



Città di Ostra

Provincia di Ancona

4° SETTORE - LAVORI PUBBLICI AMBIENTE

Piazza dei Martiri, 5 - 60010 OSTRA (AN)

p.iva: 00180560427 - c.f.: 83001110424 - fax 071.7989776

☛ lavori pubblici 0717980606+415- ambiente 0717980606+429

e-mail lavori pubblici: lavoripubblici.ostra@provincia.ancona.it

e-mail ambiente: ambiente.ostra@provincia.ancona.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Oggetto: Perizia di stima del più probabile valore di vendita di un'area e un lotto edificabili siti in Ostra via F. Coppi e di n° 2 lotti edificabili siti in Ostra via Don Orione, di proprietà del Comune di Ostra.

Ostra, 22.10.2008



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Geom. Giovanni Maria Puelini)



Città di Ostra

Provincia di Ancona

4° SETTORE – LAVORI PUBBLICI AMBIENTE

Piazza dei Martiri, 5 - 60010 OSTRA (AN)

p.iva: 00180560427 - c.f.: 83001110424 - fax 071.7989776

☎ lavori pubblici 0717980606+415- ambiente 0717980606+429

e-mail lavori pubblici: lavoripubblici.ostra@provincia.ancona.it

e-mail ambiente: ambiente.ostra@provincia.ancona.it

Premesse

L'Amministrazione comunale ha dato mandato al sottoscritto Responsabile del 4° Settore – Lavori Pubblici – Ambiente di effettuare una Perizia di stima del più probabile valore di vendita di un'area e un lotto edificabili siti in Ostra via F. Coppi e di n° 2 lotti edificabili siti in Ostra via Don Orione, di proprietà del Comune di Ostra.

L'area ed i lotti edificabili sono pianeggianti e di facile accesso per scopi edificatori senza particolari difficoltà legate alla morfologia e alle condizioni di orientamento, massima esposizione all'illuminamento naturale e alla ventilazione, anche la viabilità consente un'ottima fruibilità di accesso.

Urbanisticamente il terreno relativo all'area edificabile di via F. Coppi, classificato in zona C2-RESIDENZIALE TERZIARIA E DI ESPANSIONE è contraddistinto secondo gli indici edificatori di cui all'Art. 37 delle N.T.A. del vigente P.R.G. e più specificamente:

IT	= mc./mq. 1	(indice di fabbricabilità territoriale)
IF	= mc./mq. 1,3	(indice di fabbricabilità fondiaria)
H _{max}	= 8,70 m.	(altezza massima casa in linea)
DF	= 10,00 m.	(distacco assoluta dagli edifici)
DC	= 5,00 m.	(distacco assoluta dai confini)
Superficie	= 1'800 mq.	(minima per lotto in linea)

Per quanto concerne gli altri parametri relativi alla utilizzazione della zona su cui ricade l'area oggetto di stima si fa riferimento alle stesse N.T.A. de P.R.G. vigente che all'art. 21 (Zona Omogenea C, residenziale di espansione) definisce le procedure d'intervento per l'attuazione dell'edificazione. L'area nella tavola di progetto n. 8 è individuata quale comparto unitario.



Città di Ostra

Provincia di Ancona

4° SETTORE – LAVORI PUBBLICI AMBIENTE

Piazza dei Martiri, 5 - 60010 OSTRA (AN)

p.iva: 00180560427 - c.f.: 83001110424 - fax 071.7989776

☒ lavori pubblici: 0717980606+415- ambiente: 0717980606+429

e-mail lavori pubblici: lavoripubblici.ostra@provincia.ancona.it

e-mail ambiente: ambiente.ostra@provincia.ancona.it

Urbanisticamente il terreno relativo al lotto edificabile di via F. Coppi, classificato in zona B3-ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE è contraddistinto secondo gli indici edificatori di cui all'Art. 35 delle N.T.A. del vigente P.R.G. e più specificamente:

