



PROVINCIA di ANCONA

DIPARTIMENTO II

Governance, Progetti e Finanza

Area Attività Dipartimentali

U.O.S. Patrimonio – Espropri

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO DI VIA FREDIANI nn. 2-8/a-10, ANCONA

Ancona, Settembre 2011

www.provincia.ancona.it

DIPARTIMENTO II – AREA ATTIVITA' DIPARTIMENTALI

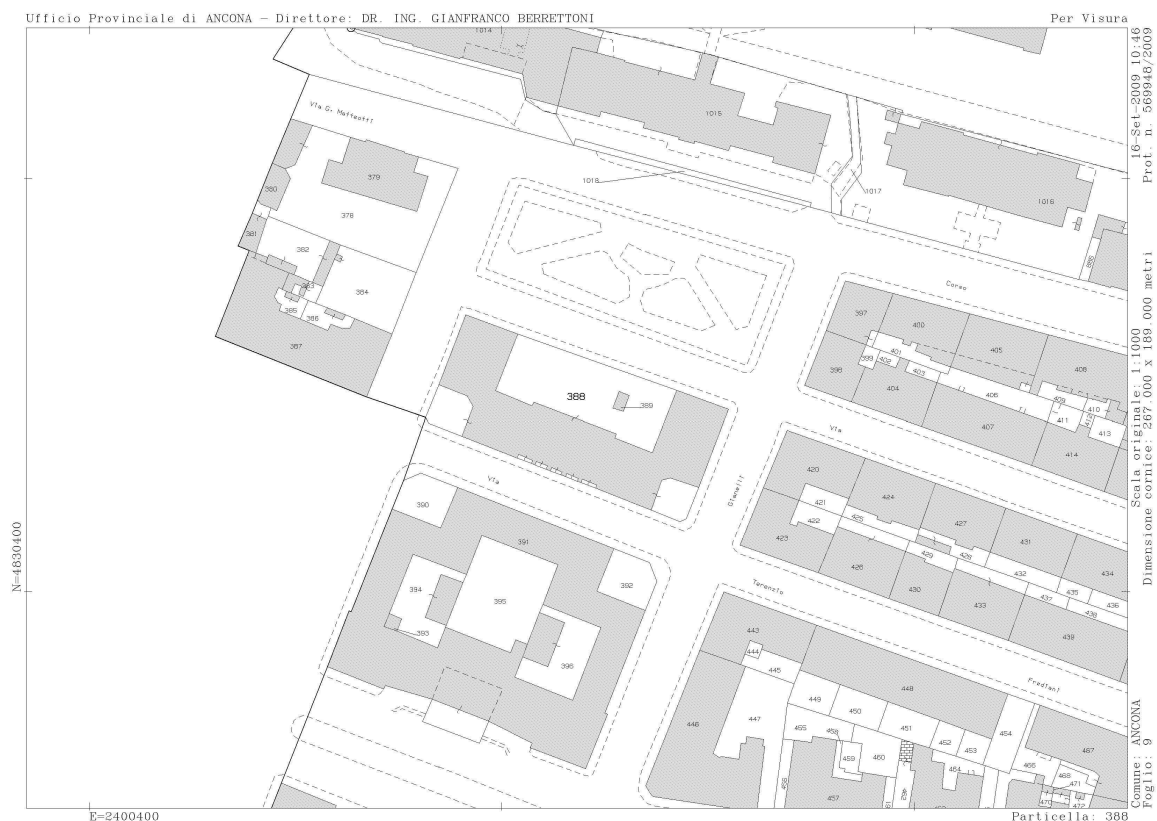
SOMMARIA PERIZIA ESTIMATIVA relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, di proprietà dell'Amm.ne Provinciale di Ancona, site al piano terra dell'edificio di Via Frediani nn. 2-8/a-10, Ancona.

PREMESSA

Per la determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari in oggetto, questo ufficio ha provveduto ad effettuare un sopralluogo ed a redigere una stima basata sui valori di mercato rilevabili nel centro di Ancona.

