

#### ALLEGATO N. 4

---

### 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. 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 20% per 2 aste deserte = € 20.000,00

**Importo da mettere a bando = € 80.000,00**

#### **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 20% per 2 aste deserte = € 10.000,00

**Importo da mettere a bando = € 40.000,00**

#### **LOTTO N. 3) Ex scuola rurale di Via Galoppo**

L'edificio in questione ha perso da parecchi decenni la sua utilizzazione come scuola rurale. 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 ns prot. n. del 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 20% per 2 aste deserte = € 56.000,00

**Importo da mettere a bando = € 224.000,00**

#### **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 20% per 2 aste deserte = € 1.200,00

**Importo da mettere a bando = € 4.800,00**

#### **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 20% per 2 aste deserte = € 1.100,00

**Importo da mettere a bando = € 4.400,00**

#### **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 20% per 2 aste deserte = € 600,00

**Importo da mettere a bando = € 2.400,00**

#### **LOTTO N. 7) Lotto edificabile in Via R. Sanzio**

Il Comune di Chiaravalle è proprietario di un lotto edificabile compreso nel piano di lottizzazione sito in via R. Sanzio insieme con altri proprietari, censito al Catasto terreni con foglio 19 particella 735. Il lotto, denominato "L9", sviluppa una volumetria massima ammessa di 1.344,40 mc.

Si ritiene necessario aggiornare la stima di cui al precedente piano, alla luce di integrazione di istruttoria basata sia sugli atti e documenti allegati al Piano di Lottizzazione a suo tempo approvato sul comparto, sia su atti di vendita di lotti similari recentemente alienati nelle vicinanze.

Alla luce di tali atti, si può desumere un valore di stima (aggiornata al 2025) per ogni mc realizzabile di circa € 155, che determina un valore complessivo pari ad  $1.344,40 * 155 = € 208.382,00$  per lotto libero da altri oneri, fatti salvi gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione da corrispondere al momento del rilascio del titolo edilizio.

Dagli atti del Piano di lottizzazione approvato, in particolare dall'elaborato "Relazione Tecnica e

documentazione fotografica” si evince che qualora “l’Amministrazione Comunale intenda alienare il suddetto lotto l’acquirente (omissis) dovrà inoltre partecipare alle spese di lottizzazione e a quelle per la realizzazione dell’opera pubblica prevista a compensazione del 36% di plusvalore...(omissis)...”; tale indicazione deriva dalla ripartizione degli oneri di realizzazione della lottizzazione effettuata in virtù della quota di proprietà detenuta dal Comune di Chiaravalle nell’ambito del comparto oggetto di convenzione (pari al 5.25% del totale).

Pertanto, il Comune di Chiaravalle è tenuto a trasferire all’acquirente tali oneri; conseguentemente il suddetto valore di stima (valutato per lotto urbanizzato) deve essere ridotto della quota di spese di lottizzazione e realizzazione opera pubblica col plusvalore a carico del lotto in oggetto quantificate in € 1.471.905,69 (da convenzione urbanistica) \* 5.25% (quota parte lotto) = € 77.275,05 (presunte) che resterà in capo all’acquirente nei confronti del lottizzante.

In definitiva risulta valore finale di stima pari a € 208.382,00 - € 77.275,05 = € 131.106,95 che si arrotonda a € 131.110,00.

Resta stabilito che tale valore di stima resta fisso ed invariabile e, conseguentemente, l’acquirente, oltre all’onere sopra evidenziato, si farà carico anche di eventuali variazioni dell’importo della quota parte di spesa, sopra detta, per la realizzazione delle opere che potrà variare in aumento a seconda delle risultanze del collaudo da effettuarsi; resteranno parimenti a carico dell’acquirente la corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione commisurati e connessi al titolo edilizio da rilasciare.

**Importo da mettere a bando = € 131.110,00.**

#### **LOTTO N. 8) Area sita in fregio al parcheggio di via Jesi**

L’area è sita in fregio al parcheggio pubblico di via Jesi e appartiene alla più estesa particella censita al Catasto Terreni del Comune di Chiaravalle al foglio 13 n. 461; la porzione interessata, di circa 210 mq complessivi, è classificata come VA nel vigente P.R.G. è ricompresa tra le recinzioni di alcune abitazioni confinanti, il percorso pedonale di collegamento ed il parcheggio autovetture di via Jesi. Considerati gli interessamenti di alcuni cittadini, l’Amministrazione Comunale è addivenuta alla volontà di poter alienare tale area. Poiché sulla stessa insiste un tratto di fognatura comunale ora in gestione da parte di VivaServizi S.p.A., a carico dell’eventuale acquirente resterà l’obbligo e l’onere di risoluzione della interferenza segnalata, specificando che l’atto di compravendita potrà essere stipulato solo a seguito di parere favorevole del suddetto Ente Gestore.

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 14.000,00 €

**Importo da mettere a bando = € 14.000,00**

Si riporta di seguito l’elenco degli immobili, con i relativi prezzi di cessione aggiornati:

1)	Ex Scuola Elementare di Via Grancetta	80.000,00 €
2)	Fabbricato residenziale di Via Cavour	40.000,00 €
3)	Ex Scuola rurale di Via Galoppo	224.000,00 €
4)	Area sita in Via Che Guevara (a)	4.800,00 €
5)	Area sita in Via Che Guevara (b)	4.400,00 €
6)	Area sita in Via Grancetta	2.400,00 €
7)	Lotto edificabile in via R. Sanzio	131.110,00 €
8)	Area sita in fregio al parcheggio di via Jesi	14.000,00 €