



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 01-03-2018 n. 21

OGGETTO: ADOZIONE PROPOSTA PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI TRIENNIO 2018/2020. PROVVEDIMENTI.

L'Anno duemiladiciotto il giorno uno del mese di marzo alle ore 12:30, nella Residenza Municipale si e' riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Cognome	Nome	Carica	Presenza
BENEDETTI	ARMANDO	SINDACO	Presente
ORTENZI	MICHELE	ASSESSORE	Presente
BACALINI	MARIA GIORDANA	ASSESSORE	Assente
VITA	MICHELA	ASSESSORE	Assente
PETRINI	ALAN	ASSESSORE	Presente

Presenti: 3

Assenti : 2

Assiste il Segretario Dott. Tozzi Nando

Il presidente, che ha constatato il numero legale degli intervenuti e dichiarata valida la seduta, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

RICHIAMATO l'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133 il quale demanda all'Organo di Governo l'individuazione dei beni immobili di proprietà dell'Ente, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione mediante la redazione di apposito elenco;

PRESO atto della sentenza della Corte costituzionale, 16-30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 07 gennaio 2010, n. 1 - Prima serie speciale), la quale ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità costituzionale del comma 2, dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133, esclusa la proposizione iniziale: "*L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica*";

RICORDATO, in particolare che:

- l'elenco degli immobili è redatto sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici dell'ente;
- l'inserimento degli immobili nel piano, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione;
- l'elenco di immobili da pubblicare ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti all'art. 2644 del codice civile, nonché effetti, sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- la disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis del Decreto Legislativo n. 351/2001, prevista per lo stato si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;

CONSIDERATO CHE, il Comune, al fine di operare il "*riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare*" ed addivenire a una migliore razionalizzazione economica nell'impiego dei cespiti immobiliari di proprietà, deve effettuare la ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali da valorizzare e/o dismettere;

PRESO ATTO CHE:

al fine di operare il "*riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare*" onde addivenire a una migliore economicità nell'impiego dei cespiti immobiliari di proprietà comunale che possano avere positivi effetti sul bilancio si è proceduto, da parte del servizio LL.PP. e Patrimonio:

- alla formazione degli elenchi degli immobili da valorizzare o dismettere che sono stati redatti sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici;
- sul piano operativo è stata effettuata una rilevazione analitica del patrimonio, nelle sue differenti componenti, tenendo conto che questo comprende:
 - beni destinati a usi istituzionali;
 - beni deputati a usi non istituzionali;
 - beni destinati a uso abitativo, distinguibili a loro volta con riferimento a destinazioni di uso comune o di edilizia residenziale pubblica;
 - beni destinati a uso commerciale;
 - beni particolari deputati ad altri usi istituzionali (per esempio impianti sportivi).

DATO ATTO CHE:

- per ogni gruppo o classe di immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali sono stati individuati gli immobili suscettibili di dismissione e indicate le destinazioni urbanistiche;



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

- l'elenco è redatto sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici e serve come base per costituire il Piano delle alienazioni e/o delle valorizzazioni degli immobili da allegarsi al Bilancio di Previsione esercizio 2018 e pluriennale 2018/2020 oggetto di approvazione da parte dell'Organo Rappresentativo, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133;

RITENUTO di proporre al Consiglio Comunale lo schema del piano delle alienazioni e/o valorizzazioni di che trattasi per addivenire ad un riordino del patrimonio immobiliare e una migliore economicità gestionale degli immobili di proprietà, non strumentali, all'esercizio delle funzioni istituzionali dopo aver effettuato idonea ricognizione degli immobili da valorizzare e/o dismettere;

VISTO il Decreto del Ministero dell'Interno del 29/11/2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 285 del 06/12/2017, con il quale il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2018/2020 da parte degli enti locali, è stato differito al 28 febbraio 2018, determinando l'automatica autorizzazione dell'esercizio provvisorio, senza la necessità di adottare un'apposita e specifica deliberazione;

PRESO ATTO che, l'art. 42, comma 2, lett. l) del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, attribuisce, all'organo consiliare, la competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrano nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

VISTI:

- l'art. 13, della Legge n. 127/1997, relativo all'abrogazione delle disposizioni che prevedono autorizzazioni ad accettare lasciti e donazioni e ad acquistare beni stabili;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive variazioni;

RITENUTO, pertanto, di dover provvedere in merito;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici-Patrimonio e del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità tecnica, amministrativa e contabile-finanziaria, ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – e 147/bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

PROPONE

- A. Di proporre al Consiglio Comunale di Montegiorgio di determinare, per quanto in premessa esposto e motivato, la ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Ente, suscettibili di valorizzazione e/o di dismissione nel periodo 2018/2020, individuati con le lettere "B", "C1" "C2", "D" ed "E", nell'elenco **allegato sotto la lettera A)** alla presente per farne parte integrante e sostanziale individuato come "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*".
- B. Di approvare il suddetto Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni, allegato alla presente affinché ne costituisca parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133, anche al fine di addivenire



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

ad un riordino del patrimonio immobiliare e una migliore economicità gestionale degli immobili di proprietà non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente.

- C.** Di dare atto che l'inserimento degli immobili nel Piano:
- ne determina la classificazione come patrimonio "disponibile" e la destinazione urbanistica;
 - ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice civ., nonché effetti sostituitivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. n. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008;
 - tale Piano è allegato obbligatorio del Bilancio di Previsione dell'anno 2018 e pluriennale 2018/2020.
- D.** Di dare atto che, l'elenco degli immobili descritti nell'allegato "A" al presente atto, sarà pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito internet del Comune.
- E.** Di dare atto che, ai sensi dell'art. 58, comma 5, del D.L. n. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008, contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo, fatti salvi gli altri rimedi di legge.
- F.** Di dare atto che, gli uffici competenti, provvederanno, qualora si rendesse necessario ed a seguito di affidamento di idonea copertura finanziaria, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura catastale, oltre alle opportune variazioni al conto del patrimonio.
- G.** Di attribuire al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Montegiorgio la responsabilità del procedimento inerente e conseguente l'adozione del presente provvedimento.

Successivamente,

in considerazione dell'urgenza rappresentata dalla necessità di adottare, quanto prima, gli atti amministrativi inerenti e conseguenti l'approvazione del provvedimento in oggetto, anche al fine di evitare possibili e certamente non auspicabili soluzioni di continuità nel corretto svolgersi dell'attività amministrativa e contabile-finanziaria dell'Ente,

SI PROPONE

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo n. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..

Il Sindaco
Dott. Armando Benedetti



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

ALLEGATO "A"

DESTINAZIONE D'USO FABBRICATI PATRIMONIO COMUNALE							
A – uso istituzionale	B – uso non istituzionale	C ₁ –uso abitativo comune	C ₂ – edilizia resid. pubblica		D – uso commerciale	E – altro uso istituzionale	
DESTINAZIONE	NOME	INDIRIZZO	Fg.	Part.	Sub	Cat./Classe	Cons.
B – deposito/ autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	3	B/4 U	870 m ³
B – deposito/ autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	4	C/2 3	1104 m ²
B – deposito/ autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	5	C/2 3	523 m ²
B – deposito/ autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	2	C/6 5	129 m ²
A	Cimitero	Via delle Rose	29	611		area urbana	1925 m ²
B – deposito/ autorimessa	Deposito	Via del Sole	30	667		C/3 3	110 m ²
C ₁	Palazzo "Gentili"	Via Cestoni, 23-27	30	145-536-537	1	A/2 2	10 vani
C ₁	Palazzo "Gentili"	Via Cestoni, 27	30	145-537-538	2	A/2 1	9 vani
C ₂	Immobile	Via Garibaldi, 2-4	30	164	5	A/10 2	2,5 vani
C ₂	Immobile	Via Garibaldi, 71	30	164	6	A/2 3	4,5 vani
C ₂	Immobile	Via Garibaldi, 71 Via Trieste, 1	30	164	7	A/2 5	6 vani
C ₂	Immobile	Via Garibaldi, 71 Via Stamura	30	164	8	A/2 5	3,5 vani
B – deposito/ autorimessa	Autorimessa	Via Palestro, 32	30	318		C/6 4	81 m ²
A	R.S.A. - Casa di Riposo -	Via Cestoni, 11	30	92	1	B/1 2	3168 m ³
B - gazebo	Gazebo	Via Gaspare Spontini	31	794	10	C/1	26 m ²
E	Spogliatoi Imp. Sportivo "L. Attorri"	Via Dante Mattii	46	887		D/6	
A	Scuola Infanzia Piane	Via Dante Mattii	46	49		B/5 U	2240 m ²
A	Scuola Infanzia Capoluogo	Via Giorgione, 2	32	319	2	B/5 U	1965 m ³
A	Asilo Nido	Via Giorgione	32	319	3	B/5 U	1425 m ³



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

A	Palazzo "Gasparri"	Via Marconi, 18	30	305		A/2 1	11,5 vani
	Area Urbana	C.da Crocedivia	45	74	2	area urbana	270 m ²
A	Palazzo "Alteta"	C.da Palazzo, 5	5	39	3	A/3 2	13 vani
A	Palazzo "Alteta"	C.da Palazzo, 5	5	39	4	C/6 2	20 m ²
C ₂	Immobile	Via degli Orti, 4	30	243	6	C/2 1	87 m ²
C ₂	Immobile	Via G. Mazzini, 4	30	243	7	C/2 2	55 m ²
B-	Area Urbana	Via Diotallevi	28	354	3	lastrico solare	18 m ²
B- attività culturali	Chiesa Madonna della Luna	Via San Martino	30	218		E/7	
E	Impianto sportivo	C.da Pianarelle	43	844	1	D/6	
E	Impianto sportivo	C.da Pianarelle	43	844	2	In costruzione	
B -cabina enel	Immobile	Via San Martino	30	189		D/1	
A	Ex- Scuole Elementari	C.da Palazzo, 7	5	10		B/5 U	756 m ³
B - deposito	Immobile	C.da San Rocco	5	52		C/1 3	10 m ²
E -pintura	Pintura	C.da Soccorso	28	B		E/9	
E -cappellina	Cappellina	C.da Cappuccini	29	B		E/9	
E -pintura	Pintura	C.da Cappuccini	29	C		E/9	
A	Palazzo Circolo Cittadino	C.so Italia, 54	30	130	2	C/1 13	27 m ²
A	Palazzo Circolo Cittadino	C.so Italia, 58	30	130	3	B/4 U	768 m ³
A	Palazzo Circolo Cittadino	C.so Italia, 60-62	30	130 611 612	4 2	B/4 U	1190 m ³
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 35	30	244	1	C/2 3	144 m ²
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 37	30	244	2	C/6 3	242 m ²
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 39	30	244	3	A/4 1	3,5 vani
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 39	30	244	4	C/2 3	242 m ²
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 39	30	244	5	B/5 U	2484 m ³
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 39	30	244	6	B/5 U	2727 m ³
A	Teatro Comunale	Via Roma, 11-13	30	265		D/3	



