



Comune di Belforte del Chienti

Provincia di Macerata

AREA TECNICA

Piazza Umberto I° n. 13 (partita I.V.A. 00269440434)

Tel. 0733/951011 – Fax 0733/951010

e-mail: mauro.paglialunga@comune.belfortedelchienti.mc.it

PERIZIA DI STIMA

**per la determinazione del probabile valore di mercato dell'area edificabile
in via E. Betti nel P.I.P. intercomunale "Fontemoreto" (foglio n. 02 – particella 261/porz.)**



Belforte del Chienti (MC), il 12 aprile 2022

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Mauro Paglialunga



Indice

1. Premessa
2. Inquadramento territoriale
3. Inquadramento catastale
4. Proprietà e provenienza
5. Previsione degli strumenti urbanistici
 - 5.a estratto P.R.G. e norme tecniche di attuazione
6. Scopo analisi valutativa
7. Descrizione del complesso e stato dei luoghi
 - 7.a documentazione fotografica del terreno
8. Scopo della stima
9. Metodo di stima e calcolo dei valori unitari
10. Calcolo della superficie edificabile
11. Calcolo del valore di mercato
12. Conclusioni
13. Allegati
 - 13.a estratto della mappa catastale
 - 13.b. visura catastale
 - 13.c. planimetria lotto con distanze.

Il sottoscritto geom. Mauro Paglialunga, Responsabile dell'Area Tecnica questo Ente, su espressa richiesta dell'Amministrazione Comunale, ha redatto la presente relazione al "fine di stimare il più probabile valore di mercato dell'appezzamento del terreno a vocazione edificatoria sito nel Comune di Belforte del Chienti in via E. Betti (P.I.P. "Fontemoreto") identificato al catasto al foglio n. 2 con la particella n. 261/porzione".

1. Premessa

La stima di un appezzamento di terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso.

Per gli Enti territoriali locali, a decorrere dal 2020 in forza della lettera "f", del comma 2, dell'art.57 del D.L. 26/10/2019 n. 124, convertito con modificazioni dalla Legge 19/12/2019 n. 157, è cessato l'obbligo di ottenere l'attestazione di congruità del prezzo di acquisto da parte dell'Agenzia del Demanio prevista dal comma 1ter, dell'art. 12, del Decreto Legge n. 98/2011.

Ai fini della redazione della presente relazione di stima il sottoscritto geom. Mauro Paglialunga, Responsabile dell'Area Tecnica questo Ente, ha effettuato in data 31/03/2022 un sopralluogo presso l'area in oggetto verificandone lo stato di fatto e accertandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa, producendone testimonianza fotografica.

Reperiti di dati catastali ed urbanistici dell'area in oggetto, elaborati i dati acquisiti ed eseguite le necessarie indagini estimative, in ottemperanza all'incarico conferitomi, il Sottoscritto espone la seguente perizia.

2. Inquadramento territoriale

Oggetto della presente stima è un appezzamento di terreno edificabile ubicato all'interno dell'area P.I.P. "Fontemoreto" in via E. Betti del Comune di Belforte del Chienti (MC).

Tale zona urbanistica, a destinazione industriale/artigianale, posta a nord del territorio comunale è caratterizzata da tipici capannoni di piccolo e medio taglio con circostanti corti esclusive.

La collocazione territoriale dell'area è da ritenersi buona in quanto la stessa è ubicata:

- lungo la Strada Provinciale n. 180 "Belforte-Camerino";
- a km. 2,00 dallo svincolo di Belforte del Chienti e km. 1,50 dallo svincolo "Tolentino ovest" della superstrada "S.S. 77: Civitanova-Foligno";
- a km. 2,50 dal centro abitato di Borgo Santa Maria del Comune di Belforte del Chienti;
- a km. 5,00 dal centro abitato del Comune di Tolentino.

**TERRENO
oggetto di stima**



Inquadramento generale – foto aerea (fonte Google Heart)

3. Inquadramento catastale

Al catasto l'area oggetto di stima risulta così censita:

Comune di BELFORTE DEL CHIEN TI						
foglio	mappale	qualità	classe	superficie	reddito domin.	reddito agrario
2	261	Seminativo arborato	2	mq. 3786,00	€. 15,64	€. 22,49
Totale				mq. 3786,00	€. 15,64	€. 22,49

e risulta di proprietà

n.	Proprietario	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	Comune di Belforte del Chienti	00269440434	Proprietà 1/1

4. Proprietà e provenienza

Il Comune di Belforte del Chienti è proprietario di un terreno in via E. Betti all'interno del P.I.P. "Fontemoreto", distinto al N.C.T. al foglio n. 2 con la particella n. 261.

