

COMUNE DI SANT'ANGELO IN PONTANO	
10/7/2020	
n°	4008
CAT. 10...	CLASS. FASC.

Al Sindaco del Comune
di Sant'Angelo in Pontano

Oggetto: istanza di autorizzazione cessione lotto edificabile della Zona -PIP n. 1-

Lo scrivente **GATTARI GIANCARLO**, nato il 25/08/1958 a Macerata, codice fiscale GTTGCR58M25E783K e residente in Sant'Angelo in Pontano, c.da Immacolata n. 40, già titolare dell'omonima impresa individuale (P. Iva 00883220436), per l'esercizio di attività edilizia e movimento terra,

PREMESSO

- che il sottoscritto è proprietario di un lotto di terreno edificabile sito nel Comune di Sant'Angelo in Pontano (MC), in località Passo Sant'Angelo, distinto al NCT di detto Comune al foglio 7, part. 324, della superficie di mq 1510;
- che detto lotto è situato all'interno della Zona -PIP n. 1- contrada Passo, destinato dal vigente PRG a Zona Artigianale di Completamento;
- che detto immobile è gravato da ipoteca iscritta da Equitalia Marche Spa, sede di Ancona, con nota di iscrizione Reg. generale n. 11689, Reg. particolare n. 2606, presentazione n. 48 del 02/08/2010;
- che la Edilizia Azzacconi srl, avente sede in San Ginesio (MC) in Via Alvaneto n. 35, con codice fiscale e partita IVA 00379100431, iscritta nel Registro delle imprese delle Marche, si è dichiarata interessata all'acquisto dell'immobile in quanto proprietario del lotto adiacente già edificato ed intenzionato ad ampliare il proprio stabilimento/deposito;
- che il prezzo di compravendita del lotto non può che essere determinato nel rispetto dei criteri, inderogabili, dettati dall'art. 15 del Regolamento di Piano "Zona PIP n. 1- località Passo" ai sensi del quale *"il prezzo di cessione pattuito tra le parti non potrà essere superiore a quello determinato, tenendo conto dei costi di costruzione, documentato dagli oneri di urbanizzazione sostenuti, dal costo di acquisizione del terreno, o di eventuali opere*

realizzate in economia, detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogato da Enti, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita";

- che il medesimo art. 15 dispone che "...è vietata la vendita o la locazione del terreno assegnato, non ancora edificato, senza la preventiva formale autorizzazione dell'amministrazione comunale da esprimere con atto di Giunta.";

- che, seguendo il percorso di cui alla predetta norma il valore del lotto è attualmente pari ad € 36.000,00 determinati partendo dal prezzo dell'originario acquisto dal Comune, avvenuto in data 18/11/1999 per Lire 23.302.169. Detta somma, rivalutata, ammonta ad oggi ad € 16.427,06 cui vanno aggiunti:

- il costo delle opere di urbanizzazione per € 6.377,46, realizzate in economia;
- il costo per la costruzione del muro di recinzione per € 13.241,65, realizzato in economia;

-che la stima dei lavori realizzati in economia risultano dalla allegata perizia redatta dal Geom. Nardi Enzo;

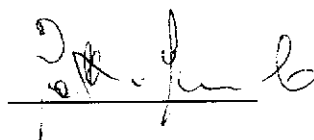
Tutto ciò premesso lo scrivente:

- Chiede autorizzazione, come previsto dall'articolo 15 del regolamento di Piano, alla cessione del lotto ineditato al corrispettivo di € 36.000,00 (trentaseimila);
- Comunica, ai fini della prelazione, che il pagamento del citato prezzo dovrà avvenire alla data di stipula dell'atto di compravendita a favore del terzo ipotecante, con spese ed oneri fiscali di compravendita e cancellazione dell'ipoteca a completo carico del cessionario;
- Comunica sin da ora il nominativo del cessionario (subentrante/avente causa) nella società Edilizia Azzacconi srl, avente sede in San Ginesio (MC) in Via Alvaneto n. 35, con codice fiscale e partita IVA 00379100431, iscritta nel Registro delle imprese delle Marche.

