

PAVI 2019



settore B

Ufficio Tecnico

COMUNE DI POLLENZA

Cod.Fisc.00224000430 - tel. 0733/548710-19-20 - fax 0733/548704

Progetto:

Programma Triennale Lavori Pubblici Triennio 2019-2021

(d.lgs. 50/2016, artt. 21 / D.M. 14 del 16/01/2018)

adottato con delibera di giunta comunale n. 261 del 13/12/2019

approvato con delibera di consiglio comunale n. ___ del ___/___/___

Codice:

Numero:

Oggetto:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Elaborato:

PERIZIA DI STIMA LOTTO DE IN VIA FERMI

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Canullo

Tavola n.

Collaboratori

geom. Roberto Del Savio

Data:

12 dicembre 2018

ing. Marco Orazi

Aggiornamento:

18 dicembre 2018

Revisione:

Revisione:

Revisione:

STIMA del PIU' PROBABILE VALORE di MERCATO
di un AREA EDIFICABILE a DESTINAZIONE PRODUTTIVA
sita nel COMUNE di POLLENZA, in località CASSETTE VERDINI
via E. FERMI (lottizzazione PRODUTTIVA SA.PA.)

12 dicembre 2018

PREMESSA

Il sottoscritto dott.Ing. Federico Canullo, in qualità di responsabile del Settore B – ufficio tecnico comunale, dovendo valutare il più probabile valore di mercato, di un' area di cui il Comune di Pollenza è in procinto di divenire proprietario, dopo aver eseguito le ricerche, le verifiche, le misurazioni, le valutazioni e le considerazioni, ritenute necessarie, rilascia la presente relazione di stima.

METODOLOGIA di STIMA

Visto che, la presente perizia di stima ha per oggetto, un area, per cui è in corso di definizione, ai sensi dell'art.26ter della L.R. n.34/92, una specifica variante parziale al PRG vigente, per individuarla come edificabile per nuove costruzioni a destinazione produttiva, ci si riferirà alle recenti contrattazioni e compravendite, che sono a conoscenza dello scrivente, e che hanno riguardato lotti simili per caratteristiche urbanistiche, e presenti nelle immediate vicinanze a quella in oggetto, in maniera tale da poter adottare il metodo di "stima comparativo", riferendosi di fatto all'andamento del rapporto tra domanda e offerta del mercato immobiliare, seppur condizionato dall'attuale congiuntura economica e dalla particolare situazione che lo stesso, sta vivendo.

DESCRIZIONE e VALUTAZIONE degli IMMOBILI

DESCRIZIONE TOPONOMASTICA

Comune di **POLLENZA**

località **CASSETTE VERDINI**

via **E. Fermi**

DESCRIZIONE CATASTALE

Comune di **POLLENZA**

Foglio **45** Particella **577**

qualità **SEMIN-ARBOR** classe **1** superficie **1125 m²** reddito domenicale **6,68 €**

DESCRIZIONE URBANISTICA - attuale

Parcheggio Pubblico

DESCRIZIONE URBANISTICA – in approvazione (variante PRG art.26ter L-34/92)

Identificativo lotto : **L10bis**

Destinazione urbanistica : **Zona produttiva di espansione**

(art.20 NTA del PRG, prescrizione particolare n.49)

