



VALUTAZIONE DELLE AREE RESIDUE ADIACENTI AL MATTATOIO DI VILLA POTENZA.

Servizi tecnici

Macerata, 18/07/2012

All'Assessore Marco Blunno
e, p.c. Al Segretario Generale
All'Ing. Cesare Spuri

LORO SEDI

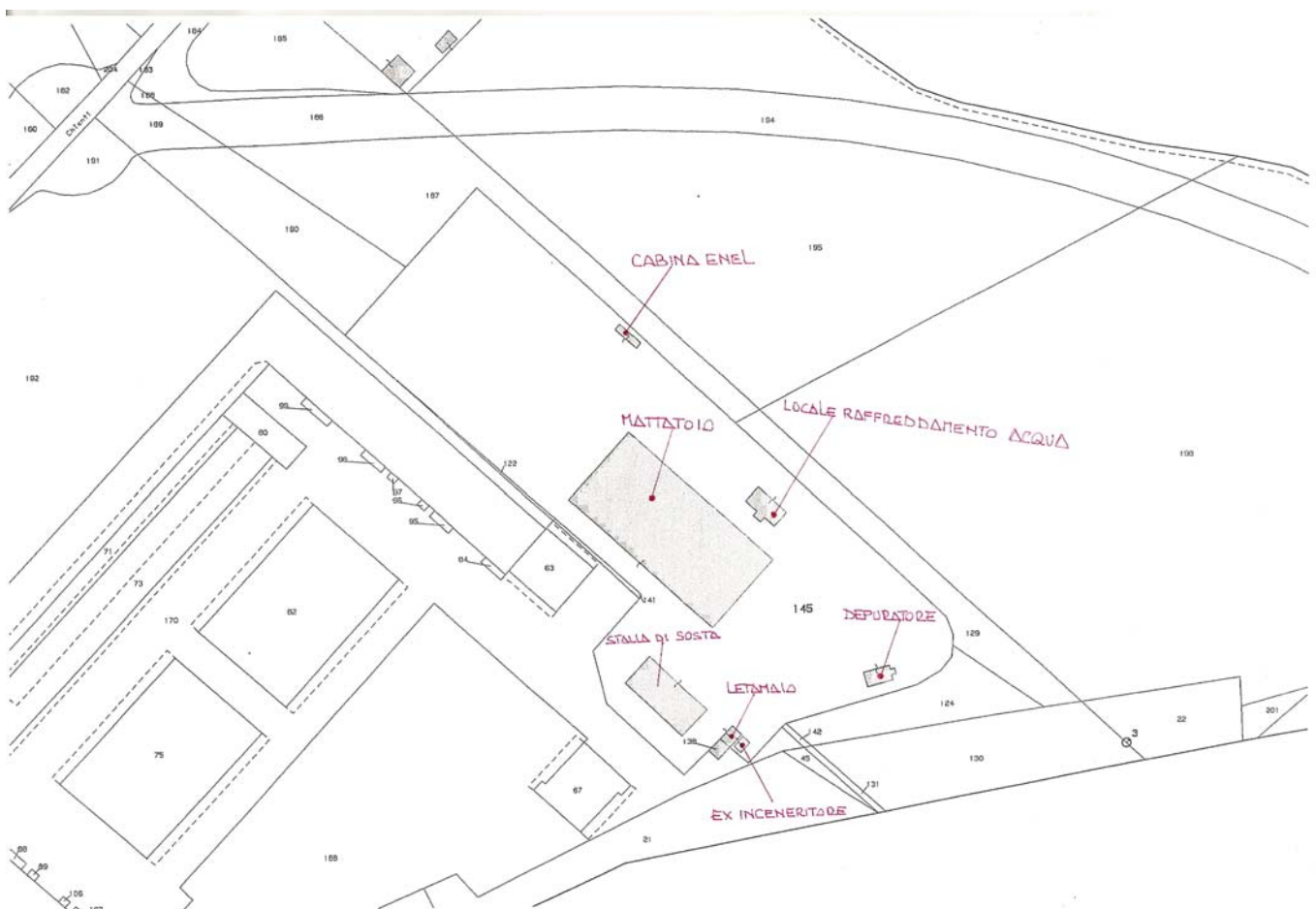
OOGGETTO: STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE RESIDUE DI PROPRIETA' CE.MA.CO. spa.

