

Numero	Pag. 1
Data	

ALLEGATO 1 ALLA
DETERMINAZIONE N. 386/DG
DEL 03 GIU. 2015

SCHEMA PROTOCOLLO D'INTESA ISTITUZIONALE DI PROGRAMMA TRA IL COMUNE DI CORINALDO E LA ASUR MARCHE FINALIZZATO ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA ASUR "EX OSPEDALE DI CORINALDO" E ALLO SVILUPPO DEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE NEL COMUNE DI CORINALDO

L'anno duemilaquindici, nel giorno _____ del mese di _____

TRA

IL Sindaco del Comune di Corinaldo, _____

E

l'A.S.U.R. MARCHE, rappresentata dal Direttore Generale, dott. _____, domiciliato per la carica in _____

PREMESSO

Che il Comune di Corinaldo con note del 31/08/2012 prot. 7328 e 7336 e con nota del 27/11/2012 prot. 9774, ha manifestato l'intenzione di valutare, unitamente alla ASUR, nuove soluzioni logistiche per razionalizzare nel miglior modo possibile i servizi sanitari erogati a livello locale, anche attraverso un migliore utilizzo delle strutture esistenti o non più utilizzate;

Che l'ASUR Marche e il Comune di Corinaldo nell'ambito delle proprie attribuzioni istituzionali intendono individuare e perseguire finalità strategiche di pubblica utilità, tese da un lato, a valorizzare i beni dell'Azienda Sanitaria con lo scopo di ottenere risorse per migliorare la qualità delle strutture e dei servizi sanitari nel territorio cittadino, dall'altro, a consentire le trasformazioni urbanistiche previste dal Comune di Corinaldo, riguardanti in particolare i processi urbanistici che coinvolgono la zona relativa al fabbricato delle ex suore con relativa corte, onde consentire la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dei servizi sanitari e del centro storico;

Che per coordinare i processi di valorizzazione e trasformazione territoriale (tramite una variante al P.R.G. vigente) finalizzati ambedue alla pubblica utilità, e riguardanti sia l'immobile dismesso di proprietà dell'ASUR, che la modifica delle destinazione d'uso dell'area del fabbricato in argomento, si rende opportuno adottare l'istituto dell'Accordo di Programma, strumento che consente di coniugare le opportunità di trasformazione territoriale con la valorizzazione del patrimonio immobiliare interessato, in un disegno condiviso di crescita di sviluppo sociale ed economico locale;

Che nell'Accordo di Programma, onde definire le nuova destinazione urbanistica dell'area, dovranno essere indicate le modalità di utilizzo dei proventi concernenti il fabbricato, che dovranno riguardare la riqualificazione delle strutture sanitarie esistenti, mediante la realizzazione della nuova camera mortuaria c/o i locali "ex radiologia" e la riqualificazione di alcuni locali della R.S.A.;

Che, considerata la complessità dell'iniziativa, si rende opportuno definire in modo strutturato la programmazione tecnico-amministrativa necessaria al perfezionamento dell'Accordo di Programma citato al paragrafo precedente, attraverso la redazione di un apposito e propedeutico Protocollo d'Intesa, comunque vincolante per le parti contraenti;

Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE

- 1) Con il presente protocollo di intesa programmatica, ispirato ai principi fondanti di sussidiarietà e solidarietà territoriale recepiti, i Soggetti firmatari si impegnano reciprocamente all'attuazione coordinata degli interventi e delle iniziative, volte alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di proprietà della ASUR, attraverso l'acquisizione, anche mediante procedura espropriativa come disciplinata dal D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., da parte del Comune di Corinaldo, dell'ex fabbricato delle suore con la relativa corte, distinto a catasto al foglio n. 15, mappale 716, e con l'impegno, da parte della ASUR di utilizzare le risorse acquisite, nei limiti delle medesime, innanzitutto per la realizzazione della nuova camera mortuaria c/o i locali "ex radiologia" e, con l'eventuale importo residuo anche per la sistemazione di alcuni locali della R.S.A. funzionale alla R.S.A. stessa;
- 2) Che le parti condividono che l'attuazione del presente protocollo d'intesa presuppone la:
 - Predisposizione atti amministrativi, da parte dell'ASUR, ed approvazione/acquisizione autorizzazioni relative alla alienazione del "fabbricato ex suore";
 - Predisposizione, da parte del Comune di Corinaldo, della variazione della destinazione d'uso, rispetto al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Corinaldo, della zona relativa al "fabbricato ex suore", che passerà da destinazione sanitaria "FS", a parcheggio pubblico "HP", da sottoporre espressamente, eventualmente, a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 del D.P.R. 327/2011 e ss.mm.ii., con conseguente modifica anche degli indici e parametri urbanistici, che consentano l'edificazione di un parcheggio multipiano;
- 3) Che le parti condividono che:
 - a prescindere dalla futura variante urbanistica che il valore di mercato dell'immobile ex suore e della sua area pertinenziale sarà quello risultante al momento della sottoscrizione dell'Accordo di Programma tenuto conto dell'attuale destinazione (sottozona FH); tale valore oggi risulta essere di €308.700,00 così come determinato dalla perizia estimativa redatta dall'ufficio Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia della Regione Marche in data 10/03/2015 (che si allega) in aggiornamento della precedente stima del 25/02/2013;

