

GEO_HABITAT

studio tecnico
GEO-HABITAT
geometrie abitative

v. Montessori,4-Montecosaro Scalo-MC-tel. 0733/566505 mobile: 335/6358858

mail:studio@abitatprogetti.it

GIULIANO GALASSI GEOMETRA



Comune di **MONTECOSARO**
(Prov. di **Macerata**)

**PERIZIA DI STIMA CON VALUTAZIONE ECONOMICO-COMMERCIALE DI
UN COMPARTO EDIFICATORIO CLASSIFICATO IN ZONA B4
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MONTECOSARO SCALO**

località: Montecosaro Scalo via F.lli Rosselli-via Tangenziale

richiedente: **A.S.P. OPERA PIA "A.GATTI" MONTECOSARO**



COMUNE DI MONTECOSARO
PROVINCIA DI MACERATA**PERIZIA DI STIMA CON VALUTAZIONE ECONOMICO-COMMERCIALE
DI UN COMPARTO EDIFICATORIO CLASSIFICATO IN ZONA B4
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO-MONTECOSARO SCALO-**

In adempimento all'incarico conferitomi dal Sig., GIORGINI Maurizio, nella sua veste di Presidente della A.S.P. OPERA PIA "A. GATTI" con sede a Montecosaro in via Gatti,5, p.iva n.: 00659500433, Ente proprietario richiedente, di procedere alla descrizione tecnica ed alla valutazione estimativo-commerciale del più probabile valore di mercato di un comparto edificatorio sito in Comune di Montecosaro alla Fraz.ne Scalo in via F.lli Rosselli-via Tangenziale;

Il sottoscritto, **Geometra GIULIANO GALASSI**, libero professionista a Montecosaro Scalo in via Montessori,4, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata con il n. 732, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Macerata con il n. 74, sulla base della documentazione tecnico-catastale ed urbanistica in suo possesso ed in relazione ai rilievi in loco, a quanto assunto e ricercato in riferimento al mercato locale, ai valori espressi dalle tabelle OMI dell'Agenzia del territorio competente ed agli indici tabellari della Borsa Immobiliare Italiana, espone quanto di seguito.

QUADRO LOCALIZZATIVO

Il comparto edificatorio immobiliare risulta ubicato all'interno del Comune di Montecosaro alla Fraz.ne Scalo in via Fratelli Rosselli-via Tangenziale ed è rappresentato da un appezzamento di terreno collocato spazialmente in area prettamente semi-centrale, posto in posizione prettamente pianeggiante mediana tra l'abitato di Montecosaro Scalo ed il Centro Storico del medesimo Comune.

La sua collocazione assialmente centrale rispetto ai due abitati formanti il Comune di Montecosaro medesimo la rende di grande visibilità verso i quattro punti cardinali ed in specie verso l'abitato di Montecosaro Scalo.

Il comparto edificatorio presenta ora una collocazione ubicativa di quota in linea con il piano di campagna attuale di via Tangenziale e presenta inoltre una diversa differenza di quota rispetto a via Fratelli Rosselli rappresentante il principale accesso all'area senza tralasciare una seconda ipotesi di accesso verso la stessa via Tangenziale.
Differenza di livello superabile con sistemazione dell'area prospiciente.

La comunicabilità del comparto con i due centri abitati viene assicurata da una via di comunicazione esistente (via Tangenziale) corrente da est ad ovest ed a ridosso verso sud dell'area medesima.

Di particolare interesse risulta il collegamento pressoché limitrofo al raccordo autostradale "Tolentino-Civitanova Marche" e con la stessa città di Civitanova Marche attraverso la limitrofa S.da Reg.le Macerata-Civitanova Marche.

L'area presenta apertura e con visuali da tutti i lati, da nord ad ovest, è inserita in una zona come detto semi-centrale con un forte ed attivo abitato residenziale limitrofo alla stessa.

