



COMUNE DI FOLIGNANO (AP)
SETTORE IV 'URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA'

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: Valutazione economica di manufatto ad uso chiosco/edicola sito in Piazza Bolivar – (Villa Pigna)
Comune di Folignano (AP)

La relazione di stima è così strutturata:

1. PREMESSA
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMMINISTRATIVO
3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CHIOSCO
4. CONSIDERAZIONI TECNICHE/STATO DI MANUTENZIONE
5. CRITERIO DI STIMA
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE
7. CONCLUSIONI

1. PREMESSA

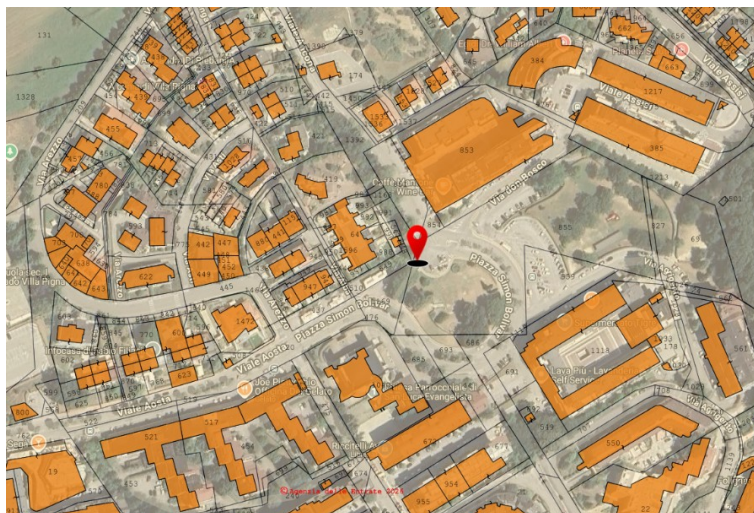
La presente valutazione è relativa a determinare il più probabile valore di mercato del chiosco sito in piazza Bolivar a Villa Pigna, un manufatto di proprietà privata realizzato su suolo pubblico a seguito di apposita convenzione, il quale è stato utilizzato per la rivendita di giornali fino alla recente chiusura.

Sulla scorta del sopralluogo eseguito presso il manufatto in data 26/03/2026, si procede alla elaborazione della presente relazione finalizzata alla descrizione del bene suddetto e alla valutazione del relativo valore.

2. UBICAZIONE E INQUADRAMENTO URBANISTICO/AMMINISTRATIVO

Il chiosco/edicola è situato nel territorio comunale di Folignano, in località Villa Pigna, a nord di Piazza Bolivar in corrispondenza dell'innesto con viale Ancona, ed insiste su un'area pubblica libera, in posizione adiacente alla carreggiata da cui è separato dal marciapiede comunale.

L'area su cui ricade è catastalmente identificata al Foglio 1 del Comune con la particella 855, intestata al Comune di Folignano.



SATELLITARE/CATASTALE

INDIVIDUAZIONE

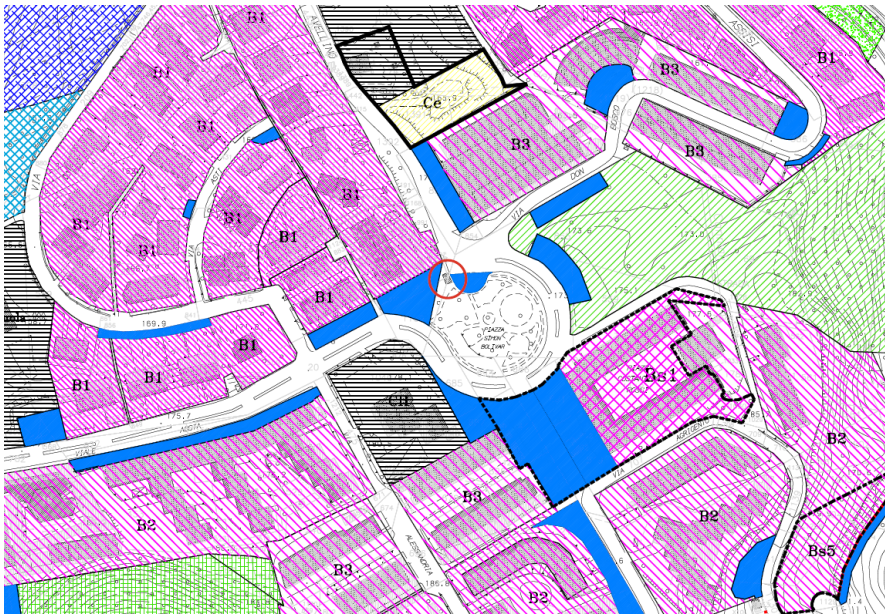
SU

MAPPA



COMUNE DI FOLIGNANO (AP)
SETTORE IV 'URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA'

Si tratta di un'area ben servita dalla viabilità carrabile e caratterizzata da un elevato traffico pedonale, situata nel pieno centro abitato e in prossimità dei principali servizi, sia commerciali sia legati agli spazi verdi.