UF	= mc./mq. 0,4	(indice di utilizzazione fondiaria)
IF	= mc./mq. 1,5	(indice di fabbricabilità fondiaria)
H _{max}	= 7,00 m.	(altezza massima casa in linea)
DF	= 10,00 m.	(distacco assoluta dagli edifici)
DC	= 5,00 m.	(distacco assoluta dai confini)
Superficie	= 450,00 mq.	(minima per lotto)

Ammessa la costruzione a confine

Per quanto concerne gli altri parametri relativi alla utilizzazione della zona su cui ricade l'area oggetto di stima si fa riferimento alle stesse N.T.A. de P.R.G. vigente che all'art. 20 (Zona Omogenea B, edificata, prevalentemente residenziale e di parziale ristrutturazione) definisce le procedure d'intervento per l'attuazione dell'edificazione.

Urbanisticamente il terreno relativo ai lotti edificabili di via Don Orione, classificato in zona B2-ZONA DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA è contraddistinto secondo gli indici edificatori di cui all'Art. 34 delle N.T.A. del vigente P.R.G. e più specificamente:

UF	= mc./mq. 0,6	(indice di utilizzazione fondiaria)
IF	= mc./mq. 2,0	(indice di fabbricabilità fondiaria)
H _{max}	= 8,70 m.	(altezza massima casa in linea)
DF	= 10,00 m.	(distacco assoluta dagli edifici)
DC	= 5,00 m.	(distacco assoluta dai confini)

Per quanto concerne gli altri parametri relativi alla utilizzazione della zona su cui



Città di Ostra

Provincia di Ancona

4° SETTORE - LAVORI PUBBLICI AMBIENTE

Piazza dei Martiri, 5 - 60010 OSTRA (AN)

p.iva: 00180560427 - c.f.: 83001110424 - fax 071.7989776

☎ lavori pubblici 0717980606+415-ambiente 0717980606+429

e-mail lavori pubblici: lavoripubblici.ostra@provincia.ancona.it

e-mail ambiente: ambiente.ostra@provincia.ancona.it

ricade l'area oggetto di stima si fa riferimento alle stesse N.T.A. de P.R.G. vigente che all'art. 20 (Zona Omogenea B, edificata, prevalentemente residenziale e di parziale ristrutturazione) definisce le procedure d'intervento per l'attuazione dell'edificazione.

1 - DESCRIZIONE DELL'AREA E LOTTI EDIFICABILI

A - area edificabile via F. Coppi

L'area di stima è compresa tra le Vie Suor Emilia Balducci e F. Coppi con accesso da quest'ultima e coincide in parte con il campo di calcio, individuata dal P.R.G. in zona C2-RESIDENZIALE TERZIARIA E DI ESPANSIONE e delimitata quale specifico comparto e quindi subordinata alla redazione ed approvazione di Piano Attuativo.

Il comparto prevede la realizzazione del collegamento stradale tra le vie F.Coppi e Suor Emilia Balducci ed un parcheggio.

La proprietà è comunale e contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Ostra al Foglio 14 particelle 19/parte, 522/parte, 540, 705.

La superficie totale dell'area, coincidente con la previsione di comparto, è stimata in circa mq. 7'103, che verranno esattamente quantificati in sede di successiva misurazione e redazione del tipo di frazionamento catastale.

Circa 5'463 mq. sono riferibili alla zona edificabile e circa 1'640 mq. sono riferibili alla strada e parcheggio.

Il volume edificabile è quantificato in circa 7'100 mc.



Città di Ostra

Provincia di Ancona

4° SETTORE – LAVORI PUBBLICI AMBIENTE

Piazza dei Martiri, 5 - 60010 OSTRA (AN)

p.iva: 00180560427 - c.f.: 83001110424 - fax 071.7989776

☛ lavori pubblici 0717980606+415- ambiente 0717980606+429

e-mail lavori pubblici: lavoripubblici.ostra@provincia.ancona.it

e-mail ambiente: ambiente.ostra@provincia.ancona.it

B – lotto edificabile via F. Coppi

L'area del lotto edificabile di stima, comprendente l'area del campo tennis, dei campi di bocce e parte del parcheggio antistante il campo di calcio in Via F.Coppi, è delimitata sul fronte strada dall'estensione dell'allineamento dei lotti adiacenti e individuata dal P.R.G. in zona B3-ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.

