



RELAZIONE ESTIMATIVA

di AREE
in via
GUIDO ROSSA
Zona Artigianale
Piane di Montegiorgio



Lì 27 Maggio 2021

Maurizio Luchetti
Responsabile del Servizio

**PREMESSA**

In esito alla richiesta di valutazione formulata dall'Amministrazione Comunale di Montegiorgio, lo scrivente Servizio redige la presente relazione-estimativa finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato di area urbanizzata sita a Piane di Montegiorgio, in via Guido Rossa (Zona artigianale).

La conoscenza dello stato dei luoghi e per l'assunzione di ogni altra utile informazione tecnico-urbanistica, in data 05 maggio 2021, si è compiuto idoneo sopralluogo.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Le aree in argomento sono ubicate in località Piane di Montegiorgio, zona artigianale, via Guido Rossa e sono censite all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno fog. 47 del Comune di Montegiorgio con le particelle:

- N° 583 di mq. 4440
- N° 584 di mq. 1610

La zona è servita da acquedotto, metanizzazione, telefono, energia elettrica, ha una buona facilità di accesso dalla strada Statale "Fermana-Faleriense".

PROPRIETA'

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da due aree attigue non edificate dell'estensione rispettivamente di mq. 4.440 e di mq. 1.610 e ricadono all'interno del centro abitato di Piane di Montegiorgio, facenti parte di un comparto di lottizzazione artigianale denominata "Eredi Gaspere Pellei" (inizio anni 1980).

Le aree in questione:

- sono pianeggianti e attigue alla viabilità (lato nord) e a parcheggi (lato ovest);
- di facile accesso e utilizzo, ben servite dalle opere di urbanizzazione primarie.
- non sono occupate da locatari e/o da soggetti terzi, non risultano coltivati, ma sono soggetti ad attività di sfalcio.
- non sono stati individuati dei diritti di servitù a favore di Enel e diritti d'acqua d'irrigazione e accesso verso gli altri terreni limitrofi.

Configurazione e dimensioni:

Le aree presentano una forma trapezoidale con giacitura pianeggiante; la particella 584 è delimitata su due lati dal fronte stradale mentre la particella 583 si affaccia con il lato nord sulla strada Via Guido Rossa.

Caratteristiche geo pedologiche:

La natura del suolo è di tipo alluvionale e le caratteristiche del substrato pedogenetico sono tali da non creare particolari problemi nella realizzazione delle fondazioni di edifici aventi caratteristiche simili a quelli ordinari in zona.

Collegamenti e servizi:

Le aree, anche se si trova in zona semicentrale-periferia, sono in buona posizione in quanto nelle immediate vicinanze vi sono molti servizi essenziali: scuole, farmacia, supermercato e negozi di vario genere. L'area è sufficientemente servita da mezzi pubblici urbani.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONSISTENZA**

La proprietà presenta la seguente situazione catastale:

Lotto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
A	47	583	Semin. Arbor.	2	4.440	€ 21,78	€ 27,52
B	47	584	Semin. Arbor.	2	1.610	€ 7,90	€ 9,98
Superficie complessiva					6.050		
Frazionamento del 17/12/2019 protocollo n. AP0099282 in atti dal 17/12/2019 presentato il 17/12/2019 (n. 99282.1/2019)							
Intestato al Comune di Montegiorgio con sede in Montegiorgio 81002030443 (1) Proprietà per 1/1							

ASPETTI URBANISTICI

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 10.03.1981 con la quale l'amministrazione comunale approvava definitivamente la lottizzazione artigianale in località Piane di Montegiorgio denominata "Eredi Gaspare Pellei".

Piano di lottizzazione convenzionato con atto notaio Caserta in data 26.05.1981 e tra le opere da cedere all'amministrazione comunale come standard urbanistici era prevista una superficie di mq 8.645 con destinazione ad attrezzature pubbliche.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 06.11.2000 con la quale è stata approvata la variante all'area destinata ad attrezzature Pubbliche posta all'interno della lottizzazione denominata "Eredi Gaspare Pellei".

Deliberazione del Giunta Provinciale n. 64 del 05.06.2001, con la quale è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Montegiorgio in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, aggiornato e modificato con successive varianti che ne hanno determinato l'attuale configurazione.