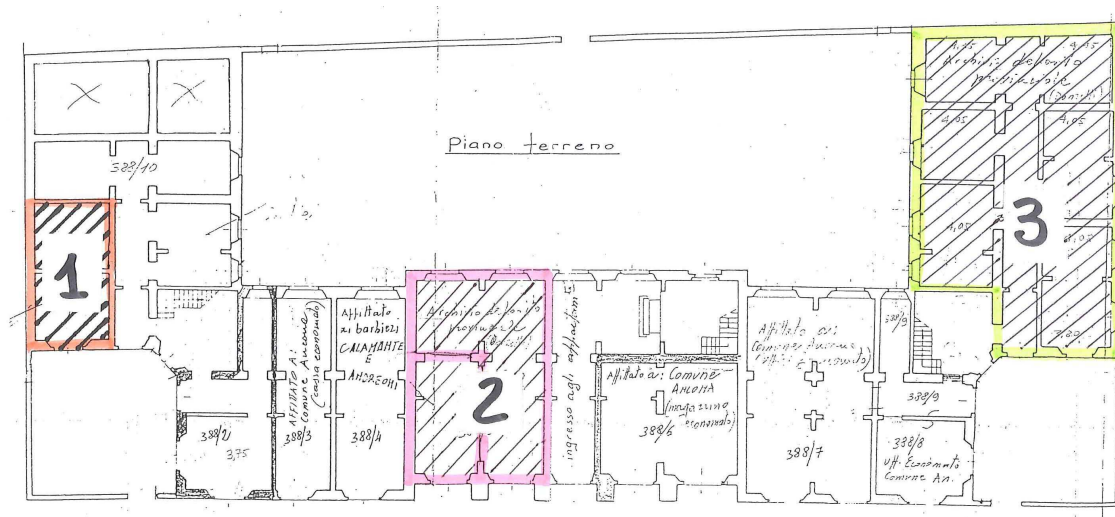
Si è cercato di tenere in considerazione lo stato di manutenzione, la posizione, la centralità, la consistenza dei locali, il pregio dell'edificio e tutte le condizioni favorevoli e sfavorevoli che possono influire sulla determinazione dello stesso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



L'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al fg. 9 mapp. 388, in origine era interamente di proprietà della Provincia di Ancona, mentre a tutt'oggi lo è solo

per alcuni locali al piano terra individuati nella planimetria seguente con i nn. 1-2-3 e distinti al catasto urbano con, sub. 1-39 (locale 1), sub 5 (locale 2) e sub 41 (locale 3).



INQUADRAMENTO URBANISTICO

La destinazione urbanistica della proprietà fondiaria sita in Ancona, distinta al Catasto Terreni della Provincia di Ancona al Fg. 9 mapp. 388, come riportata dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 17507 del 05/03/2010 risulta:

ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- ZTO 3 STORICA DI IMPIANTO OTTOCENTESCO N.T.A. Art.41

ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

- ZONA PER SERVIZI URBANI E TERRITORIALI:
ATTREZZATURE CIVICHE DI INTERESSE URBANO N.T.A. Art. 29.2

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'edificio, nel quale sono ubicate al piano terra le unità immobiliari oggetto della presente, è sito nel centro di Ancona in via Frediani nn. 2-8/a-10, alle spalle del Municipio, occupa un area di sedime con notevole pendenza; pertanto conta nella porzione angolo via Giannelli, (lato est) complessivi cinque piani fuori terra e sulla porzione angolo via Vecchini sei piani fuori terra, compresi i piani terreni. Iniziato alla fine degli anni Venti, su progetto dell'ing. Podesti, secondo i modelli compositivi della tradizione tardo settecentesca anconetana presenta una bella entrata, corrispondente al civico 8, con portico a quattro colonne sormontato da un balcone con parapetto a colonnine in muratura.

I prospetti esterni sono rivestiti da una zoccolatura a finto bugnato fino al cornicione sovrastante il piano terra angolo via Giannelli e il primo piano angolo via Vecchini. Nella parte superiore i prospetti sono in mattoni faccia-vista scanditi da cornicioni marcapiano. La copertura a falde rivestita in tegole presenta una forte sporgenza, a coronamento dei prospetti, sorretta da mensole in muratura.

Le finestre di ogni piano, inquadrate da cornici in muratura e intonaco, sono ben protette da mensole e da timpani.

VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE

Con Decreto n° 112 del 26/11/2010 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche, l'immobile è stato dichiarato di interesse storico-architettonico, ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs. 42/04.

GIUDIZIO DI STIMA

PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE E CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Il giudizio viene espresso mediando i valori ottenuti consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari- Il semestre 2010- fonte Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e le tabelle di quotazioni medie del Consulente Immobiliare n. 885 del 15/06/2011, cercando di ridurre al minimo l'alea di stima aumentando la probabilità di ottenere la valutazione più probabile dell'immobile; Il tutto considerato i valori medi, di vendita rilevabili per uffici e appartamenti nel centro di Ancona, tenendo conto dello stato di manutenzione dell'immobile, la posizione, le caratteristiche tipologico-costruttive, la dotazione di servizi e di impianti tecnologici e tutto ciò che possa influire sulla determinazione.

Con l'ausilio del Consulente Immobiliare n. 885 del 15/06/2011 ultimo disponibile procediamo alla stesura della seguente tabella:

LOCALE 1 ex intercultura (sub 1-39) e LOCALE 3 magazzino (sub 41)						
€ 3.500,00		Consulente Immobiliare n.885 del 15/06/2011				
0,55		Coefficiente età, qualità, stato (mediocre)				
0,97		Non presenza di servizi igienici				
0,65		Deposito ssp (solo per magazzino B/4)				
Piano	mq netti	mq lordi	coeff. *	€/mq	€/mq. ragguagliato	note
TERRA						
Locale 3 - magazzino (cat. B/4)	170,00	225,00	0,35	€ 3.500,00	€ 1.225,00	Catastalmente uffici pubblici
Locale 1 ex intercultura (cat. C/2)	32,00	45,00	0,53	€ 3.500,00	€ 1.855,00	
superfici da verificare						
Totale	202,00	270,00				
* Coefficienti di piano e di destinazione						
LOCALE 2 parte negozio e parte magazzino (sub. 5)						
€ 5.000,00		Consulente Immobiliare n.885 del 15/06/2011				
0,55		Coefficiente età, qualità, stato (mediocre)				
0,60		Coefficiente età, qualità, stato (buono)				
0,97		Servizi igienici non adeguati				
Piano	mq netti	mq lordi	coeff. *	€/mq	€/mq. ragguagliato	note
TERRA						
Locale 2 parte magazzino (cat. C/1)	64,00	75,00	0,53	€ 5.000,00	€ 2.650,00	Possibilità di realizzare soppalco
Locale 2 parte negozio (cat.C/1)	29,00	35,00	0,58	€ 5.000,00	€ 2.900,00	Soppalco già esistente senza scala
superfici da verificare						
Totale	93,00	110,00				
* Coefficienti di piano e di destinazione						

Ricapitolando ricaviamo:

Piano	mq netti	mq lordi	destinazione	€/mq
TERRA				
Locale 1 (sub.1 e 39)	32,00	45,00	ex intercultura cat. C/2	€ 1.855,00
Locale 2 negozio (sub.5)	29,00	35,00	negozio cat.C/1	€ 2.900,00
Locale 2 magazzino (sub.5)	64,00	75,00	magazzino/cat. negozio C/1	€ 2.650,00
Locale 3 (sub.41)	170,00	225,00	magazzino cat.B/4	€ 1.225,00

Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari – II semestre 2010 - fonte Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, si rilevano i seguenti valori medi al metro quadro delle unità immobiliari, vendute con destinazione simili a quelle di cui in oggetto nella zona centrale nella quale può essere assimilata Via Frediani; Trattasi di quotazioni riferite al II semestre 2010, ma si ritiene comunque che le stesse non abbiano avuto un incremento, in presenza di un periodo di apparente rallentamento generale delle compravendite.

