
**TERRENI E FABBRICATI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CHIARAVALLE
DA ALIENARE MEDIANTE ASTA PUBBLICA**

LOTTO N. 1) Ex Scuola Elementare di Via Grancetta

Trattasi di un edificio di proprietà comunale non più utilizzato per l'attività didattica; lo stesso per poter essere utilizzato deve essere oggetto di ristrutturazione pesante, in quanto si trova in uno stato precario a livello statico.

Per quanto riguarda la destinazione di PRG, la Variante al P.R.G. della Frazione Grancetta ha reso l'area una zona di completamento utilizzabile a fini residenziali.

L'edificio, posto su due piani, sviluppa una superficie utile di circa 400 mq, mentre il lotto di terreno è di circa 1.240 mq. La Soprintendenza per i Beni Architettonici delle Marche, sulla base della procedura di verifica prevista dalla legge, ha dichiarato l'immobile di interesse culturale assoggettando lo stesso a tutela di cui al D. Lgs. 42/2004 (Decreto di interesse storico n. 47 del 28/03/2012). La stessa Soprintendenza con nota del 11/02/2022 (ns prot. n. 3827 del 18/02/2022) ha espresso il proprio nulla osta al cambio di destinazione d'uso dell'immobile da ex edificio scolastico a civile abitazione, pertanto, ai fini della valorizzazione si prevede il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione.

Pertanto, la stima viene effettuata in base al valore attuale della superficie utile tenendo conto del possibile cambio di destinazione ad abitazione, subordinato al rilascio del parere obbligatorio della Soprintendenza.

Considerando un valore unitario di 250 €/mq da moltiplicare per la superficie esistente soggetta a ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione, pari a 400 mq, si ottiene un importo di € 100.000,00.

Riduzione 10% per prima asta deserta = € 10.000,00

Importo da mettere a bando = € 90.000,00

LOTTO N. 2) Fabbricato residenziale di Via Cavour

L'Amministrazione Comunale è proprietaria di un immobile consistente in un edificio di vecchia costruzione, ubicato nel centro storico di Chiaravalle in Via Cavour n. 60 e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 - Mappale 137 - sub 1-2-3-4.

Il fabbricato cielo-terra sviluppato su quattro livelli, è composto da:

- 1) Autorimessa/cantina, porzione del piano terra;
- 2) Abitazione, porzione piano terra;
- 3) Abitazione, piano primo e porzione piano terzo (soffitta);
- 4) Abitazione, piano secondo e porzione piano terzo (soffitta).

La consistenza del fabbricato è di circa 50 mq di superficie per piano, per una superficie totale commerciale di circa 150,00 mq.

L'immobile, facente parte della quinta edilizia posta tra Via Cavour e Via Castelfidardo, necessita di opere di ristrutturazione edilizia pesante.

Sulla base dei prezzi medi praticati per immobili simili e tenuto conto delle condizioni carenti dell'edificio in cui attualmente si trova, si può attribuire un valore da 300 €/mq a 350 €/mq.

Il valore a corpo viene stabilito in € 50.000,00.

Riduzione 10% per prima asta deserta = € 5.000,00

Importo da mettere a bando = € 45.000,00

LOTTO N. 3) Ex scuola rurale di Via Galoppo

L'edificio in questione ha perso da parecchi decenni la sua utilizzazione come scuola rurale. L'immobile è individuato al catasto al foglio n. 2 mappale n. 158.

Nei primi anni '90, lo stesso è stato oggetto di lavori di ristrutturazione per il suo riutilizzo come comunità di recupero per tossicodipendenti. Allo stato attuale la struttura è finita al grezzo e pertanto, per poter essere utilizzata, necessita dei lavori di completamento interno.

L'immobile è inserito in zona Ga di P.R.G. AMBITI DI TUTELA DELLE EMERGENZE GEOLOGICHE CON PROPENSIONI ALL'INSTABILITA' DEL SUOLO, ai fini della valorizzazione dell'immobile si prevede il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione.

In merito all'interesse storico la competente Soprintendenza si è espressa con nota n. 6873 del 08/11/2013 (ns prot. n. 23914/2013) dichiarando l'immobile non di interesse storico, fatto salvo eventuali opere che riguardino il sottosuolo per le quali dovrà essere interpellata la stessa Soprintendenza.

Sulla base dei prezzi medi praticati per immobili simili e tenuto conto delle condizioni oggettive in cui lo stesso attualmente si trova, si può stimare un valore pari a 700 €/mq.

Moltiplicando tale valore alla consistenza di 400 mq circa, si ottiene un importo di 280.000,00 €.

