

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
Maiolati Spontini (AN)
Tel. 339 4309172 / 0731 700773

LOTTO 9 – Area edificabile residenziale in via Igino Rizzi,
Fabriano

L'area è situata alla periferia ovest di Fabriano, lungo la direttrice che conduce alle zone industriali di Cà Maiano e Marischio, in un contesto residenziale dotato di attrezzature pubbliche ed attività commerciali varie, oltre a parcheggi e aree a verde

Descrizione dell'area

L'area, pianeggiante, è delimitata da recinzione verso via Rizzi, ad est e a sud, mentre lungo gli altri lati confina con un'area destinata alla viabilità che non è stata ancora realizzata. Sul lotto doveva erigersi un fabbricato a due ali per un totale di 68 unità immobiliari e relative autorimesse interrato, con sviluppo planimetrico in direzione sud ovest – nord est. I lavori furono iniziati, e limitati agli scavi e alla posa di una gabbia di armature per la realizzazione di travi rovesce di fondazione dell'ala a nord est. Dato lo stato di abbandono del cantiere, le armature risultano in cattive condizioni pertanto andranno rimosse. La superficie catastale del lotto in questione ammonta a 5.877 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

I beni indicati risultano di proprietà della società [REDACTED]

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle visure effettuate in data 31/08/2016 risulta che il lotto è

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
Maiolati Spontini (AN)
Tel. 339 4309172 / 0731 700773

composto dalle particelle 706, 747 e 748 del Foglio 94 del Catasto Terreni del Comune di Fabriano. Per una completa descrizione si rimanda alle visure catastali allegate.

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

L'area si trova in Zona C1 "Zone residenziali intensive" del PRG disciplinate dall'art. 14.1 delle NTA dove sono esplicitati gli indici urbanistici della zona, mentre una fascia di circa 13 m a ridosso della futura strada di lottizzazione ricade in Zona F2VP "Verde pubblico per parchi e giardini" disciplinate dall'art. 25.3.1 delle NTA. Gran parte delle particelle sono poi in "Zone archeologiche" individuate dal PPAR e riportate nel PRG e in parte in "Ambito tutela fiumi".

Con il Comune venne stipulata una convenzione urbanistica in data 24 novembre 2005 (repertorio n. 104689), con la quale la società in oggetto si impegnavano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria indicate da completare nell'arco di 10 anni dalla data del Programma Costruttivo approvato nell'ottobre 2014, e a vendere gli alloggi realizzati esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa per l'edilizia economica e popolare, riservando 10 alloggi all'assegnazione in locazione con patto di futura vendita e 10 alloggi per giovani coppie. Al riguardo ai termini contenuti nella convenzione, nella stessa sono previste eventuali motivate proroghe. Per quanto riguarda la sua durata, prevista in 10 anni, già per effetto del DL 69/2013 convertito in Legge 98/2013 i termini di scadenza della convenzione si sono prorogati di tre anni. Secondo l'Ufficio Tecnico del Comune sono prorogabili di 3 anni

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
Maiolati Spontini (AN)
Tel. 339 4309172 / 0731 700773

anche i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che scadranno quindi nel 2017. Alla scadenza della convenzione, prevista per il 2018, sarà necessario ristipulare accordi col Comune per decidere una eventuale proroga o una sua modifica. Essendo stata presentata dalla società una polizza fideiussoria a garanzia del completo svolgimento delle opere previste, di importo pari a quello stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (213.131,68 Euro), alla scadenza del termine previsto nel 2017 per la realizzazione di dette opere, considerando che ad oggi è stato realizzato poco o nulla, il Comune potrebbe escutere la polizza.

Alla convenzione urbanistica segue in stessa data l'atto di cessione aree al Comune come da convenzione (repertorio n. 104690).

Il titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria fu rilasciato col Permesso di Costruire n. 4742/2006, prorogato con il Permesso di Costruire n. 44591 del 22/11/2010.

Per la costruzione dell'edificio fu rilasciato Permesso di Costruire n. 4741 del 17/08/2006 ed il Permesso di Costruire n. 16249 del 23/04/2013 in variante del precedente

Stima del valore dell'area

Il valore viene stimato determinando il valore di trasformazione dell'area, cioè calcolando la potenzialità edificatoria del lotto e quindi il valore a nuovo del costruito, e applicando una percentuale d'incidenza del costo dell'area al prodotto finito. Il valore ottenuto sarà poi paragonato con gli usuali valori di scambio che si praticano sul mercato.

L'indice di fabbricabilità fondiario IF nella zona è pari a 0,95, per

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
Maiolati Spontini (AN)
Tel. 339 4309172 / 0731 700773

cui la superficie utile lorda realizzabile sul lotto di 5.877 mq sarà 5.583 mq.