Ne deriva la seguente tabella:

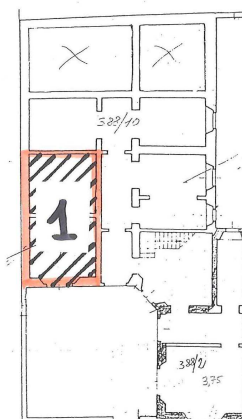
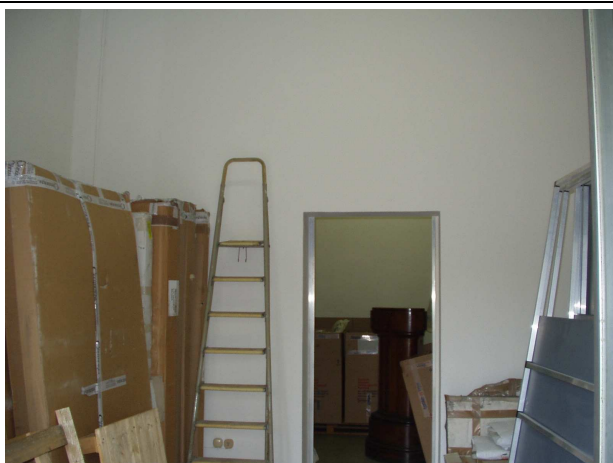
Piano	mq netti	mq lordi	destinazione	€/mq minimo	€/mq massimo	€/mq mediato
TERRA						
Locale 1 (sub.1 e 39)	32,00	45,00	ex intercultura cat. C/2	€ 2.100,00	€ 2.850,00	*€ 2.475,00
Locale 2 negozio (sub.5)	29,00	35,00	negozio cat.C/1	€ 2.000,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00
Locale 2 magazzino (sub.5)	64,00	75,00	magazzino/cat. negozio C/1	€ 2.000,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00
Locale 3 (sub.41)	170,00	225,00	magazzino cat.B/4	€ 1.200,00	€ 1.700,00	€ 1.450,00

* valori riferiti alla categoria uffici

<i>STIMA CON IL METODO DEL VALORE UNITARIO</i>

Procediamo dunque alla quantificazione del più probabile valore di mercato delle singole unità mediando i valori unitari fin qui rilevati:

Locale 1



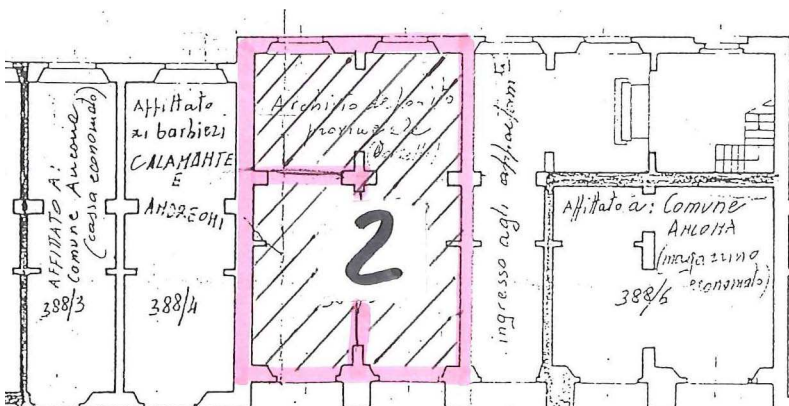
Piano	mq netti	mq lordi	destinazione	€/mq consulente immobiliare	€/mq banca dati Q.I. minimo	€/mq mediato
TERRA						
Locale 1 (sub.1 e 39)	32,00	45,00	ex intercultura cat. C/2	€ 1.855,00	€ 2.100,00	€ 1.977,50

Si é preso il valore minimo in quanto i locali non sono assimilabili propriamente ad uffici