- la somma sarà messa a disposizione dell'ASUR prima della presa in possesso del fabbricato ex suore e della sua area pertinenziale, da parte del Comune di Corinaldo;
- i punti precedenti, di cui sopra, saranno inseriti nel futuro Accordo di Programma che verrà sottoscritto tra le parti.

3) Che, una volta terminata la predisposizione della variante urbanistica, eventualmente corredata dal vincolo preordinato all'esproprio di cui all'art. 9 del D.P.R. 327/2011 e ss.mm.ii, previa verifica di assoggettabilità a VAS di cui al D.lgs. 152/2006 come disciplinato dalla D.G.R.M. n. 1813/2010, e stabilito il valore di eventuale esproprio dell'immobile, i soggetti firmatari si impegnano a sottoscrivere, un Apposito Accordo di Programma, così come disciplinato all'art. 34 del D.lgs. 267/2000 e all'art. 26bis della L.R. 34/92, per dare attuazione a quanto stabilito nel presente protocollo d'intesa.

Tale Accordo prevederà di massima:

- a. Progettazione esecutiva a carico ASUR, con l'utilizzo delle risorse generate dalla indennità di esproprio ancorchè determinate in via provvisoria ex art. 8 del D.P.R. 327/2001 relativa ai predetti immobili della ASUR, degli interventi e lavori da realizzare nelle strutture e nei servizi sanitari del territorio del Comune di Corinaldo, con particolare riferimento alla realizzazione della nuova camera mortuaria c/o i locali "ex radiologia" e la sistemazione, con le eventuali somme residue, di alcuni locali della RSA
 - b. Approvazione, da parte di ASUR, del progetto, indizione gara d'appalto per l'esecuzione dei lavori e successiva realizzazione, sempre con utilizzo delle risorse generate dalla indennità di esproprio relativa al predetto immobile dell'ASUR
 - c. Realizzazione da parte del comune di Corinaldo del parcheggio pubblico a servizio anche della RSA di Corinaldo
- 4) Che per l'attuazione del presente protocollo d'intesa e del successivo accordo di programma i soggetti firmatari si impegnano a designare un apposito Responsabile per il coordinamento e l'attuazione dei singoli procedimenti;
- 5) Che i soggetti firmatari si riterranno svincolati dagli impegni presi con il presente atto qualora non siano riusciti a dare attuazione a quanto stabilito al punto 2 (Predisposizione della variante al PRG per la destinazione a parcheggio pubblico con eventuale relativo vincolo preordinato all'esproprio, atti/autorizzazioni ASUR);

Inoltre le parti si riterranno reciprocamente svincolate dagli impegni presi se, entro il termine di **due anni** non verrà data attuazione al presente Protocollo di Intesa.

6) Il presente protocollo di intesa, sarà sottoposto all'approvazione dei rispettivi organi competenti dell'ASUR e del Comune di Corinaldo nei termini di legge.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco di Corinaldo

Il Direttore Generale dell'ASUR



Prot. 116938 05/02/2013 | R_MARCHE | GRM | ITE | P

Ancona 105/02/2013

Spett.le Azienda Sanitaria Unica Regionale
Via Caduti del Lavoro, 40
60131 Ancona (AN)

c.a. Direttore Amministrativo
dott. Alberto Carelli

Oggetto: Stima del valore di mercato di un edificio denominato "ex suore", di proprietà dell'ASUR – Area Vasta 2, sito nel Comune di Corinaldo in piazzale Bucci.

In esito alla richiesta, trasmessa per le vie brevi, di effettuare una valutazione dell'edificio denominato "ex suore", effettuato il sopralluogo finalizzato ad acquisire le necessarie informazioni di carattere tecnico ed urbanistico, verificato lo stato dei luoghi, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione dello stesso, lo scrivente redige la presente stima sommaria finalizzata alla determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare.

Individuazione catastale e classificazione

La proprietà immobiliare oggetto di stima ha la seguente individuazione catastale:

(Catasto fabbricati)

foglio	particella	sub	categoria	consistenza	note
15	716		B/2	1850 m ³	case di cura ed ospedali

Ubicazione e descrizione degli immobili

L'edificio, precedentemente utilizzato dalla stessa Azienda Sanitaria e destinato in parte ad uffici ed in parte ad ambulatori, versa attualmente in stato di abbandono; ubicato in prossimità del centro storico del Comune è posto nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare, già ex ospedale cittadino, destinato a Residenza Sanitaria Assistita.