A seguito della richiesta da parte dell'Assessore Blunno del giorno 16.07.2012, si trasmette la determinazione del valore di mercato delle aree residue di proprietà della società CE.MA.CO.spa con sede a Macerata e, nello specifico, delle aree non ricomprese nel bando d'asta pubblica pubblicato nel mese di settembre 2011.

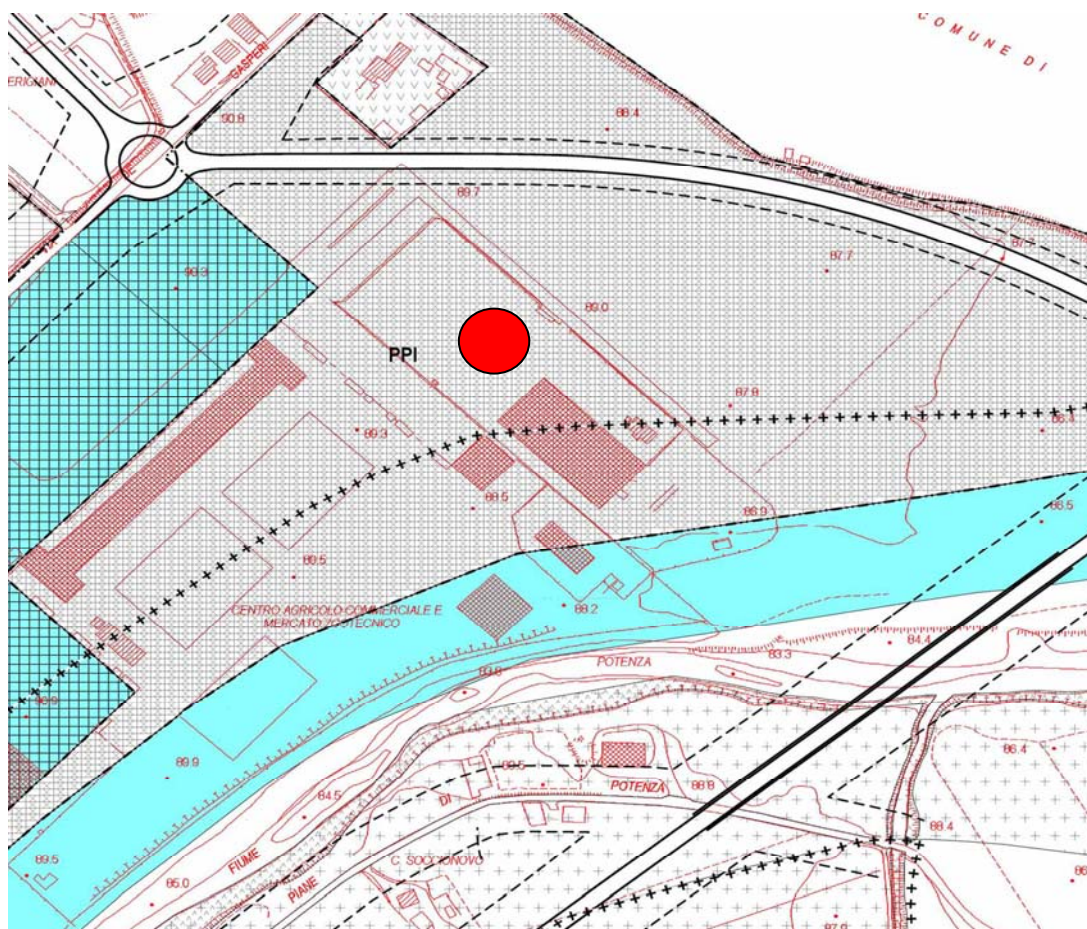
Il mattatoio comprensoriale ha un' area pertinenziale della superficie di mq. 16.856 circa su un totale di mq. 49.150 circa.