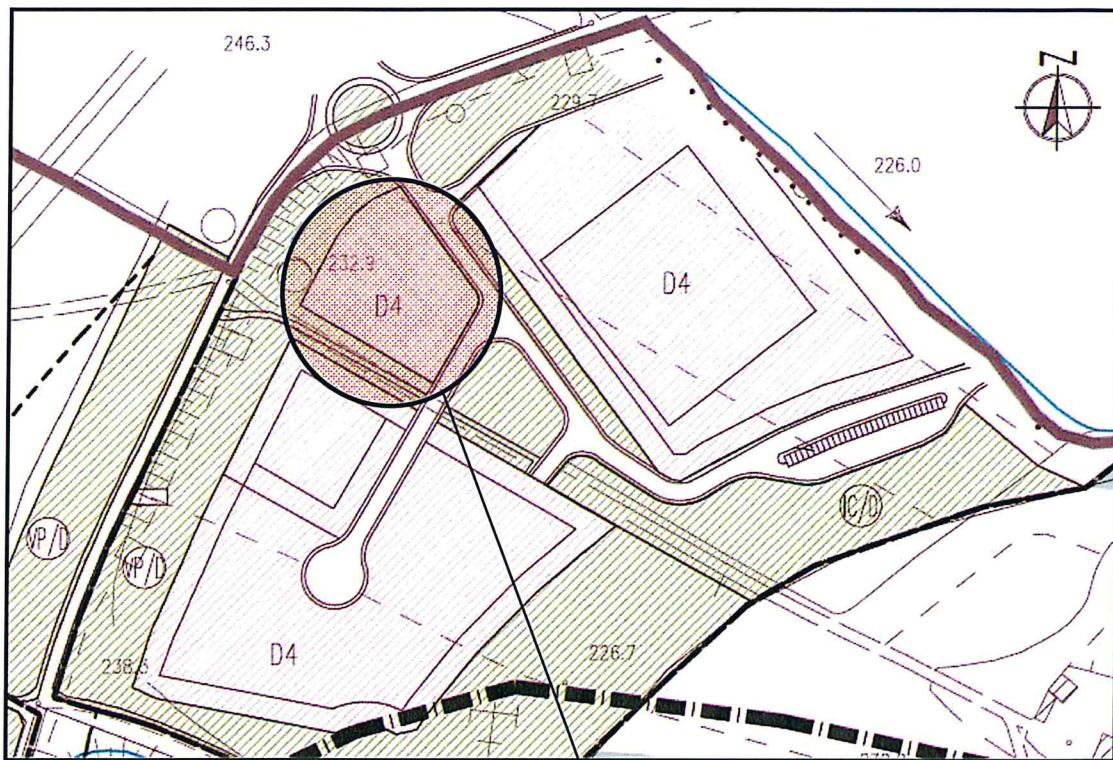
Il terreno in oggetto è pervenuto nella disponibilità del Comune di Belforte del Chienti in forza del contratto di acquisto a rogito della d.ssa Lucilla Secondari, Segretario Comunale, n. 1187 di Repertorio del 10/04/2002, registrato a Tolentino (MC) in data 19/04/2002 al n. 507 (*terreno acquistato dal signor Caraffa Felice Tito*).

5. Previsione degli strumenti urbanistici

Il Comune di Belforte del Chienti è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 30/09/1998 e delibera della Giunta Provinciale n. 44 del 02/03/1999, e successive varianti:

- Variante relativa agli *"insediamenti produttivi intercomunali Belforte del Chienti-Tolentino"*, approvata con decreto n. 11/2001 del Presidente della Provincia di Macerata protocollo n.761/urb del 08/03/2001 e delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 05/04/2001;
- Variante relativa all'*adeguamento del Piano Regolatore Generale al Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.)*, approvata dalla Giunta Provinciale n. 156 del 30/05/2014 e delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 07/07/2014;
- Variante *"parziale al Piano Regolatore Generale ai sensi del comma 5, dell'art. 15 della L.R. 34 del 05/08/1992 e s.m.i."*, approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Macerata n. 57 del 24/03/2021 e delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/11/2021.