La proprietà immobiliare, delimitata in parte da strade comunali, presenta sia una buona viabilità che una ottima disponibilità di parcheggi in quanto, a tale funzione, è destinata la corte esclusiva.

Il fabbricato, che si eleva per tre piani di cui due fuori terra e uno seminterrato, è stato edificato per fasi successive e presenta la struttura portante in muratura, la copertura è a falde inclinate ed il manto è stato realizzato in tegole di laterizio.

Lo stato strutturale, le finiture e gli impianti, risultano in un pessimo stato conservativo; si evidenziano in particolare problemi di tipo strutturale dovuti a cedimenti fondali differenziati che hanno provocato lesioni accentuate e passanti sulle murature portanti.



Consistenze

Le consistenze, dedotte dalle planimetrie catastali, sono pari a:

Piano	Destinazione	Superf. (mq)
p. seminterrato	ripostiglio esterno	12,05
p. seminterrato	lavanderie - ripostigli	199,05
p. terra	uffici	212,75
p. I°	ambulatori - uffici	212,75
p. I°	terrazzo	10,35
sommano mq		646,95

Destinazione Urbanistica

Nel vigente PRG, la proprietà immobiliare ricade nella sottozona FH, servizi sanitari.

Nelle N.T.A., art 35, vengono impartite le seguenti norme comuni:

gli interventi relativi a queste zone sono di competenza della pubblica amministrazione e le aree relative sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità; le attrezzature possono altresì essere realizzate anche da operatori privati su aree di proprietà pubblica in regime di diritto di superficie, oppure direttamente da privati su aree di proprietà privata: in questo caso la gestione delle attrezzature deve essere regolata con una concezione che ne preveda l'uso pubblico e ne garantisca i fini sociali del servizio.

Valutazione estimativa

Considerando sia il bene immobiliare che il fine della presente valutazione e visto che in zona esiste un valido mercato da cui estrapolare i parametri storici a cui far riferimento per applicare i più tradizionali metodi di stima, ai fini della valutazione si procede con una stima sommaria adottando due metodi analitici, cioè quello comparativo e quello della trasformazione.

Il parametro tecnico che si assume per effettuare la stima è il metro/quadro di superficie.

Valutate inoltre le diverse caratteristiche d'uso dei vari ambienti che costituiscono il manufatto, si porta in conto tale aspetto mediante l'introduzione di opportuni "Coefficienti di Raggiungimento", desunti dalle pubblicazioni del settore "Maggioli Editore" e "Dario Flaccovio Editore", i quali permettono di ottenere nuove consistenze cosiddette "convenzionali" omogenee per caratteristiche di destinazione d'uso a quelle di riferimento. Le destinazioni ed i coefficienti di raggiuglio sono stati individuati nella tabella sottostante:

Piano	destinazione	Sup mq	Coeff. Ragg.	Sup. Raggiagliata
p. seminterrato	ripostiglio esterno	12,05	0,50	6,03
p. seminterrato	lavanderie - ripostigli	199,05	0,80	159,24
p. terra	uffici	212,75	1,00	212,75
p. I°	ambulatori - uffici	212,75	1,00	212,75
p. I°	terrazzo	10,35	0,25	2,59
sommano mq		646,95		593,35

da cui abbiamo una superficie convenzionale, in cifra tonda, pari a mq 593,00



Metodo comparativo

Il metodo di valutazione consiste nel ricavare il valore medio unitario del bene da stimare confrontandolo con beni simili della zona avendo riguardo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

L'analisi di mercato effettuata per la determinazione del valore medio unitario è consistita nel reperire e analizzare i seguenti dati:

- Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (valori reperiti per terziario allo stato normale – zona centrale/centro storico - Corinaldo): €/mq 940,00 < - > 1.400,00;
- Annunci immobiliari su Internet (edifici da ristrutturare prov. di Ancona) e su agenzie immobiliari presenti sulla piazza: €/mq 500,00 < - > 800,00.

Il valore medio unitario di mercato assunto, ponderando i valori di cui sopra con le considerazioni di fattori come:

- la destinazione d'uso prevista dal PRG;
- l'area di pertinenza;
- la posizione rispetto al contesto urbano;
- le dimensioni;
- la vetustà e lo stato manutentivo generale;
- la viabilità ed i parcheggi;
- la comparazione di valori desunti da mercati immobiliari differenti;
- l'appetibilità commerciale;
- l'andamento in flessione del mercato immobiliare;

è pari a €/mq 600,00.