Privo di una identificazione catastale, urbanisticamente ricade su area pubblica libera priva di una destinazione specifica ma individuabile come "strada-viabilità", ai sensi di quanto previsto dal vigente strumento urbanistico generale.

L'area non è sottoposta a vincoli.

INDIVIDUAZIONE SU PRG

Dal punto di vista autorizzativo, a seguito di verifica nell'archivio comunale, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione di Costruzione n. 14/1985 (con cui si autorizzava la realizzazione di un chiosco su spazio pubblico ceduto, mediante convenzione, dal Comune al privato);
- Concessione di Costruzione n. 49/1986 (con cui si autorizzava l'ampliamento dell'area a servizio del chiosco prefabbricato per vendita giornali in piazza Bolivar);
- Concessione di Costruzione n. 23/1989 (con cui si autorizzava la sostituzione del chiosco precedente, di minori dimensioni, con quello attualmente in essere).

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CHIOSCO

Il chiosco in oggetto è stato destinato alla vendita di giornali, quotidiani e periodici, souvenirs, piccoli giocattoli e rientra pertanto nella categoria funzionale del gruppo C (C/1).

Si tratta di un manufatto isolato, di limitate dimensioni e con caratteristiche costruttive prefabbricate.

Il chiosco ha forma rettangolare con dimensioni planimetriche di m 5,00 x 3,00, e occupa quindi una superficie lorda di 15 mq. Presenta altezza utile di circa 2,50 m.

La struttura portante, orizzontale verticale e di copertura, è quella tipica delle strutture prefabbricate, realizzata con telaio metallico.

La struttura è collocata su una piastra in calcestruzzo armato, dalla quale risulta isolata grazie all'appoggio su appositi elementi di sospensione.

È sormontato da una copertura piana che planimetricamente eccede il sottostante corpo principale di circa 50 cm su tre lati (tranne la parete posteriore).

Il "fascione" sopra descritto integra un sistema di illuminazione notturna a neon, oltre a tendaggi retraibili per l'ombreggiamento, azionati tramite meccanismo manuale.

La superficie di copertura è rivestita con guaina catramata impermeabilizzante.



COMUNE DI FOLIGNANO (AP)
SETTORE IV 'URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA'

Le quattro pareti presentano caratteristiche differenziate: quella posteriore è completamente chiusa, realizzata con pannellatura opaca; la parete sud, in cui si colloca l'accesso, è costituita da vetrate-contenitore; sugli altri due lati, invece, sono disposti scaffali e piani espositivi esterni.

Ripiani e scaffalature sono realizzati in legno-materiale plastico-metallo.

Considerata la sopraelevazione di circa 17 cm rispetto al piano esterno, l'accesso al manufatto è garantito da una pedana in lamiera di alluminio gofrata antiscivolo, comprensiva di rampa inclinata.

L'ambiente interno, di dimensioni contenute e idoneo ad accogliere uno o due operatori, comprende un piccolo locale igienico, mentre lo spazio restante è organizzato con scaffalature e ripiani. Le vetrate fungono da separazione tra l'interno e le superfici espositive esterne. I telai delle vetrate sono in alluminio color oro.

Il piano di calpestio è rivestito con pavimentazione in linoleum.

Il chiosco è dotato degli impianti idrico ed elettrico, mentre il riscaldamento è affidato a un dispositivo elettrico mobile.

L'impianto elettrico è allacciato alla rete pubblica, presenta contatore interno ed è costituito da un quadro di comando dotato di interruttore magnetotermico e da diversi punti presa.

L'impianto idrico e il servizio igienico sono collegati alle rispettive reti comunali.

Tutte le strutture sono rifinite esternamente con elementi in materiale plastico e plexiglass opaco, mentre le profilature sono in acciaio inox "specchio" e alluminio anodizzato.

Tutte le pareti sono dotate di saracinesche metalliche avvolgibili ad azione manuale, per la chiusura esterna.

L'area esterna intorno al manufatto, corrispondente a porzioni verdi del parco pubblico circostante e al marciapiede comunale, è ben fruibile. Lo spazio antistante sul lato strada inoltre presenta una larghezza tale da garantire l'installazione di contenitori mobili e la sosta dei clienti.

4. CONSIDERAZIONI TECNICHE/STATO DI MANUTENZIONE

Il chiosco risale alla fine degli anni '80 del secolo scorso e presenta quindi caratteristiche costruttive e materiali ordinari ma piuttosto datati, rispetto alle moderne ed assimilabili attrezzature.

