

COMUNE DI CINGOLI (MC)

FRAZIONE VILLA STRADA

Via G.Rossini 56

PROPRIETA'



Data: 4 MARZO 2013

Il tecnico
DOTT. ING. FRANCO ANTONINI LANARI
Franco Antonini Lanari

Dott. Ing. Franco ANTONINI LANARI
Ordine Ingegneri Provincia di Ancona n. 1566

COMUNE DI CINGOLI (MC)
FRAZIONE VILLA STRADA
PROPRIETA' SIG.RA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Dott.Ing. Franco Antonini Lanari ha redatto la presente relazione tecnica estimativa avente per oggetto un complesso immobiliare, edifici e terreni, di proprietà della Sig.ra ubicati in frazione Villa Strada nel Comune di Cingoli, in Via Gioacchino Rossini n°56

Introduzione

Dall'esame della documentazione tecnica raccolta e da quanto emerso, rilevato ed osservato nel corso del sopralluogo, nonché dalle informazioni assunte e dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici Tecnici Comunali e Catastali competenti, il sottoscritto ha redatto la presente relazione tecnica estimativa che si articola secondo i seguenti paragrafi:

1. - <i>Dati catastali</i>	<i>pag.</i>	2
2. - <i>Descrizione generale</i>	<i>pag.</i>	3
3. - <i>Destinazione urbanistica</i>	<i>pag.</i>	5
4. - <i>Dati metrici</i>	<i>pag.</i>	5
5. - <i>Stima</i>	<i>pag.</i>	6

1. - DATI CATASTALI (Doc.alleg.n°1)

Gli identificativi catastali degli immobile oggetto di stima vengono di seguito riportati:

*N.C.E.U. del Comune di Cingoli intestata a cod.fisc.:
..... proprietaria per 1000/1000:*

- Foglio 59 mappale 76 sub.3 – *Abitazione composta di piano terra, primo e secondo, con cantina e legnaia al piano terra, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita catastale Euro 806,96.*

- Foglio 59 mappale 77 sub.4 – *Magazzino composto di piano terra, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza mq.112, rendita catastale Euro 69,41.*

- Foglio 59 mappale 77 sub.5 – *Porzione di edificio a piano primo, categoria in corso di definizione.*

- Foglio 59 mappale 77 sub.3 – *Corte comune a tutti i sub non censibile.*

- Foglio 59 mappale 149 – *Corte comune ai mappali 76 e 77.*

- Foglio 59 mappale 181 – *Categoria Area Urbana, Consistenza 270 mq.*

*Catasto Terreni del Comune di Cingoli intestata a
proprietaria per 1000/1000:*

- Foglio 59 mappale 79 – *Qualità di classe semitativo arboreo di Superficie 13 are e 25 centiare (1.325 mq); Reddito Domenicale € 4,45; Reddito agrario € 6,50.*

- Foglio 59 mappale 324– *Qualità di classe fabbricato rurale di Superficie 15 centiare (15 mq).*

2. - DESCRIZIONE GENERALE.

Il complesso immobiliare è ubicato all'interno della frazione Villa Strada nel Comune di Cingoli ed è contiguo alla via principale del nucleo urbano, Via G.Rossini. Confina, inoltre, con proprietà private.

La proprietà è composta da un edificio residenziale a pianta rettangolare costituito da tre piani fuori terra, due corpi annessi ad esso contigui ad uso magazzino di due piani, una corte esterna a giardino ed un appezzamento di terreno.

Edificio residenziale (mappale 76 sub.3)

L'edificio residenziale è una palazzina in stile ottocento avente il prospetto principale con finestre disposte in modo simmetrico ed il portone d'ingresso centrale con portale ad arco in muratura di mattoni a vista con accesso diretto su Via Rossini. Il paramento è intonacato e sono presenti fasce marcapiano e un cornicione di pregio architettonico che segue il perimetro di tutto l'edificio. La copertura è a tetto con falde inclinate con manto di coppi. L'edificio ha affacci sui tre lati liberi del fabbricato posti sui lati nord, est, sud, da cui si gode un'ampia vista sulle colline e su Cingoli.

Il fabbricato confina ad ovest con altro edificio di due piani ora in parte occupato da una filiale della Banca delle Marche; a nord con Via Rossini; ad est con la corte esclusiva interna a giardino ed a sud con un annesso e con il giardino stesso. Un cancello su Via Rossini consente l'accesso carrabile alla corte interna.

L'edificio ha una struttura portante in muratura con solai in legno, compreso quello di copertura.

La residenza è attualmente abitata dalla proprietà per periodi di villeggiatura.