Avendo una superficie convenzionale pari a mq 593,00 otteniamo:
mq 593,00 x €/mq 600,00 = € 355.800,00, in cifra tonda € 356.000,00

Per cui il valore secondo il metodo comparativo risulta pari a € 356.000,00.

Metodo del costo di trasformazione.

Questo metodo permette di ricavare il valore cercato mediante la determinazione della differenza tra il valore di mercato del bene immobiliare trasformato e l'incidenza dei lavori necessari per effettuare la trasformazione ipotizzata.

Ipotizzato di destinare l'edificio ad uso terziario si procede nelle valutazioni.

L'analisi di mercato effettuata per la determinazione del valore medio unitario è consistita nel reperire e analizzare i seguenti dati:

Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio – 1° semestre 2012:
valori per edifici destinazione terziaria allo stato normale – zona centrale/centro storico – Corinaldo:
€/mq 940,00 < - > 1.400,00;

Annunci immobiliari su Internet (edifici ristrutturati prov. di Ancona) e su agenzie immobiliari presenti sulla piazza: €/mq 1.000,00 < - > 1.200,00.

Il valore medio unitario di mercato assunto, ponderando i valori di cui sopra con le considerazioni di fattori come:



- la destinazione d'uso prevista dal PRG;
- l'area di pertinenza;
- la posizione rispetto al contesto urbano;
- le dimensioni;
- la vetustà e lo stato manutentivo generale;
- la viabilità ed i parcheggi;
- la comparazione di valori desunti da mercati immobiliari differenti;
- l'appetibilità commerciale;
- l'andamento in flessione del mercato immobiliare;

è pari a €/mq 1,200,00.

Moltiplicando la superficie convenzionale del manufatto per il valore unitario di mercato assunto si ottiene:

$$\text{mq } 593,00 \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 711.600,00.$$

Otteniamo quindi il valore di vendita del manufatto che è pari a € 711.600,00.

L'importo ottenuto rappresenta il valore di vendita di un immobile con tipologie conservative ordinarie, mentre per l'edificio oggetto di valutazione, al fine di ricondurlo all'ordinarietà, sono necessari interventi di ristrutturazione, per cui è necessario applicare una riduzione, al valore sopra ricavato, ottenibile attraverso il così detto procedimento per "punti di merito".

Tale metodo prevede di modificare il valore ottenuto applicando un coefficiente di ponderazione, ricavabile attraverso opportune correzioni in termini percentuali, rispetto al valore assunto pari ad 1 per un immobile con tipologie conservative ordinarie.

Individuati i sottostanti "punti di merito", desunti dalle pubblicazioni del settore "Maggioli Editore" e "Dario Flaccovio Editore", e tenuto conto dei lavori necessari a rendere il bene ordinario otteniamo:

Demolizioni e fondazioni:

scavi e fondazioni	tramezzature	pavimenti	rivestimenti	intonaci	rimozioni
0,9500	0,9980	0,9890	0,9990	0,9960	0,9980

Ricostruzioni:

ripresa murature	rifacimento copertura	tramezzature	intonaci interni	pavimenti	rivestimenti
0,9500	0,9700	0,9600	0,9550	0,8900	0,9700

tinteggiature	Infissi e porte	cancellate e ringhiere	Impianto fognario	Impianto elettrico/tuberia
0,9400	0,8900	0,9750	0,9700	0,9900

Impianto elettrico/chiusura	Impianto idro-sanitario/tuberia	Impianto idro-sanitario/sanitari	Impianto riscaldamento/tuberia	Impianto riscaldamento/elementi
0,9800	0,9750	0,9500	0,9900	0,9700

da cui risulta un coefficiente di ponderazione pari a 0,46369;

richiamato il valore di € 711.600,00, otteniamo:



$€ 711.600,00 \times 0,46369 = € 329.961,80$; in cifra tonda € 330.000,00.

Il valore secondo il metodo del costo di trasformazione risulta essere pari a € 330.000,00.

Mediando tra i valori sopra ottenuti, abbiamo il valore dell'edificio che è pari a:
 $(€ 356.000,00,00 + € 330.000,00) / 2 = € 343.000,00$.

Per cui il più probabile valore di stima della proprietà immobiliare risulta essere in totale pari a € 343.000,00 (trecentoquarantatremila)

In riferimento dell'area di pertinenza del fabbricato urbano, si precisa che il valore della stessa è stata considerata quando si è proceduto nell'adozione dei valori unitari.

Inoltre, ricordando che la presente perizia di stima è di tipo sommario, si ritiene che possa essere indicata un'alea di variazione del valore, come determinato, pari al 10% e che il valore sopra determinato è da intendersi nel senso di "più probabile" valore di mercato dell'immobile stimato, mentre il "prezzo" risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda ed offerta e varierà in relazione alle esigenze contrattuali dei contraenti.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che fosse necessario.