Dati catastali, consistenza e destinazione d'uso

La proprietà della Società CE.MA.CO. spa è descritta in catasto terreni come da planimetria che si riporta sotto e dalle visure che si allegano:



Richiamata la valutazione effettuata dall'Agenzia del Territorio di Macerata in data 25 settembre 2008 prot. 7427/BS25/2008 e la tavola della zonizzazione del PRG, sono state individuate le particelle della società CE.MACO. spa aventi una destinazione rilevante all'interno di possibili trasformazioni edificatorie e che quindi si riportano nella planimetria e nella tabella che segue:



Foglio	Particella	Destinazione
14	184	Zona fieristica e commerciale P.P.I Art.23 NN.TT.A
14	185	Zona fieristica e commerciale P.P.I Art.23 NN.TT.A
14	188	Zona fieristica e commerciale P.P.I Art.23 NN.TT.A
14	187	Zona fieristica e commerciale P.P.I Art.23 NN.TT.A
14	190	Zona fieristica e commerciale P.P.I Art.23 NN.TT.A
14	122	Zona fieristica e commerciale P.P.I Art.23 NN.TT.A
14	141	Zona fieristica e commerciale P.P.I Art.23 NN.TT.A
	129 porzione	Zona fieristica e commerciale P.P.I Art.23 NN.TT.A
	145 porzione	Zona fieristica e commerciale P.P.I Art.23 NN.TT.A
14	142	Verde pubblico Art. 34 NN.TT.A
14	124	Verde pubblico Art. 34 NN.TT.A
14	131	Verde pubblico Art. 34 NN.TT.A
14	130	Verde pubblico Art. 34 NN.TT.A

Per l'area oggetto del Piano Particolareggiato vengono forniti i seguenti specifici indici:

<i>H</i>	– Altezza massima	18 ml
<i>Df</i>	– Distanza tra fabbricati	10 ml
<i>Dm</i>	– Distanza dai confini	10 ml
<i>Dsf</i>	– Distanza dalla sponda del fiume	100 ml
<i>Ds</i>	– Distanza dall'Asse Autostradale Val Potenza (misurata	27 ml

dalla carreggiata)

Il Piano Particolareggiato, ferma restando la volumetria massima realizzabile derivante dall'applicazione dell'indice di zona, dovrà prevedere per ogni funzione sopraindicata una volumetria compresa fra i valori minimi e massimi indicati nella sottostante tabella nonché le relative superfici a parcheggio.

FUNZIONI	VOLUMETRIA MINIMA PREVISTA mc	VOLUMETRIA MASSIMA PREVISTA mc	QUOTA DI STANDARDS A PARCHEGGI: DOTAZIONE MINIMA PREVISTA (ART. 33 NN.TT.A. PRG VIGENTE) (1)	
ricettiva	15.000	30.000	20 mq/100mc	
direzionale	10.000	25.000	40 mq/100 mq sup. lorda pavimento	
fieristica-espositiva	25.000	50.000	20 mq/100mc	
commerciale multifunzionale	200.000	270.000	commerciale	40 mq/100 mq sup. lorda pavimento (2)
			Centri congressuali	20 mq/100mc
			Attr. Sociali e culturali	20 mq/100mc
			Spettacolo	20 mq/100mc
			Pubblici esercizi	20 mq/100mc
commerciale all'ingrosso	0	20.000	0.10 mq/mq Sup.fondiarria(3)	

... Il piano attuativo dovrà prevedere una fascia di almeno 75ml dalla ex S.S. 77 destinata alla viabilità interna di distribuzione ed ai parcheggi pubblici o di uso pubblico.