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

A	Palazzo Comunale	Via Roma	30	417	1	B/4 U	2832 m ³
A	Palazzo Comunale	Via Roma	30	417	2	B/4 U	7039 m ³
A	Palazzo Comunale	Via Roma	30	417	3	B/4 U	989 m ³
B – deposito/autorimessa	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 41	30	570 571 572 573	1 1 1	C/2 1	236 m ²
A	Scuola Elementare	Via G. Mazzini, 41	30	571 572 573	2 2 2	B/5 U	1350 m ³
A	Teatro Comunale	Via Roma, 15	30	582		E/6	
A	Palazzo Passari	Via A. Passari	30	586 589 590	2 1 1	A/2 1	37,5 vani
B – deposito/autorimessa	Locale	Via G. Leopardi, 1	30	589	2	C/1 6	28 m ²
E	Pittura di San Savino	C.da Ferrarini	37	A		E/7	
E	Chiesa rurale San Vincenzo	C.da Tre Camini	52	61		B/7 U	104 m ³
C ₂	Immobile	Via Mazzini, 40-42	30	243	9	C/2 1	39 m ²
C ₂	Immobile	Via degli Orti, 6	30	243	10	A/2 1	6 vani
C ₂	Immobile	Via degli Orti, 4	30	243	11	A/2 1	5 vani
C ₂	Immobile	Via degli Orti, 4	30	243	12	A/2 1	6 vani
C ₂	Immobile	Via degli Orti, 4	30	243	13	A/2 1	6 vani
A - inagibile	Ex Dir. Didattica	Via G. Mazzini, 33	30	399	2	A/4 2	13 vani
E- attività culturali	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	17	C/2 3	31 m ²
E- attività culturali	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	18	C/2 3	15 m ²
E- attività culturali	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	19	C/2 3	57 m ²
A	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	20	B/4 U	336 m ³
E- attività culturali	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	21	C/2 U	15 m ²
A	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	22	B/4 U	531 m ³
A	Palazzo Sant'Agostino I.S.C.R.A.	Largo G. Leopardi, 4	30	155	23	B/5 U	6792 m ³
A	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	24	B/4 U	2631 m ³
A	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	25	B/4 U	269 m ³



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

C	Immobile ex Mora Giacomina	Via Solferino, 40-42	30	227		A/3 classe 2	170 m ²
A	Ex-Scuola Elementare	C.da Monteverde	40	382	1	B/5 U	866 m ³
A	Ex-Scuola Elementare	C.da Monteverde	40	382	2	A/3 2	4 vani
A	Ex-Scuola Elementare	C.da Monteverde	40	382	3	A/3 2	3 vani
A	Ex-Scuola Elementare	C.da Monteverde	40	382	4	A/3 2	4 vani
A	Scuola Infanzia	Via Dante Mattii	46	833	1	B/5 U	5452 m ³
E	Impianto sportivo	Via Dante Mattii	46	833	4	D/6	

DESTINAZIONE D'USO TERRENI PATRIMONIO COMUNALE							
NOME	DESTINAZIONE	Fg	Part.	QUALITA'	Classe	Superficie	
Terreno	<i>Nuovo polo scolastico</i>	43	885	Seminativo	3	45.010	
Terreno	<i>Parco Urbano Aree verdi già valorizzate mediante destinazione a verde pubblico</i>	30	5	Incolt. Prod.	U	260	
Terreno		30	54	Incolt. Prod.	U	28	
Terreno		30	55	Sem. Arborato	1	260	
Terreno		30	57	Incolt. Prod.	U	150	
Terreno		30	143	Incolt. Prod.	U	110	
Terreno		30	157	Fud. Accert.			
Terreno		30	162	Incolt. Prod.	U	130	
Terreno		30	166	Incolt. Prod.	U	220	
Terreno		30	181	Incolt. Prod.	U	140	
Terreno		30	223	Sem. Arborato	3	4800	
Terreno		30	239	Bosco ceduo	U	190	
Terreno			30	242	Incolt. Prod.	U	38
Terreno			30	245	Pascolo	U	150
Terreno	30		284	Incolt. Prod.	U	52	
Terreno	30		300	Incolt. Prod.	U	70	
Terreno	30		314	Incolt. Prod.	U	64	
Fabb.Rurale	30		334	Fabb. Rurale	U	90	
Terreno	30		339	Incolt. Prod.	U	40	
Terreno	30		341	Incolt. Prod.	U	102	
Terreno	30		381	Incolt. Prod.	U	78	
Terreno	30		400	Seminativo	U	80	



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Terreno		30	401	Bosco ceduo	U	550
Terreno		30	402	Giard. Pubbl.	U	1390
Terreno		30	403	Bosco ceduo	U	860
Terreno		30	405	Bosco ceduo	U	1720
Terreno		30	413	Incolt. Prod.	U	50
Terreno		30	414	Bosco ceduo	U	490
Terreno		30	416	Pascolo	U	250
Terreno		30	423	Incolt. Prod.	U	41
Terreno		30	426	Pascolo	U	260
Terreno		30	427	Pascolo	U	290
Terreno		30	500	Pascolo	U	740
Terreno		30	502	Pascolo	U	24
Terreno		30	505	Incolt. Prod.	U	420
Terreno		30	636	Seminativo	3	2090
Terreno		30	639	Fud. Accert.	U	60
Terreno		30	648	Incolt. Prod.	U	50
Terreno		30	661	Seminativo	3	1350
Terreno		30	675	Seminativo	3	110
Terreno		30	673	Seminativo	3	1450
Terreno		30	58	Seminativo	2	560
Terreno	<i>Via Morandi già valorizzata mediante destinazione a verde pubblico</i>	52	238	Seminativo	3	3330
Terreno	<i>Via S. Caterina ZONA B2 già valorizzata mediante destinazione lotti</i>	17	166	Seminativo Sem. Arborato	2 3	400 44
Terreno		17	167	Sem. Arborato	3	771
Terreno		17	168	Seminativo	2	197
Terreno		17	173	Area Rurale		195
Terreno	<i>Parco giochi "Castagneto" già valorizzata mediante verde attrezzato</i>	31	495	Verde attrezzato	2	1000
Terreno		31	515	Verde attrezzato	2	1400
Terreno		31	495	Verde attrezzato		
Impianti sportivi	<i>Monteverde già valorizzata mediante destinazione verde attrezzato</i>	40	549	Verde attrezzato		
		40	188	Verde attrezzato		



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Terreno	Via G. Rossa Già valorizzata mediante destinazione a verde pubblico	47	189	Seminativo		
---------	---	----	-----	------------	--	--

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2018/2020

IMMOBILI DA CONCEDERE IN USO:

1) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

- aree cimiteriali che l'Amministrazione Comunale intende cedere in concessione a privati per ristrutturazione e/o costruzione di cappelle private, poste nel Cimitero del Capoluogo e meglio individuate nelle planimetrie allegate alla perizia stessa.
- la concessione delle individuate aree cimiteriali avrà durata di anni 99 (novantanove);

Con la deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 17.02.2017 ad oggetto: "Atto di indirizzo per individuazione nuove aree nel Cimitero Comunale di Montegiorgio Capoluogo dal concedere in uso" con la quale, tra l'altro, è stato disposto di utilizzare quale area da lottizzare nel Cimitero Storico l'area a verde delle dimensioni di circa ml. 21,00 x 23,00 identificata in rosso nella allegata planimetria, (allegato "A") fatte salve le verifiche previste dall'art. 58 del DPR 285/90, stabilendo la suddivisione in lotti delle aree così come risulta nelle allegate planimetrie (Allegati "B" e "C");

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30.10.2017, con la quale è stata approvata, previa acquisizione dei pareri di rito, la variante al Piano Cimiteriale vigente (C.C. n. 49/2005) che prevede di inserire negli spazi destinati a "campo libero" come definito dall'allegato "schemi campi di inumazioni" presente all'interno del Piano del 2005, n. 12 cappelline "private";

La valutazione dei costi e prezzo di concessione, contenuta nella relazione di stima redatta dall'U.T.C. Sez. LL.PP. e Patrimonio si individua il prezzo base per la concessione delle aree pari ad euro 15.400,00 cadauna, per un totale di € 184.800,00;

Alle cifre sopra riportate sono da aggiungere:

- i Diritti comprendono il diritto fisso (del valore vigente) per facciata, la marca da bollo (del valore vigente) e il diritto proporzionale all'importo.
- l'imposta di registro pari al 2% del canone di concessione, deve essere corrisposta obbligatoriamente solo per il rilascio di concessioni di valore superiore a Euro 6.455,71 - le concessioni di importo inferiore sono soggette a registrazione solo in caso d'uso (così Circolare Ministero delle Finanze n. 126 del 15/05/1998 esplicativa del disposto dell'art. 21 comma 18 lettera e) punto 1 della Legge 449/97).