Con osservanza.

Sant'Angelo in Pontano, il 08-07-2020

Giancarlo Gattari



Allegato: Perizia Geom. Enzo Nardi.

COMUNE DI SANT'ANGELO IN PONTANO
10/7/2020
RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE
CAT. 10 CLASS. FASC.

Premesso:

A seguito dell'incarico ricevuto dal Sig. GATTARI GIANCARLO, in qualità di Legale Rappresentante dell'omonima Ditta con sede in Sant'Angelo in Pontano (MC) Contrada l'Immacolata n° 30, P.IVA 00883220436, in qualità di proprietario aspirante venditore di un Lotto di Terreno Edificabile, di redigere una "*Valutazione e Descrizione dell'Immobile*" il sottoscritto geom. NARDI Enzo, residente a San Ginesio (MC) loc. Macchie n°6/c, effettuava in data 11/05/2020 la visura catastale dell'immobile completo dell'estratto di mappa, reperiva tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico compreso il sopralluogo e la documentazione fotografica.

Il sottoscritto espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, dalle considerazioni e dalle elaborazioni estimative svolte.

La seguente relazione estimativa è relativa all'unità immobiliare composta da un unico lotto di terreno edificabile sito nella Zona P.I.P. N°1 di Passo Sant'Angelo del Comune di Sant'Angelo in Pontano (MC) ed attualmente distinto al N.C.T. al Foglio n°7, Part. n°324 della superficie di Mq.1510, intestato alla Ditta Gattari Giancarlo con sede in Sant'Angelo in Pontano (MC) contrada L'Immacolata, P.IVA 00883220436.

Descrizione del Bene (Unità Immobiliare)

Il bene oggetto della presente come già detto riguarda un lotto di terreno edificabile posto all'interno della Zona P.I.P. N°1 del Comune di Sant'Angelo in Pontano (MC) loc. Passo Sant'Angelo, attualmente inserito nel Vigente P.R.G. come "Zona Artigianale di Completamento (DB)" Normato dall'Art. 17 delle N.T.A. che prevede la realizzazione di nuovi impianti produttivi e o ampliamenti con l'integrazione di una quota residenziale pari ad un alloggio di Mq.120 di superficie lorda per ogni impianto produttivo, il tutto nel rispetto dei seguenti indici e distanze.

- If - Indice di Densità Fondiaria 2,00 Mc./Mq.
- H massima - Altezza Massima Mt. 8,00.
- Df - Distanza dai Fabbricati Mt. 15,00.
- Dm - Distanza dai Confini Mt. 7,50.
- Ds - Distanza dalle Strade Mt. 7,50.

Lo stesso è posto all'interno di un comparto di n°6 lotti, delimitati lungo il perimetro da una strada di piano, esso è uno dei lotti d'angolo ma posto a valle con un lato Nord-Ovest verso il fiume "Fiastra" mentre il lato Nord-Est è rivolto verso la Strada Provinciale Faleriense - Ginesina ma in

seconda fila infatti tra il lotto in questione e la Strada Provinciale vi è un altro comparto di n°3 lotti che si sviluppa su un'unica fila parallela alla strada, gli altri due lati sono adiacenti a due lotti già edificati e lungo il loro confine esistono dei muri di recinzione che per quanto riguarda il lotto a monte lato Sud - Est si eleva dal piano di campagna per Mt. 2,50 circa, mentre sul lato Sud - Ovest il muro ha un'altezza di circa 60 cm.

Attualmente detto lotto è stato livellato e provvisto probabilmente anche di massicciata e strato d'usura a macadam ma non per l'intera superficie.

I due lati adiacenti la strada di piano sono stati lasciati a "scarpata" in terreno vegetale, non si rilevano ulteriori opere d'urbanizzazione, attualmente viene utilizzato come deposito d'inerti ed attrezzatura varia.