Lo strumento urbanistico di riferimento (P.R.G.) e le successive varianti per il terreno in oggetto prevede la seguente destinazione urbanistica:



Stralcio del vigente Piano Regolatore Generale

TERRENO
oggetto di stima

Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 14 - "D" - AREE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE

14.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Sono comprese in tali zone tutte le aree del territorio comunale con insediamenti produttivi secondo la seguente distinzione:

- **D1.** ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TOTALMENTE EDIFICATE
- **D2.** ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO
- **D3.** omissis.
- **D4.** ZONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE NEL POLO INDUSTRIALE INTERCOMUNALE "LE GRAZIE"

Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 17.06.2008, in tali zone di nuovo impianto la relativa pianificazione dovrà essere corredata da specifica documentazione progettuale coerente con quanto riportato al precedente art. 4.5 e con le indicazioni progettuali contenute negli indirizzi di cui all'elaborato C del presente Piano.

14.2 - USI CONSENTITI

Primario

Nelle zone destinate alle attività economiche e produttive in genere sono ammessi esclusivamente edifici di carattere industriale, piccolo industriale, commerciali, artigianali, inerenti sia al processo produttivo (stabilimenti, officine, laboratori, ecc.) sia a quello direzionale e commerciale connesso e non all'attività produttiva, sia infine al servizio delle maestranze (locali di soggiorno, mense, centri sanitari, locali per riunioni, piccole attrezzature sportive e ricreative).

Per le zone D in cui sono consentiti gli usi a carattere commerciale e direzionale si applicano i contenuti di cui all'art. 5 del DM 1444/68 e della L.R. n. 27 del 10.11.2009.

Compatibile

Sono ammesse le destinazioni residenziali, nella misura del 30% dell'intero volume costruito, funzionali all'attività dell'azienda insediata e riscontrabili in un piano aziendale da allegare alla documentazione di progetto prevista per la richiesta di connessione edilizia.

Per le aree con strumenti urbanistici in vigore, l'applicabilità di tale norma è subordinata alla modifica degli stessi.

Art. 17bis - "D4" - ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE NEL POLO INDUSTRIALE INTERCOMUNALE "LE GRAZIE"

17.1bis - CAMPO DI APPLICAZIONE

Sono le aree di nuovo impianto per attività economiche individuate nel programma intercomunale di insediamento di attività economiche nella località "Moreto".

17bis.2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

In tali zone il Piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto secondo indici, parametri edilizi e specifiche tecniche contenute nelle schede di progetto dei singoli comparti allegate come normativa specifica.

17bis.3 - AMBITO D'INTERVENTO

L'ambito di lottizzazione è quello indicato nelle tavole di piano come limite dell'area di variante.

17bis.3.1 - LA ZONIZZAZIONE

La zonizzazione prevista all'interno dell'area di variante è da intendersi vincolante sia per i comparti destinati all'insediamento che per le aree a destinazione pubblica.

17bis.3.1.1 - Gli spazi per il verde pubblico SP e VP/D previsti all'interno del comparto dovranno essere attrezzati sulla base di un progetto esecutivo di forestazione urbana allegato alla richiesta di concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

17bis.3.1.2 - La viabilità di servizio della zona e la distribuzione dei parcheggi, nel progetto di lottizzazione possono, al loro interno subire delle modificazioni che comunque non devono snaturare l'impostazione urbanistica data.

17bis.3.1.3 - Il verde privato posto tra l'area edificabile e la superstrada dovrà essere sistemato a giardino ed eventuali spazi di parcheggio piantumati (un albero ogni due macchine) al fine di garantire il massimo decoro nella percezione dell'area dalla superstrada. Non sono ammessi piazzali di stoccaggio di materiali.
Vanno comunque rispettate tutte le norme del Nuovo Codice della Strada.

17bis.3.2 - EDIFICABILITA'

Il limite delle proprietà private definibili all'intorno con recinzioni, coincide con la massima sagoma dell'area edificabile del Piano ad esclusione del fronte sulla strada interna di lottizzazione sulla quale è previsto che i marciapiedi, della larghezza minima di ml 1,80 debbano essere realizzati all'interno dell'area edificabile e costituire area privata di pertinenza del lotto di uso pubblico.