IMMOBILI DA ALIENARE:

1) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

L'immobile in argomento è ubicato in C.da Cappuccini, a circa Km 1+5,00 dal centro abitato di Montegiorgio Capoluogo, vi si accede percorrendo la S.P n° 52 "Montegiorgio", ed è costituito da un edificio a se stante con annesso terreno di mq. 37.540 circa;

La zona è servita da acquedotto, metanizzazione, telefono, energia elettrica, ha una buona facilità di accesso dalla Strada Provinciale n° 52 "Montegiorgio".

L'immobile e il terreno sono di proprietà:

- Comune di Montegiorgio per **56/64**;
- Petrelli Agnese nata a Montegiorgio il 19.03.1945 c.f. PTRGNS45CC59F529K, per **2/64**;
- Petrelli Franco nato a Milano il 4.12.1932 c.f. PTRFNC32T04F205I, per **2/64**;
- Petrelli Maria nata a Milano li 18.03.1935 c.f. PTRMRA35C58F205K, per **2/64**;
- Petrelli Vittorio nato a Milano li 02.01.1930 c.f. PTRVTR30A02F205O, per **2/64**;

La proprietà presenta la seguente situazione catastale:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
29	33	Semin. Arbor.	3	5.970	24,67	33,92
29	34	Fabb. Rurale		1.100		
29	67	Semin. Arbor	2	8.370	41,07	51,87
29	169	Semin. Arbor	3	4.610	19,05	26,19
29	211	Semin. Arbor	3	6.460	26,69	36,70
29	303	Semin. Arbor.	3	770	3,18	4,37
29	305	Semin. Arbor	3	10.260	42,39	58,29
Superficie complessiva				37.540		

Consistenza:

Immobile

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
29	34	Fabb. Rurale		1.100		

Valutazione

Terreno:

**Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno
Valori agricoli medi della Provincia**



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Valore agricolo (€/ha)	Valore complessivo €
29	33	Semin. Arbor.	3	5.970	15.500,00	9.235,50
29	34	Fabb. Rurale		1.320	da valutare a parte	
29	67	Semin. Arbor.	2	8.370	15.500,00	12.973,50
29	169	Semin. Arbor.	3	4.610	15.500,00	7.145,50
29	211	Semin. Arbor.	3	6.460	15.500,00	10.013,00
29	303	Semin. Arbor.	3	770	15.500,00	1.193,50
29	305	Semin. Arbor.	3	10.260	15.500,00	15.903,00
Superficie complessiva				37.540	Totale	56.464,00

Incremento medio stimato relativo all'aumento di valore attinente alla potenzialità edificatoria di porzione del terreno 15%

$56.464,00 \times 15\% = \text{€ } 64.933,60$

Immobile:

Calcolo valore mediato applicando il decremento %: €/mq. 797,50 x 70%=€/mq. 558,250 x mq. 160,00 = **€ 89.320,00**

Conclusione

In conformità a quanto indicato, il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà sopra descritta, con stretto riferimento all'ordinarietà del mercato locale, può essere equamente fissato in complessivi **€ 154.253,60 = € 155.000,00**.

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'area di valutazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 5% circa e pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore di mercato di un immobile, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della stima.

In relazione alle risultanze catastali che individua la proprietà come segue:

- Comune di Montegiorgio per **56/64**;
- Petrelli Agnese nata a Montegiorgio il 19.03.1945 c.f. PTRGNS45CC59F529K, per **2/64**;
- Petrelli Franco nato a Milano il 4.12.1932 c.f. PTRFNC32T04F205I, per **2/64**;
- Petrelli Maria nata a Milano li 18.03.1935 c.f. PTRMRA35C58F205K, per **2/64**;
- Petrelli Vittorio nato a Milano li 02.01.1930 c.f. PTRVTR30A02F205O, per **2/64**;

si rilevano due possibilità:

- 1) Rilevare la quota di **8/64**, di proprietà dei sig.ri Petrelli per un importo stimato di **€ 19.375,00** e quindi procedere all'alienazione dell'immobile e dell'area di pertinenza tramite gara ad evidenza pubblica;



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

- 2) Acquisire il preventivo consenso dei Sig.ri Petrelli in qualità di comproprietari alla vendita dell'immobile e dell'area di pertinenza, in accettazione della presente valutazione da porre come importo a base d'asta per una gara di alienazione ad evidenza pubblica, quindi devolvere la quota di competenza (8/64 del ricavato) agli stessi Sig.ri Petrelli.

2) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in argomento è ubicato in C. da Meleto, a circa Km 2+00 dal centro abitato di Montegiorgio Capoluogo, vi si accede percorrendo la SP n° 52 "Montegiorgio" ed è costituito da un edificio a sé stante con annessa corte.

La zona è servita da acquedotto, metanizzazione, telefono, energia elettrica, ha una buona facilità di accesso dalla Strada Provinciale n° 52 "Montegiorgio".

L'immobile è di piena proprietà del Comune di Montegiorgio;

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'immobile non abitabile dell'ingombro di circa ml (10,00 x 9,00), che si sviluppa su due livelli.

L'immobile, originariamente destinato ad abitazione e annesso agricolo non è stato mai oggetto d'interventi di riqualificazione e di manutenzione.

Attualmente presenta un aspetto architettonico omogeneo ed originario, costituito da struttura in mattoni vecchi a faccia vista con solaio d'interpiano e copertura con orditura portante in legno, mentre il tetto è costituito da "pianche" e "coppi"; è privo di impianto elettrico, di servizi igienici, riscaldamento, mentre il tetto è in parte crollato.

Sono presenti alcune superfetazioni esterne ed annessi agricoli originari;

Il fabbricato e l'area di pertinenza è inserito nel "Piano Regolatore Generale" con destinazione di "Zona Agricola".

A seguito delle misurazioni effettuate ed in sede di sopralluogo sono state determinate le seguenti consistenze lorde:

- superficie d'ingombro del fabbricato: ml. (10,00 x 9,00) per due piani;

Valutazione

Immobile:

Calcolo valore mediato applicando il decremento %: €/mq. 797,50 x 70%= €/mq. 558,250 x mq. 180,00 = **€ 100.485,50**

In conformità a quanto indicato, il più probabile valore di mercato delle proprietà sopra descritte, con stretto riferimento all'ordinarietà del mercato locale, può essere equamente fissato come segue:

- immobile con mq. 1.320,00 di corte = **€ 100.000,00**

3) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

L'immobile in argomento è ubicato in C. da Santa Caterina, a circa Km 2+00 dal centro abitato di Montegiorgio Capoluogo, vi si accede percorrendo la SP n° 37 "Maceratese", ed è costituito da un edificio a sé stante.

La zona è servita da acquedotto, metanizzazione, telefono, energia elettrica, ha una buona facilità di accesso dalla strada Provinciale n° 37 "Maceratese".

La proprietà presenta la seguente situazione catastale:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	108	Fabb. Rurale		337		

Il fabbricato e l'area di pertinenza è inserito nel "Piano Regolatore Generale" con destinazione di "B2".

A seguito delle misurazioni effettuate ed in sede di sopralluogo sono state determinate le seguenti consistenze lorde:

- superficie d'ingombro del fabbricato: ml. (7,50 x 9,20) per due piani.

Immobile

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	108	Fabb. Rurale		337		

Valutazione

Calcolo valore mediato applicando il decremento % stimato in base alla valutazione del bene costituito da un unico immobile avente due proprietà separate: €/mq. 797,50 x 54%=€/mq. 430,65 x mq. 138,00 = **€ 60.000,00=** (arrotondato)

4) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio in oggetto è ubicato nel centro storico del comune di Montegiorgio in Via Palestro al civico n. 32; contraddistinto:

- *al foglio catastale:* n° 30;
- *part/lla:* n° 318;
- *categoria:* C/6;
- *Cl.:* 4;
- *consistenza:* 81 mq.;
- *Rendita:* € 150,60

Si presenta come edificio a schiera, con il prospetto principale ed ingresso a N/W su via "Palestro" ed il retro prospetto a S/E ove è presente una corte colonica contraddistinta:

- *al foglio catastale:* n° 30;



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

- *part/lla:* n° 317;
- *qualità/classe:* ente urbano;
- *superficie:* 740 mq.;

L'edificio è di impianto planimetrico ad "L", ed è localizzato nella parte più alta del centro abitato di Montegiorgio a mezza costa del crinale del paese.

I solai d'interpiano hanno la struttura portante in legno, la copertura è del tipo a due falde, con struttura lignea e tavelle in cotto; il manto di copertura è interamente in coppi.

La struttura portante verticale è costituita da muratura a sacco, a faccia vista è suddivisa in due ordini.

L'immobile è privo d'impianti.

La copertura ed il sottotetto sono sfondati.

Il valore di mercato dell'immobile può essere equamente stimato in complessivi € 40.000,00 (*diconsieuroquarantamila/00*), come meglio risulta dall'allegata relazione estimativa.

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'area di valutazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 5% circa e pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore di ricostruzione dell'immobile, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della stima.

Si propone la vendita tramite procedura ad evidenza pubblica.

5) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotti siti nel territorio del Comune di Montegiorgio:

- *Proprietà Comune di Montegiorgio;*
- *Via Santa Caterina;*
- *Ubicazione: lungo la SP n°37 "Maceratese";*
- *Fog. n°17;*
- *Lotti:*

N°	Lotti		Incidenza quota parte strada map. n° 170 e 172 mq	Totale lotto mq	Totale volume realizzabile
	Part.	mq			
2	167	771	130	1.098	1.647
	168	197			
3	166	444	86	725	1.087,50
	173	195			

- *Previsione urbanistica: zona di completamento periferiche – "B2"-*

I lotti in questione si trovano lungo la S.P. n° 37 "Maceratese", in via S. Caterina, a circa Km. 1+800 dal centro abitato di Montegiorgio capoluogo, e si presenta in posizione assoluta e panoramica con un andamento planimetrico in leggero declivio.