superficie del lotto **1125 m²**

superficie coperta massima **270 m²**

volume massimo realizzabile fuori terra **3375 m³**

numero massimo dei piano **2**

altezza massima **10 m^t**

distanza minima dai confini **5 m^t**

distanza minima dalle strade **10 m^t**

DESCRIZIONE delle CARATTERISTICHE INTRINSECHE ed ESTRINSECHE

L'area oggetto della presente perizia di stima, è inserita all'interno della zona produttiva di Casette Verdini Ovest, posta lungo strada statale n.77. L'intero comparto edificatorio di cui trattasi, ha trovato attuazione attraverso due distinti piani di lottizzazione convenzionati, il primo definito come P.L. SAPA, (convenzione urbanistica con atto Alessandrini Calisti di Macerata rep.62693 del 08/06/1998) e il secondo come PL15 (convenzione urbanistica con Atto Segretario Comunale del 04/09/2002 rep.1187). due piani di lottizzazione di cui sopra, pur avendo delle discipline urbanistiche, non perfettamente coincidenti per quanto riguarda l'edificazione dei singoli lotti, formano di fatto un'unica zona artigianale/industriale, e a supporto di ciò, è che la quantità delle superfici a standards pubblici da cedere al Comune, è stata verificata sull'intera superficie territoriale.

Ad oggi, le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate, collaudate (D.G.C. n.3 del 13/01/2007) e prese in carico dal Comune di Pollenza, con rogito del notaio Belogi di Macerata rep.131693 del 22/10/2007, e dai soggetti gestori dei diversi servizi tecnologici, e contestualmente la validità degli stessi piani è scaduta.

Con la variante parziale al PRG, proposta dalla CGM srl, ai sensi dell'ex art.8 del DPR 160/2010, approvata definitivamente con D.C.C. n.59 del 29/11/2018, la porzione di area in oggetto, che è divenuta di proprietà del Comune, attraverso una permuta con un'area della medesima superficie, di cui è in corso di predisposizione il rogito notarile, è destinata a parcheggio pubblico.

Con la variante predisposta dal Comune di Pollenza, ai sensi dell'art.26ter della L.R. n.34/92, tale area ritorna alla sua destinazione produttiva, in quanto è stato riscontrato e verificato, che la disponibilità dei parcheggi pubblici necessari, poteva essere garantita anche lungo la viabilità di lottizzazione.

Il lotto in oggetto, presenta una forma rettangolare, confina con i lati corti con la strada comunale di lottizzazione, toponomasticamente individuata come via E. Fermi, e con la linea ferroviaria Albacina-Civitanova, mentre con i lati lunghi, con due lotti di altra proprietà, di cui uno edificato e recintato.

L'area di cui sopra è pressoché pianeggiante, e sulla stessa sono presenti tutti gli allacci ai servizi tecnologici (luce, gas, telefono ed acqua), e quelli di scarico (suddivisi in acque nere e meteoriche).

Oltre ai dati quantitativi riepilogati sopra, la prescrizione particolare n.49, contenuta nell'art.20 delle N.T.A.

del P.R.G., consente specificatamente che *“Qualora il lotto venga accorpato ai lotti adiacenti, l’edificazione potrà essere realizzata nel rispetto del volume massimo assegnato a ciascun lotto, e nel rispetto degli indici e parametri del lotto a cui viene accorpato.”*

DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



VALUTAZIONE del LOTTO

Alla luce di quanto descritto sopra, per il lotto in oggetto, catastalmente identificato dalla particella n.577 del foglio n.45 del Comune di Pollenza, e con particolare riferimento a una recente compravendita in corso di definizione, relativa a due lotti immediatamente adiacenti a quello di cui sopra, viene attribuito il seguente valore :

SUPERFICIE del LOTTO	VOLUME MAX EDIFICABILE	PREZZO €/mq	VALORE del LOTTO
1125 mq	3375 mc	70,00 €.	78.750,00 €.

diconsi settantottomilasettecentocinquanta/00 euro.