QUADRO DELLE PROPRIETA'

Il comparto edificatorio risulta iscritto al Catasto Terreni di Macerata al foglio n. 23 con le sotto riportate particelle. (Tipo di frazionamento da redigere, vedasi allegato elaborato catastale)

Foglio	P.IIa	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha	R.Domenicale €.	R.Agrario €.	Proprietà
23	394/b		Sem. Irrig. 1	0.19.05			OSPEDALE DEGLI INFERMI
23	417/b		Sem. Irrig. 1	0.00.23			OSPEDALE DEGLI INFERMI
			SUP. TOTALE DI COMPARTO	0.19.05			

QUADRO URBANISTICO

Foglio	P.IIa	Destinazione Urbanistica Da P.R.G.	Superficie Ha.	Proprietà
23	394/b	B4 RES DI COMPLETAMENTO	0.19.05	OSPEDALE DEGLI INFERMI
23	417/b	STRADA PUBBLICA	0.00.23	OSPEDALE DEGLI INFERMI

Il comparto edificatorio oggetto di valutazione commerciale risulta inserito nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montecosaro e classificato espressamente in zona B4 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B4-MONTECOSARO SCALO- ART. 3.12.

Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente

- 1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.
- 2) Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo che per le zone nelle quali sono stati definiti i comparti, e per i quali dovrà essere presentato preventivo piano attuativo, come previsto

dall'art. 3.03 bis, esteso all'intero comparto delimitato nelle tavole di piano, secondo gli indici e le prescrizioni seguenti:

- a) S_m = superficie minima di intervento = mq. 600, ovvero la superficie del lotto quale risulta alla data di adozione del presente P.R.G. nel caso sia inferiore alla misura suddetta.
- b) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,8 mc/mq.
- c) Aree di uso condominiale = vedi art. 3.07.
- d) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- e) Numero dei piani = non superiore a 2.
- f) Distanza minima dai confini ed altri edifici = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.
- g) Q = rapporto massimi di copertura = 35%.
- h) H_{max} = 7.50 ml.

3) Le edificazioni in prossimità del vincolo storico-ambientale derivante dalla presenza dell'Abbadia Santa Maria Piè di Chienti, se ristrutturate previa demolizione dovranno adeguarsi ad altezze massime pari alle medie della zona circostante.

QUADRO SULLE DOTAZIONI TECNOLOGICHE DEL COMPARTO EDIFICATORIO

Il comparto, di che trattasi, risulta limitrofo ad altri comparti già edificati con destinazione residenziale e pertanto risulta perfettamente servito da tutte le dotazioni tecnologiche essenziali per il suo utilizzo, quali, la linea dell'acquedotto pubblico, la linea di alimentazione elettrica di media tensione, la linea del gas-metano, la linea telefonica, la possibilità limitrofa di allaccio alla condotta fognante pubblica sia per acque bianche che per acque nere.

QUADRO VALUTATIVO

Preso atto che quanto riportato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montecosaro in merito all'immobile oggetto di valutazione è un comparto edificatorio costituito da unica zona urbanistica, la B4 residenziale di completamento con intervento edilizio diretto, si procede alla sua valutazione economico-commerciale.

Nella espressione della valutazione economico-commerciale richiesta, lo scrivente tecnico incaricato ritiene di procedere attraverso una stima comparativa per immobili simili nelle vicinanze o nel Comune medesimo sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche all'immobile stesso adottando come parametro di stima il mc. realizzabile nel comparto edificatorio secondo quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione per la zonizzazione classificata nel P.R.G. lo stesso che nella località' viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili simili a quello oggetto di stima.

Pertanto, l'analisi di cui sopra e la specificità edificatoria dell'area consente una utilizzazione volumetrica secondo quanto sotto riportato.

IMMOBILE



Veduta comparto edificabile lato sud



Veduta comparto edificabile lato sud



Veduta comparto edificabile lato sud-ovest



Veduta comparto edificabile lato ovest



Veduta comparto edificabile lato nord

Superficie zona B4 da PRG mq	Indice di fabbr. Territoriale mc./mq.	Volume max ammissibile Mc.
1.905	1.8	3.429

Tale espressione della volumetria massima ammissibile nel predetto comparto costituito come specificato in precedenza da una zona B4 è da ritenersi all'attuale stato dei luoghi così come viene richiesta dall'Ente richiedente.

Dall'analisi comparativa dedotta dalle libere contrattazioni di immobili simili in zona, da quanto si evince dalle trattative di agenzie immobiliari operanti in loco, dal mercato dettato dalle stesse imprese edili costruttrici della zona e da quanto emerge dall'estratto del listino dei prezzi immobiliari accertati presso la Borsa Immobiliare Italiana opportunamente rivalutati all'attualità, da quanto emerso dalle tabelle OMI dell'Agenzia del territorio competente, preso atto anche dei valori delle aree edificabili ai fini ICI espressi dal medesimo Comune di Montecosaro ed anch'essi opportunamente rivalutati ad oggi, emerge il valore unitario al mc. all'attualità che è da ritenersi pari ad **€/mc. 55.20**.