Riduzione 10% per prima asta deserta = € 28.000,00

Importo da mettere a bando = € 252.000,00

LOTTO N. 4) Area sita in Via Che Guevara (a)

L'area consiste in una fascia di terreno posta lungo Via Che Guevara, che risulta posizionata tra la corte retrostante un capannone e il marciapiede pedonale/ciclabile della stessa strada (Catasto Terreni fg. 10 - mapp. 1224 parte). Potrebbe essere ceduta un'area che permetterebbe un ampliamento della corte privata dell'edificio, senza diminuire la pubblica fruibilità del percorso pedonale e ciclabile di Via Che Guevara posto in aderenza.

Trattandosi di una fascia di circa 3 m con uno sviluppo di circa 33 m, si prevede la cessione di una superficie di circa 100 mq. Considerata la dislocazione della zona e lo sviluppo longitudinale dell'area a lato della strada, si ritiene congruo un prezzo forfettario di 6.000,00 €.

Riduzione 10% per prima asta deserta = € 600,00

Importo da mettere a bando = € 5.400,00

LOTTO N. 5) Area sita in Via Che Guevara (b)

L'area consiste in una fascia di terreno posta lungo Via Che Guevara, che risulta posizionata tra la corte retrostante un capannone e il marciapiede pedonale/ciclabile della stessa strada (Catasto Terreni fg. 10 - mapp. 1224 parte). Potrebbe essere ceduta un'area che permetterebbe un ampliamento della corte privata dell'edificio, senza diminuire la pubblica fruibilità del percorso pedonale e ciclabile di Via Che Guevara posto in aderenza.

Trattandosi di una fascia di circa 3 m con uno sviluppo di circa 30 m, si prevede la cessione di una superficie di circa 90 mq. Considerata la dislocazione della zona e lo sviluppo longitudinale dell'area a lato della strada, si ritiene congruo un prezzo forfettario di 5.500,00 €.

Riduzione 10% per prima asta deserta = € 550,00

Importo da mettere a bando = € 4.950,00

LOTTO N. 6) Area sita in Via Grancetta

L'area è sita lungo Via Grancetta e appartiene alla particella più grande censita al Catasto Terreni del Comune di Chiaravalle al foglio 23 - mappale 629, sulla quale ricadono alcuni impianti sportivi, in prossimità del serbatoio dismesso dell'acquedotto della frazione Grancetta. L'intera area è classificata nel vigente PRG come zona VS (verde sportivo- art. 9.1.3 NTA) e presenta un'estensione complessiva di 2.491 mq. L'ipotesi di vendita interessa una porzione di circa 50,00 mq corrispondente alla parte compresa tra i mappali 13 (proprietà CRUDELI), 12 (proprietà MOLINELLI) e Via Grancetta, attualmente non utilizzata in quanto marginale rispetto all'intera particella di proprietà comunale. Considerata la localizzazione dell'area, l'utilità derivante all'acquirente e il prezzo applicato alla cessione di analoghi frustoli di terreno, si ritiene congruo un prezzo forfettario di 3.000,00 €.

Riduzione 10% per prima asta deserta = € 300,00

Importo da mettere a bando = € 2.700,00

LOTTO N. 7) Area sita in Via Tien An Men

L'area consiste in una fascia di terreno posta in via Tien An Men, che risulta posizionata tra la corte retrostante di un edificio privato e l'area di proprietà pubblica destinata a verde pubblico a margine della stessa via; (Catasto Terreni fg. 16 - mapp. 365 parte e 535 parte). Può essere ceduta un'area che permetterebbe un ampliamento della corte privata dell'edificio, senza diminuire la pubblica fruibilità della **strada e del parco pubblico adiacente**.

Trattandosi di una fascia di circa 10 m di profondità e larghezza variabile fino a confine con il fosso Sellari, si prevede la cessione di una superficie di circa 186 mq. Il piano Regolatore Comunale prevede le seguenti destinazioni per l'area individuata: Vr (verde per giardini e parchi privati) e viabilità.

Considerata la dislocazione della zona e le destinazioni di Piano Regolatore, si ritiene congruo un

prezzo forfettario di € 11.000.

Importo da mettere a bando = € 11.000

Si riporta di seguito il riepilogo degli immobili oggetto di bando, con i relativi prezzi di cessione a base d'asta:

LOTTO N. 1) Ex Scuola Elementare di Via Grancetta	90.000,00 €
LOTTO N. 2) Fabbricato residenziale di Via Cavour	45.000,00 €
LOTTO N. 3) Ex Scuola rurale di Via Galoppo	252.000,00 €
LOTTO N. 4) Area sita in Via Che Guevara (a)	5.400,00 €
LOTTO N. 5) Area sita in Via Che Guevara (b)	4.950,00 €
LOTTO N. 6) Area sita in Via Grancetta	2.700,00 €
LOTTO N. 7) Area sita in Via Tien An Men	11.000,00 €