La proprietà è comunale e contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Ostra al Foglio 14 particella 590/parte.

La superficie totale dell'area, è stimata in circa mq. 2'695, che verranno esattamente quantificati in sede di successiva misurazione e redazione del tipo di frazionamento catastale.

Il volume edificabile è quantificato in circa 4'400 mc.

C – lotto edificabile via Don Orione

L'area del lotto edificabile di stima è compresa all'interno della lottizzazione della zona Don Orione, adiacente il tratto di strada principale di raccordo delle tre aste distributrici dei lotti e alla zona destinata a "verde pubblico".

E' individuata dal P.R.G. in zona B2-ZONA DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

La proprietà è comunale e contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Ostra al Foglio 9 particelle 749/parte e 750.

La superficie totale dell'area, è stimata in circa mq. 600 che verranno esattamente quantificati in sede di successiva misurazione e redazione del tipo di frazionamento catastale.

Il volume edificabile è quantificato in circa 1'200 mc.



Città di Ostra

Provincia di Ancona

4° SETTORE – LAVORI PUBBLICI AMBIENTE

Piazza dei Martiri, 5 - 60010 OSTRA (AN)

p.iva: 00180560427 - c.f.: 83001110424 - fax 071.7989776

☒ lavori pubblici: 0717980606+415- ambiente 0717980606+429

e-mail lavori pubblici: lavoripubblici.ostra@provincia.ancona.it

e-mail ambiente: ambiente.ostra@provincia.ancona.it

D – lotto edificabile via Don Orione

L'area del lotto edificabile di stima è compresa all'interno della lottizzazione della zona Don Orione, adiacente la terza asta distributrici dei lotti e la via Casine, in prossimità del previsto incrocio con la Via Casine.

E' individuata dal P.R.G. in zona B2-ZONA DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

La proprietà è comunale e contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Ostra al Foglio 9 particella 871/parte.

La superficie totale dell'area, è stimata in circa mq. 1'604 che verranno esattamente quantificati in sede di successiva misurazione e redazione del tipo di frazionamento catastale.

Il volume edificabile è quantificato in circa 3'208 mc.

2 – CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la valutazione del prezzo di vendita dell'area e lotti oggetto della presente perizia di stima viene adottato il metodo sintetico-comparativo attribuendo ad ogni bene un **valore unitario a metro quadrato di superficie edificabile** fondiaria per singolo lotto in Zona "B" e superficie di Fabbricabilità Territoriale per il lotto in Zona "C", così come sopra descritti ed individuati con le lettere **A,B,C,D**, prendendo a riferimento beni simili di recente compravendita.

Da una indagine sul territorio si è potuto ricavare i valori unitari orientativi che pur considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche proprie di ogni bene, risultino compatibili con beni simili di recente compravendita. Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente sul territorio di Ostra si è potuto constatare che beni edificabili paragonabili a quelli oggetto di stima sono



Città di Ostra

Provincia di Ancona

4° SETTORE - LAVORI PUBBLICI AMBIENTE

Piazza dei Martiri, 5 - 60010 OSTRA (AN)

p.iva: 00180560427 - c.f.: 83001110424 - fax 071.7989776

☎ lavori pubblici: 0717980606+415-ambiente 0717980606+429

e-mail lavori pubblici: lavoripubblici.ostra@provincia.ancona.it

e-mail ambiente: ambiente.ostra@provincia.ancona.it

di non facile reperibilità, sia per quanto riguarda la vicinanza ai nuclei abitati delle frazioni di Casine e Pianello, sia per quanto riguarda le caratteristiche morfologiche e di fruibilità proprie dei beni.

