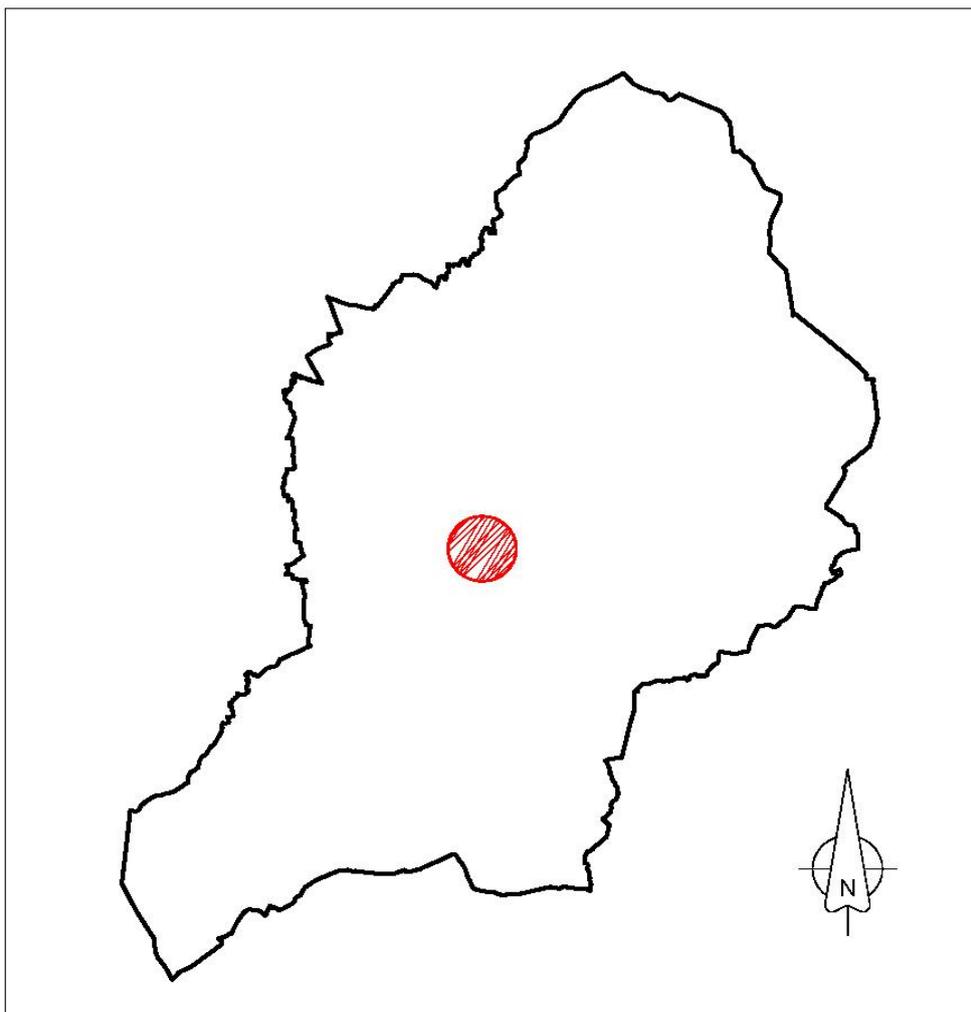




Comune di Matelica Provincia di Macerata Ufficio Tecnico



Area artigianale in via Bellini

RELAZIONE DI STIMA

data : Maggio 2020



Descrizione del bene

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno edificabile di forma pressochè quadrata con lati di 29, 29,5m circa per una superficie di 840 mq pressochè pianeggiante, con una leggera pendenza lungo la direttrice Est- Ovest

Attualmente si presenta incolto e non recintato

Il lotto confina:

- a Sud con la Particella 847 del Foglio 55, ove è realizzato un edificio residenziale-artigianale,
- ad Est con la Particella 83, sempre del Foglio 55, in cui è ubicato un altro edificio ad uso residenziale-artigianale.
- a Nord con la strada comunale di Via Bellini
- ad Ovest con la strada comunale di accesso all'area verde e parcheggi posta nelle vicinanze.