L'attuale stato manutentivo può definirsi discreto, ma si rilevano porzioni che hanno risentito maggiormente della vetustà dei materiali, specie quelli più esposti agli agenti atmosferici.

Alcuni degli elementi di finitura esterna presentano infatti porzioni di sfaldamento e distacco, con conseguente esposizione alla corrosione del metallo di struttura.

Appaiono di recente sostituzione e di qualità piuttosto resistente le tende avvolgibili per l'ombreggiamento realizzate in pvc.

5. CRITERIO DI STIMA

Per il procedimento estimativo si è ritenuto opportuno adottare il criterio del valore di mercato attuale, opportunamente rettificato mediante l'applicazione di coefficienti di deprezzamento legato alla vetustà e all'uso del bene.

Tale approccio è stato preferito al metodo comparativo diretto, in ragione della limitata disponibilità di un campione significativo di immobili comparabili (per ubicazione, tipologia e stato di conservazione).

Il procedimento con valutazione dell'avviamento non è più possibile in quanto l'attività è da considerarsi chiusa e la concessione comunale decaduta.

Si tratta quindi di una valutazione dinamica che può essere eseguita sul valore del bene rapportato a diversi momenti della vita dello stesso.

Il valore di partenza, cui applicare il deprezzamento, può essere quindi definito in due modi distinti:

- valore originario del bene, adeguatamente rivalutato all'attualità con l'applicazione dell'indice ISTAT,



COMUNE DI FOLIGNANO (AP)
SETTORE IV 'URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA'

- valore di acquisto di un manufatto nuovo con tipologie costruttive simili

Utilizzando lo stesso procedimento di "deprezzamento" si procede poi alla media dei due risultati.

Nella valutazione si è tenuto conto del fatto che i chioschi "fissi" hanno registrato, negli ultimi decenni, una significativa contrazione della domanda e una conseguente riduzione del loro valore.

Si rileva, inoltre, come già nelle realtà urbane di maggiori dimensioni, il numero di questo tipo di manufatti sia ormai estremamente contenuto o abbia subito una riconversione funzionale.

Pur essendo ubicata in una zona centrale, di rilevante interesse commerciale, viario e sociale, essa risente inevitabilmente delle dinamiche sopra descritte.

Appare altresì opportuno tenere conto dei costi connessi alla eventuale sostituzione e/o all'adeguamento degli elementi che ne compongono le parti di finitura ed accessori, sia interni che esterni.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Come specificato al paragrafo precedente, si è proceduto alla stima del valore di mercato del manufatto in esame seguendo il medesimo criterio basato sulla percentuale di deprezzamento dovuto all'uso e alla vetustà, assumendo tuttavia due distinti valori iniziali e determinando infine il risultato mediante la media dei valori ottenuti.

Da una ricerca effettuata sul valore di mercato di un chiosco/edicola, è emerso che l'investimento necessario per l'acquisto e l'allestimento di una struttura con caratteristiche, dimensioni, tipologia, ubicazione e materiali analoghi a quella in esame, alla fine degli anni Ottanta del secolo scorso, si aggirava intorno ai **15.000.000 di lire**, mentre attualmente è stimabile in circa **20.000 euro**.

Per l'attualizzazione del valore del bene, come stimato alla fine degli anni '80, si applica la rivalutazione con l'indice ISTAT del costo di acquisto di manufatto e attrezzature che per il periodo 1989-2026 è pari a 2,519.

BENI MATERIALI	PREZZO ACQUISTO (€) STIMANDO 15.000.000 € NELL'ANNO 1989	QUOTA COMPETENZA	DI	INDICE RIVALUTAZIONE ISTAT 01/1989 02/2026	DI	VALORE NUOVO	ATTUALE	A
Chiosco prefabbricato	€ 7.746,85	1		2,519		€ 19.514,32		

Valore a nuovo del manufatto: € 19.514,32

Valore di un manufatto nuovo: € 20.000,00

Dalla media dei due valori determinati si ottiene quindi che il prezzo di partenza, per l'acquisto e l'allestimento di un manufatto con caratteristiche simili a quello in esame, è valutabile in **€ 19.757,16**.

Alla determinazione come sopra eseguita è necessario applicare una percentuale di deprezzamento da calcolare ipotizzando la vita utile del manufatto in anni 45 e quella delle finiture, attrezzature e impianti in anni 40.

Il parametro dell'età apparente descrive lo stato dei rispettivi elementi, che nel caso in esame corrisponde alla reale vita di beni, valutati in condizioni ordinarie.