Deliberazione Consiglio Comunale n. 19 del 30.06.2016, con la quale una parte dell'area complessiva (mq 8.645) destinata ad attrezzature pubbliche, di circa mq 4.500 è stata trasformata per la realizzazione di infrastrutture socio assistenziali per il



recupero delle persone diversamente abili, mentre un'altra area è stata concessa ad una associazione sportiva e utilizzata per la realizzazione di un campo da Basket con annessi spogliatoi;

Deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 17.09.2019 con la quale è stata approvata la variante normativa specifica per la realizzazione di una struttura leggera coperta nell'area di circa mq 1.655 destinata ad attrezzature sportive e ricreative;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

LOTTO A

Dal punto di vista urbanistico, detta zona è compresa all'interno delle previsioni del vigente P.R.G. come **Zona per Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale "F"** ed è soggetta alle norme di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, che espressamente prevede:

"Scheda tecnica area ASA di mq 4.500 circa approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Fermo n. 27/2016. Località Piane di Montegiorgio area pubblica lottizzazione artigianale in via Guido Rossa".

Tav. 3.8 – Variante FC1/21.2016 con i seguenti parametri:

SCHEMA TECNICA PROGETTUALE:

L'intervento è soggetto a previo piano attuativo e convenzione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri:

ZONA ASA

- Uf - 0,20 mq/mq
- H - Altezza massima: 3,00 ml salvo maggiori altezze dovute a diverse esigenze di utilizzo
- N piani 1
- Df - Distanza tra i fabbricati 10,00 ml
- Dc - Distanza dai confini 5,00 ml
- Ds - Distanza dalle strade ml. 7,50
- Volume massimo realizzabile mc. 2.700,00.

L'area dovrà essere adeguatamente piantumata ed utilizzati materiali per la realizzazione delle strutture ecocompatibili, riciclabili a basso consumo energetico.

Tutte le strutture e l'intera area dovrà garantire, nel rispetto della vigente normativa, l'autosufficienza energetica, idrica ed il rispetto della L.R. 22/2011 art.10.

Dovranno essere previsti adeguati parcheggi interni permeabili pari a mq 500,00. La struttura dovrà essere dotata di adeguati contenitori per la raccolta differenziata e dell'umido. La realizzazione delle strutture dovrà comportare una limitata impermeabilizzazione dell'area, lasciando permeabile ed adeguatamente piantumata tutta l'area scoperta. Comunque, dovrà essere garantita la permeabilità del terreno anche, attraverso strutture filtranti, una adeguata piantumazione delle stesse evitando nel contempo di creare danni inutili a suoli che non sono direttamente interessati da attività edilizie e l'eliminazione anche attraverso appropriate misure di coltivazione gli effetti del compattamento e saturazione d'acqua dovuti al passaggio sul suolo di macchinari pesanti.

Relativamente alla sostenibilità ambientale, art.10 5 della L.R. 14/2008, si ricorda che le attuali norme del vigente PRG, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 143 del 06.08.2014 hanno già, con l'allegato 1A – Biosostenibilità – previsto criteri per la costruzione di immobili che privilegiano in particolare lo studio della progettazione ambientale, delle prestazioni dell'involucro edilizio, del sistema costruttivo di qualità, dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, l'utilizzo di impiantistica ad alta efficienza, risparmio idrico e recupero acqua meteorica, del verde e dell'ambiente esterno, con scelta di vegetazione che non produca pollini allergizzanti, ponendo inoltre attenzione all'inquinamento acustico, all'inquinamento luminoso, all'inquinamento elettromagnetico e all'inquinamento indoor.



Infine, la progettazione dovrà tenere conto delle prescrizioni e le indicazioni in merito alla verifica idraulica e all'obiettivo di eliminare il più possibile il rischio idraulico così come previsto dal PTC e dall'art. 10 comma 4 della L.R. 22/2011 e sulla base dei criteri stabiliti con Delibera Giunta Regione n. 53 del 27.01.2014 predisposti al fine di creare un sistema di laminazione diffuso e controllato per ridurre l'impatto degli eventi di piena, nell'ottica di un programma di incremento della sicurezza idraulica a scala di bacino.

La progettazione dovrà garantire ove possibile il riutilizzo delle acque bianche per usi sia irrigui allo scopo di ridurre la quantità delle stesse dirette in fogna; ove possibile dovrà essere utilizzata parte dell'acqua accumulata per l'innaffiamento delle zone verdi previste all'interno dell'area.

Mentre, le acque meteoriche provenienti dai tetti potranno in parte essere riutilizzate per rifornire l'impianto antincendio.

LOTTO B

Dal punto di vista urbanistico, detta zona è compresa all'interno delle previsioni del vigente P.R.G. come **Zona per Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale "F"** ed è soggetta alle norme di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale ed alla variante della norma approvata definitivamente con atto di G. C. n. 132 del 17.09.2019 che espressamente prevede:

IF = 0,07 mc/mq (Volume massimo da destinare a bar ristoro, spogliatoi, uffici, depositi, infrastrutture necessarie per lo svolgimento dell'attività sportiva il 30% del volume massimo realizzato). Percentuale applicabile solo nel caso di realizzazione all'esterno del corpo principale destinato ad attività sportive.