Accessibilità

Il lotto, ubicato alla destra idrografica del Rio Imbrigno e precisamente in Via Bellini, nel quartiere Stazione-San Rocco, il quale è collegato al resto della città mediante tre infrastrutture principali:

- il ponte di San Rocco, lungo la S.P per Gagliole
- il ponte su via de Magistris
- la nuova strada di collegamento, Via San Sollecito, tra via Bellini e la Rotatoria ubicata lungo la SP 256 Muccese all'intersezione tra la SP 256 Muccese medesima e la strada per Braccano, dalla quale si dirama la nuova Via San Sollecito.

Il quartiere San Rocco di Matelica, è una zona di completamento residenziale sviluppatosi al di fuori della mura perimetrali del Centro storico, un luogo facilmente accessibile, sia da nord che da sud del territorio comunale, risultando baricentrico rispetto alla città.

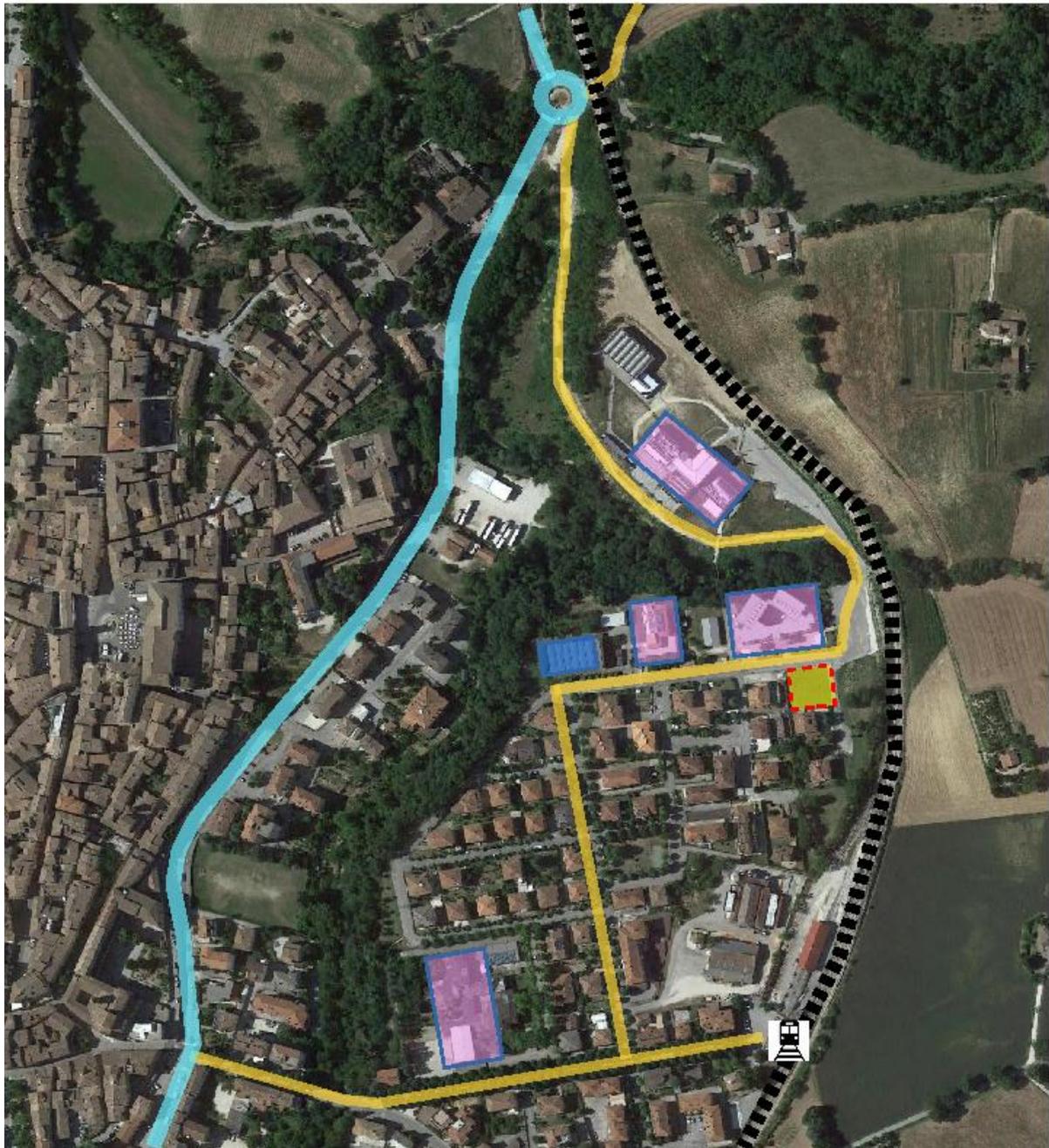
L'intero quartiere è caratterizzato dalla presenza di fabbricati destinati alla civile abitazione, ma anche ad attività artigianali compatibili con la destinazione residenziale, oltre alla presenza della maggior parte delle strutture scolastiche cittadine, queste ultime limitrofe al lotto in oggetto, quali:

- La Scuola Materna
- La Palestra Mancinelli
- L'Istituto Commerciale
- L'Istituto Professionale



A poche centinaia di metri dal sito oggetto della presente stima, ma nello stesso quartiere, è presente anche il plesso scolastico della Scuola Media.

Il lotto dista circa 50 metri dalla linea ferroviaria, mentre la stazione ferroviaria di Matelica è raggiungibile dal lotto con un percorso stradale di 500 m circa



AREA OGGETTO DI VALUTAZIONE

STRUTTURE SCOLASTICHE

PALESTRA MANCINELLI

S.P. MUCCESE

VIABILITA' DI COLLEGAMENTO

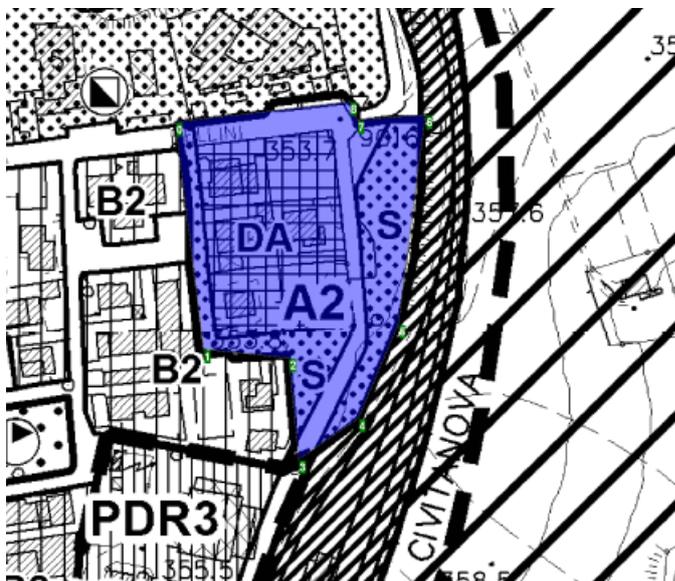
LINEA FERROVIARIA



STAZIONE



Destinazione urbanistica



Stralcio PRG vigente

Tale area nel dettaglio è un lotto residuo di una lottizzazione artigianale degli anni ottanta, la cui superficie territoriale è completamente urbanizzata, con opere di urbanizzazione realizzate, collaudate e cedute negli anni novanta, unitamente alle aree da destinare a pubblici servizi, al Comune di Matelica.