Stante la peculiare conformazione del lotto (stretto e lungo) che non consente un'agevole utlizzazione si ritiene di poter arrotondare la stima in riduzione fino al valore:

VALORE DI STIMA = € 75.000,00

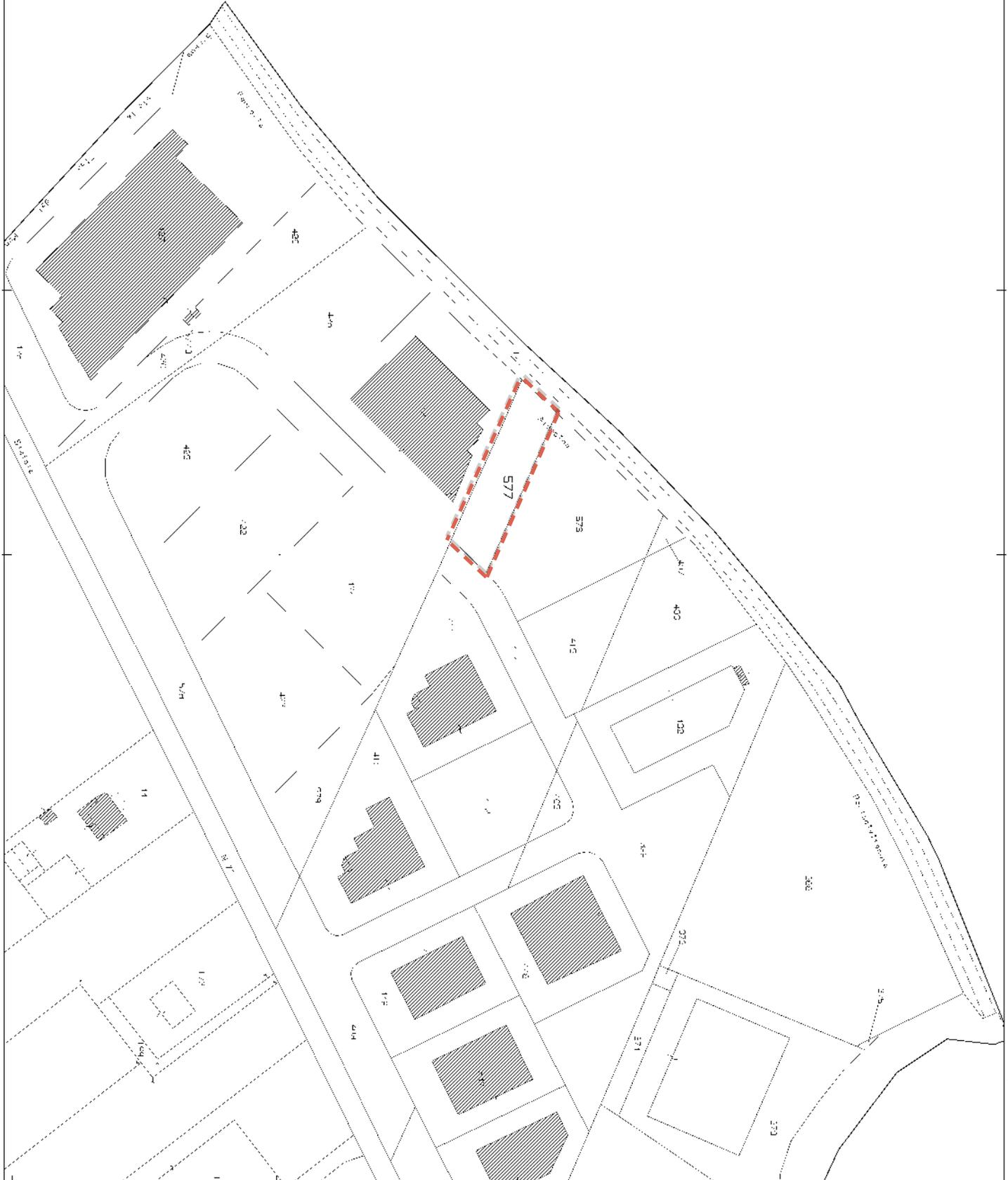
ALLEGATI a SUPPORTO della VALUTAZIONE

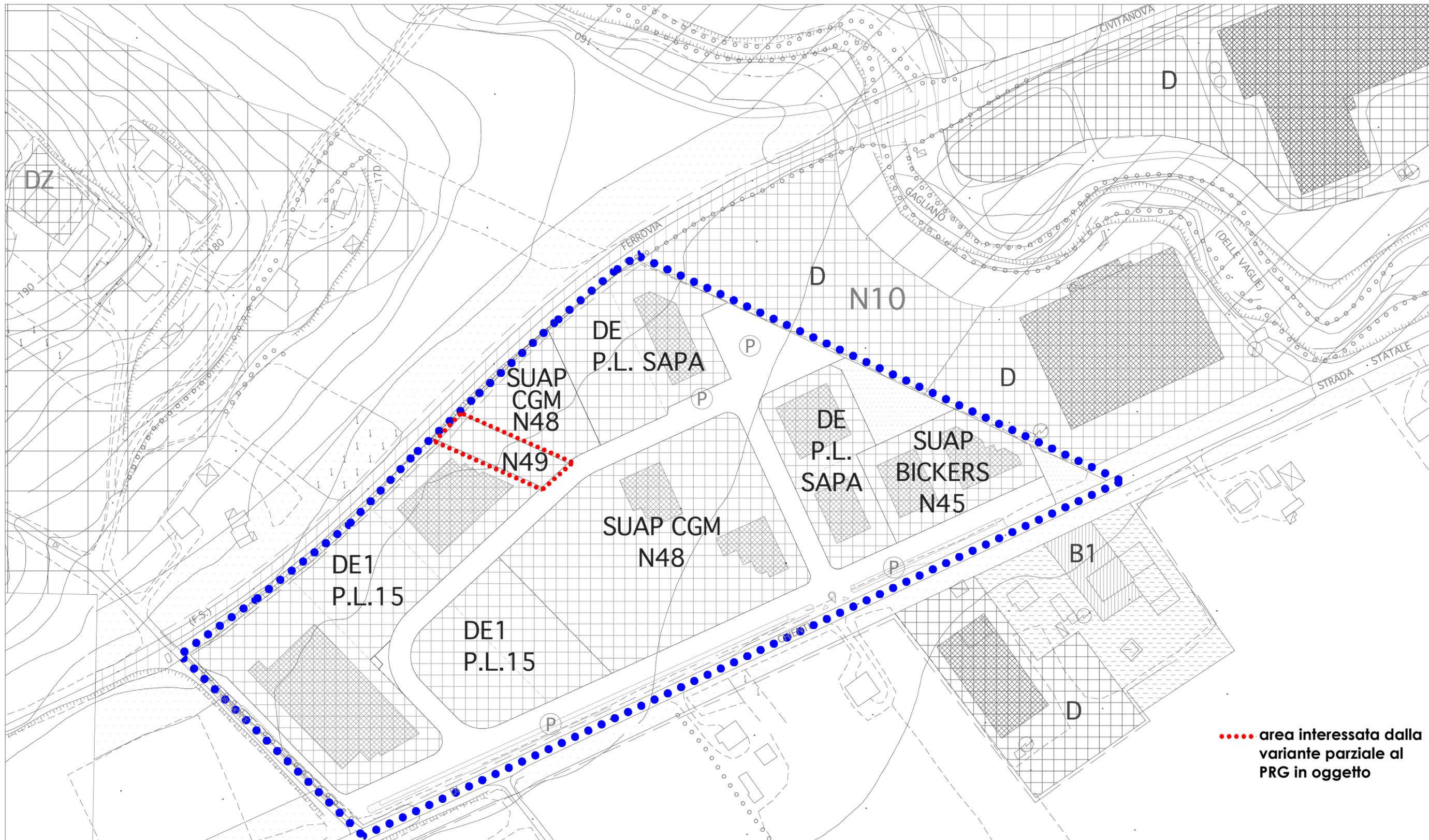
- stralcio catastale in atti, per individuazione area in oggetto;
- stralcio PRG, variante parziale in corso di approvazione.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE B
ing. Federico Canullo

H 40450

I Particella: 577





..... area interessata dalla variante parziale al PRG in oggetto