Pertanto, se ne deduce quanto di seguito

Vol. Max ammiss. Mc	Valore Unitario da stima €/mc.	Valore complessivo di stima €.
3.429	52,26	179.199,54

Superficie complessiva del comparto Mq	Valore unitario del comparto €/mq
1.905	94,05

A denuncia dell'Ente committente non si segnalano pendenze diverse sulla menzionata area di ogni e qualsiasi carattere che potrebbero influenzare l'orientamento di stima.

In risposta al quesito postomi, il valore commerciale dell'intero comparto edificatorio composto da una zona B4 residenziale di completamento, così valutato, assomma ad **€ 179.199,54=** (leggasi euro centosettantanovemilacentonovantanove/54), che a parere dello scrivente può ritenersi equo con esclusione di qualsiasi opera o categoria di lavoro concernente eventuali opere di urbanizzazione primaria per verde attrezzato e parcheggio pubblico adiacente all'area oggetto di interesse.

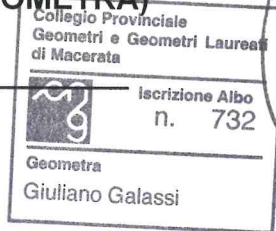
Tanto dovevasi ad esplicazione dell'incarico ricevuto.

Allegati:

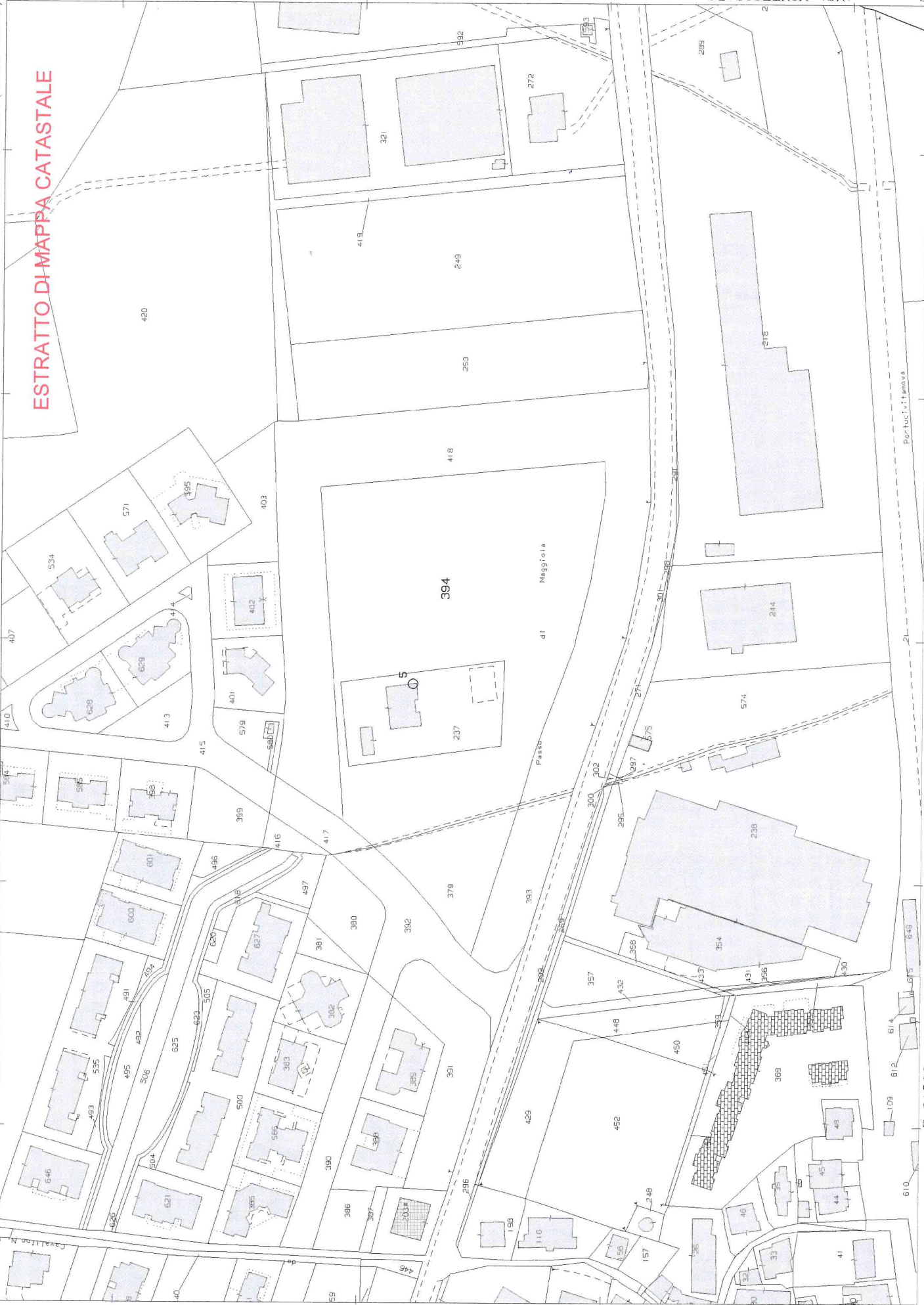
- estratto di mappa catastale;
- estratto da Piano Regolatore Generale vigente con stralcio delle Norme Tecniche di attuazione;
- estratto di mappa catastale con individuazione dell'area B4.