Tali lotti sono serviti da una strada di penetrazione in parte realizzata e da completare con marciapiede, pubblica illuminazione, opere di regimazione idrica presso l'innesto con la strada provinciale e manto bituminoso la cui realizzazione è a carico dei futuri proprietari, mentre la



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

superficie della medesima strada, che sarà trasferita anch'essa in proprietà ai futuri acquirenti come "bene comune" è stata imputata, come quota parte, ad ogni singolo lotto e avrà incidenza ai fini del calcolo del volume edificabile.

Sotto l'aspetto della normativa urbanistica, detta zona è compresa all'interno delle previsioni del vigente P.R.G. come zona di completamento periferica "B2" ed è soggetta alle norme di cui agli artt. 13 e 17 delle N.T.A. del vigente PRG e successiva variante, che sinteticamente si riportano.

1. Sono le zone territoriali omogenee "B" di cui all'art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

Il PRG al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

B1 – Zone di completamento consolidate a carattere urbano.

B2 - Zone di completamento da consolidare.

B3 - Zone di completamento da riqualificare soggette a preventivo strumento attuativo.

B4 - Zone sparse semirurali.

2. In tutte le zone B individuate dal P.R.G. è possibile realizzare in deroga agli indici fondiari, alle distanze tra fabbricati, dai confini, e dalla strada, strutture di arredo come coperture in legno, percorsi con strutture in grigliato e similari.

3. Stralciato.

4. In tutte le zone B inoltre è previsto per il rilascio di Concessioni Edilizie e per l'approvazione dei Piani Attuativi, il rispetto di quanto contenuto nella legge n° 447 del 26. ottobre. 1995.

Non è consentito il rilascio di Concessioni Edilizie che non tengano conto dei parametri minimi di inquinamento acustico previsti dalla normativa sopra richiamata.

ART. 17 - Zone di completamento PERIFERICHE - B2 -

1. Sono zone omogenee con le caratteristiche di cui all'art.2, lett. b), del DI 02/04/68, n.1444, che seppur gravitando in realtà originariamente extraurbane, si sono consolidate per crescite successive di nuclei residenziali elementari che si sono sviluppati lungo la viabilità extraurbana e non possiedono le caratteristiche di zone agricole speciali (art.16 della L.R. n.13/90) tanto meno di zone di espansione (art.2, lett. e del D.M. 02/04/68, n.1444) in zona agricola.

In tali zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici - applicando indici urbanistici ed edilizi di cui in appresso.

2. L'attuazione del PRG consente:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.

- Interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere dotate delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti indici:

If - Indice di Densità Fondiaria: 1,5 mc/mq

H - Altezza Massima: 10,50 ml

Df₁ - Distanza tra Fabbricati residenziali: 10,00 ml tra pareti sia finestrate che non, di qualsiasi tipo di fabbricato esistente

Df₂ - Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml tra pareti finestrate nel rispetto del D.M.2/4/68 n.1444

Dc - Distanza dai Confini: 5,00 ml. E' comunque ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete previo accordo scritto tra confinanti.

Ds - Distanza dalle Strade: 5,00ml in generale quando non si ricade nei seguenti casi:

DS₁ - Qualora il lotto interessato dall'intervento, (nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione), è adiacente a lotti edificati, i cui fabbricati esistenti siano posti dalla strada da ml. 0,00 a ml.5,00 la distanza minima non potrà in nessun caso essere inferiore a ml.5,00.

DS₂ - Qualora il lotto interessato dall'intervento, (nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione) è adiacente a lotti edificati, i cui fabbricati esistenti siano posti dalla strada da ml. 5,00 a ml.20,00 la



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

distanza minima dalla strada non potrà in nessun caso essere inferiore a quella del fabbricato adiacente posto a distanza minore, fermo restando il minimo inderogabile di ml. 5,00.

St - Dotazione Standard: per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione dovrà essere garantita la dotazione di standard a parcheggio previsti dalla legge 122/89 comprensiva della volumetria dell'intero fabbricato, (esistente + ampliamento).

Non sono monetizzabili i parcheggi previsti dalla legge 122/89.

3. Prescrizioni specifiche:

- Nella Tav 7 il lotto contrassegnato con la sigla 7B2.1, già dotato di concessione edilizia recente e con un edificio in corso di costruzione, è consentita l'utilizzazione dell'If precedente pari a 2 mc/mq. in accoglimento delle osservazioni:

- Per la zona 2B2.1 confinante con il Comune di Rapagnano, è previsto un indice If = 2,00 mc/mq. ed un h. max = mt. 10,00

- Per la zona 8B2.1 zona Faleriense est, l'altezza massima prevista viene elevata a m. 10,50.

Per la zona B2 1.1 a sud della SP Alteta, fermo restando l'estensione del limite di zona, l'edificazione residua venga realizzata su aree con pendenza assoluta inferiore al 30%.

Resta inoltre da valutare che per tali immobili è stato già espletato un bando pubblico per l'alienazione che è andato deserto; le motivazioni sono da ricercare nelle vendite in calo, ancora una volta, e anche come superficie di venduto. Stando ai dati diffusi dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, si assiste a una riduzione dei volumi di compravendita delle abitazioni: nel 2011 sono state 603.176, il 2,3% in meno rispetto al 2010. Nei capoluoghi di provincia il calo si è sentito di meno (0,6%), mentre negli altri Comuni la media ha registrato un -3,1 per cento. In parallelo, la diminuzione della metratura abitativa ceduta è scesa a 62 milioni di metri quadrati, 1,5% in meno rispetto al 2010

Un quadro, quindi, a tinte meno fosche delle previsioni, anche se per il Censis la débacle dovrebbe avvenire nel 2012, causata dal cortocircuito tra Imu e crisi della liquidità che potrebbe incrementare l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche del 20 per cento.

Valutazione:

n°	Mq Totali	€/mq	Prezzo a base d'asta €
2	1.098	45,00	49.410,00
3	725	45,00	32.625,00
Totale generale			82.035,00

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'area di valutazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 5% circa e pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore di mercato di un immobile, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della stima.

Si propone la vendita tramite procedura ad evidenza pubblica.

Nota conclusiva:

I lotti in oggetto sono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive in essi insistenti.

6) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

PREMESSO CHE:

L'Amministrazione Comunale è proprietaria di un'area identificata catastalmente al foglio 30 con la particella 636 della superficie complessiva di mq. 2.090 posta all'interno del Centro Storico e identificata in base al vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico nel Settore 19 con la scheda UMI F2 con destinazione a "Verde Pubblico".

Orograficamente l'area si presenta nel suo complesso molto scoscesa con pendenze variabili ed in diversi punti maggiori del 30% che la rendono pressoché inutilizzabile a fini pubblici sia per la realizzazione, eventualmente, di un parco giochi e sia a fini edilizi.

Una porzione di tale area, circa mq. 43,00, da tempo immemore è stata goduta, utilizzata e recintata dal sig. Aquili Quirino, nato a Montegiorgio il 26.10.1921 e residente in Ascoli Piceno in Via Perugia n. 37, sia come area di pertinenza della propria abitazione, identificata catastalmente al foglio 30 con la particella n. 264, e sia utilizzata, negli anni 1940, anche per la realizzazione di un piccolo ampliamento dell'immobile di proprietà il cui ingresso principale è posto lungo Via Mazzini.

L'ampliamento ha le seguenti dimensioni: ml. 2.24 di larghezza – ml. 3.20 di profondità e ml. 4,00 di altezza complessiva sviluppandosi dal piano seminterrato al piano terra, posto a quota di Via Mazzini.

L'immobile ha una superficie di circa mq. 7,20 e un volume complessivo di mc. 28.80.

Da una ricerca effettuata negli archivi storici del Servizio Urbanistica non sono stati rinvenuti atti relativi alla vendita dell'area da parte della pubblica Amministrazione mentre è stata ritrovata una Concessione Edilizia intestata al sig. Aquili Giuseppe padre del sig. Aquili Quirino, per la esecuzione di opere edilizie relative all'ampliamento del terrazzo esistente posto nel lato Sud dell'edificio rilasciata in data 29.09.1979 prot. n. 2857.

Negli elaborati tecnici prodotti a sostegno dell'istanza di completamento del terrazzo, in data 06.06.1979, ed esaminati sia dall'Ufficio Tecnico che dalla Commissione edilizia è ben presente l'ampliamento della costruzione realizzato sul suolo comunale ma, non risulta che tale circostanza oggettivamente e facilmente riscontrabile fosse stata, all'epoca, evidenziata sia dal tecnico Comunale che dai membri della Commissione Edilizia.

Dato atto del lunghissimo lasso di tempo trascorso, e della volontà del sig. Aquili Quirino erede di Aquili Giuseppe, di sanare definitivamente tale situazione, in data 05.10.2017 prot. n. 12321 è stata depositata una richiesta di acquisto dell'area comunale per una superficie di mq. 43,00 come meglio definita dal frazionamento redatto dal geom. Simonetti Stefano iscritto al collegio di Ascoli Piceno con il n. 787 in data 13.12.2017, pari alla superficie da sempre goduta per un numero di anni ininterrotto pari a circa settanta, con sovrastante struttura in muratura su due piani, realizzata negli anni 1940 in adiacenza alla struttura principale nel lato Sud.