Le finiture, alcune originali, come il pavimento in cotto in alcuni locali e la cannucciaia, sono di modesto pregio, ma in discreto stato di conservazione e tipiche dell'epoca di costruzione. Alcuni interventi di manutenzione si sono susseguiti nel tempo. Gli impianti

non sono conformi alle normative vigenti.

La disposizione dei locali interni è fedele a quella indicata nelle planimetrie catastali allegate, con ingresso a piano terra su Via Rossini, accesso dal giardino, cantina e ampia scala centrale; al primo piano cucina, zona giorno, doppio servizio e camera; al piano secondo camere e un ampio locale da bagno.

La residenza oltre all'edificio a pianta rettangolare dispone al piano terra del locale legnaia e al piano primo della cucina con ripostiglio, locali questi che fanno parte di una porzione del corpo annesso contiguo.

Annesso magazzino (mappale 77 sub 4, 5)

La porzione complementare a detto corpo annesso ed un secondo edificio a questo unito, sono confinanti con la residenza principale e costituiscono entrambi un magazzino disposto su due piani.

Entrambi risultano all'interno in cattivo stato di conservazione, benchè le coperture a tetto con falde inclinate siano state recentemente rifatte con struttura in legno e tamponatura in pannelli sandwich e manto in tegole. La struttura è in muratura di mattoni ed i solai sono in legno.

Corte esterna (mappale 149, mappale 77 sub.3, mappale 181, mappale 79, mappale 324)

La corte esterna è composta da un ampio giardino all'italiana che degrada verso sud seguendo il profilo della collina. I suoi confini sono i seguenti: a nord con Via Rossini, ad est con un giardino di una villa antica; a ovest in parte con i fabbricati sopra descritti ed in parte con corte di altra proprietà; a sud con un terreno di altra proprietà ubicato a quota inferiore.

L'assenza di costruzioni verso valle permette la libera visuale su un panorama di notevole pregio tipico della collina marchigiana. Inoltre è possibile scorgere il paese di Cingoli.

Il confine con Via Rossini è formato da un cancello carrabile e da una recinzione in muratura a vista, alto, dal livello della strada, circa 3 metri, che presenta nella porzione superiore la copertura con coppi.

3. - **DESTINAZIONE URBANISTICA** (Doc.alleg.n°2)

La proprietà oggetto di stima è descritta nella tavola di P.R.G. 6 1 Villa Strada.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Cingoli regolamentano l'intera proprietà al CAPO II - ZONE RESIDENZIALI con l'articolo 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B - Sottozona B1 (Villa Strada)

If - Indice di densità Fondiaria : 2,00 mc./mq.

H - Altezza Massima 8,50 ml.

Distanza fra fabbricati 10 ml.

Distanza dai confini 5 ml.

Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. 1444/68 con un minimo di ml.5.

L'intervento si attua per **intervento edilizio diretto**.

Da informazioni prese presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cingoli, non insistono sull'edificato e sui terreni alcuni vincoli.

4. - **DATI METRICI**

Le superfici di seguito indicate sono state calcolate con le dimensioni indicate o desunte dalle planimetrie catastali. Per quanto riguarda i fabbricati, sono riportate le superfici commerciali, cioè le superfici comprensive delle murature, considerando soltanto la metà dello spessore delle murature confinanti con altre proprietà.

Superfici immobili:

- Residenza (<i>piano terra, 1°, 2°</i>):	mq	429
- Frustolo su Via Rossini accorpato alla residenza	mq	10
- Magazzini (<i>piano terra e primo</i>):	mq	302
- Fabbricato rurale (<i>mappale 324</i>)	mq	15
- Corte comune a tutti i sub non censibile (<i>mappale 77 sub.3</i>)	mq	263
- Corte comune ai mappali 76 e 77 (<i>mappale 149</i>)	mq	100
- Area Urbana (<i>mappale 181</i>)	mq	270
- Semitativo arboreo (<i>mappale 79</i>)	<u>mq</u>	<u>1325</u>
Totale	mq	2714

Dal rilievo eseguito sull'estratto di mappa catastale scala 1:2000, confermato dal rilievo dalla tavola di P.R.G. raffrontata con la topografia di P.R.G., la superficie dell'intera proprietà, cioè la superficie di terreno occupata dai fabbricati sommata a quella della corte esterna, è di circa **2.370 mq.**

Applicando l'Indice di densità Fondiaria $I_f = 2,00$ mc./mq, è possibile edificare all'interno della proprietà una volumetria pari a $2.370 \text{ mq} \times 2 = \mathbf{4.740 \text{ mc.}}$ alla quale equivale una superficie di circa **1600 mq** edificabili (altezza interpiano ipotizzata: 2,96 ml.).

