferriate. I pavimenti sono in mattonelle di graniglia.

Sia gli infissi che i pavimenti e rivestimenti sono in mediocre stato di conservazione ma necessiterebbero di un ammodernamento.

L'impianto elettrico risulta di recente costruzione mentre è assente un adeguato impianto di riscaldamento.

L'**ex Scuola** al piano primo è raggiungibile attraverso una scala ad uso esclusivo accessibile dalla piano terra sulla corte anch'essa riservata. Oltre alla corte esclusiva di mq. 265 circa, l'unità ha in uso comune con il magazzino/deposito del piano terra la corte di mq. 150.

L'unità immobiliare risulta attualmente locata alla Associazione "Nuova Agricoltura" e alla Rag. Baldoncini Luisa con regolari contratti di locazione.

Raggiunta dal vano scala l'unità immobiliare si presenta divisa in un ampio ingresso-corridoio, tre locali, una zona w.c. e un piccolo ripostiglio.

Tutti gli ambienti presentano finestre per l'illuminazione diretta dall'esterno, ad esclusione dell'ingresso-corridoio e del locale ripostiglio.

Gli infissi interni, così come il portone e le finestre esterne, sono in legno verniciato e avrebbero bisogno di un ammodernamento.

L'unità risulta carente sotto il profilo degli impianti tecnologici, in quanto obsoleti o completamente assenti.

Tabelle riassuntive:

SINTESI DELLE DESTINAZIONI D'USO		
Piano	Destinazione	Locali
terra	ex-scuola	ingresso, vano scala
terra	magazzino/deposito	ingr./corridoio, 3 locali, 2 w.c.
primo	ex-scuola	ingr./corridoio, 3 locali, rip., w.c.

SUPERFICI				
Unità	Piano	Superficie lorda (mq)	Superficie netta (mq)	Sn/SI%
ex-scuola	terra	18,95	13,12	69,23%
ex-scuola	terra	corte esclusiva ex-scuola 265 mq.		
magazzino	terra	227,23	187,05	82,32%
ex-scuola	primo	132,56	107,26	80,91%

DOTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI		
tipologia impianto	ex-scuola	
	piano terra	piano primo
idrico	ASSENTE	OBSOLETO
elettrico	OBSOLETO	OBSOLETO
telefonico	ASSENTE	ASSENTE
ascensori	ASSENTE	ASSENTE
condizionamento	ASSENTE	ASSENTE
riscaldamento	ASSENTE	ASSENTE
messa a terra	ASSENTE	ASSENTE
contro le scariche atmosferiche	ASSENTE	ASSENTE
antincendio	ASSENTE	ASSENTE

DOTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI		
tipologia impianto	magazzino/deposito	
	piano terra	
idrico	OBSOLETO	
elettrico	PRESENTE (recente con canalizzazione esterna)	
telefonico	ASSENTE	
ascensori	ASSENTE	
condizionamento	ASSENTE	
riscaldamento	ASSENTE	
messa a terra	ASSENTE	
contro le scariche atmosferiche	ASSENTE	
antincendio	ASSENTE	

Dati urbanistici:

Il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Montalto delle Marche, prevede per l'immobile in esame la seguente destinazione urbanistica:

- Zona agricola, art. 16 delle N.T.A.

Di seguito viene riportato il testo dell'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. che regola tali zone.

Art.16 - Zona agricola

Sono considerate zone agricole le parti del territorio comunale, cartograficamente individuate nelle planimetrie del P.R.G. (zone bianche senza alcuna campitura), destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al florovivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

In queste zone si applicano, le disposizioni di cui alla L. R. n. 13 dell'8 marzo 1990, nel rispetto della legislazione statale vigente in materia nonché del PTC Provinciale.

All'interno di tali zone, in aggiunta alla normativa specifica, si applicano le seguenti norme :

- 1) è vietata la demolizione dei manufatti agricoli che conservano caratteristiche di maggior interesse e classificati dal P.R.G. di "valore architettonico e storico-documentario";
- 2) è consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce ecc.), maneggi, ecc..., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole ecc..., spazi aperti attrezzati per il ballo e lo svago, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico; tali manufatti possono occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture, che dovrà essere sistemata secondo le modalità di cui al precedente art. 9 (Ambiti di tutela delle categorie del sottosistema botanico-vegetazionale);
- 3) sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari, salvo quanto previsto dal Codice Civile;

Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole

Il patrimonio edilizio extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo è suddiviso dal PRG in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche ed allo stato di conservazione.

Sulla base del censimento effettuato dal Comune ai sensi della L.R. 13/90, da adeguare al PTC entro due anni dalla data di approvazione del medesimo, ne è derivata la seguente classificazione:

- Edifici rurali di assoluto valore storico architettonico nonché fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana.
- Edifici rurali originariamente significativi, ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che rappresentano elementi testimoniali del paesaggio e della tradizione contadina.
- Edifici costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945.
- Annessi rustici a servizio dell'azienda.