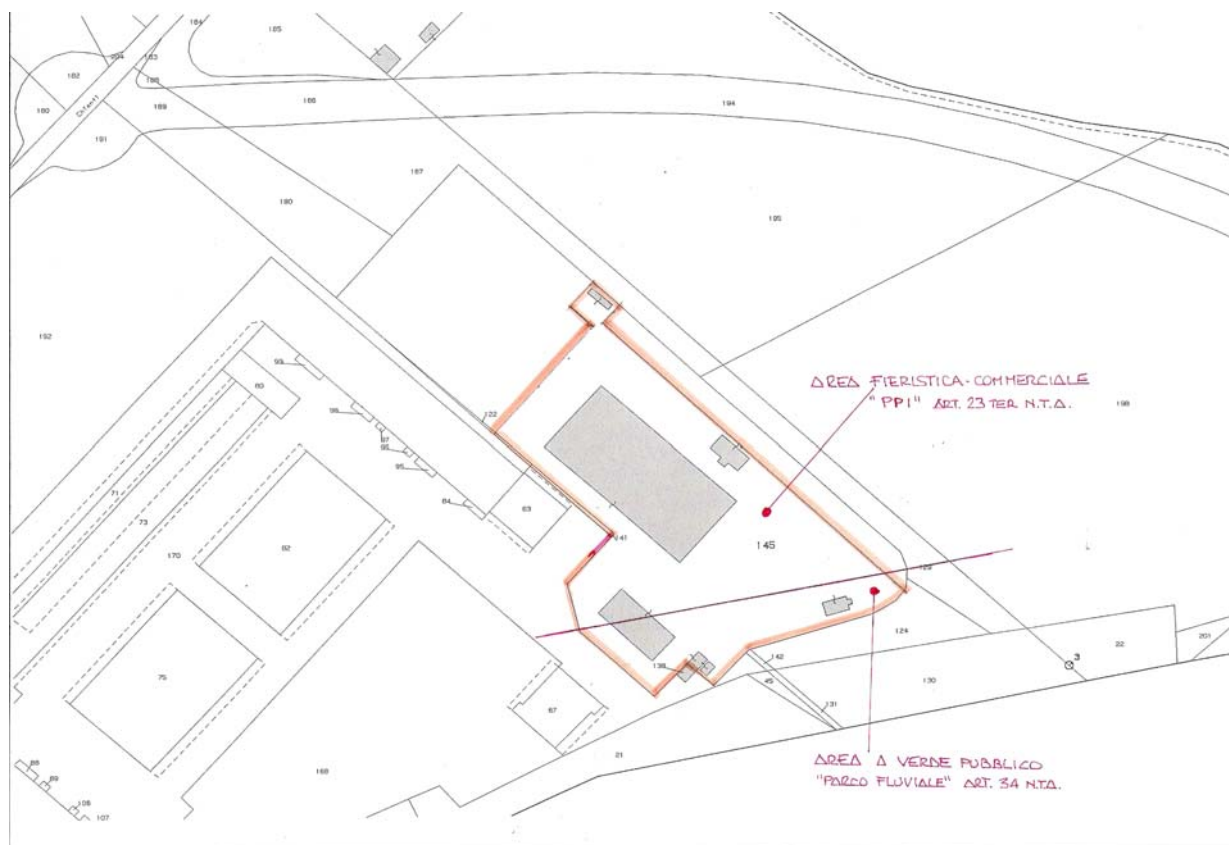
...L'edificazione dovrà mantenere una distanza di almeno 100 ml dalla sponda del fiume Potenza; inoltre nella fascia per come indicata nella scheda progetto, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalle prescrizioni di base permanenti del P.P.A.R. di cui all'art. 29 lett. B) compatibili con la destinazione di zona.

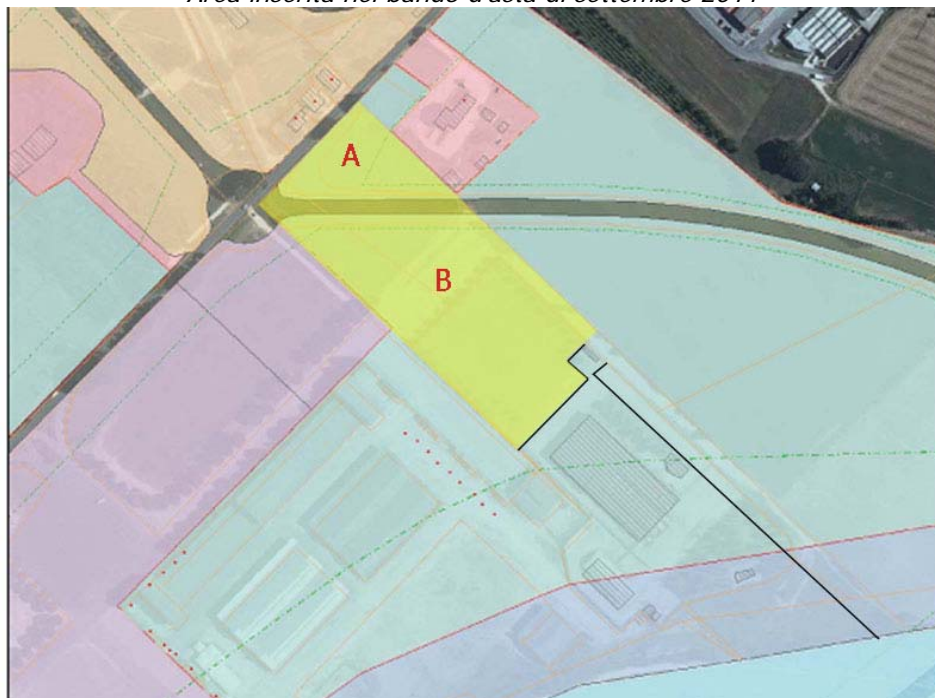
Scopo della stima

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata ed oggettiva formulazione del giudizio del valore del bene economico espresso in moneta.