La convenzione Rep. 3271, per l'attuazione della lottizzazione per insediamenti artigianali in via Bellini, è stata stipulata in data 20/11/1982 ed entro i termini di validità del piano attuativo, pari a dieci anni dalla data di stipula della convenzione e pertanto entro il 20/11/1992, sono state completate le opere di urbanizzazione e sono stati realizzati insediamenti artigianali in 5 dei 6 lotti previsti.

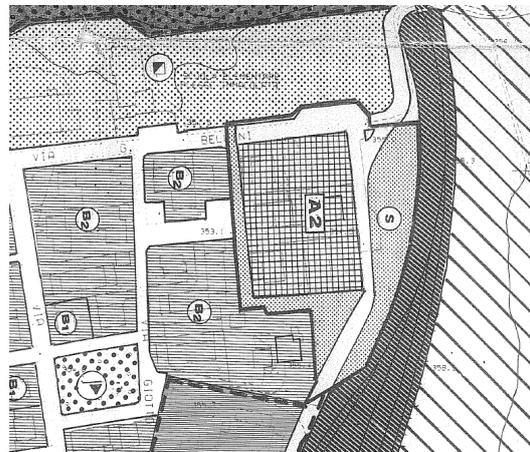
Il vigente PRG, adottato nell'anno 1995, è stato poi approvato definitivamente in adeguamento al PPAR nel febbraio del 1999. Già alla data di adozione dello stesso, 1995, come desumibile dalla cartografia di base delle planimetrie di zonizzazione del PRG, la situazione era quella di un'area artigianale con un solo lotto libero.



Ortofotocarta del 1997



Tavola di zonizzazione del PRG, adottata nel 1995



Il Lotto oggetto di stima è il lotto n. 4 dove, come da previsione di PRG vigente nel novembre del 1982, potevano essere realizzati complessivamente 2.550 mc di Volume fra artigianale e residenziale, con un indice fondiario pari a 3 mc/mq.

Il piano di Lottizzazione A2 prevedeva, invece, di realizzare una minore volumetria, che nel lotto in questione, era pari complessivamente a 1.475 mc, con un indice pari a 1,75 mc/mq.

ABACO DEI LOTTI

Lotto	TIPO	n° Piani	h max	Sup.Lotto	Vol. norme P.R.		Vol. Progetto		Superficie	
					Vol.art.	Vol.res.	Vol.art.	Vol.res.	Sup.art.	Sup.res.
1	A	2	7,00	810	2025	405	1050	405	300	133
2	A	2	7,00	810	2025	405	1050	405	300	133
3	A	2	7,00	810	2025	405	1050	405	300	133
4	A	2	7,00	850	2125	425	1050	425	300	139
5	A	2	7,00	750	1875	375	672	375	192	123
6	A	2	7,00	800	2000	400	1050	400	300	131
7	B1	2	7,00	2000	5000	1000	1000	---	285	---
	B2	2	6,85	---	---	---	---	995	---	290
	B3	1 o 2	8,00	---	---	---	3840	---	960	---



Piano di lottizzazione artigianale A2 in via Bellini

GIUSEPPE FRANCO ANTONELLI
STUDIO TECNICO

MATERICA - MC
Strada 2, Matelica, MC
M. 0723 - 0809
C. F. P. - N. MIN. PNC 4930/0001

TABELLA. DATI PLANIVOLUMETRICI

Lotto	Superf.	Vol. norme di P.R.		Vol. Progetto		Superfici	
		vol. art.	vol. res.	vol. art.	vol. res.	abit.	art.
1	810	2025	405	1050	405	133	300
2	810	2025	405	1050	405	133	300
3	810	2025	405	1050	405	133	300
4	850	2125	425	1050	425	139	300
5	750	1875	375	672	375	123	192
6	800	2000	400	1050	400	131	300
7	890	2225	445	1176	445	145	336

Sup.Fond.