Ipotizzando un'incidenza del 10% in meno di superficie vendibile ottenuta bilanciando gli spazi comuni condominiali e aggiungendo invece le superfici di balconi, terrazze e corti private vendibili, la superficie vendibile scende a 5.025 mq. Ipotizzando di realizzare una palazzina simile a quella del Permesso di Costruire ottenuto, si stabilisce una superficie da destinare a garage interrato di 16 mq per ciascuna delle 68 unità immobiliari, per cui la superficie totale dei garage sarà pari a 1.088 mq.

Il valore di mercato a nuovo della palazzina realizzabile è stata determinato con l'ausilio dei valori pubblicizzati da offerte commerciali e dal riscontro di questi coi valori suggeriti da operatori del mercato che hanno trattato recenti compravendite. Per quanto riguarda i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la zona in questione, e per il primo semestre del 2016, per le abitazioni civili i valori oscillano tra 850 e 1.150 Euro /mq in condizioni di normale manutenzione, mentre per le abitazioni di tipo economico oscillano tra 630 e 910 Euro /mq nelle stesse condizioni. Per le autorimesse la forbice dei valori è tra 395 e 580 Euro /mq, sempre in condizioni di normale manutenzione. Generalmente in questo tipo di quotazioni è possibile avvicinarsi al valore a nuovo degli immobili applicando un coefficiente pari ad 1,30 al valore determinato per le condizioni normali.

In definitiva, considerando le peculiarità della zona e le caratteristiche che potranno avere i fabbricati realizzabili, si stabilisce un valore unitario di 1.000 Euro /mq per il residenziale e di 600 Euro /mq per le autorimesse, per cui il valore totale dell'edificio di nuova realizzazione

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
Maiolati Spontini (AN)
Tel. 339 4309172 / 0731 700773

sarà uguale a 5.677.800 Euro. La percentuale d'incidenza del costo del terreno sul valore a nuovo oscilla tra valori più bassi propri delle aree con maggiori possibilità di sfruttamento e valori massimi per aree di tipo industriale, con valore medio pari in genere al 20%. Per l'area in questione viene scelta la percentuale d'incidenza del 15%, per cui il valore sarà pari a 851.670 Euro. In considerazione del fatto che la convenzione è in scadenza, e che ne saranno quindi rivisti i termini col Comune, tale fattispecie determina una certa incertezza sul futuro dell'area, per cui prudenzialmente si abbatta il valore determinato di una percentuale del 30%, ottenendo così il valore di 596.169 Euro, che arrotondato sarà:

$$V = 596.000 \text{ Euro}$$

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
Maiolati Spontini (AN)
Tel. 339 4309172 / 0731 700773

LOTTO 10 – Area agricola nei pressi di via Iginio Rizzi,
Fabriano

Sono terreni agricoli limitrofi all'area edificabile residenziale di via Rizzi, posti a confine della strada di lottizzazione ancora da realizzare, accessibili in modo più agevole da via Martiri delle Foibe Istriane

Descrizione

Nell'insieme formano un lotto pianeggiante di forma irregolare che si sviluppa prevalentemente lungo la strada di lottizzazione ancora da realizzare dove sono presenti alberi ad alto fusto. Lo stato attuale è incolto.

La superficie catastale totale è pari a 6.106 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area risulta di proprietà della società

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle visure in data 31/08/2016 i terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano al Foglio 94 con le particelle 701, 709, 710, 711, 714, 716 e 718. Per una completa descrizione si rimanda alle visure catastali allegate

Situazione urbanistica

L'area ricade in gran parte in zona Ea "Zona agricola" disciplinata dall'art. 29.1 delle NTA e in "Ambito tutela fiumi", e completamente nella

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
Maiolati Spontini (AN)
Tel. 339 4309172 / 0731 700773

legge Galasso (fiumi). La parte superiore del lotto ricade inoltre in “Zone archeologiche” individuate dal PPAR e riportate nel PRG, mentre parte della particella 711, a sud del lotto, è in Zona F2VP “Verde pubblico per parchi e giardini” disciplinate dall’art. 25.3.1 delle NTA e in Zona STR “Zone per la circolazione e la sosta veicolare” disciplinate dall’art. 26 delle NTA

Stima del valore

Il valore viene stimato tenendo conto dei valori di compravendita dei terreni agricoli in zona, verificando altresì coi valori medi di esproprio indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l’anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto conto delle caratteristiche dell’area, viene stabilito un valore unitario di 1 Euro /mq, per un valore totale di 6.106 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 6.000 \text{ Euro}$$