Dall'applicazione dei suddetti principi, si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Nel caso in esame e come accennato in premessa, lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, delle aree di proprietà CE.MACO spa ad eccezione di quelle comprese nel precedente bando d'asta la cui perimetrazione è evidenziata nella planimetria sotto riportata:





Area residua oggetto di valutazione

Le aree da valutare sono state identificate con le lettere "A" e "B" in quanto trattasi di aree che pur avendo diversa potenzialità edificatoria, (l'area A è interessata in modo rilevante dal rispetto degli standard di distanza dalla viabilità di progetto) costituiscono sicuramente una potenzialità edificatoria alle proprietà confinanti.

Criterio di stima e metodologia estimativa

AREA EDIFICABILE :Il metodo estimativo utilizzato per determinare il valore dei terreni di Villa Potenza con destinazione d'uso a "zona fieristica e commerciale" è quello comunemente denominato "sintetico comparativo". A tale scopo si condivide il metodo di stima, di ragguaglio e comparazione della destinazione d'uso, della consistenza, della posizione rispetto al Capoluogo e rispetto al territorio, della densità edilizia adottato dall'U.T.E. nella valutazione richiamata in premessa con aree aventi destinazione analoga site a Piediripa. Per quanto detto, la stima del valore dell'area edificabile di Villa Potenza è stata effettuata modificando il valore di riferimento determinato per le aree edificabili di Piediripa per mezzo di alcuni coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche di Villa Potenza rispetto a quelle di Piediripa.

E' stato quindi considerato che, nonostante recenti infrastrutture stiano migliorando notevolmente il collegamento viario della futura zona fieristica e commerciale di Villa Potenza e quest'ultima possa usufruire del bacino di utenza fornito dai Comuni della Valle del Potenza, il centro commerciale di Piediripa rimane sicuramente meglio collegato al territorio provinciale e regionale grazie alla limitrofa superstrada.

Il confronto tra le aree edificabili è stato fatto attraverso il parametro €/metro cubo, in quanto, a causa delle differenze sulle norme urbanistiche che sovrintendono le due zone, il semplice confronto €/metro quadro avrebbe dato risultati fuorvianti.

Le strutture commerciali sono classificate, ai fini del rispetto dei parametri dei parcheggi, in:

- G1 (grandi strutture inferiori) costituite da esercizi con superficie compresa **tra 2.501 e 6.000 mq**
- G2 (grandi strutture superiori) costituite da esercizi con superficie **maggiore di 6.000 mq**

Nel caso in esame, la valutazione è stata fatta valutando strutture di tipo G1. Il metodo estimativo basato sulla comparazione con beni analoghi a quello da stimare, presuppone la conoscenza dei dati storici che si rilevano dal mercato.