Strade e Parcheggio mq.

Verde Pubblico mq. 2000

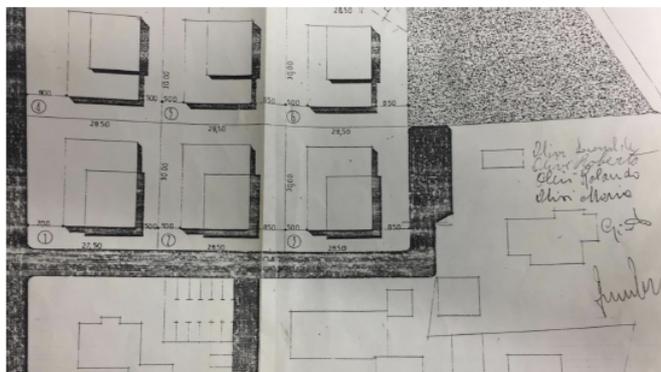


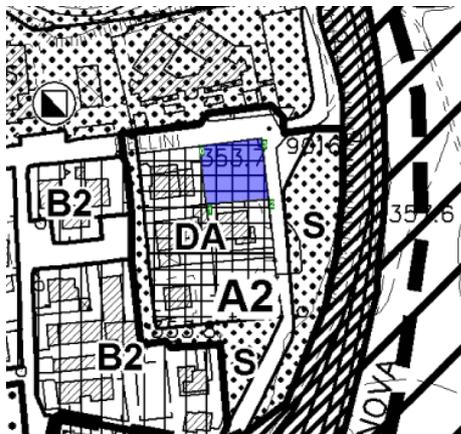
Tabella parametri PRG vigente nel 1982 - Parametri lottizzazione A2

Il piano Regolatore oggi vigente, classifica l'area artigianale in Via Bellini come zona omogenea DA, artigianale di espansione e specifica, attraverso la simbologia A2, l'esistenza di un piano attuativo con l'approvazione del quale è stata urbanizzata l'area artigianale in via Bellini.

L'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, prevede per le zone DA – Zone artigianali di espansione, l'urbanizzazione delle aree previa approvazione di un piano attuativo, assegnando un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,5 mc/mq. Di fatto il lotto residuo in argomento, ma a maggior ragione tutta l'area produttiva, non può essere considerata una zona di espansione artigianale, né oggi, ma neanche alla data di approvazione del vigente PRG, avvenuta nel Febbraio 1999, poiché quel lotto nel 1999 era già un lotto residuo.



Stralcio PRG vigente, approvato nel febbraio 1999



Ad oggi chiaramente la lottizzazione A2 è ampiamente scaduta, così come le previsioni dello strumento urbanistico vigenti alla data di approvazione del medesimo PdL. Per tutte queste ragioni si ritiene opportuno considerare il lotto residuo come una zona artigianale di completamento, di cui all'art. 21 delle Norme vigenti e, tra le due opzioni in esso previste, si ritiene di considerare i parametri urbanistici previsti per le zone DB1, poiché più restrittivi rispetto a quelli della zona DB2, come mostrato di seguito.

La zona **DB1** prevede i seguenti parametri urbanistici

- If - Indice di Densità fondiaria 3,00 mc/mq.
- H - Altezza Massima 9,00 ml (escluse sovrastrutture silos, serbatoi etc)
- Dc - Distanza dai confini 6,00 ml.
- Df - Distanza tra fabbricati 12,00 ml.
- Ds - Distanza dalle strade 10,00 ml.
- Ic - Indice di copertura 6/10 della superficie del lotto

Gli indici di cui sopra If e Ic vanno applicati globalmente all'edificio esistente più l'ampliamento; gli indici H, Dc, Df e Ds vanno applicati soltanto negli ampliamenti.