17bis.3.3 - NORMATIVA EDILIZIA

Al l'interno della zona di massima edificabilità vanno rispettate i seguenti indici e parametri edilizi:

-- Volume massimo edificabile	mc.	60.000
-- Altezza massima degli edifici	ml.	10,00
-- Distanza dai confini di zona	ml.	10,00
-- Distanza tra gli edifici	ml.	20,00

6. Scopo analisi valutativa

La stima in parola si propone di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 6.1 procedere alla determinazione del criterio di stima del valore venale dell'area edificabile, di proprietà comunale, ubicata nel P.I.P. intercomunale "Fontemoreto" in via E. Betti, prevista nel vigente Piano Regolatore Generale;
- 6.2 definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione del valore di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato della superficie edificabile.

7 Descrizione del terreno oggetto di stima

Il terreno oggetto di stima, come già detto è ubicato in via E. Betti all'interno del P.I.P. "Fontemoreto" e risulta distinto al N.C.T. al foglio n. 2 con la particella n. 261/porzione, ha una superficie catastale pari a mq. 3.786,00 (vedi allegato 13.b).

L'area è ubicata in prossimità con il confine del territorio comunale di Tolentino e, come già detto, è ottimamente servita da infrastrutture stradali e servizi.

Il terreno complessivamente presenta una conformazione morfologica pianeggiante per tutta la sua estensione con quota naturale coincidente all'incirca con quella della strada comunale denominata "via E. Betti".

Il lotto in oggetto risulta privo di recinzioni e all'interno dello stesso non sono presenti edificazioni. Il soprassuolo è completamente lasciato a verde incolto.

Le diverse riprese fotografiche allegare forniscono una significativa rappresentazione dei luoghi utile per l'individuazione del bene oggetto di perizia di stima.