VALORE DI MERCATO PRESUNTO

mq. 45,00x €/mq 1.977,50= € 88.987,50

Locale 2



Locale 2 parte negozio

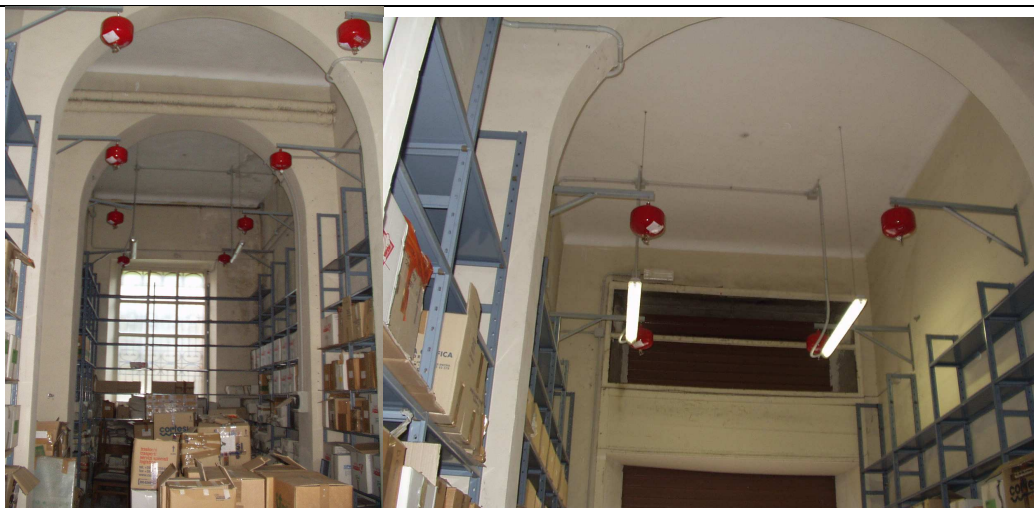


Piano	mq netti	mq lordi	destinazione	€/mq consulente immobiliare	€/mq banca dati Q.I. medio	€/mq mediato
TERRA						
Locale 2 negozio (sub.5)	29,00	35,00	negozio cat.C/1	€ 2.900,00	€ 2.500,00	€ 2.700,00

VALORE DI MERCATO PRESUNTO

mq. 35,00x €/mq 2.700,00= € 94.500,00

Locale 2 parte magazzino

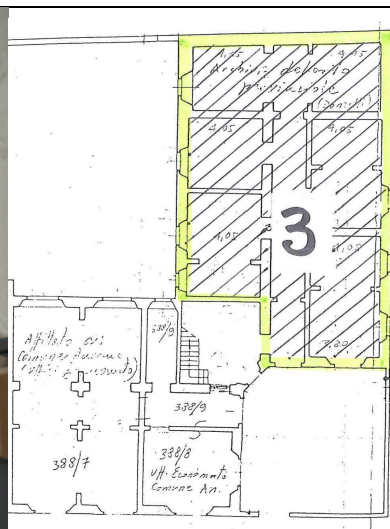


Piano	mq netti	mq lordi	destinazione	€/mq consulente immobiliare	€/mq banca dati Q.I. medio	€/mq mediato
TERRA						
Locale 2 magazzino (sub.5)	64,00	75,00	magazzino/cat. negozi C/1	€ 2.650,00	€ 2.500,00	€ 2.575,00

VALORE DI MERCATO PRESUNTO

mq. 75,00x €/mq 2.575,00= € 193.125,00

Locale 3



Piano	mq netti	mq lordi	destinazione	€/mq consulente immobiliare	€/mq banca dati Q.I.	€/mq mediato
TERRA						
Locale 3(sub.41)	170,00	225,00	magazzino cat.B/4	€ 1.225,00	€ 1.450,00	€ 1.337,50

VALORE DI MERCATO PRESUNTO

mq. 225,00x €/mq 1.337,50= € 300.937,50

riepilogando:

Piano	mq netti	mq lordi	destinazione	€/mq mediato	Probabile valore di mercato €
TERRA					
Locale 1 (sub.1 e 39)	32,00	45,00	ex intercultura cat. C/2	€ 1.977,50	€ 88.987,50
Locale 2 negozio (sub.5)	29,00	35,00	negozio cat.C/1	€ 2.700,00	€ 94.500,00
Locale 2 magazzino (sub.5)	64,00	75,00	magazzino/cat. negozio C/1	€ 2.575,00	€ 193.125,00
Locale 3 (sub.41)	170,00	225,00	magazzino cat.B/4	€ 1.337,50	€ 300.937,50
TOTALE					€ 677.550,00

Arrotondato a €678.000,00 più probabile valore di mercato degli immobili

CONCLUSIONI

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

Ancona, settembre 2011

IL DIRETTORE DEL
DIPARTIMENTO II
(Dott. Ing. Paolo Manarini)

Geom.RA/Geom.AB

Via Frediani Stima2011