PARAMETRI URBANISTICI ZONA ARTIGIANALE A2	
ST zona artigianale	11.000 Mq
SF artigianale:	5.000 Mq
SF_Lotto	844 mq
S_Standard complessivo:	3.200 Mq



Valutazione

Il Mercato immobiliare

Al fine di poter effettuare una corretta valutazione del bene occorre prendere in considerazione il lotto in questione unitamente alle sue potenzialità al fine di stabilire il più probabile valore di mercato.

In primo luogo occorre considerare il mercato immobiliare della città di Matelica, nonché di quello delle aree comunali limitrofe, che è fortemente condizionato sia dalla congiuntura economica negativa dell'ultimo decennio che dagli eventi sismici del 2016, eventi che hanno interessato tutta la zona appenninica della provincia di Macerata

In primo luogo in queste aree dell'alto maceratese si osserva una diminuzione delle transazioni immobiliari sia per quanto riguarda le abitazioni sia per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno con caratteristiche edificatorie, proprio per effetto della crisi economica iniziata nel 2008 e ancora presente in tutto il territorio, amplificato purtroppo dalla crisi sismica del 2016 prima e dalla crisi sanitaria del Covid-19 poi.

Molti degli edifici danneggiati dal sisma, saranno oggetto di interventi edilizi di recupero -e/o miglioramento sismico e funzionario, grazie ai proventi provenienti dallo Stato. Le vendite di tali beni, pertanto, saranno di fatto bloccate fino ad ultimazione degli interventi edilizi di recupero, andando a influenzare le normali dinamiche immobiliari in condizioni di libero mercato.

In generale non vi è una sostanziale e robusta richiesta di nuove abitazioni, nè di lotti edificabili liberi, eccezion fatta per alcune situazioni presso la zona residenziale di Sainale e la zona residenziale limitrofa al Civico Cimitero che non possono essere rappresentative di una situazione di mercato.

Nelle principali e più appetibili zone residenziali di Matelica, ove sono ubicate la maggior parte delle aree edificabili, come ad esempio la zona di Sainale, o quella vicino al Cimitero, o in Via Tommaso de Luca, nonché quella di Via Nannino Crescentini, da un'attenta osservazione del territorio si evince che non vi è una significativa richiesta di nuovi lotti edificabili poiché, quasi certamente, l'offerta è molto superiore alla domanda, tant'è che in alcune delle zone citate, non vi è stata alcuna edificazione negli ultimi sette-dieci anni. Di fatto non vi è richiesta di mercato di lotti edificabili a fini abitativi.

Nella zona residenziale di Sainale, che rappresenta quasi l'unica zona in cui sono stati effettuati atti di cessione di terreni edificabili, i contratti di compravendita sono estremamente limitati ed effettuati a prezzi decrescenti nel tempo, segno questo di una vistosa diminuzione delle richieste di mercato, come di seguito indicato:

- anno 2010, venduti due lotti a 200 euro/mq
- anno 2011, venduti tre lotti a 200 euro/mq
- anno 2016, venduto un lotto a 150 euro/mq



- anno 2019, venduto un lotto a 100 euro/mq

Il lotto in Via Bellini

Il lotto oggetto della presente stima in Via Bellini presenta caratteristiche peculiari simili rispetto a quanto visto in precedenza per i lotti destinati ad edilizia residenziale. Si tratta di un appezzamento di terreno di tipo artigianale destinato all'edificazione di una struttura ad uso artigianale con possibilità di realizzare una abitazione che, in questo caso, rappresenta un elemento accessorio.

Tutto il settore produttivo, artigianale-industriale-commerciale è stato colpito fortemente dalla crisi economica che, iniziata nel 2008, si è ulteriormente aggravata in seguito al sisma del 2016.

Va tenuta inoltre in dovuta considerazione che la tipologia degli immobili ad uso artigianale ha perso nel tempo la connotazione del tipico fabbricato degli anni cinquanta o sessanta, conosciuta come "casa e bottega", in cui l'abitazione era posta al di sopra del locale laboratorio, che generalmente aveva un'altezza utile che poteva variare tra i 3,00/3,50 ml circa.