L'Amministrazione Comunale con atto di Giunta Comunale n. 141 del 17.11.2017 ha dato il proprio assenso alla vendita dell'area;

E' stata predisposta in data 30.11.2017 a firma del Responsabile Unico del Procedimento geom. Giorgio Benni, una perizia di stima con la quale è stato determinato in €. 1.500,00 il valore dell'area



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

da cedere oltre a tutte le spese necessarie per il frazionamento e per il rogito notarile a carico dell'acquirente;

Rilevato che è tuttora vigente per gli atti di gestione del patrimonio delle pubbliche amministrazioni l'art. 3 del R.D. 18 novembre 1923, n. 2240 (Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato), secondo cui, *"I contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata"*. Inoltre, ai sensi dell'art. 6, comma 1, *"qualora, per speciali ed eccezionali circostanze, che dovranno risultare nel decreto di approvazione del contratto, non possano essere utilmente seguite le forme indicate negli artt. 3 e 4, il contratto potrà essere concluso a trattativa privata"*;

L'area da cedere è situata nel Centro Storico di Montegiorgio in Via Mazzini e risulta catastalmente individuata:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. da vendere	Superficie totale	Reddito	
						€.	
30	636	Seminativo	3	Mq. 43,00	Mq. 2.090,00	Dominicale 8,64	Agrario 11,87

Che la perizia di stima ha determinato il valore dell'area, dopo l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione, in €. 35,00/mq per un importo complessivo di €. 1.500,00 da versare in unica soluzione al Comune di Montegiorgio;

Che saranno a carico della ditta acquirente le spese relative al frazionamento dell'area, quelle relative al rogito notarile, le imposte relative e le spese di pulizia e recinzione dell'area acquistata.

LA GIUNTA COMUNALE

Considerata la proposta sopra descritta meritevole di approvazione anche per i motivi nella stessa meglio evidenziati;

Ritenuto, pertanto, di dover provvedere all'adozione del conseguente atto deliberativo;

Dato atto dell'acquisizione dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n° 267/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico – Sezione LL.PP.-Patrimonio per quanto concerne la regolarità tecnica e dal Responsabile dell'Ufficio Ragioneria per quanto concerne la regolarità contabile e dell'art. 147 bis dello stesso Decreto Legislativo n. 267/2000;

Con votazione palese unanime;

DELIBERA



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

1) Di richiamare la premessa narrativa che precede, approvandola e assumendola quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dando atto che essa ne costituisce motivazione anche ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. .

2) Di proporre al Consiglio Comunale di Montegiorgio di determinare, per quanto in premessa esposto e motivato, la ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Ente, suscettibili di valorizzazione e/o di dismissione nel periodo 2018/2020, individuati con le lettere "B", "C1" "C2", "D" ed "E", nell'elenco **allegato sotto la lettera A)** alla presente per farne parte integrante e sostanziale individuato come "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*".

3) Di approvare il suddetto Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni, allegato alla presente affinché ne costituisca parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133, anche al fine di addivenire ad un riordino del patrimonio immobiliare e una migliore economicità gestionale degli immobili di proprietà non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente.

4) Di dare atto che l'inserimento degli immobili nel Piano:

- ne determina la classificazione come patrimonio "disponibile" e la destinazione urbanistica;
- ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice civ., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. n. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008;
- tale Piano è allegato obbligatorio del Bilancio di Previsione dell'anno 2018 e pluriennale 2018/2020.

5) Di dare atto che, l'elenco degli immobili descritti nell'allegato "A" al presente atto, sarà pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito internet del Comune.

6) Di dare atto che, ai sensi dell'art. 58, comma 5, del D.L. n. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008, contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo, fatti salvi gli altri rimedi di legge.

7) Di dare atto che, gli uffici competenti, provvederanno, qualora si rendesse necessario ed a seguito di affidamento di idonea copertura finanziaria, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura catastale, oltre alle opportune variazioni al conto del patrimonio.

8) Di attribuire al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Montegiorgio la responsabilità del procedimento inerente e conseguente l'adozione del presente provvedimento.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

ALLEGATO "A"

DESTINAZIONE D'USO FABBRICATI PATRIMONIO COMUNALE							
A – uso istituzionale	B – uso non istituzionale	C ₁ –uso abitativo comune	C ₂ – edilizia resid. pubblica		D – uso commerciale	E – altro uso istituzionale	
DESTINAZIONE	NOME	INDIRIZZO	Fg.	Part.	Sub	Cat./Classe	Cons.
B – deposito/ autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	3	B/4 U	870 m ³
B – deposito/ autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	4	C/2 3	1104 m ²
B – deposito/ autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	5	C/2 3	523 m ²
B – deposito/ autorimessa	Ex- Alessandrini	Via Giotto	28	192	2	C/6 5	129 m ²
A	Cimitero	Via delle Rose	29	611		area urbana	1925 m ²
B – deposito/ autorimessa	Deposito	Via del Sole	30	667		C/3 3	110 m ²
C ₁	Palazzo "Gentili"	Via Cestoni, 23-27	30	145-536-537	1	A/2 2	10 vani
C ₁	Palazzo "Gentili"	Via Cestoni, 27	30	145-537-538	2	A/2 1	9 vani
C ₂	Immobile	Via Garibaldi, 2-4	30	164	5	A/10 2	2,5 vani
C ₂	Immobile	Via Garibaldi, 71	30	164	6	A/2 3	4,5 vani
C ₂	Immobile	Via Garibaldi, 71 Via Trieste, 1	30	164	7	A/2 5	6 vani
C ₂	Immobile	Via Garibaldi, 71 Via Stamura	30	164	8	A/2 5	3,5 vani
B – deposito/ autorimessa	Autorimessa	Via Palestro, 32	30	318		C/6 4	81 m ²
A	R.S.A. - Casa di Riposo -	Via Cestoni, 11	30	92	1	B/1 2	3168 m ³
B - gazebo	Gazebo	Via Gaspare Spontini	31	794	10	C/1	26 m ²
E	Spogliatoi Imp. Sportivo "L. Attorri"	Via Dante Mattii	46	887		D/6	
A	Scuola Infanzia Piane	Via Dante Mattii	46	49		B/5 U	2240 m ²
A	Scuola Infanzia Capoluogo	Via Giorgione, 2	32	319	2	B/5 U	1965 m ³
A	Asilo Nido	Via Giorgione	32	319	3	B/5 U	1425 m ³



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

A	Palazzo "Gasparri"	Via Marconi, 18	30	305		A/2 1	11,5 vani
	Area Urbana	C.da Crocedivia	45	74	2	area urbana	270 m ²
A	Palazzo "Alteta"	C.da Palazzo, 5	5	39	3	A/3 2	13 vani
A	Palazzo "Alteta"	C.da Palazzo, 5	5	39	4	C/6 2	20 m ²
C ₂	Immobile	Via degli Orti, 4	30	243	6	C/2 1	87 m ²
C ₂	Immobile	Via G. Mazzini, 4	30	243	7	C/2 2	55 m ²
B-	Area Urbana	Via Diotallevi	28	354	3	lastrico solare	18 m ²
B- attività culturali	Chiesa Madonna della Luna	Via San Martino	30	218		E/7	
E	Impianto sportivo	C.da Pianarelle	43	844	1	D/6	
E	Impianto sportivo	C.da Pianarelle	43	844	2	In costruzione	
B -cabina enel	Immobile	Via San Martino	30	189		D/1	
A	Ex- Scuole Elementari	C.da Palazzo, 7	5	10		B/5 U	756 m ³
B - deposito	Immobile	C.da San Rocco	5	52		C/1 3	10 m ²
E -pintura	Pintura	C.da Soccorso	28	B		E/9	
E -cappellina	Cappellina	C.da Cappuccini	29	B		E/9	
E -pintura	Pintura	C.da Cappuccini	29	C		E/9	
A	Palazzo Circolo Cittadino	C.so Italia, 54	30	130	2	C/1 13	27 m ²
A	Palazzo Circolo Cittadino	C.so Italia, 58	30	130	3	B/4 U	768 m ³
A	Palazzo Circolo Cittadino	C.so Italia, 60-62	30	130 611 612	4 2	B/4 U	1190 m ³
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 35	30	244	1	C/2 3	144 m ²
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 37	30	244	2	C/6 3	242 m ²
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 39	30	244	3	A/4 1	3,5 vani
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 39	30	244	4	C/2 3	242 m ²
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 39	30	244	5	B/5 U	2484 m ³
A	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 39	30	244	6	B/5 U	2727 m ³
A	Teatro Comunale	Via Roma, 11-13	30	265		D/3	



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

A	Palazzo Comunale	Via Roma	30	417	1	B/4 U	2832 m ³
A	Palazzo Comunale	Via Roma	30	417	2	B/4 U	7039 m ³
A	Palazzo Comunale	Via Roma	30	417	3	B/4 U	989 m ³
B – deposito/autorimessa	Scuola elementare	Via G. Mazzini, 41	30	570 571 572 573	1 1 1	C/2 1	236 m ²
A	Scuola Elementare	Via G. Mazzini, 41	30	571 572 573	2 2 2	B/5 U	1350 m ³
A	Teatro Comunale	Via Roma, 15	30	582		E/6	
A	Palazzo Passari	Via A. Passari	30	586 589 590	2 1 1	A/2 1	37,5 vani
B – deposito/autorimessa	Locale	Via G. Leopardi, 1	30	589	2	C/1 6	28 m ²
E	Pittura di San Savino	C.da Ferrarini	37	A		E/7	
E	Chiesa rurale San Vincenzo	C.da Tre Camini	52	61		B/7 U	104 m ³
C ₂	Immobile	Via Mazzini, 40-42	30	243	9	C/2 1	39 m ²
C ₂	Immobile	Via degli Orti, 6	30	243	10	A/2 1	6 vani
C ₂	Immobile	Via degli Orti, 4	30	243	11	A/2 1	5 vani
C ₂	Immobile	Via degli Orti, 4	30	243	12	A/2 1	6 vani
C ₂	Immobile	Via degli Orti, 4	30	243	13	A/2 1	6 vani
A - inagibile	Ex Dir. Didattica	Via G. Mazzini, 33	30	399	2	A/4 2	13 vani
E- attività culturali	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	17	C/2 3	31 m ²
E- attività culturali	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	18	C/2 3	15 m ²
E- attività culturali	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	19	C/2 3	57 m ²
A	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	20	B/4 U	336 m ³
E- attività culturali	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	21	C/2 U	15 m ²
A	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	22	B/4 U	531 m ³
A	Palazzo Sant'Agostino I.S.C.R.A.	Largo G. Leopardi, 4	30	155	23	B/5 U	6792 m ³
A	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	24	B/4 U	2631 m ³
A	Palazzo Sant'Agostino	Largo G. Leopardi, 4	30	155	25	B/4 U	269 m ³