Prescrizioni particolari

- Edifici rurali di assoluto valore storico architettonico nonché fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana.

Gli interventi su tali edifici devono essere volti soltanto alla manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, attraverso un recupero delle caratteristiche architettoniche e tipologiche conservatesi ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.

E' prescritto inoltre:

- l'impiego per i manti di copertura di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;
- l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controportelli scuri;
- sono ammesse, pur se non consigliate le persiane esterne;
- Edifici rurali originariamente significativi, ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che rappresentano elementi testimoniali del paesaggio e della tradizione contadina.

Gli interventi su tali edifici devono essere volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e, ristrutturazione edilizia purché finalizzata al recupero di tutti quegli elementi tipologici, architettonici e strutturali significativi, ancora reperibili come testimonianza della configurazione originaria ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura (cornicioni, architravi di pregio, archi, volte lunette, etc).

E' prescritto inoltre:

- l'impiego per i manti di copertura di coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;
- l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controportelli scuri;
- sono ammesse, pur se non consigliate le persiane esterne;
- nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenza delle falde contenuta tra il 25% ed il 40%, ad eccezione di strutture seminterrate. Non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato. Gli eventuali terrazzi in coperture dovranno essere accessibili da collegamenti verticali

- tipo scale e o ascensori il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50 preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
- non è comunque consentito la realizzazione di balconi è invece ammessa la realizzazione di logge e terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato.
 - Edifici costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945.
 - Gli interventi su tali edifici , qualora non più utilizzati a supporto dell'attività agricola devono essere volti al loro riuso ed al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante;
 - Per questi manufatti non è esclusa la possibilità di riuso con destinazione residenziale;
 - L'area di pertinenza dell'edificio per i casi di cambio di destinazione d'uso deve essere pari ad almeno 4 volte la superficie utile lorda (SUL);
 - Per l'intervento sul manufatto edilizio valgono le prescrizioni particolari fissate sugli edifici rurali di cui al comma precedente.
 - Annessi rustici
 - Per gli annessi rustici sono consentiti interventi di ristrutturazione nonché demolizione e ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire con tipologie e materiali consoni al carattere dell'edificio principale cui sono asserviti nonché rispettando il più possibile la caratterizzazione cromatico-ambientale circostante.

Nuove costruzioni nelle aree agricole.

Si fa riferimento alla L.R. 13/90 e alla 10/77.

In particolare per le nuove costruzioni si applica quanto segue:

- $IF = 0.03$ mc/mq, applicata a tutti gli appezzamenti di terreno contigui anche se divisi da infrastrutture stradali corsi d'acqua e canali.
Tali appezzamenti contigui possono anche non ricadere nei confini del comune di appartenenza;
- Per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i 1000mc fuori terra.
- L'altezza max di ml 7.50 misurati a valle per i terreni in declivio;
- Distanza minima dai confini 20.00 m;
- Distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1.04.1968 e dal Nuovo Codice civile della strada.
- Le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% ed il 40%, ad eccezione di strutture seminterrate. Non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato. Gli eventuali terrazzi in coperture dovranno essere accessibili da collegamenti verticali tipo scale e o ascensori il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm50 preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista; non è consentita la costruzione di abbaini.
- È fatto obbligo di impiego di manti di coperture in coppi di laterizio di colore tradizionale ed infissi in legno od in metallo

e di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali e comunque esplicitamente approvati dalla commissione edilizia;

La realizzazione di nuove abitazioni è subordinata al rilascio di C.E. ed alla apposizione di un vincolo a "non edificandi", su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

Non sono ammesse nuove costruzioni agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo.

Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione previa demolizione, dell'edificio preesistente; il nuovo edificio deve avere le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni.

Per gli ampliamenti la distanza del confine può essere ridotta a ml 10.00 fatto salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di Attuazione.

E' consentita la costruzione di una nuova abitazione con le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune ed a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda. Qualora i suindicati interventi su edifici esistenti riguardano "Edifici rurali di assoluto valore storico architettonico nonché fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana" e/o "Edifici rurali originariamente significativi, ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che rappresentano elementi testimoniali del paesaggio e della tradizione contadina", non è consentita la demolizione degli edifici medesimi, ma soltanto il loro restauro e risanamento conservativo; L'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente.

La costruzione di un nuovo edificio ai fini dell'uso abitativo, in sostituzione dei preesistenti edifici, è consentita se il proprietario si assume l'obbligo del restauro o risanamento conservativo del primo; Tale obbligo, che deve essere assicurato con polizza fideiussoria che garantisca l'importo delle opere da realizzare, deve essere assolto entro 5 anni dal completamento della costruzione del nuovo edificio.