Con i migliori saluti.

Il diligente
(Mario Pompei)



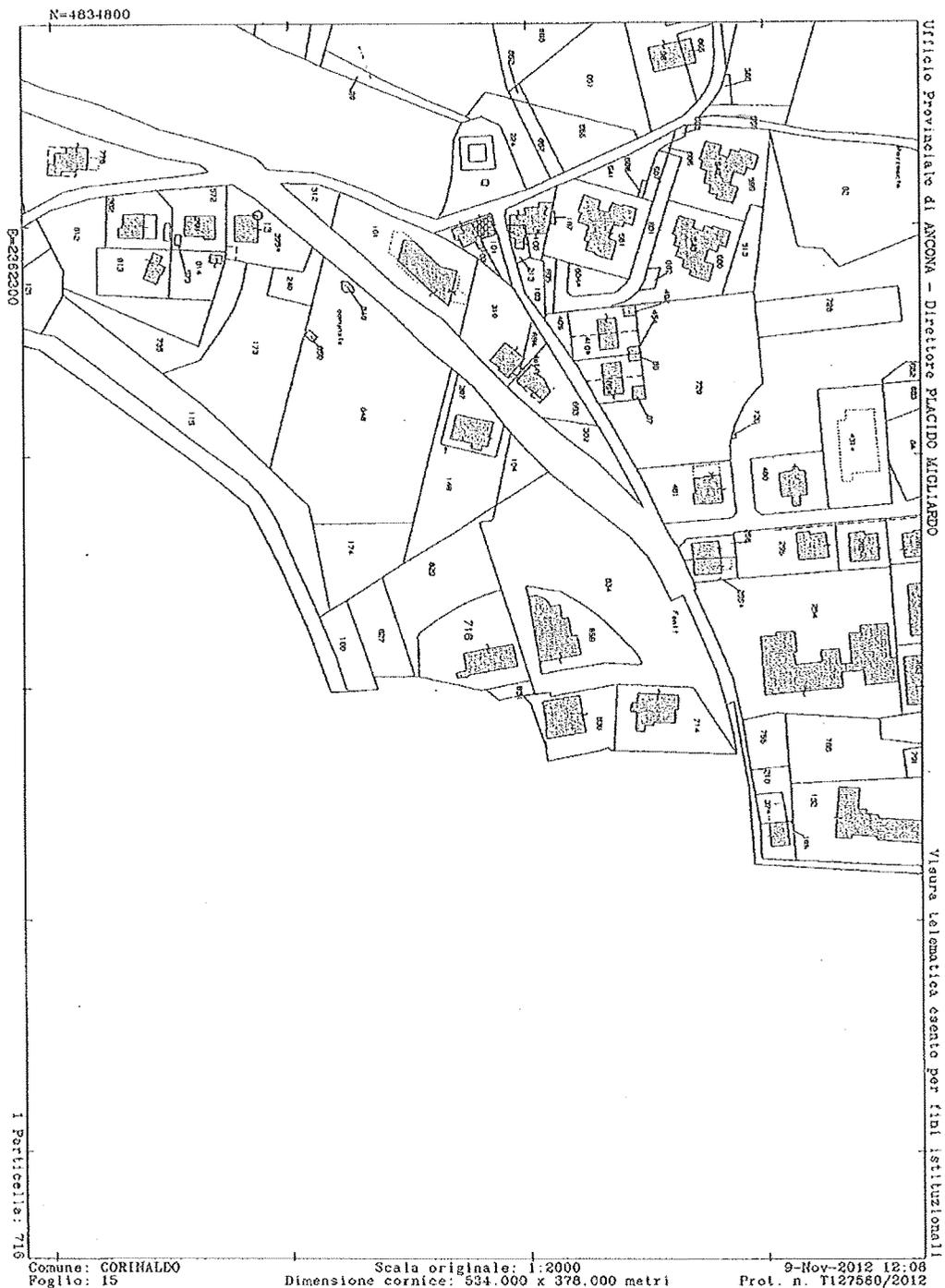
Istruttori: TA - PC

Allegati:

- stralcio planimetria catastale;
- visure catastali;
- documentazione fotografica.