Sono esclusi dal calcolo volumetrico i collegamenti tra le varie strutture, la realizzazione di strutture leggere in legno, impianti tecnologici e le coperture degli impianti sportivi a carattere stagionale e non, realizzate con strutture pressostatiche o geotecniche e/o strutture leggere prefabbricate di qualsiasi tipo. All'interno della struttura sportiva principale è possibile realizzare spogliatoi servizi igienici, locali di deposito, uffici, bar. Tali strutture sono ricomprese nel volume complessivo della struttura sportiva.

L'impianto di arrampicata da realizzare sulla superficie residua dell'area di mq. 1.655,00, dovrà avere i seguenti parametri edilizi:

H = max ml. 3,5 in caso di realizzazione all'esterno (30% del volume massimo realizzato) per le strutture di servizio quali: spogliatoi, servizi igienici, infrastrutture necessarie per lo svolgimento dell'attività sportiva

H = max ml. 12,00/14,00 per le coperture degli impianti sportivi

DS Strade = ml. 5,00

DC Confini = ml. 5,00

Parcheggi Min. mq. 400,00 (la superficie a parcheggio è riferita all'intera superficie di mq. 8.645,00)

Alberature = L'area dovrà essere dotata di idonee alberature con piante autoctone in ragione di una pianta ogni 50 mq. di superficie complessiva.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si procede mediante l'applicazione del metodo di stima sintetico – comparativo, operando il confronto con beni similari avuto riguardo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e assumendo come parametro tecnico il metro-quadrato di superficie lorda.

In esito a ricerche effettuate su precedenti valutazioni eseguite dall'Ufficio, sono stati presi a riferimento i valori unitari di compravendita e/o valutazioni accertati o stimati per immobili aventi destinazione d'uso confrontabile con quelle degli immobili in argomento.

Per il caso in esame, sono stati individuati e ritenuti idonei a costituire un elemento di confronto tra i valori ragguagliati tra loro ed al bene in valutazione mediante l'applicazione di opportuni coefficienti per tener conto dei principali aspetti influenti sul valore.

**CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE**

Lo scopo principale di questa stima è individuare il più probabile valore di mercato medio di un'area edificabile nel Comune di Montegiorgio (FM) nell'anno 2021.

L'estimatore interviene ed analizza a "bocce ferme", ovvero la stima viene redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, quindi, di una supposizione teorica (mancando un vero scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici.

Tali dati tecnici, di rilevazione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati.

Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi i casi di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 5%.

Per quanto detto la stima in oggetto, benchè realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi.

Impossibile quindi proporre la modifica del valore complessivo stimato, apportando delle variazioni alle singole voci del processo estimativo compiuto.

Il Comune in fase di accertamento ai fini IMU, valutando le opportunità politiche e sociali del momento, senza inficiare la validità complessiva del lavoro svolto, potrà autonomamente (se ritiene opportuno) modificare entro tale tolleranza, le cifre riportate nella medesima perizia di stima.

VALUTAZIONE

Aree edificabili

Come riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato riferito alle aree edificabili, si ritiene opportuno confermare e pertanto adottare i "valori IMU – perimetrazione (1) fascia A – zona Piane di Montegiorgio nucleo centrale" che, in ragione della zonizzazione di Piano Regolatore Generale individua i seguenti valori:

N	Zonizzazione di PRG	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Valore medio da utilizzarsi per i versamenti IMU (€/mq)
3	ZONA "FC1"/21.2016 ATTREZZATURE SANITARIE E ASSISTENZIALI	7,00	9,00	8,00
	ZONA "FC1"/21.2016	7,00	9,00	8,00

CONCLUSIONE

In conformità a quanto indicato, si ritiene equo confermare il valore al mq individuato come valore IMU medio, pertanto di 8,00 €/mq come il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà sopra descritta, con stretto riferimento all'ordinarietà del mercato locale, ed in relazione a quanto sopra si ritiene che può essere equamente fissato in complessivi:

Lotto	Foglio	Particella	Superficie mq	€/mq	Valore €	Valore arrotondato
A	47	583	4.440	8,00	€ 35.520,00	€ 36.000,00
B	47	584	1.610	8,00	€ 12.880,00	€ 13.000,00



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.

Si allega:

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- visure catastali;

Tanto si doveva.-

Il Responsabile del Servizio
Maurizio Luchetti