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

C	Immobile ex Mora Giacomina	Via Solferino, 40-42	30	227		A/3 classe 2	170 m ²
A	Ex-Scuola Elementare	C.da Monteverde	40	382	1	B/5 U	866 m ³
A	Ex-Scuola Elementare	C.da Monteverde	40	382	2	A/3 2	4 vani
A	Ex-Scuola Elementare	C.da Monteverde	40	382	3	A/3 2	3 vani
A	Ex-Scuola Elementare	C.da Monteverde	40	382	4	A/3 2	4 vani
A	Scuola Infanzia	Via Dante Mattii	46	833	1	B/5 U	5452 m ³
E	Impianto sportivo	Via Dante Mattii	46	833	4	D/6	

DESTINAZIONE D'USO TERRENI PATRIMONIO COMUNALE							
NOME	DESTINAZIONE	Fg	Part.	QUALITA'	Classe	Superficie	
Terreno	<i>Nuovo polo scolastico</i>	43	885	Seminativo	3	45.010	
Terreno	<i>Parco Urbano Aree verdi già valorizzate mediante destinazione a verde pubblico</i>	30	5	Incolt. Prod.	U	260	
Terreno		30	54	Incolt. Prod.	U	28	
Terreno		30	55	Sem. Arborato	1	260	
Terreno		30	57	Incolt. Prod.	U	150	
Terreno		30	143	Incolt. Prod.	U	110	
Terreno		30	157	Fud. Accert.			
Terreno		30	162	Incolt. Prod.	U	130	
Terreno		30	166	Incolt. Prod.	U	220	
Terreno		30	181	Incolt. Prod.	U	140	
Terreno		30	223	Sem. Arborato	3	4800	
Terreno		30	239	Bosco ceduo	U	190	
Terreno			30	242	Incolt. Prod.	U	38
Terreno			30	245	Pascolo	U	150
Terreno	30		284	Incolt. Prod.	U	52	
Terreno	30		300	Incolt. Prod.	U	70	
Terreno	30		314	Incolt. Prod.	U	64	
Fabb.Rurale	30		334	Fabb. Rurale	U	90	
Terreno	30		339	Incolt. Prod.	U	40	
Terreno	30		341	Incolt. Prod.	U	102	
Terreno	30		381	Incolt. Prod.	U	78	
Terreno	30		400	Seminativo	U	80	



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Terreno		30	401	Bosco ceduo	U	550
Terreno		30	402	Giard. Pubbl.	U	1390
Terreno		30	403	Bosco ceduo	U	860
Terreno		30	405	Bosco ceduo	U	1720
Terreno		30	413	Incolt. Prod.	U	50
Terreno		30	414	Bosco ceduo	U	490
Terreno		30	416	Pascolo	U	250
Terreno		30	423	Incolt. Prod.	U	41
Terreno		30	426	Pascolo	U	260
Terreno		30	427	Pascolo	U	290
Terreno		30	500	Pascolo	U	740
Terreno		30	502	Pascolo	U	24
Terreno		30	505	Incolt. Prod.	U	420
Terreno		30	636	Seminativo	3	2090
Terreno		30	639	Fud. Accert.	U	60
Terreno		30	648	Incolt. Prod.	U	50
Terreno		30	661	Seminativo	3	1350
Terreno		30	675	Seminativo	3	110
Terreno		30	673	Seminativo	3	1450
Terreno		30	58	Seminativo	2	560
Terreno	<i>Via Morandi già valorizzata mediante destinazione a verde pubblico</i>	52	238	Seminativo	3	3330
Terreno	<i>Via S. Caterina ZONA B2 già valorizzata mediante destinazione lotti</i>	17	166	Seminativo Sem. Arborato	2 3	400 44
Terreno		17	167	Sem. Arborato	3	771
Terreno		17	168	Seminativo	2	197
Terreno		17	173	Area Rurale		195
Terreno	<i>Parco giochi "Castagneto" già valorizzata mediante verde attrezzato</i>	31	495	Verde attrezzato	2	1000
Terreno		31	515	Verde attrezzato	2	1400
Terreno		31	495	Verde attrezzato		
Impianti sportivi	<i>Monteverde già valorizzata mediante destinazione verde attrezzato</i>	40	549	Verde attrezzato		
		40	188	Verde attrezzato		



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Terreno	Via G. Rossa Già valorizzata mediante destinazione a verde pubblico	47	189	Seminativo		
---------	---	----	-----	------------	--	--

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2018/2020

IMMOBILI DA CONCEDERE IN USO:

1) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

- aree cimiteriali che l'Amministrazione Comunale intende cedere in concessione a privati per ristrutturazione e/o costruzione di cappelle private, poste nel Cimitero del Capoluogo e meglio individuate nelle planimetrie allegate alla perizia stessa.
- la concessione delle individuate aree cimiteriali avrà durata di anni 99 (novantanove);

Con la deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 17.02.2017 ad oggetto: "Atto di indirizzo per individuazione nuove aree nel Cimitero Comunale di Montegiorgio Capoluogo dal concedere in uso" con la quale, tra l'altro, è stato disposto di utilizzare quale area da lottizzare nel Cimitero Storico l'area a verde delle dimensioni di circa ml. 21,00 x 23,00 identificata in rosso nella allegata planimetria, (allegato "A") fatte salve le verifiche previste dall'art. 58 del DPR 285/90, stabilendo la suddivisione in lotti delle aree così come risulta nelle allegate planimetrie (Allegati "B" e "C");

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30.10.2017, con la quale è stata approvata, previa acquisizione dei pareri di rito, la variante al Piano Cimiteriale vigente (C.C. n. 49/2005) che prevede di inserire negli spazi destinati a "campo libero" come definito dall'allegato "schemi campi di inumazioni" presente all'interno del Piano del 2005, n. 12 cappelline "private";

La valutazione dei costi e prezzo di concessione, contenuta nella relazione di stima redatta dall'U.T.C. Sez. LL.PP. e Patrimonio si individua il prezzo base per la concessione delle aree pari ad euro 15.400,00 cadauna, per un totale di € 184.800,00;

Alle cifre sopra riportate sono da aggiungere:

- i Diritti comprendono il diritto fisso (del valore vigente) per facciata, la marca da bollo (del valore vigente) e il diritto proporzionale all'importo.
- l'imposta di registro pari al 2% del canone di concessione, deve essere corrisposta obbligatoriamente solo per il rilascio di concessioni di valore superiore a Euro 6.455,71 - le concessioni di importo inferiore sono soggette a registrazione solo in caso d'uso (così Circolare Ministero delle Finanze n. 126 del 15/05/1998 esplicativa del disposto dell'art. 21 comma 18 lettera e) punto 1 della Legge 449/97).

IMMOBILI DA ALIENARE:

1) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

L'immobile in argomento è ubicato in C.da Cappuccini, a circa Km 1+5,00 dal centro abitato di Montegiorgio Capoluogo, vi si accede percorrendo la S.P n° 52 "Montegiorgio", ed è costituito da un edificio a se stante con annesso terreno di mq. 37.540 circa;

La zona è servita da acquedotto, metanizzazione, telefono, energia elettrica, ha una buona facilità di accesso dalla Strada Provinciale n° 52 "Montegiorgio".

L'immobile e il terreno sono di proprietà:

- Comune di Montegiorgio per **56/64**;
- Petrelli Agnese nata a Montegiorgio il 19.03.1945 c.f. PTRGNS45CC59F529K, per **2/64**;
- Petrelli Franco nato a Milano il 4.12.1932 c.f. PTRFNC32T04F205I, per **2/64**;
- Petrelli Maria nata a Milano li 18.03.1935 c.f. PTRMRA35C58F205K, per **2/64**;
- Petrelli Vittorio nato a Milano li 02.01.1930 c.f. PTRVTR30A02F205O, per **2/64**;

La proprietà presenta la seguente situazione catastale:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
29	33	Semin. Arbor.	3	5.970	24,67	33,92
29	34	Fabb. Rurale		1.100		
29	67	Semin. Arbor	2	8.370	41,07	51,87
29	169	Semin. Arbor	3	4.610	19,05	26,19
29	211	Semin. Arbor	3	6.460	26,69	36,70
29	303	Semin. Arbor.	3	770	3,18	4,37
29	305	Semin. Arbor	3	10.260	42,39	58,29
Superficie complessiva				37.540		

Consistenza:

Immobile

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
29	34	Fabb. Rurale		1.100		

Valutazione

Terreno:

**Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno
Valori agricoli medi della Provincia**



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Valore agricolo (€/ha)	Valore complessivo €
29	33	Semin. Arbor.	3	5.970	15.500,00	9.235,50
29	34	Fabb. Rurale		1.320	da valutare a parte	
29	67	Semin. Arbor.	2	8.370	15.500,00	12.973,50
29	169	Semin. Arbor.	3	4.610	15.500,00	7.145,50
29	211	Semin. Arbor.	3	6.460	15.500,00	10.013,00
29	303	Semin. Arbor.	3	770	15.500,00	1.193,50
29	305	Semin. Arbor.	3	10.260	15.500,00	15.903,00
Superficie complessiva				37.540	Totale	56.464,00

Incremento medio stimato relativo all'aumento di valore attinente alla potenzialità edificatoria di porzione del terreno 15%

$56.464,00 \times 15\% = \text{€ } 64.933,60$

Immobile:

Calcolo valore mediato applicando il decremento %: €/mq. 797,50 x 70%=€/mq. 558,250 x mq. 160,00 = **€ 89.320,00**

Conclusione

In conformità a quanto indicato, il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà sopra descritta, con stretto riferimento all'ordinarietà del mercato locale, può essere equamente fissato in complessivi **€ 154.253,60 = € 155.000,00**.

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'area di valutazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 5% circa e pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore di mercato di un immobile, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della stima.