Si è inoltre verificato che, osservando le distanze dai confini e l'altezza massima, come dettato dalle N.T.A. del P.R.G., è possibile edificare interamente la volumetria assegnata con forme regolari.

5. - **STIMA.**

Descritte le caratteristiche della proprietà immobiliare da valutare, nonché le relative consistenze si passa ad illustrare il criterio di stima.

A tale proposito, lo scrivente ritiene che alla determinazione del piu' probabile valore di mercato delle porzioni dell'edificio in questione possa pervenirsi attraverso il "criterio

sintetico-comparativo" che consiste nel ricercare prezzi noti di mercato relativi a compravendite recenti di immobili simili ed ubicati in zone limitrofe o in zone aventi uguale appetibilità ed interesse a quelle in esame con riferimento all'epoca attuale.

Altri criteri di valutazione, come per esempio "*criterio della capitalizzazione della rendita netta annua*", non sono adottati dallo scrivente poiché calcolati in base alla rendita ordinariamente ritraibile annualmente dal bene immobiliare. Nell'attuale contesto di precarietà delle norme fiscali applicate sui beni immobili, oggetto di continue variazioni, tale criterio non costituisce, come altri basati sulla rendita attuale, un congruo metodo di valutazione.

v Valutazione con il "criterio sintetico-comparativo"

A seguito di accurate indagini eseguite presso operatori di mercato, imprenditori edili, ecc., si è appurato che, attualmente, le nuove costruzioni residenziali nel Comune di Cingoli sono state trattate per valori oscillanti tra Euro 1.600,00 ed Euro 1.400,00 per mq. di superficie commerciale. Villa Strada rappresenta nel territorio di Cingoli la località di maggior pregio; per tale motivo consideriamo la cifra di € 1.600/mq.

E' necessario fare una riflessione.

A causa della maggiore incidenza dei costi di ristrutturazione rispetto alla costruzione ex novo di un edificio, la stima della proprietà in esame deve essere eseguita calcolando il valore della superficie edificabile dell'area, piuttosto che la valutazione dell'edificio esistente sommato alla superficie edificabile residua.

Recenti compravendite di terreni edificabili nel Comune di Cingoli in aree ubicate nel contesto urbano di pregio paesaggistico simile a quella in esame inducono ad attribuire come più probabile valore di mercato l'importo di € 350,00 per metro quadrato, inteso, più precisamente, come incidenza su ciascun metro quadrato edificabile. Tale importo rappresenta, a riprova della congruità della cifra indicata, la percentuale di poco inferiore

al 22% in rapporto al prezzo di vendita dell'edificato.

Il valore piu' probabile di mercato dei beni immobiliari in esame e' quindi pari a:

€ 350,00/mq x 1.600,00 mq edificabili = € 560.000,00.

A tale importo dobbiamo detrarre il costo per la demolizione in aderenza con altri edifici, seppur da un solo lato, che si ritiene congruo nel caso della tipologia degli edifici in oggetto in muratura con solai in legno, in € 20/mc.

I metricubi di edificato sono attualmente all'incirca 2.400 per cui avremo:

2.400 mc x 20 €/mc = € 48.000 che rappresenta il costo per la demolizione dell'attuale edificato.

Detraendo € 48.000 a € 560.000,00 otterremo l'importo di € 512.000 che arrotonderemo ad € 510.000.

Possiamo quindi affermare che il valore piu' probabile di mercato dell'area edificabile oggetto di stima è di € 510.000 (eurocinquecentodiecimila).

N.B. La presente relazione tecnica di stima si basa su misurazioni, benché accurate, dedotte da planimetrie catastali e da informazioni rilasciate dal Comune di Cingoli. In fase di trattativa è necessario approfondire la definizione delle superfici con rilievi accurati sul posto.

Ancona, li 4 marzo 2013

In fede

DOTT.ING. FRANCO ANTONINI LANARI

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti :

v **Doc.alleg.n°1** - Documentazione catastale;

- Estratto di Mappa in scala 1:2000;
- Ingrandimento estratto di mappa
- Visure
- Planimetrie in scala 1.200.

v **Doc.alleg.n°2** - Documentazione urbanistica :

- Stralcio Tavola 6 1 Villa Strada del Piano Regolatore Generale vigente;
 - Stralcio Tavola 6 1 Villa Strada con sovrapposto disegno immobili oggetto di stima;
 - Leganda relativa alle tavole del P.R.G.;
 - Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente: art. 13, 18;
-