La realizzazione di nuove abitazioni è subordinata al rilascio di C.E. ed alla apposizione di un vincolo a "non edificandi", su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

Per quanto non espressamente prescritto nel presente PRG valgono le norme previste nella L.R. n.13 del 08.03.1990.

Dati catastali:

Le unità oggetto di stima risultano censite al catasto fabbricati del Comune di Montalto delle Marche al foglio n. 12 particella n. 202 con i subalterni:

Sub. 5, categoria C/2 classe 1 consistenza 175 mq.
Sub. 7, categoria B/5 classe U consistenza 280 mc.
Sub. 4, B.C.N.C. (corte comune ai sub. 5 e 7) di mq. 150
Sub. 9, corte esclusiva del sub. 7

con il seguente intestato:

- COMUNE DI MONTALTO DELLE MARCHE con sede in Montalto
delle Marche c.f. 80000490443 (proprietà)

3- PROCESSO DI VALUTAZIONE

Scopo e metodologia di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità delle due unità immobiliari site in Contrada Cimirano del comune di Montalto delle Marche.

E' necessario far presente che in considerazione dello stato di manutenzione in cui si trova l'edificio e quindi della necessità di un rinnovamento delle finiture e dell'adeguamento degli impianti, l'attività estimativa che è stata svolta dal sottoscritto si compone in sostanza di due fasi.

Nella prima viene individuato il più probabile valore di mercato delle due unità supposte in ordinario stato di manutenzione. Nella seconda a tali valori verranno sottratti i rispettivi costi, sinteticamente determinati, necessari per riportare le due unità dallo stato attuale ad uno stato di manutenzione normale e per adeguarle alle normative vigenti.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli

perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%.

Le due unità verranno valutate in maniera separata.

Caratteristiche delle unità immobiliari:

Nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è necessario porre alcune considerazioni iniziali sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi:

• Ex-Scuola

- limitato stato di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- non sono presenti particolari finiture mentre gli impianti tecnologici risultano inadeguati;
- l'unità ha una buona esposizione alle radiazioni solari anche se le aperture delle finestre nei vari ambienti risultano appena sufficienti;
- ingresso autonomo dal piano terra tramite una scala che conduce al piano primo;
- l'immobile si trova particolarmente vicino alla strada statale e quindi facilmente raggiungibile;
- l'imbocco alla proprietà avviene sulla corte comune alle due unità (ex-scuola e magazzino/deposito);
- la corte esclusiva è di adeguata estensione per l'utilizzo come parcheggio.

• Magazzino/deposito

- sufficiente stato di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- non sono presenti particolari finiture;
- l'impianto elettrico risulta di recente costruzione e quindi appare adeguato alla destinazione d'uso;

- l'unità ha una buona esposizione alle radiazioni solari ed ampie aperture finestrate nei vari ambienti;
- ingresso autonomo al piano terra sulla corte comune all'unità del piano primo (ex-scuola);
- l'immobile si trova particolarmente vicino alla strada statale e quindi facilmente raggiungibile;
- l'imbocco alla proprietà avviene sulla corte comune alle due unità (ex-scuola e magazzino/deposito);
- l'unità non beneficia di una corte esclusiva ma può contare sull'uso promiscuo della corte comune alla ex-scuola, questa appare necessaria soprattutto per lo scarico delle merci.

Le considerazioni riportate sono alla base del giudizio di stima di seguito riportato e in particolar modo delle quotazioni che sono state prese a riferimento.

Determinazione del più probabile Valore di Mercato:

• **Ex-Scuola**

1) La prima delle valutazioni effettuate è stata eseguita prendendo a riferimento le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Alle quotazioni determinate in riguardo alle caratteristiche sopra descritte e alla tipologia dell'immobile, sono stati applicati dei coefficienti di vetustà che considerano lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare.

VALORE DI MERCATO NUOVO/RISTRUTTURATO E COEFF. DI VETUSTA'						
corpo	piano	mq. lordi	destinazione	€/mq	vetustà	valore
	terra	265,00	corte	€ 15,00		€ 3 975,00
	primo	132,56	abitazione	€ 770,00	50,00%	€ 51 035,60
					tot.	€ 55 010,60

Riferimento O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia Territorio (AP)

Il valore dell'unità (ex-scuola), risultante da tale procedimento, è pari a € 55.010,60.

2) La seconda determinazione prende a riferimento i valori pubblicati nel Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Ascoli Piceno, ed essendo questi ultimi già riferiti ad un determinato stato di conservazione dell'immobile, non vengono applicati coefficienti di vetustà.