In relazione alle risultanze catastali che individua la proprietà come segue:

- Comune di Montegiorgio per **56/64**;
- Petrelli Agnese nata a Montegiorgio il 19.03.1945 c.f. PTRGNS45CC59F529K, per **2/64**;
- Petrelli Franco nato a Milano il 4.12.1932 c.f. PTRFNC32T04F205I, per **2/64**;
- Petrelli Maria nata a Milano li 18.03.1935 c.f. PTRMRA35C58F205K, per **2/64**;
- Petrelli Vittorio nato a Milano li 02.01.1930 c.f. PTRVTR30A02F205O, per **2/64**;

si rilevano due possibilità:

- 3) Rilevare la quota di **8/64**, di proprietà dei sig.ri Petrelli per un importo stimato di **€ 19.375,00** e quindi procedere all'alienazione dell'immobile e dell'area di pertinenza tramite gara ad evidenza pubblica;



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

- 4) Acquisire il preventivo consenso dei Sig.ri Petrelli in qualità di comproprietari alla vendita dell'immobile e dell'area di pertinenza, in accettazione della presente valutazione da porre come importo a base d'asta per una gara di alienazione ad evidenza pubblica, quindi devolvere la quota di competenza (8/64 del ricavato) agli stessi Sig.ri Petrelli.

2) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in argomento è ubicato in C. da Meleto, a circa Km 2+00 dal centro abitato di Montegiorgio Capoluogo, vi si accede percorrendo la SP n° 52 "Montegiorgio" ed è costituito da un edificio a sé stante con annessa corte.

La zona è servita da acquedotto, metanizzazione, telefono, energia elettrica, ha una buona facilità di accesso dalla Strada Provinciale n° 52 "Montegiorgio".

L'immobile è di piena proprietà del Comune di Montegiorgio;

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'immobile non abitabile dell'ingombro di circa ml (10,00 x 9,00), che si sviluppa su due livelli.

L'immobile, originariamente destinato ad abitazione e annesso agricolo non è stato mai oggetto d'interventi di riqualificazione e di manutenzione.

Attualmente presenta un aspetto architettonico omogeneo ed originario, costituito da struttura in mattoni vecchi a faccia vista con solaio d'interpiano e copertura con orditura portante in legno, mentre il tetto è costituito da "pianche" e "coppi"; è privo di impianto elettrico, di servizi igienici, riscaldamento, mentre il tetto è in parte crollato.

Sono presenti alcune superfetazioni esterne ed annessi agricoli originari;

Il fabbricato e l'area di pertinenza è inserito nel "Piano Regolatore Generale" con destinazione di "Zona Agricola".

A seguito delle misurazioni effettuate ed in sede di sopralluogo sono state determinate le seguenti consistenze lorde:

- superficie d'ingombro del fabbricato: ml. (10,00 x 9,00) per due piani;

Valutazione

Immobile:

Calcolo valore mediato applicando il decremento %: €/mq. 797,50 x 70%= €/mq. 558,250 x mq. 180,00 = **€ 100.485,50**

In conformità a quanto indicato, il più probabile valore di mercato delle proprietà sopra descritte, con stretto riferimento all'ordinarietà del mercato locale, può essere equamente fissato come segue:

- immobile con mq. 1.320,00 di corte = **€ 100.000,00**

3) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

L'immobile in argomento è ubicato in C. da Santa Caterina, a circa Km 2+00 dal centro abitato di Montegiorgio Capoluogo, vi si accede percorrendo la SP n° 37 "Maceratese", ed è costituito da un edificio a sé stante.

La zona è servita da acquedotto, metanizzazione, telefono, energia elettrica, ha una buona facilità di accesso dalla strada Provinciale n° 37 "Maceratese".

La proprietà presenta la seguente situazione catastale:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	108	Fabb. Rurale		337		

Il fabbricato e l'area di pertinenza è inserito nel "Piano Regolatore Generale" con destinazione di "B2".

A seguito delle misurazioni effettuate ed in sede di sopralluogo sono state determinate le seguenti consistenze lorde:

- superficie d'ingombro del fabbricato: ml. (7,50 x 9,20) per due piani.

Immobile

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	108	Fabb. Rurale		337		

Valutazione

Calcolo valore mediato applicando il decremento % stimato in base alla valutazione del bene costituito da un unico immobile avente due proprietà separate: €/mq. 797,50 x 54%=€/mq. 430,65 x mq. 138,00 = **€ 60.000,00=** (arrotondato)

4) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio in oggetto è ubicato nel centro storico del comune di Montegiorgio in Via Palestro al civico n. 32; contraddistinto:

- *al foglio catastale:* n° 30;
- *part/lla:* n° 318;
- *categoria:* C/6;
- *Cl.:* 4;
- *consistenza:* 81 mq.;
- *Rendita:* € 150,60

Si presenta come edificio a schiera, con il prospetto principale ed ingresso a N/W su via "Palestro" ed il retro prospetto a S/E ove è presente una corte colonica contraddistinta:

- *al foglio catastale:* n° 30;
- *part/lla:* n° 317;
- *qualità/classe:* ente urbano;



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

- superficie: 740 mq.;

L'edificio è di impianto planimetrico ad "L", ed è localizzato nella parte più alta del centro abitato di Montegiorgio a mezza costa del crinale del paese.

I solai d'interpiano hanno la struttura portante in legno, la copertura è del tipo a due falde, con struttura lignea e tavelle in cotto; il manto di copertura è interamente in coppi.

La struttura portante verticale è costituita da muratura a sacco, a faccia vista è suddivisa in due ordini.

L'immobile è privo d'impianti.

La copertura ed il sottotetto sono sfondati.

Il valore di mercato dell'immobile può essere equamente stimato in complessivi € 40.000,00 (*diconsieuroquarantamila/00*), come meglio risulta dall'allegata relazione estimativa.

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'area di valutazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 5% circa e pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore di ricostruzione dell'immobile, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della stima.

Si propone la vendita tramite procedura ad evidenza pubblica.

5) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotti siti nel territorio del Comune di Montegiorgio:

- *Proprietà Comune di Montegiorgio;*
- *Via Santa Caterina;*
- *Ubicazione: lungo la SP n°37 "Maceratese";*
- *Fog. n°17;*
- *Lotti:*

N°	Lotti		Incidenza quota parte strada map. n° 170 e 172 mq	Totale lotto mq	Totale volume realizzabile
	Part.	mq			
2	167	771	130	1.098	1.647
	168	197			
3	166	444	86	725	1.087,50
	173	195			

- *Previsione urbanistica: zona di completamento periferiche – "B2"-*

I lotti in questione si trovano lungo la S.P. n° 37 "Maceratese", in via S. Caterina, a circa Km. 1+800 dal centro abitato di Montegiorgio capoluogo, e si presenta in posizione assoluta e panoramica con un andamento planimetrico in leggero declivio.

Tali lotti sono serviti da una strada di penetrazione in parte realizzata e da completare con marciapiede, pubblica illuminazione, opere di regimazione idrica presso l'innesto con la strada provinciale e manto bituminoso la cui realizzazione è a carico dei futuri proprietari, mentre la superficie della medesima strada, che sarà trasferita anch'essa in proprietà ai futuri acquirenti



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

come "bene comune" è stata imputata, come quota parte, ad ogni singolo lotto e avrà incidenza ai fini del calcolo del volume edificabile.

Sotto l'aspetto della normativa urbanistica, detta zona è compresa all'interno delle previsioni del vigente P.R.G. come zona di completamento periferica "B2" ed è soggetta alle norme di cui agli artt. 13 e 17 delle N.T.A. del vigente PRG e successiva variante, che sinteticamente si riportano.

1. Sono le zone territoriali omogenee "B" di cui all'art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

Il PRG al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

B1 – Zone di completamento consolidate a carattere urbano.

B2 - Zone di completamento da consolidare.

B3 - Zone di completamento da riqualificare soggette a preventivo strumento attuativo.

B4 - Zone sparse semirurali.

2. In tutte le zone B individuate dal P.R.G. è possibile realizzare in deroga agli indici fondiari, alle distanze tra fabbricati, dai confini, e dalla strada, strutture di arredo come coperture in legno, percorsi con strutture in grigliato e similari.

3. Stralciato.

4. In tutte le zone B inoltre è previsto per il rilascio di Concessioni Edilizie e per l'approvazione dei Piani Attuativi, il rispetto di quanto contenuto nella legge n° 447 del 26. ottobre. 1995.

Non è consentito il rilascio di Concessioni Edilizie che non tengano conto dei parametri minimi di inquinamento acustico previsti dalla normativa sopra richiamata.

ART. 17 - Zone di completamento PERIFERICHE - B2 -

1. Sono zone omogenee con le caratteristiche di cui all'art.2, lett. b), del DI 02/04/68, n.1444, che seppur gravitando in realtà originariamente extraurbane, si sono consolidate per crescite successive di nuclei residenziali elementari che si sono sviluppati lungo la viabilità extraurbana e non possiedono le caratteristiche di zone agricole speciali (art.16 della L.R. n.13/90) tanto meno di zone di espansione (art.2, lett. e del D.M. 02/04/68, n.1444) in zona agricola.

In tali zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici - applicando indici urbanistici ed edilizi di cui in appresso.

2. L'attuazione del PRG consente:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.

- Interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere dotate delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti indici:

If - Indice di Densità Fondiaria: 1,5 mc/mq

H - Altezza Massima: 10,50 ml

Df₁ - Distanza tra Fabbricati residenziali: 10,00 ml tra pareti sia finestrate che non, di qualsiasi tipo di fabbricato esistente

Df₂ - Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml tra pareti finestrate nel rispetto del D.M.2/4/68 n.1444

Dc - Distanza dai Confini: 5,00 ml. E' comunque ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete previo accordo scritto tra confinanti.

Ds - Distanza dalle Strade: 5,00ml in generale quando non si ricade nei seguenti casi:

DS₁ - Qualora il lotto interessato dall'intervento, (nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione), è adiacente a lotti edificati, i cui fabbricati esistenti siano posti dalla strada da ml. 0,00 a ml.5,00 la distanza minima non potrà in nessun caso essere inferiore a ml.5,00.