Foto n. 01 – vista da est



Foto n. 02 – vista da est



Foto n. 03 – vista da nord

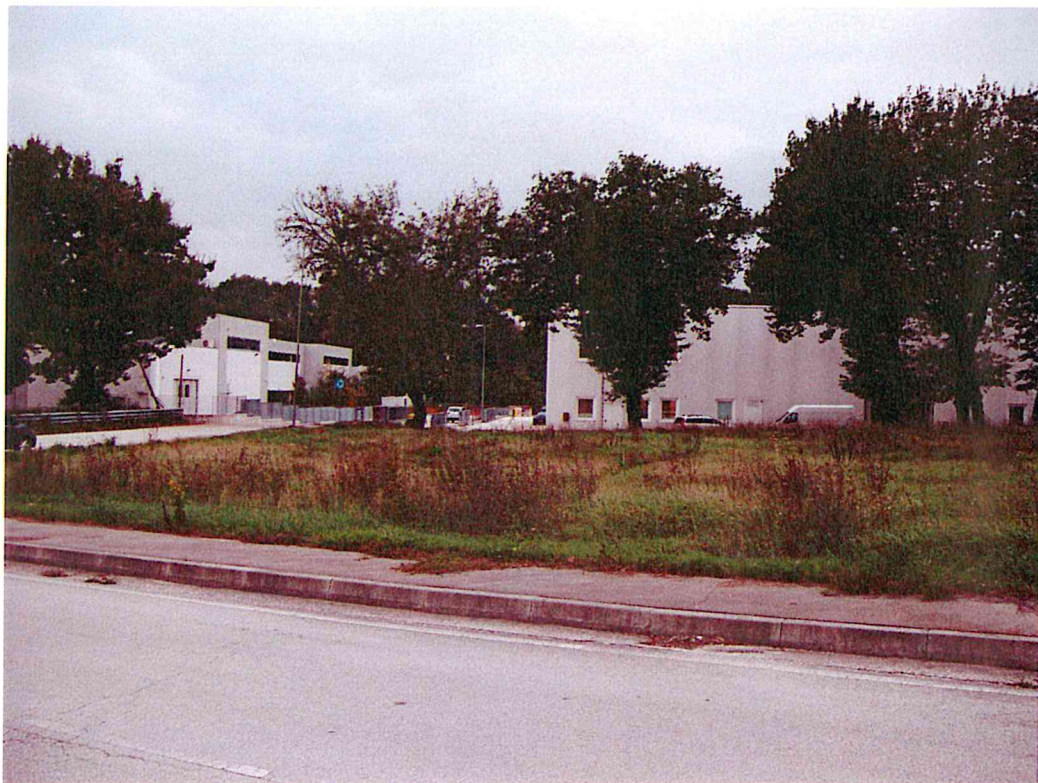


Foto n. 04 – vista da nord

8 Scopo della stima

Secondo il principio dell'estimo il valore di un immobile dipende dallo scopo della stima. Ciò significa in sostanza che uno stesso bene, in un determinato istante, può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi giudizi di valore differenti.

Lo scopo costituisce l'elemento preliminare ed indispensabile della stima in quanto in funzione di esso viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Una corretta valutazione di un bene economico è possibile soltanto allorché sia stato preventivamente definito il fine per cui la stima stessa viene richiesta.

Per quanto riguarda la presente stima l'Amministrazione Comunale ha incaricato il Sottoscritto di valutare il più probabile valore venale del terreno in oggetto, in tutta la sua potenzialità edificatoria, al fine di procedere alla sua alienazione.

9 Metodo di stima e calcolo valore unitario

Come già detto lo scopo della presente stima è quello di determinare il valore di mercato del terreno in parola. Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un immobile potrebbe essere scambiato.

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare per la definizione del valore di mercato del terreno in parola.

Le metodologie da utilizzare per la determinazione del valore di mercato, nel caso in questione (vendita di aree edificabili), sono essenzialmente di due tipi:

1. **per confronto diretto** (*sintetica-comparativa*): attraverso la comparazione dell'immobile da stimare con un numero apprezzabile di altri beni simili di cui è conosciuto il prezzo e compravenduti in un periodo ragionevolmente vicino a quello della stima;
2. **applicazione del procedimento indiretto del valore di trasformazione**: considerando che il lotto è suscettibile di trasformazione, che rappresenta l'aspetto economico del bene derivante dalla sua eventuale potenzialità a produrre beni diversi.

Alla luce di quanto sopra viene scelta, per la stima del più probabile valore di mercato del terreno in questione, **la metodologia n. 1 (sintetico-comparativa per confronto)** con i valori di mercato ordinari desunti da atti recenti di compravendita di terreni edificabili con destinazione urbanistica produttiva ubicati nel territorio del Comune di Tolentino, in quanto nel territorio del Comune di Belforte del Chienti non sono stati reperiti atti di compravendita.

Gli atti presi in considerazione per la comparazione sono:

- a. atto rogito notaio Carlo Conti n. 83816 di Repertorio del 23/06/2016: *lotto edificabile ricadente in zona economica produttiva di completamento, distinto al N.C.T. al foglio n. 43 con le particelle 646 e 647 (ora particella n. 673):*
- superficie del lotto: mq. 1322,00;
 - prezzo di vendita: €. 80.000,00;
 - **valore al mq.:** €. **60,51** (80.000,00 / 1322,00);
- b. atto rogito notaio Cesare Pierdominici n. 36746 di Repertorio del 10/01/2018: *lotto edificabile ricadente in zona economica produttiva di completamento, distinto al N.C.T. al foglio n. 42 con la particella 319:*
- superficie del lotto: mq. 2999,00;
 - prezzo di vendita: €. 203.200,00;
 - **valore al mq.:** €. **67,75** (203.200,00 / 2999,00).

Calcolo media valori di mercato per aree produttive di completamento:
(€. 60,51 + €. 67,75) = €. **64,13 al mq.**

Dall'analisi dei suddetti valori delle aree fabbricabili, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa, sono effettuate le opportune ponderazioni applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area che possono risultare discriminanti, distinti in fattori esterni e fattori specifici, di seguito elencati:

- fattori esterni:
 - grado di urbanizzazione del territorio;
 - ubicazione fisico-geografica;
 - sistema viario di comunicazione;
 - dinamica del sistema immobiliare;
 - andamento generale dell'economia;
 - livello di appetibilità del bene;
- fattori specifici:
 - dimensioni ed estensione dell'area;
 - destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale.