VALORE BORSINO IMMOBILIARE CAMERA DI COMMERCIO						
corpo	piano	mq. lordi	destinazione	€/mq	vetustà	valore
	terra	265,00	corte	€ 15,00		€ 3 975,00
	primo	132,56	abitazione	€ 400,00		€ 53 024,00
tot.						€ 56 999,00

Il valore dell'unità (ex-scuola), risultante da tale procedimento, è pari a € 56.999,00.

3) La terza valutazione torna a considerare le quotazioni O.M.I. ma senza l'applicazione del coefficiente di vetustà. Al valore così determinato viene sottratto il costo, sinteticamente determinato, necessario per riportare l'unità immobiliare dallo stato attuale ad uno stato di manutenzione normale e per adeguarlo alle normative vigenti.

VALORE DI MERCATO NUOVO/RISTRUTTURATO					
corpo	piano	mq. lordi	destinazione	€/mq	valore
	terra	265,00	corte	€ 15,00	€ 3 975,00
	primo	132,56	abitazione	€ 770,00	€ 102 071,20
tot.					€ 106 046,20

Riferimento O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia Territorio (AP)

COSTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMMODERNAMENTO					
corpo	piano	mq. lordi	destinazione	€/mq	costo
	terra primo	265,00 132,56	corte abitazione	€ 400,00	€ 53 024,00
tot.					€ 53 024,00

Il valore dell'unità (ex-scuola), risultante da tale procedimento, è pari alla differenza tra il valore al nuovo/ristrutturato e il costo di ristrutturazione e quindi ad € 53.022,20.

In conclusione, sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile corrisponda alla media aritmetica delle tre determinazioni sopra riportate e quindi ad **€ 55.000,00**.

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità (ex-scuola) oggetto di stima nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova.

• **Magazzino/deposito**

1) La prima delle valutazioni effettuate è stata eseguita prendendo a riferimento le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Alle quotazioni determinate in riguardo alle caratteristiche sopra descritte e alla tipologia dell'immobile, sono stati applicati dei coefficienti di vetustà che considerano lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare.

VALORE DI MERCATO NUOVO/RISTRUTTURATO E COEFF. DI VETUSTA'						
corpo	piano	mq. lordi	destinazione	€/mq	vetustà	valore
	terra	227,23	magazzino/deposito	€ 525,00	50,00%	€ 59 647,88
tot.						€ 59 647,88

Riferimento O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia Territorio (AP)

Il valore dell'unità (magazzino/deposito), risultante da tale procedimento, è pari a € 59.647,88.

2) La seconda determinazione prende a riferimento i valori pubblicati nel Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Ascoli Piceno, ed essendo questi ultimi già riferiti ad un determinato stato di conservazione dell'immobile, non vengono applicati coefficienti di vetustà.

VALORE BORSINO IMMOBILIARE CAMERA DI COMMERCIO						
corpo	piano	mq. lordi	destinazione	€/mq	vetustà	valore
	terra	227,23	magazzino/deposito	€ 250,00		€ 56 807,50
tot.						€ 56 807,50

Il valore dell'unità (magazzino/deposito), risultante da tale procedimento, è pari a € 56.807,50.

3) La terza valutazione torna a considerare le quotazioni O.M.I. ma senza l'applicazione del coefficiente di vetustà. Al valore così determinato viene sottratto il costo, sinteticamente determinato, necessario per riportare l'unità immobiliare dallo stato attuale ad uno stato di manutenzione normale e per adeguarlo alle normative vigenti.

VALORE DI MERCATO NUOVO/RISTRUTTURATO					
corpo	piano	mq. lordi	destinazione	€/mq	valore
	terra	227,23	magazzino/deposito	€ 525,00	€ 119 295,75
Riferimento O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia Territorio (AP)					tot. € 119 295,75

COSTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMMODERNAMENTO					
corpo	piano	mq. lordi	destinazione	€/mq	costo
	terra	227,23	magazzino/deposito	€ 290,00	€ 65 896,70
					tot. € 65 896,70

Il valore dell'unità (magazzino/deposito), risultante da tale procedimento, è pari alla differenza tra il valore al nuovo/ristrutturato e il costo di ristrutturazione e quindi ad € 53.399,05.

In conclusione, sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile corrisponda alla media aritmetica delle tre determinazioni sopra riportate e quindi ad **€ 56.600,00.**

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità (ex-scuola) oggetto di stima nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova.

Riepilogo valutazioni:

- *Ex scuola* al piano primo e relativa corte esclusiva, valore stimato **€ 55.000,00.**
- *Magazzino/deposito* al piano terra, valore stimato **€ 56.600,00.**

4- ALLEGATI

Vengono acclusi alla presente relazione i seguenti allegati:

- visura catastale
- stralcio di mappa catastale
- stralcio del P.R.G.
- pianta piano terra
- pianta piano primo
- documentazione fotografica

Montalto delle Marche, 01-10-2008.

Geom.  Varisto Ceschini