Considerando l'età apparente del manufatto, quella utile stimata, le percentuali di incidenza di ciascuna componente e le condizioni attuali di manutenzione e conservazione, si definisce una percentuale di deprezzamento pari al 70%.



COMUNE DI FOLIGNANO (AP)
SETTORE IV 'URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA'

Per quanto sopra analizzato e valutato si può stabilire che il valore di mercato è ad oggi così determinato:

Valore a nuovo del manufatto * percentuale di deprezzamento

$$19.757,16 \text{ €} * 0,70 = 13.830,01$$

Sottraendo quindi all'investimento iniziale la perdita di valore di un bene nel tempo si ottiene che il manufatto all'attualità possiede un valore di mercato di **€ 5.927,15** (€ 19.757,16 - € 13.830,01).

7. CONCLUSIONI

Nel ribadire la peculiarità della presente stima, caratterizzata dall'assenza di un mercato attivo per beni assimilabili al chiosco in oggetto, dalla mancanza di validi termini di confronto nel territorio e dalla limitata appetibilità del bene, **si evidenzia** che il valore determinato da questo Ente per il chiosco sito in piazza Bolivar a Villa Pigna, **trova riscontro anche in una stima fondata esclusivamente sul valore intrinseco del manufatto**, considerando i soli elementi che lo compongono e i potenziali oneri derivanti dalla sua eventuale dismissione.

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto, considerata la particolare situazione in esame, è possibile quindi indicare il più probabile valore di mercato del Chiosco di Piazza Bolivar, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in **€ 6.000,00** (quattromila/00).

Si allega:

- documentazione fotografica

Folignano, 29/05/2026

Il Responsabile del IV Settore 'Urbanistica - Edilizia Privata'
F.to Ing. Barbara Matricardi



COMUNE DI FOLIGNANO (AP)
SETTORE IV 'URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA'

(Stima redatta in collaborazione con l'arch. Elisabetta Mariani, funzionario tecnico in servizio presso il Settore IV "Urbanistica-Edilizia Privata")

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



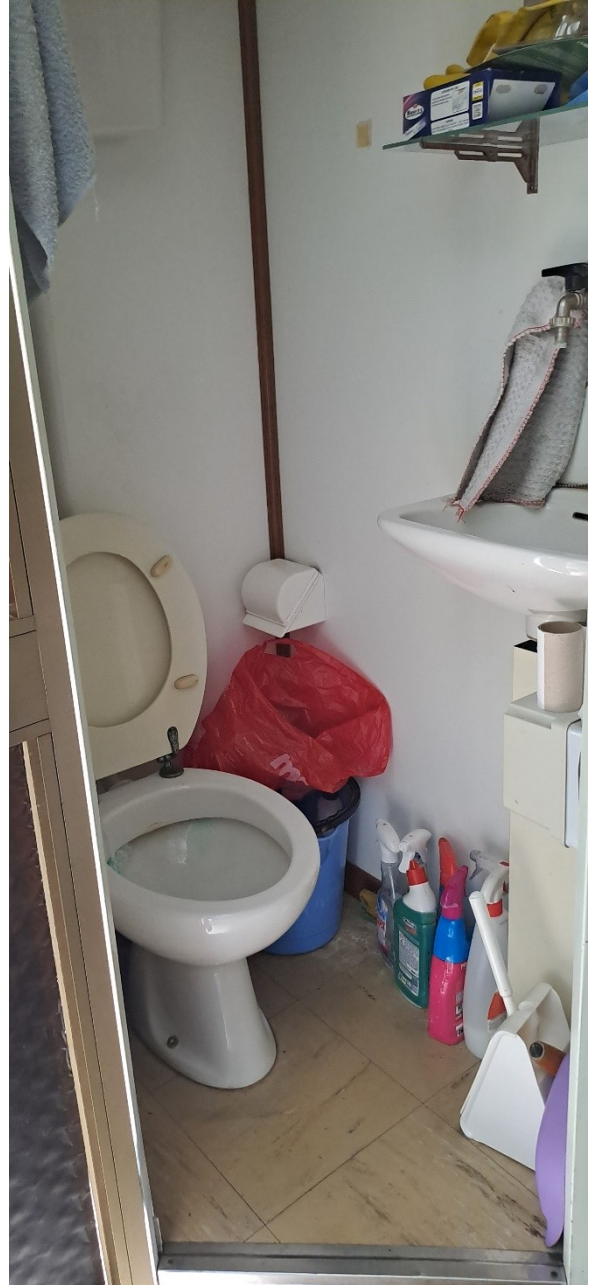


COMUNE DI FOLIGNANO (AP)
SETTORE IV 'URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA'





COMUNE DI FOLIGNANO (AP)
SETTORE IV 'URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA'





COMUNE DI FOLIGNANO (AP)
SETTORE IV 'URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA'