Montecosaro Scalo li 08/02/2024

IL TECNICO ESTIMATORE INCARICATO
(GIULIANO GALASI GEOMETRA)



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Comune: (MC) MONTECOSARO
 Foglio: 23
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Protocollo pratica T146336/2024
 8-Feb-2024 11:33:13

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE AREA
B4 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
R. 1:2000**



COMUNE DI MONTECOSARO

PROVINCIA DI MACERATA

oggetto: L.R. n. 34 del 05/08/1992 e ss.mm.ii.

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

IN ADEGUAMENTO AL P.T.C. E AL P.A.I.

Decreto Presidenziale della Provincia di Macerata n. 88 del 30/12/2016
Approvazione definitiva D.C.C. n. 11 del 28/02/2017

località: Montecosaro

tavola

OGGETTO TAVOLA:

P5A

scala 1:2000

STRALCIO P.R.G.

VIGENTE E ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI
IMPARTITE CON D.P.P. DI MACERATA N. 88/16

data

GIUGNO 2018

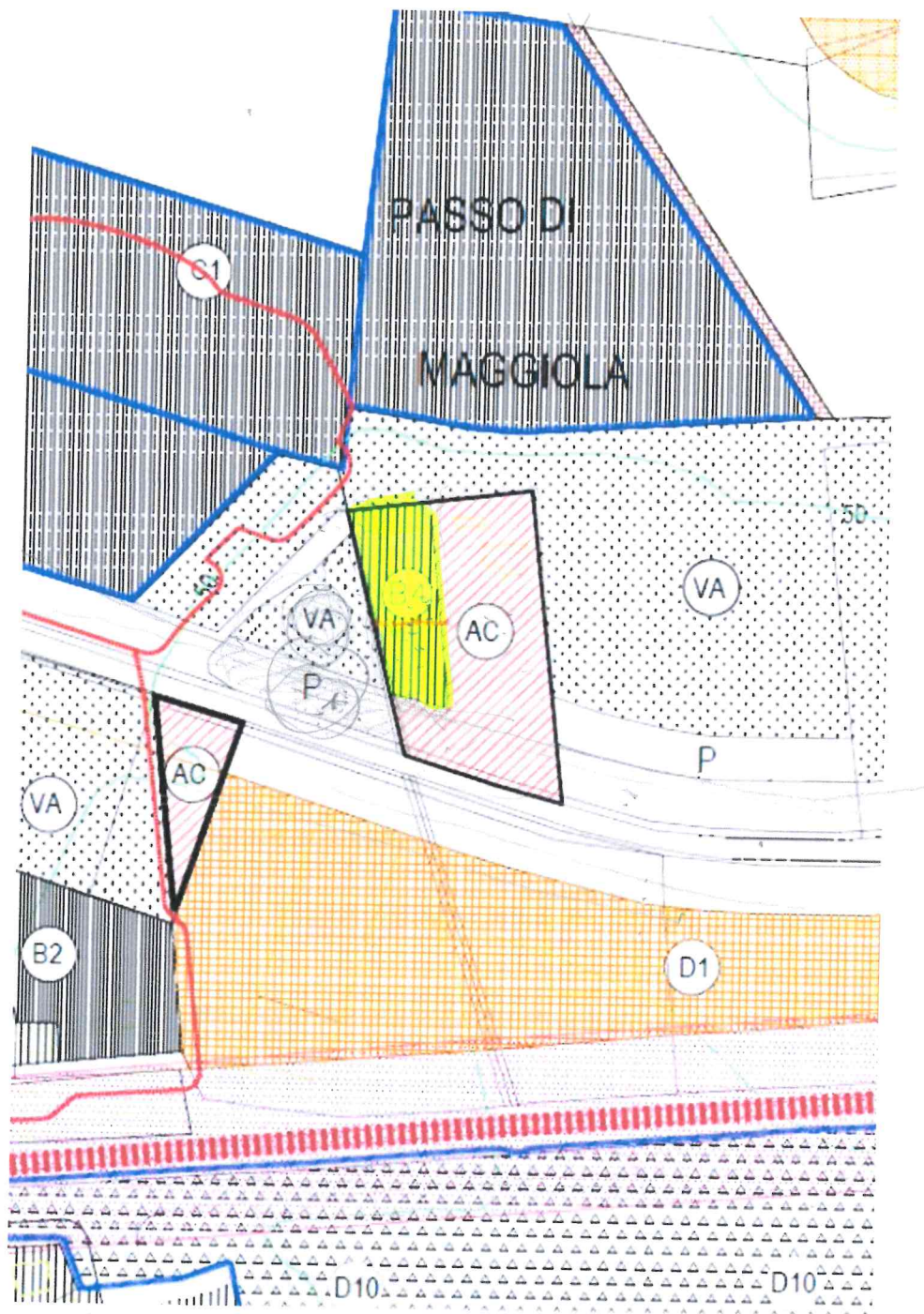
aggiornamento

AGOSTO 2021

progettista: Ufficio Tecnico Comunale

collaboratori: Geom. Riccardo CASALI (U.T.C.)

	ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B2 ART. 3.10
	ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B3 ART. 3.11
	ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B4 ART. 3.12
	ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B4*
	ZONA RESIDENZIALE COMPLETAMENTO B5 ART. 3.12 - INTERVENTO CONVENZIONATO - VARIANTE 19
	ZONA RESIDENZIALE TURISTICHE DI COMPLETAMENTO B6 - ART. 3.14
	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B7 ART. 3.15
	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B8 ART. 3.16
	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C1 ART. 3.17
	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 ART. 3.17
	NUOVA PIAZZA ART. 3.17





COMUNE DI MONTECOSARO PROVINCIA DI MACERATA

**Variante al P.R.G. di Montecosaro
adeguato al P.P.A.R.