Per quanto sopra, al fine di rendere omogeneo il valore di mercato medio sopra calcolato si procede al ragguglio dello stesso attraverso i seguenti coefficienti di comparazione:

- fattori esterni: coefficiente 1,00
- fattori specifici: coefficiente 1,00

Pertanto il valore di mercato raggugliato per aree produttive di completamento è:

(€. 64,13 * 1,00 * 1,00) = €. **64,13 al mq.**

10 Calcolo della superficie edificabile

Come si evince dalla visura catastale la superficie del terreno in parola è pari a mq. 3786,00, ma sulla particella ricade anche porzione della strada di ingresso al lotto 7 del P.I.P. "Fontemoreto" per una superficie di mq. 256,00 (*ml. 32,00 * ml. 8,00*), pertanto **l'area oggetto di vendita risulta avere una superficie di mq. 3.530,00.**

Si procede ora al calcolo della **superficie edificabile del lotto in parola quantificata in mq.1.581,00** così determinata:

$$\bullet ((47,00 + 46,00) / 2) * (44,00 * 24,00) / 2 = \text{mq. } 1.581,00$$

applicando:

- distanza dai confini di zona: ml. 10,00 (*art. 17bis 3.3 delle N.T.A. del vigente P.R.G.*);
- distanza dalle strade: ml. 10,00 (*art. 7 delle N.T.A. del P.I.P. intercomunale*).

11 Calcolo del valore di mercato

Si precisa che l'area oggetto di stima non viene valutata in ordine alla cubatura ma in considerazione della potenziale superficie edificabile.

Il lotto "D4" inserito nel vigente P.R.G. risulta avere una superficie complessiva di mq. 3530,00, **con una superficie edificabile pari a mq. 1.581,00**, ed è costituita da porzione della particella catastale n. 261/porzione (*vedi allegato 13.c*).

In relazione ai criteri di stima sopra esposti, effettuate le opportune ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare all'area edificabile di proprietà comunale un valore al metro quadrato pari ad €. 64,13 (*diconsi Euro sessantaquattro virgola tredici*).

$$\bullet \text{mq. } 1.581,00 * 64,13 \text{ €/mq.} = \text{€. } 101.289,53 \quad \text{arrotondato €. } 105.000,00$$

Al valore ottenuto non sono applicate detrazioni in merito a spese necessarie per sostenere l'urbanizzazione del lotto, spese tecniche per attuazione di opere di urbanizzazione, etc.

