



COMUNE DI ORCIANO PISANO

Provincia di Pisa

Piazza del Municipio 1 – 56040 - Orciano Pisano
P.IVA 00346420508 tel. 050 683018- fax. 050 683033
e-mail: tecnico@comune.orcianopisano.pi.it
PEC: comune.orciano@postacert.toscana.it

Area 2 – Tecnica



PROCEDURA DI ALIENAZIONE MEDIANTE
ASTA PUBBLICA DI IMMOBILE CON DESTINAZIONE ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ORCIANO PISANO



Orciano Pisano
Novembre 2019

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Elena Bellucci

RELAZIONE TECNICA

Premesso che:

- l'Amministrazione è proprietaria di un fabbricato ubicato in Piazza Bientinesi angolo Piazza della Misericordia, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9 Particella 114 Subalterno 1 unito alle Particella 117 Subalterno 3 e Particella 123 Subalterno 7, costituito al piano terreno resede esclusivo prospiciente Piazza Bientinesi, ingresso e vano scale, al piano primo da quattro vani oltre ad un servizio igienico ed al piano secondo tre locali ad uso soffitta non abitabile (altezza media 1,55) e da locali ad uso ripostiglio ed uno di sgombero ubicati al piano terreno ma con accesso dalla Piazza della Misericordia;
- l'immobile sopra descritto versa in cattive condizioni di manutenzione, stante la vetustà del fabbricato e l'impossibilità economica dell'Ente di far fronte a periodiche operazioni di manutenzione;

Ravvisata quindi la necessità di procedere con la vendita dell'immobile, al fine di evitare la sua completa perdita di valore a causa del peggioramento delle condizioni di manutenzione;

Valutato, in considerazione dell'effettivo utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale, inopportuno alienare la porzione ubicata al piano terreno con ingresso dalla Piazza della Misericordia (in planimetria catastale identificata come resede, ripostigli e locale di sgombero) evidenziato con bordatura rossa, previa ovvia modifica catastale dello stesso;

Dato atto che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 22/02/2019, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2019-2021;

Vista la valutazione economica dell'immobile in oggetto prodotta dall'Ufficio Tecnico a corredo del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari anno 2017, invariato per gli anni a seguire, ottenuto a seguito delle seguenti considerazioni:

- o per addivenire ad un valore di mercato aggiornato sarebbe necessario affidare un apposito incarico a un tecnico specializzato in materia;
- o per l'immobile in oggetto, come per gli altri del patrimonio comunale, fu redatta una stima finalizzata all'aggiornamento dei valori da inserire ad inventario è pari ad € 35.361,43;
- o da una visura presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento disponibile all'epoca ovvero primo semestre 2016) per la tipologia di abitazione civile, unica tipologia disponibile per le abitazioni, il valore di mercato risultava compreso tra 940,00 €/mq e 1.300,00 €/mq per uno stato di conservazione normale;
- o la superficie lorda della porzione da alienare è di circa 130,00 mq. da cui ne deriva che, se l'immobile fosse risultato in uno stato di conservazione normale anziché scadente, il valore di mercato derivate dalle quotazioni di cui sopra dell'Agenzia delle Entrate sarebbe ammontato ad oltre € 120.000,00;
- o per tutto quanto sopra indicato è stato ritenuto di poter partire da € 80.000,00 come base d'asta al rialzo per addivenire alla vendita del fabbricato in oggetto;

Considerato che l'oggetto dell'asta è il seguente:

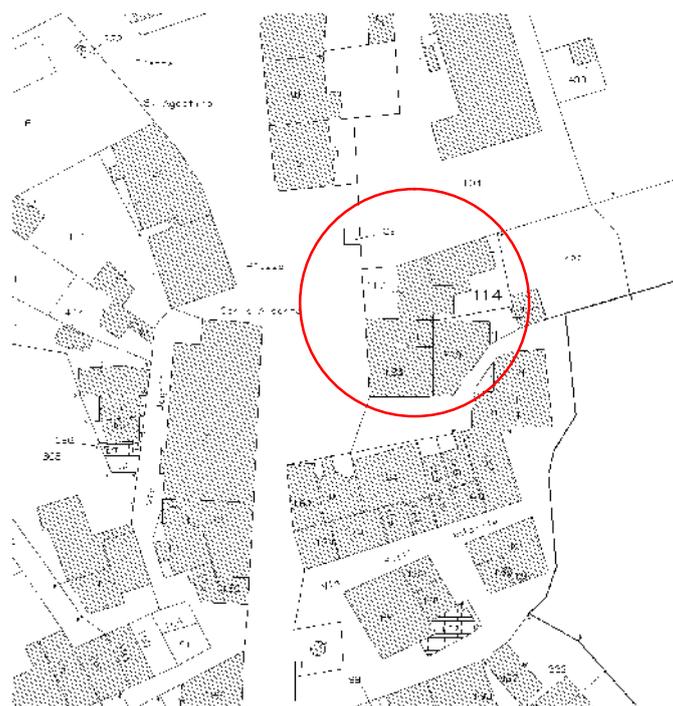
LOTTO UNICO

composto da una abitazione di tipo popolare catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orciano Pisano al Foglio 9 Particella 114 Subalterno 1 unito alle Particella 117 Subalterno 3 e Particella 123 Subalterno 7 (stato catastale da modificare) costituito al piano terreno resede esclusivo prospiciente Piazza Bientinesi con servitù di passo a favore dell'unità immobiliare catastalmente censita al Foglio 9 Particella 117 Subalterno 2, ingresso e vano scale, al piano primo da quattro vani oltre ad un servizio igienico ed al piano secondo tre locali ad uso soffitta non abitabile (altezza media 1,55).

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote apparenti e non apparenti, con tutti i diritti, azioni, pertinenze, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso, con garanzia di evizione e libertà da ipoteche.

Il valore posto come base d'asta al rialzo ammonta ad € 80.000,00 (Euro ottantamila/00).

ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ESTRATTO IMMAGINE AEREA



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