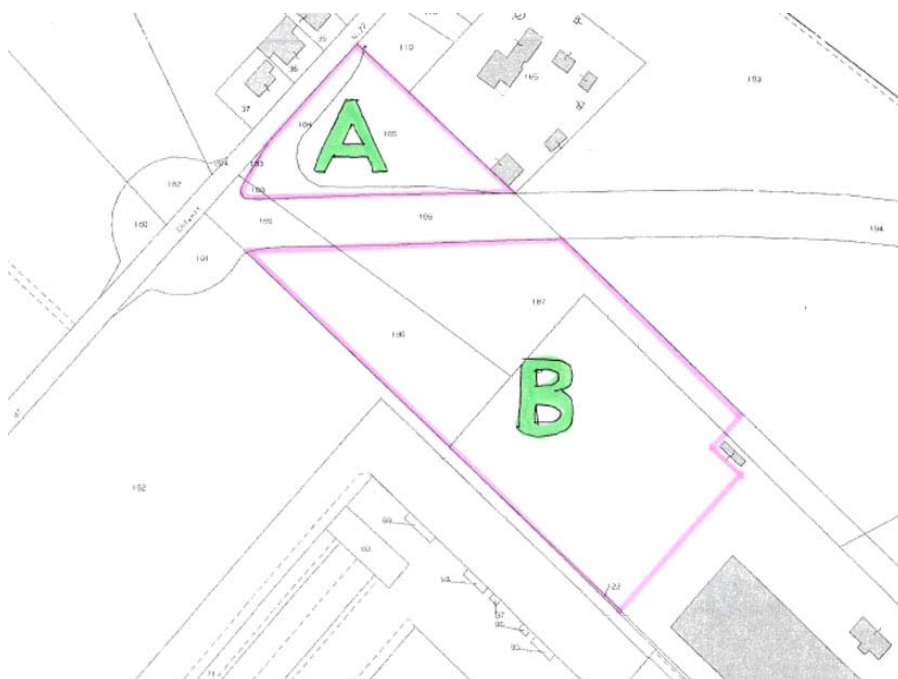
La possibilità edificatoria di strutture commerciali di tipo G1 determinerebbe sostanzialmente non una diminuzione della volumetria, ma una diversa tipologia architettonica e funzionale, ordinariamente costituita da vari fabbricati di minori dimensioni.

Dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare per il settore non residenziale e produttivo e, sulla base dell'osservazione dei valori immobiliari delle destinazioni d'uso "uffici" e "commerciale" riportati nel Rapporto immobiliare 2011 dell'Agenzia del Territorio dedicato al *Mercato Immobiliare* del settore terziario, commerciale e produttivo nell'intervallo temporale 2008-2010, si registra una variazione tendenziale media negativa di circa l'11%.

Si ritiene comunque che tale tendenza negativa compensi il mancato adeguamento del prezzo delle aree in oggetto al tasso di inflazione tendenziale ed all'ottima posizione rispetto alla viabilità esistente.

Quindi, a giudizio dello scrivente si ritiene possa essere confermato anche per le aree residue individuate con le lett. A e B il valore unitario di €/mq 53,00 destinato ad area commerciale P.P.I. così come determinato nel bando di gara del settembre 2011 e nella stima del 25 settembre 2008 prot. 7427/BS25/2008 dell'Agenzia del Territorio.

A titolo esemplificativo le aree oggetto di valutazione sono graficamente descritte :



LOTTO	Foglio	Particella	Superficie mq.
A	14	184	1.200
	14	185	2.940
mq.4.200			
B	14	188	60
	14	122 porzione	51
	14	187 porzione	4.534
	14	190	3.920
mq.17.165			
	14	145 porzione	8.660
TOTALE			21.365

Da tutto quanto sopra esposto si ha che le aree residue di proprietà della società CE.MA.CO spa, al netto delle aree oggetto del bando d'asta del settembre 2011 e delle aree di proprietà della Provincia di Macerata, hanno una consistenza di circa **mq. 21.365** per un valore di mercato di **€ 1.132.345,00**.

Tanto dovevasi.

L'Istruttore direttivo tecnico
Geom.Roberto Paniccà

Riferimenti:

-dati economici desunti da "valutazione aree PIP e N60 in loc.Villa Potenza da parte Agenzia del Territorio come da documento del 25/09/2008 prot. 7427/BS25/2008

-Bollettino statistico Banca d'Italia - mese Aprile 2011 - Rapporto immobiliare 2011 dell'Agenzia del Territorio dedicato al Mercato Immobiliare del settore terziario, commerciale e produttivo nell'intervallo temporale 2008-2010

-Sintesi operativa di estimo urbano - ed.Maggioli

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2012

Dati della richiesta	Denominazione: CE.MA.CO. S.P.A. MACERATA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MACERATA CE.MA.CO. S.P.A. MACERATA C.F.: 01153350432