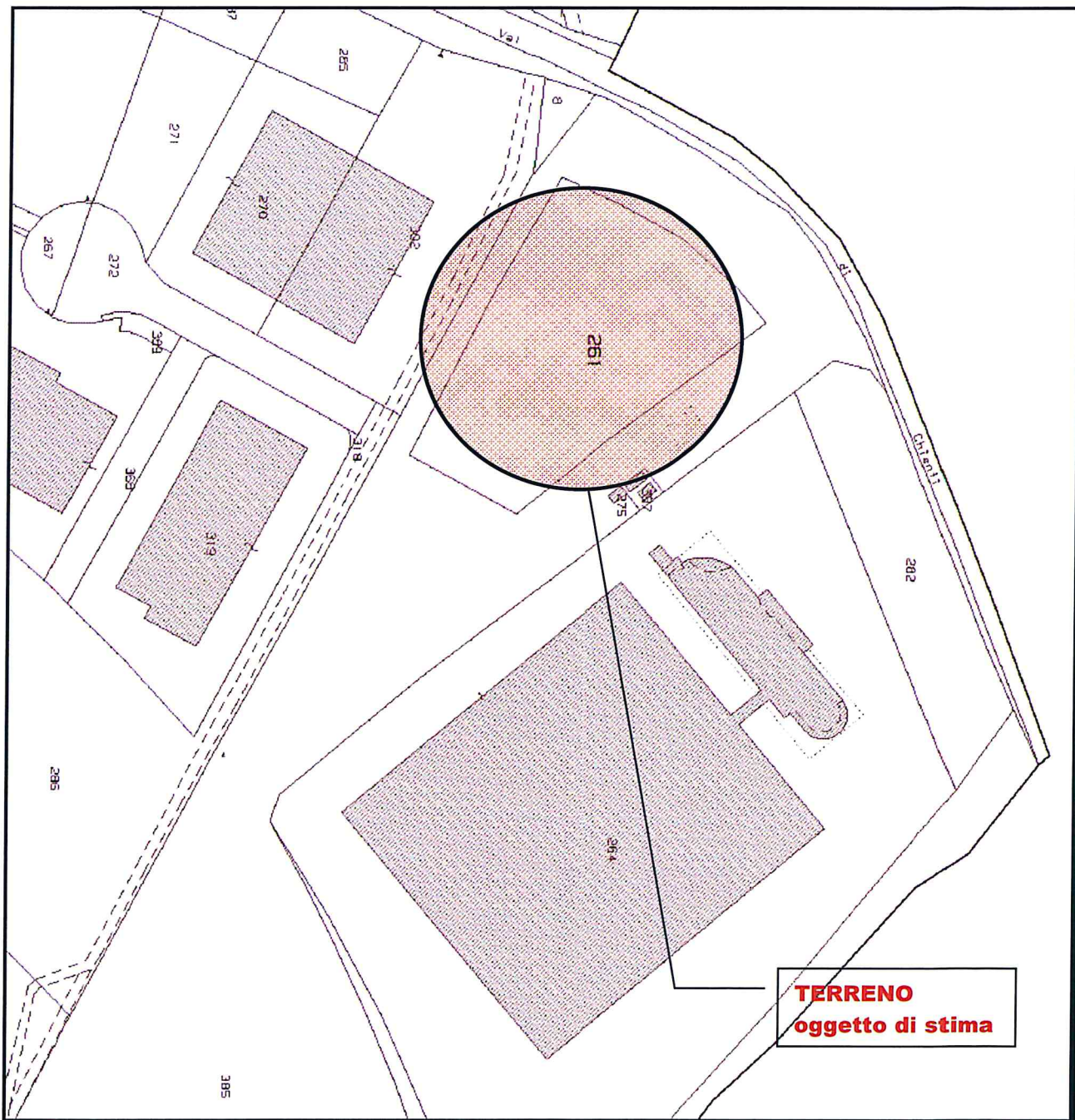
12 Calcolo del valore di mercato

In conclusione il valore determinato in €. 105.000,00 (*diconsi Euro centocinquemila*) **rappresenta il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto di proprietà comunale e distinto al N.C.T. al foglio 7 con la particella n. 261/porzione, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.**

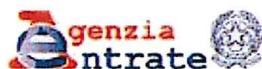
Con quanto esposto si ritiene di aver compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

13 Allegati

13.a estratto della mappa catastale



13.b. visura catastale



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/04/2022
Ora: 15:43:46
Numero Pratica: T342625/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/04/2022

Dati identificativi: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI (A739) (MC)
Foglio 2 Particella 261

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 15,64
agrario Euro 22,49

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 3.786 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 18/04/2002 Pratica n. 50018 in atti dal 18/04/2002 (n. 1107.1/2002)

> Dati identificativi

Comune di BELFORTE DEL CHIANTI (A739)
(MC)
Foglio 2 Particella 261

FRAZIONAMENTO del 18/04/2002 Pratica n. 50018 in
atti dal 18/04/2002 (n. 1107.1/2002)
Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 15,64
agrario Euro 22,49