DS₂ - Qualora il lotto interessato dall'intervento, (nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione) è adiacente a lotti edificati, i cui fabbricati esistenti siano posti dalla strada da ml. 5,00 a ml.20,00 la



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

distanza minima dalla strada non potrà in nessun caso essere inferiore a quella del fabbricato adiacente posto a distanza minore, fermo restando il minimo inderogabile di ml. 5,00.

St - Dotazione Standard: per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione dovrà essere garantita la dotazione di standard a parcheggio previsti dalla legge 122/89 comprensiva della volumetria dell'intero fabbricato, (esistente + ampliamento).

Non sono monetizzabili i parcheggi previsti dalla legge 122/89.

3. Prescrizioni specifiche:

- Nella Tav 7 il lotto contrassegnato con la sigla 7B2.1, già dotato di concessione edilizia recente e con un edificio in corso di costruzione, è consentita l'utilizzazione dell'If precedente pari a 2 mc/mq. in accoglimento delle osservazioni:

- Per la zona 2B2.1 confinante con il Comune di Rapagnano, è previsto un indice If = 2,00 mc/mq. ed un h. max = mt. 10,00

- Per la zona 8B2.1 zona Faleriense est, l'altezza massima prevista viene elevata a m. 10,50.

Per la zona B2 1.1 a sud della SP Alteta, fermo restando l'estensione del limite di zona, l'edificazione residua venga realizzata su aree con pendenza assoluta inferiore al 30%.

Resta inoltre da valutare che per tali immobili è stato già espletato un bando pubblico per l'alienazione che è andato deserto; le motivazioni sono da ricercare nelle vendite in calo, ancora una volta, e anche come superficie di venduto. Stando ai dati diffusi dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, si assiste a una riduzione dei volumi di compravendita delle abitazioni: nel 2011 sono state 603.176, il 2,3% in meno rispetto al 2010. Nei capoluoghi di provincia il calo si è sentito di meno (0,6%), mentre negli altri Comuni la media ha registrato un -3,1 per cento. In parallelo, la diminuzione della metratura abitativa ceduta è scesa a 62 milioni di metri quadrati, 1,5% in meno rispetto al 2010

Un quadro, quindi, a tinte meno fosche delle previsioni, anche se per il Censis la débacle dovrebbe avvenire nel 2012, causata dal cortocircuito tra Imu e crisi della liquidità che potrebbe incrementare l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche del 20 per cento.

Valutazione:

n°	Mq Totali	€/mq	Prezzo a base d'asta €
2	1.098	45,00	49.410,00
3	725	45,00	32.625,00
Totale generale			82.035,00

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'area di valutazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 5% circa e pertanto, in tale ambito, può collocarsi il più esatto valore di mercato di un immobile, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della stima.

Si propone la vendita tramite procedura ad evidenza pubblica.

Nota conclusiva:

I lotti in oggetto sono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive in essi insistenti.

6) - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

PREMESSO CHE:

L'Amministrazione Comunale è proprietaria di un'area identificata catastalmente al foglio 30 con la particella 636 della superficie complessiva di mq. 2.090 posta all'interno del Centro Storico e identificata in base al vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico nel Settore 19 con la scheda UMI F2 con destinazione a "Verde Pubblico".

Orograficamente l'area si presenta nel suo complesso molto scoscesa con pendenze variabili ed in diversi punti maggiori del 30% che la rendono pressoché inutilizzabile a fini pubblici sia per la realizzazione, eventualmente, di un parco giochi e sia a fini edilizi.

Una porzione di tale area, circa mq. 43,00, da tempo immemore è stata goduta, utilizzata e recintata dal sig. Aquili Quirino, nato a Montegiorgio il 26.10.1921 e residente in Ascoli Piceno in Via Perugia n. 37, sia come area di pertinenza della propria abitazione, identificata catastalmente al foglio 30 con la particella n. 264, e sia utilizzata, negli anni 1940, anche per la realizzazione di un piccolo ampliamento dell'immobile di proprietà il cui ingresso principale è posto lungo Via Mazzini.

L'ampliamento ha le seguenti dimensioni: ml. 2.24 di larghezza – ml. 3.20 di profondità e ml. 4,00 di altezza complessiva sviluppandosi dal piano seminterrato al piano terra, posto a quota di Via Mazzini.

L'immobile ha una superficie di circa mq. 7,20 e un volume complessivo di mc. 28.80.

Da una ricerca effettuata negli archivi storici del Servizio Urbanistica non sono stati rinvenuti atti relativi alla vendita dell'area da parte della pubblica Amministrazione mentre è stata ritrovata una Concessione Edilizia intestata al sig. Aquili Giuseppe padre del sig. Aquili Quirino, per la esecuzione di opere edilizie relative all'ampliamento del terrazzo esistente posto nel lato Sud dell'edificio rilasciata in data 29.09.1979 prot. n. 2857.

Negli elaborati tecnici prodotti a sostegno dell'istanza di completamento del terrazzo, in data 06.06.1979, ed esaminati sia dall'Ufficio Tecnico che dalla Commissione edilizia è ben presente l'ampliamento della costruzione realizzato sul suolo comunale ma, non risulta che tale circostanza oggettivamente e facilmente riscontrabile fosse stata, all'epoca, evidenziata sia dal tecnico Comunale che dai membri della Commissione Edilizia.

Dato atto del lunghissimo lasso di tempo trascorso, e della volontà del sig. Aquili Quirino erede di Aquili Giuseppe, di sanare definitivamente tale situazione, in data 05.10.2017 prot. n. 12321 è stata depositata una richiesta di acquisto dell'area comunale per una superficie di mq. 43,00 come meglio definita dal frazionamento redatto dal geom. Simonetti Stefano iscritto al collegio di Ascoli Piceno con il n. 787 in data 13.12.2017, pari alla superficie da sempre goduta per un numero di anni ininterrotto pari a circa settanta, con sovrastante struttura in muratura su due piani, realizzata negli anni 1940 in adiacenza alla struttura principale nel lato Sud.

L'Amministrazione Comunale con atto di Giunta Comunale n. 141 del 17.11.2017 ha dato il proprio assenso alla vendita dell'area;

E' stata predisposta in data 30.11.2017 a firma del Responsabile Unico del Procedimento geom. Giorgio Benni, una perizia di stima con la quale è stato determinato in €. 1.500,00 il valore dell'area



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

da cedere oltre a tutte le spese necessarie per il frazionamento e per il rogito notarile a carico dell'acquirente;

Rilevato che è tuttora vigente per gli atti di gestione del patrimonio delle pubbliche amministrazioni l'art. 3 del R.D. 18 novembre 1923, n. 2240 (Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato), secondo cui, *"I contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata"*. Inoltre, ai sensi dell'art. 6, comma 1, *"qualora, per speciali ed eccezionali circostanze, che dovranno risultare nel decreto di approvazione del contratto, non possano essere utilmente seguite le forme indicate negli artt. 3 e 4, il contratto potrà essere concluso a trattativa privata"*;

L'area da cedere è situata nel Centro Storico di Montegiorgio in Via Mazzini e risulta catastalmente individuata:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. da vendere	Superficie totale	Reddito €.	
						Dominicale	Agrario
30	636	Seminativo	3	Mq. 43,00	Mq. 2.090,00	8,64	11,87

Che la perizia di stima ha determinato il valore dell'area, dopo l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione, in €. 35,00/mq per un importo complessivo di €. 1.500,00 da versare in unica soluzione al Comune di Montegiorgio.

Che saranno a carico della ditta acquirente le spese relative al frazionamento dell'area, quelle relative al rogito notarile, le imposte relative e le spese di pulizia e recinzione dell'area acquistata.

Inoltre;

LA GIUNTA COMUNALE

In relazione all'urgenza che tale provvedimento riveste in considerazione della necessità di adottare, quanto prima, gli atti amministrativi inerenti e conseguenti l'approvazione del provvedimento in oggetto, anche al fine di evitare possibili e certamente non auspicabili soluzioni di continuità nel corretto svolgersi dell'attività amministrativa e contabile-finanziaria dell'Ente;

Con separata, palese ed unanime votazione;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del IV comma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n° 267/2000.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Pareri ex art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive variazioni

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** il sottoscritto Responsabile del Servizio Interessato esprime **PARERE Favorevole** in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, li 12-02-2018

Il Responsabile del Servizio Interessato
F.to Geom. MAURIZIO LUCHETTI
(Firma all'originale)

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime **PARERE Favorevole** in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, li 12-02-2018

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Dott. ANDREA PIERGENTILI
(Firma all'originale)

Pareri ex art. 147 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive variazioni

Si rilascia e si esprime **PARERE Favorevole** di regolarità tecnica e si attestano la **REGOLARITA'** e la **CORRETTEZZA** dell'azione amministrativa in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, li 12-02-2018

Il Responsabile del Servizio Interessato
F.to Geom. MAURIZIO LUCHETTI
(Firma all'originale)



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Nando Dott. Tozzi

II PRESIDENTE

F.to ARMANDO BENEDETTI

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, per rimanervi per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio presente nel sito web istituzionale di questo Comune www.comune.montegiorgio.fm.it accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69)

In data 20-03-2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Tozzi Nando

La presente delibera, a norma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n° 267/2000 e' divenuta esecutiva in data 01-03-2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Tozzi Nando

Copia della presente deliberazione viene trasmessa agli uffici competenti

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all' Albo Pretorio presente nel sito web istituzionale di questo Comune www.comune.montegiorgio.fm.it accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69) dal 20-03-2018 al 04-04-2018 per 15 giorni consecutivi, senza reclami e opposizioni.

Montegiorgio li

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Tozzi Nando

.....

Il presente atto è conforme all'originale e si rilascia in carta libera per uso amministrativo.

Montegiorgio, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Tozzi Nando