1. Immobili siti nel Comune di MACERATA(Codice E783) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca						
1	14	122		-	SEMINAT IVO	2	01	20		Euro 0,56 L. 1.080	Euro 0,77 L. 1.500	FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 n . 1381 .1/1992 in atti dal 24/01/1995
2	14	124		-	SEMINAT IVO	3	18	10		Euro 7,01 L. 13.575	Euro 10,28 L. 19.910	FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 n . 1381 .2/1992 in atti dal 14/01/1995
3	14	129		-	SEMIN ARBOR	3	23	59		Euro 10,36 L. 20.052	Euro 12,18 L. 23.590	FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 n . 1381 .4/1992 in atti dal 14/11/1994
4	14	130		-	BOSCO ALTO	2	39	30		Euro 8,12 L. 15.720	Euro 1,22 L. 2.358	FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 n . 1381 .5/1992 in atti dal 14/11/1994
5	14	131		-	BOSCO ALTO	2	01	10		Euro 0,23 L. 440	Euro 0,03 L. 66	FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 n . 1381 .5/1992 in atti dal 14/11/1994
6	14	141		-	SEMINAT IVO	3	01	10		Euro 0,43 L. 825	Euro 0,62 L. 1.210	FRAZIONAMENTO del 26/01/1995 n . 242 .2/1995 in atti dal 30/01/1995
7	14	142		-	SEMINAT IVO	3	00	50		Euro 0,19 L. 375	Euro 0,28 L. 550	FRAZIONAMENTO del 26/01/1995 n . 242 .2/1995 in atti dal 30/01/1995

Totale: Superficie 84,89 Redditi: Dominicale Euro 26,90 Agrario Euro 25,38

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2012

Data: 17/07/2012 - Ora: 13.26.57

Segue

Visura n.: T243413 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CE.MA.CO. S.P.A. MACERATA	01153350432*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1993 Voltura n . 362 .1/1994 in atti dal 24/03/1995 Repertorio n .: 72495 Rogante: MARCHESINI Sede: MACERATA Registrazione: UR Sede: MACERATA n: 210 del 14/01/1994	

2. Immobili siti nel Comune di MACERATA(Codice E783) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	14	184		-	SEMIN ARBOR	2	12	00		Euro 6,20	Euro 7,13	FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 n . 152049 .1/2008 in atti dal 09/10/2008 (protocollo n . MC0152049)	
2	14	185		-	SEMIN ARBOR	2	29	40		Euro 15,18	Euro 17,46	FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 n . 152049 .1/2008 in atti dal 09/10/2008 (protocollo n . MC0152049)	
3	14	187		-	SEMIN ARBOR	2	53	20		Euro 27,48	Euro 31,60	FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 n . 152049 .1/2008 in atti dal 09/10/2008 (protocollo n . MC0152049)	

Totale: Superficie 94.60 Redditi: Dominicale Euro 48,86 Agrario Euro 56,19

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CE.MA.CO. S.P.A. MACERATA	01153350432*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2012

3. Immobili siti nel Comune di MACERATA(Codice E783) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
										Dominicale	Agrario		
							ha are ca						
1	14	188		-	SEMINAT IVO	2	00	60		Euro 0,28	Euro 0,39	FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 n . 152049 .1/2008 in atti dal 09/10/2008 (protocollo n . MC0152049)	
2	14	190		-	SEMINAT IVO	2	39	20		Euro 18,22	Euro 25,31	FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 n . 152049 .1/2008 in atti dal 09/10/2008 (protocollo n . MC0152049)	

Totale: Superficie 39.80 Redditi: Dominicale Euro 18,50 Agrario Euro 25,70

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CE.MA.CO. S.P.A. MACERATA	01153350432*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Totale Generale: Superficie 02.19.29 Redditi: Dominicale Euro 94,26 Agrario Euro 107,27

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2012

Dati della richiesta	Comune di MACERATA (Codice: E783)
	Provincia di MACERATA
Catasto Terreni	Foglio: 14 Particella: 188

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	14	188		-	SEMINATIVO 2	00 60		Euro 0,28	Euro 0,39	FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 n . 152049 .1/2008 in atti dal 09/10/2008 (protocollo n . MC0152049)
Notifica					Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CE.MA.CO. S.P.A. MACERATA	01153350432*	(1) Proprieta` per 1000/1000

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2012

Dati della richiesta	Comune di MACERATA (Codice: E783)
	Provincia di MACERATA
Catasto Terreni	Foglio: 14 Particella: 145

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	14	145		-	ENTE URBANO	2	75	41				VARIAZIONE GEOMETRICA del 05/10/1995 n . 2573 .1/1995 in atti dal 07/10/1995 ATTO IN DEROGA
Notifica							Partita	1				
Annotazioni	comprende il fg. 14 n. 143											

Rilasciata da: **Servizio Telematico**