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 3.786 m²

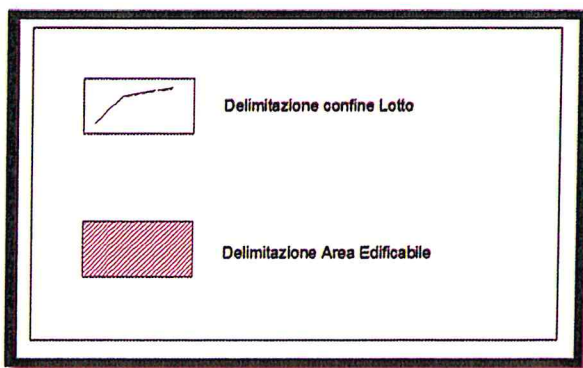
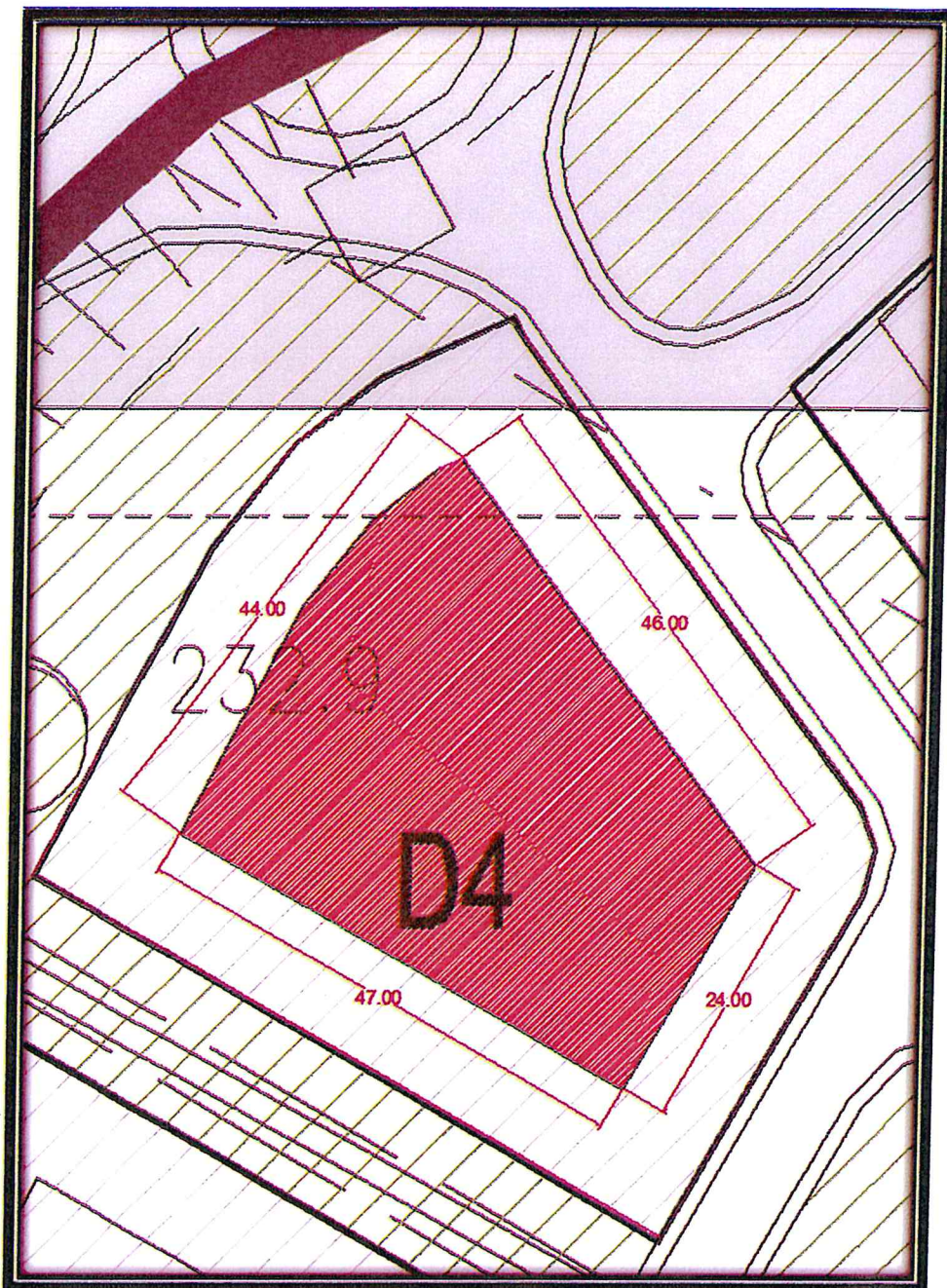
FRAZIONAMENTO del 18/04/2002 Pratica n. 50018 in
atti dal 18/04/2002 (n. 1107.1/2002)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI BELFORTE DEL CHIANTI
(CF 00269440434)
Sede in BELFORTE DEL CHIANTI (MC)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/04/2002 Pubblico ufficiale SEGR.
COMUNALE Sede BELFORTE DEL CHIANTI (MC)
Repertorio n. 1187 - UR Sede TOLENTINO (MC)
Registrazione n. 507 registrato in data 19/04/2002 -
Voltura n. 66928.1/2002 - Pratica n. 78359 in atti dal
30/05/2002

13.c **planimetria lotto in scala 1:500**



Dimensioni da verificare in sede di frazionamento del lotto