- stralcio planimetria catastale Foglio n. 15 Particella n. 716





Visura catastale

Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di ANCONA

ex Suore

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2012

Data: 09/11/2012 - Ora: 12.05.59
Visura n.: T127119 Pag. 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di CORINALDO (Codice: D007) Provincia di ANCONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 15 Particella: 716

INTESTATO	AZIENDA SANITARIA UNICA REGIONALE A.S. U. R. ZONA TERRITORIALE N. 4 DI SENIGALLIA con sede in ANCONA.	02175860424*	(1) Proprietà per 1000/1000
-----------	---	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 06/07/2001			
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO	
N.	Descrizione	Categoria	Rendita
1	Urban	B2	Euro 888,56 L. 1.270,500
Indirizzo: PIAZZALE BUCCI piano T.1+2 scale 2. Annotazioni: Cassamento processo 2 milidati (C.M. 70/095)			

Situazione degli intestati dal 20/06/2003	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	AZIENDA SANITARIA UNICA REGIONALE A.S. U. R. ZONA TERRITORIALE N. 4 DI SENIGALLIA con sede in ANCONA.
CODICE FISCALE: 02175860424	
DIRITTI E ONERI REALI: (1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA DECRETI (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 20/06/2003 Volontà n. 6883 /2009 in atti dal 07/09/2009 (protocollo n. AN0176022) Repertorio n. 13 Regione MARCUCCI VINCENTO Sede: CORINALDO Registrazione: CC Sede: ANCONA del 27/06/2003 LEGGE R. N. N. 13 DEL 20 06 2003	

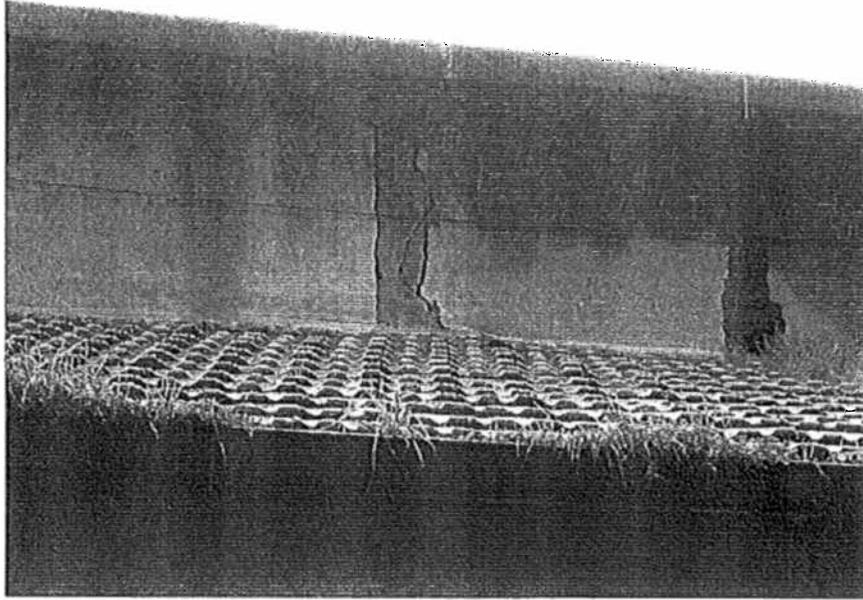
Situazione degli intestati dal 06/07/2001	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	AZIENDA USE N. 4 SENIGALLIA con sede in SENIGALLIA.
CODICE FISCALE: 0055490424	
DIRITTI E ONERI REALI: (1) Proprietà fino al 20/06/2003	
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 06/07/2001 n. 1573 /2001 in atti dal 06/07/2001 (protocollo n. 150160) Registrazione: COSTITUZIONE	