Oggi la maggior parte delle attività produttive, anche artigianali, viste l'evolversi delle attività e delle specifiche lavorazioni delle materie prime, deve utilizzare necessariamente edifici con altezza minima interna di 5m ed oltre, capaci cioè di ospitare macchinari, attrezzature voluminose e di poter entrare all'interno degli stessi fabbricati con mezzi di trasporto di tipo pesante.

Anche da un punto di vista dimensionale oggi le attività anche di tipo artigianale hanno la necessità di realizzare strutture di tipo prefabbricate con dimensioni di almeno 300/500 mq, con pochi pilastri al centro per avere la massima libertà distributiva

Viste le conseguenze del progresso evolutivo di tutto il sistema produttivo, il lotto in questione oggi non si presta ad una edificazione funzionale di tipo artigianale secondo le più importanti richieste del mercato, anche se è consentita la edificazione di una abitazione.

Analogo discorso vale per la aree industriali.

La città di Matelica vanta la presenza di un'area industriale, denominata P.I.P. Cavalieri, che presenta ancora alcuni lotti liberi, che nel corso degli ultimi anni non sono stati oggetto di richieste di cessione della proprietà proprio per la mancanza di favorevoli prospettive economiche.

Gli unici interventi edilizi effettuati hanno riguardato l'ampliamento di strutture esistenti e non già di nuovi insediamenti.

I lotti della zona industriale P.I.P. Cavalieri sono stati concepiti per ospitare strutture produttive industriali anche di grandi dimensioni, dando la possibilità ai richiedenti di poter accorpate più lotti, a seconda delle loro esigenze. I lotti più contenuti nelle



dimensioni, che mediamente hanno superfici pari a 5600 mq, sono stati progettati in maniera tale da poter comunque garantire un insediamento produttivo importante.

Il prezzo al mq dei lotti ancora liberi della zona industriale PIP Cavalieri, alla data del marzo 2018, è stato fissato a 36,67 euro/mq. Successivamente, vista la crisi economica e l'assenza di richieste di cessione dei lotti, nonché di insediamento di nuove attività o di ampliamento di quelle esistenti, si è stabilito di abbassare i prezzi di vendita dei lotti liberi a 20,00 €/mq a far data dal 07/03/2019.



Alla luce di quanto sopra, considerando il valore venale delle aree di lottizzazione residenziali della zona di Sainale, riconducibile oggi a valori compresi tra 150,00/100,00 €/mq, il valore dell'area artigianale oggetto della presente stima, sarà decisamente minore rispetto a quello delle zone residenziali, tenendo conto anche dei vincoli urbanistici dell'area oggetto di stima, che nel caso specifico, ne limitano fortemente le dimensioni e le potenzialità rispetto alle esigenze del mercato.



In altre parole qualora un soggetto decidesse di acquistare un lotto per uso residenziale si orienterebbe verso una area che consente il massimo sfruttamento in tal senso, così come per le aree artigianali ed industriali propriamente dette.

Le situazioni ibride, del tipo “casa e bottega” non trovano più il favore del mercato a causa dei vincoli e delle limitazioni, imposte dagli strumenti di pianificazione di antica concezione.

Da quanto sopra, il valore dell’area produttiva che si chiede di stimare, può essere fissato in un valore intermedio che tenga conto delle caratteristiche e potenzialità edificatorie, con un valore venale compreso tra 62,00 – 65,00 euro /mq

Il valori di stima del lotto viene quantificato a corpo, con un prezzo compreso tra 52.328,00 euro e 54.860,00, (844mq di superficie catastale * 62 / 65 euro/mq).

Matelica, 18 Maggio 2020

Il Responsabile del Servizio LL.PP.
Dott. Ing. Enrico Burzacca