Si è cercato pertanto di attribuire un valore unitario, considerando che i beni sono oggettivamente di pregio e di facile utilizzazione attribuendo valori differenti in modo da ricavare un prezzo equo capace di avere una corrispondenza reale all'interno del panorama economico locale ed in particolare in quello di ogni singola Frazione che regolano la compravendita di beni fra loro simili.

3 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Sulla base di quanto riportato al precedente punto 2) ed in considerazione delle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di vendita, secondo quanto precisato anche nelle premesse della stima, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitari:

	Descrizione del bene oggetto di stima	Superficie Mq.	Valore unitario €/Mq.
A	area edificabile via F. Coppi compresi oneri occorrenti per lo smantellamento dei manufatti esistenti e smaltimento del materiale di risulta	7'103,00	35,00
B	lotto edificabile via F. Coppi compresi oneri occorrenti per lo smantellamento dei manufatti esistenti e smaltimento del materiale di risulta	2'695,00	100,00
C	lotto edificabile via Don Orione	600,00	150,00
D	lotto edificabile via Don Orione	1'604,00	130,00



Città di Ostra

Provincia di Ancona

4° SETTORE – LAVORI PUBBLICI AMBIENTE

Piazza dei Martiri, 5 - 60010 OSTRA (AN)

p.iva: 00180560427 - c.f.: 83001110424 - fax 071.7989776

☒ lavori pubblici 0717980606+415- ambiente 0717980606+429

e-mail lavori pubblici: lavoripubblici.ostra@provincia.ancona.it

e-mail ambiente: ambiente.ostra@provincia.ancona.it

Il valore di vendita dell'intera proprietà risulta pertanto:

	Descrizione del bene oggetto di stima	Superficie x costo unitario	Valore del bene
A	area edificabile via F. Coppi	7'103,00x35,00	248'605,00
B	lotto edificabile via F. Coppi	2'695,00x100,00	269'500,00
C	lotto edificabile via Don Orione	600,00x150,00	90'000,00
D	lotto edificabile via Don Orione	1'604,00x130,00	208'520,00

Sulla base di quanto sopra riportato, il **prezzo di vendita** dell'intera superficie dei beni oggetto della presente relazione tecnica di stima immobiliare viene quantificato nell'importo di:

€. 816'625,00

4 – CONCLUSIONI

La presente perizia di stima tende ad individuare "il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto" riferendolo all'attualità.

Le consistenze analizzate sono state reperite dagli elaborati grafici disponibili in Comune e da rilievi in sito.

La presente stima tiene conto delle condizioni di normalità dei beni posti sul mercato, non gravati da pesi che non siano stati previsti e considerati, vincoli e quanto altro possa limitarne l'utilizzo da parte del futuro acquirente e che gli stessi si trovano in condizioni tali da poter essere immediatamente



Città di Ostra

Provincia di Ancona

4° SETTORE - LAVORI PUBBLICI AMBIENTE

Piazza dei Martiri, 5 - 60010 OSTRA (AN)

p.iva: 00180560427 - c.f.: 83001110424 - fax 071.7989776

☒ lavori pubblici 0717980606+415- ambiente 0717980606+429

e-mail lavori pubblici: lavoripubblici.ostra@provincia.ancona.it

e-mail ambiente: ambiente.ostra@provincia.ancona.it

immessi sul mercato immobiliare senza particolari vincoli che ne limitano l'edificazione.

Tuttavia prima della vendita dei beni si dovrà regolarizzare la situazione della Particella 590, del Foglio 14, interessata dal **lotto B**, erroneamente intestata al Catasto all'Azienda Unità Sanitaria Locale n. 4 di Senigallia; risolvere la Convenzione in atto con la Società sportiva che gestisce il campo di calcio interessato dal **lotto A**; provvedere alla redazione dei tipi di frazionamento delle particelle interessate in tutti i lotti, al fine di definire esattamente le superfici di vendita.

Tanto si doveva per incarico d'ufficio.

Ostra, 22.10.2008



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Geom. Giovanni Maria Puerini)