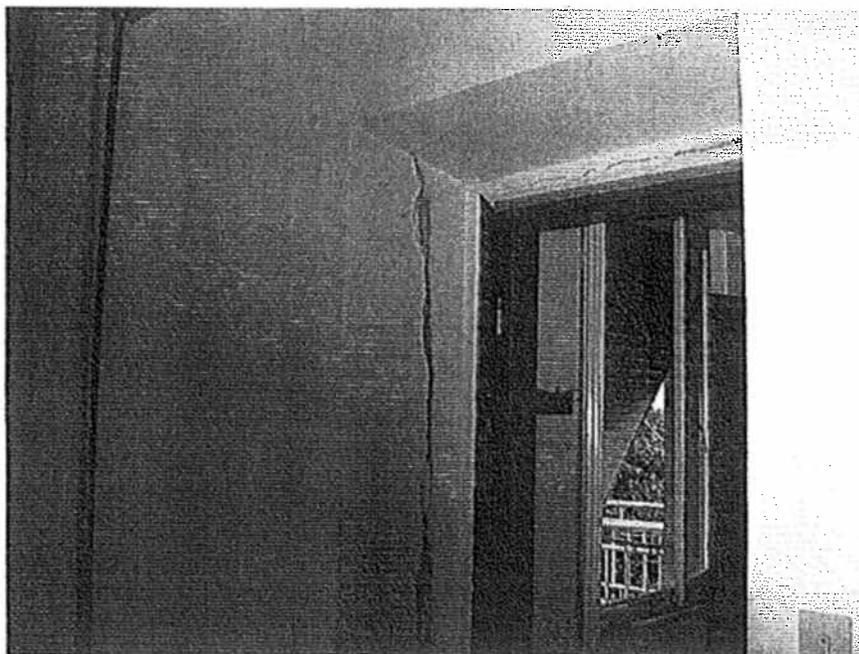
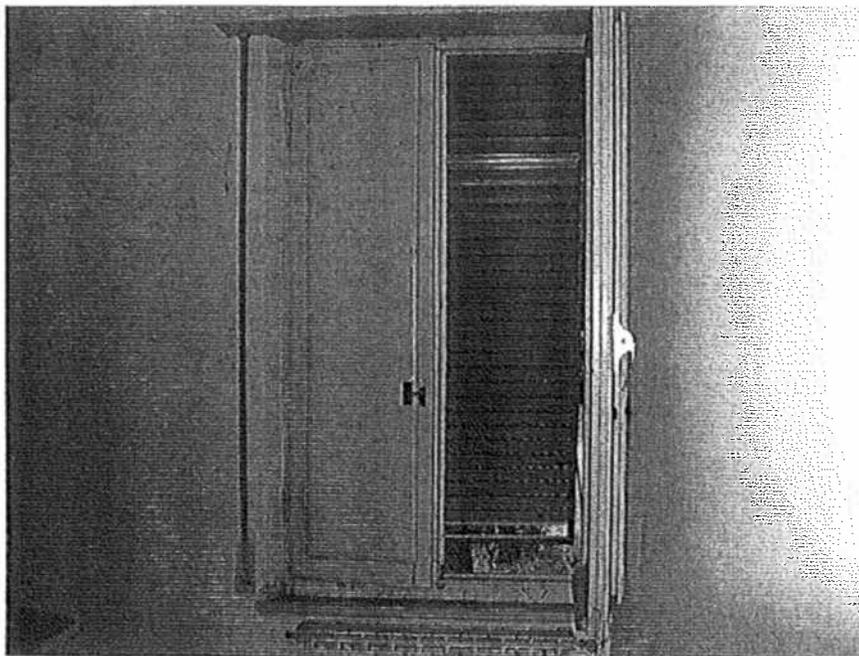
Unità immobiliari n. 1
Visura telematica esente per fini istituzionali
* Codice Fiscale Valicato in Agenzie Tributarie



Documentazione fotografica







ALLEGATO 3 ALLA
DETERMINAZIONE 386104

DEL 03 GIU. 2015

REGIONE
MARCHE



GIUNTA REGIONALE
SERVIZIO INFRASTRUTTURE, TRASPORTI ED ENERGIA



Azienda Sanitaria Unica Regione Marche
ACQ: Registro ASUR - ANCONA

0007393 | 10/03/2015
ASUR | AAGG | A

Prot. _____

Regione Marche - Giunta Regionale
ACQ: Registro Unico della Giunta Regionale

Ancona Il 03/2015

0170919 | 10/03/2015
R. MARCHE | GRM | ITE | P
490.140/2013/ITE/16

Spett.le Azienda Sanitaria Unica Regionale
Via Caduti del Lavoro, 40
60131 Ancona (AN)

Alla c.a. del Responsabile dell'Area Patrimonio
Nuove Opere ed Attività Tecniche
Ing. Luca Pellegrini

P.E.C. asur@emarche.it

e p.c. Ing. Luca Guseffa
P.O. Coordinamento Area Patrimonio

Oggetto: Richiesta aggiornamento stima dell'immobile sito a Corinaldo in piazzale Bucci.
Richiesta Azienda Sanitaria ASUR prot. n° 27023 del 01/12/2014 (anticipata via mail).
Servizio I.T.E. prot. n° 68998 del 30/01/2015.

In esito alla richiesta trasmessa con nota a margine riportata, con la quale è stato chiesto di aggiornare, considerato il mutato quadro economico, il valore di stima dell'edificio denominato "ex suore" sito nel Comune di Corinaldo in piazzale Bucci, lo scrivente relaziona come segue.

Premesso che l'Ufficio scrivente:

- in data 25/02/2013, prot. n° 116938, ha già relazionato in merito al valore di mercato del bene immobiliare in oggetto;
- ha utilizzato, nella presente relazione, i dati desunti dalla perizia di stima precedentemente redatta, che si riassumono nella sottostante tabella:

Destinazione Urbanistica	Nel vigente PRG, la proprietà immobiliare ricade nella sottozona FH, servizi sanitari; Nelle N.T.A., art 35, vengono impartite le seguenti norme comuni: gli interventi relativi a queste zone sono di competenza della pubblica amministrazione e le aree relative sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità;
Caratteristiche complesso	L'edificio, precedentemente utilizzato dalla stessa Azienda Sanitaria e destinato in parte ad uffici ed in parte ad ambulatori, versa attualmente in stato di abbandono; ubicato in prossimità del centro storico del Comune è posto nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare, già ex ospedale cittadino, destinato a Residenza Sanitaria Assistita.
Metodo di stima	Media tra: Stima sommaria comparativa; i valori medi unitari sono stati assunti mediante una indagine di mercato effettuata consultando i bollettini immobiliari dell'Agenzia del Territorio, i siti internet specializzati e le agenzie immobiliari presenti sulla piazza. Stima sommaria per trasformazione; i valori medi unitari sono stati assunti mediante una indagine di mercato effettuata consultando i bollettini immobiliari dell'Agenzia del Territorio, i siti internet specializzati e le agenzie immobiliari presenti sulla piazza;
Consistenza	La superficie lorda complessiva dell'edificio è pari a mq 646,96 e quella ragguagliata è pari a mq 593,00.
Valori unitari adottati	Stima sommaria comparativa = €/mq 600,00, (stato attuale) Stima sommaria per trasformazione = €/mq 1.200,00 (uso terziario)
Valore unitario di stima	€/mq 578,40, desunto dal rapporto tra il valore complessivo o la superficie ragguagliata.



Valore Complessivo	€ 343.000,00
--------------------	--------------

- non ha proceduto a verificare le consistenze dei beni oggetto di stima, non ha effettuato accertamenti ipocatastali e urbanistici, ha presunto la completa legittimità urbanistica ed ha effettuato, in data 24/12/2014, un ulteriore sopralluogo, per verificare lo stato di manutenzione e conservazione, alla presenza di:
Geom. Pierluigi Cipolletti, ufficio scrivente;
Geom. Carlo Luchetti, ufficio scrivente;
Ing. Luca Gusella, ASUR;

si procede a verificare la congruità del valore di mercato ricavato nella precedente valutazione estimativa.

Esito sopralluogo

Il sopralluogo, effettuato congiuntamente con un tecnico dell'A.S.U.R., ha evidenziato che lo stato conservativo del manufatto risulta visivamente invariato, rispetto al precedente sopralluogo, sia a livello strutturale che manutentivo.

Analisi del mercato immobiliare

L'analisi di mercato è consistita sia nel reperire e analizzare i dati forniti dalla banca OMI dell'Agenzia delle Entrate (zona centrale - destinazione uffici allo stato normale) per gli anni che vanno dal 2012 al 2014:

i dati ottenuti sono i seguenti:

- I° semestre 2012 €/mq 940,00 <- -> 1.400,00;
- II° semestre 2012 €/mq 860,00 <- -> 1.300,00;
- I° semestre 2013 €/mq 840,00 <- -> 1.300,00;
- II° semestre 2013 €/mq 850,00 <- -> 1.300,00;
- I° semestre 2014 €/mq 850,00 <- -> 1.300,00.

che le rilevazioni effettuate dall'ISTAT sull'andamento dei prezzi delle abitazioni:

Indicatore	Valore del prezzo delle abitazioni (base 2010=100) - dati trimestrali																
	Anno																
Nazione	Anno																
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Italia complessiva	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
EU - resto UE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
EU - abitazioni nuove	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
EU - abitazioni esistenti	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

L'analisi dei dati, che presentano variazioni significative, mettono in evidenza l'andamento in flessione del mercato immobiliare; il rapporto tra i valori unitari minimi anni 2012 <-> 2014 mostrano una percentuale di riduzione dei valori immobiliari pari a circa il 10%.

Tale coefficiente riduttivo risulta peraltro in linea con quanto rilevato dall'ISTAT tra i dati riportati per il I° semestre dell'anno 2012 ed il III° semestre dell'anno 2014.

Per quanto rilevato sopra si può ritenere che il valore complessivo, pari ad € 343.000,00, attribuito all'immobile nella perizia del 25/02/2013, prot. n° 116938, non sia più congruo rispetto ai valori attualmente espressi dal mercato immobiliare.

Per cui si procede nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene immobiliare.



Valutazione estimativa

Richiamato il valore di stima precedentemente ricavato, pari a € 343.000,00 e applicata la percentuale di riduzione sopra determinata, otteniamo:

€ 343.000,00 - 10% = € 308.700,00.

Il più probabile valore di stima, della proprietà immobiliare, è pari a € 308.700,00

Il valore sopra determinato è da intendersi nel senso di "più probabile" valore di mercato dell'immobile stimato, mentre il "prezzo" risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda ed offerta e varierà in relazione alle esigenze contrattuali dei contraenti.

Inoltre, considerando che la presente stima è di tipo sommario, si ritiene possa essere indicata un'area di variazione del valore sopra determinato, dell'ordine del 10% circa.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore necessario approfondimento.

Con i migliori saluti.

Il dirigente
(Mario Pongel)

Istruttori: TA - PG

Fasc: 490.140/2013/ITE/16