art.26 L.R. 34/92 e s.m.i**

ALLEGATO 3a

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
P. R.G. – TESTO MODIFICATO E ADEGUATO ALLA
PRESCRIZIONI RIPORTATE NEL DECRETO
PRESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI MACERATA N. 88
DEL 30-12-2016, N. 28 DEL 03/03/2017 E N. 122 DEL
02/08/2017**

**Adeguate alle prescrizioni della Provincia di Macerata
ed alle osservazioni accolte**

**Delibera n. 430 del 07/10/97 della Giunta Provinciale di Macerata
comunicata con prot. 152/urb del 08/01/98
pervenuta in data 16/01/98 prot. n. 621**

**adeguato alla delibera di approvazione definitiva
della Giunta Provinciale di Macerata n. 406 del 05/12/1998,
comunicata con prot. n. 213 del 11/01/1999**

**adeguato alla delibera della Giunta Provinciale n. 8 del 18/01/2000
comunicata con prot. n. 434/urb del 08/02/2000**

Art. 3.12 - Zone residenziali di completamento B4

1) La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.

29



Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo che per le zone nelle quali sono stati definiti i comparti, e per le quali dovrà essere presentato preventivo piano attuativo, come previsto dall'art. 3.03 bis, esteso all'intero comparto limitato nelle tavole di piano, secondo gli indici e le prescrizioni seguenti:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,8 mc/mq.

Aree di uso condominiale = vedi art. 3.07.

Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.

Numero dei piani = non superiore a 2.

Distanza minima dai confini ed altri edifici = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.

Q = rapporto massimi di copertura = 35%.

H max = 7.50 ml.

3) Le edificazioni in prossimità del vincolo storico-ambientale derivante dalla presenza dell'Abbadia Santa Maria Piè di Chienti, se ristrutturate previa demolizione dovranno adeguarsi ad altezze massime pari alle medie della zona circostante.