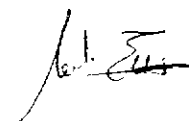
Su tale lotto è possibile, secondo le N.T.A. realizzare un edificio che si può sviluppare massimo su Mq. 550 rispettando le distanze minime imposte dalle N.T.A. con un'altezza massima di Mt. 5,50 sufficiente per raggiungere una cubatura di Mc. 3020, oltre ad un'abitazione di Mq. 120 di superficie lorda.

Stima dell'Unità Immobiliare

Trattandosi di un lotto edificabile facente parte di una zona destinata ad Attività Produttive e Terziarie è soggetta ad un regolamento per la cessione in proprietà, nel quale innanzi tutto come viene precisato all'Art. 15 ***"è vietata la vendita o la locazione del terreno assegnato, non ancora edificato, senza la preventiva formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da esprimere con Delibera di Giunta"***, inoltre sullo stesso viene specificato che in caso di vendita ***"il prezzo di cessione pattuito tra le parti non potrà essere superiore a quello determinato, tenendo conto dei costi di costruzione, documentato dagli oneri di urbanizzazione sostenuti, dal costo di acquisizione del terreno, o di eventuali opere realizzate in economia, detraendo gli eventuali contributi a fondo perduto erogato da Enti, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita"***, pertanto esistendo tale regolamento si è costretti a valutare l'immobile come imposto dello stesso.

Stima dell'Unità Immobiliare

Da quanto sopra esposto trattandosi esclusivamente di un lotto edificabile, si procede alla valutazione dell'immobile considerando il prezzo d'acquisto dello stesso così come riportato nell'atto pubblico redatto dal Segretario Comunale del Comune di Sant'Angelo in Pontano (MC) in data 18/11/1999 pari a Lire 23.302.169 che rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita dal mese di Dicembre 1999 al mese di Maggio 2020, eseguito con un programma presente sul Web,



corrisponde ad un importo - valore di Lire 31.807.000 pari ad Euro 16.427,06 allo stesso vanno aggiunte le opere di urbanizzazione, miglioramento, eseguite in economia dal proprietario, consistenti nel livellamento e costruzione del piazzale con pietrisco e macadam, valutate alla data attuale con il Computo Metrico Estimativo, utilizzando il Prezziario della Regione Marche 2019 per un importo di Euro 6.377,46 a ciò andrebbe aggiunta la quota di 1/2 per la costruzione dei muri di recinzione presenti a monte e sul lato posteriore, valutati sempre come in precedenza descritto per un importo di Euro 26.483,30 pari ad Euro 13.241,65 di quota parte,

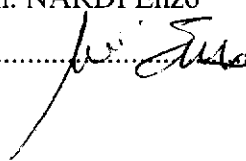
pertanto il valore di tale lotto ammonterebbe ad Euro 16.427,06 Costo d'Acquisto Rivalutato a cui si aggiungono Euro 6.377,46 quali Opere di Miglioramento - Urbanizzazione ed Euro 13.241,65 Quota Parte Muri di Recinzione per un Totale di Euro 36.046,17 arrotondato ad € 36.000 diconsi euro Trentaseimila/00.

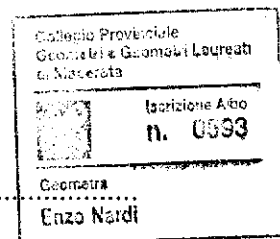
Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

San Ginesio li, 29/06/2020

Il Tecnico

geom. NARDI Enzo

..... 



Si allega :

- a) Computo metrico estimativo redatto secondo il prezziario Regione Marche supp.n° 1 al B.U.R. del 11/01/2018 relativo alle opere di sistemazione lotto e costruzione muri di recinzione
- b) foto aerea
- c) stralcio planimetria catastale
- d) visura catastale
- e) stralcio P.R.G.
- f) Stralcio N.T.A.