

## PERIZIA TECNICA (STIMA TERRENO MONTECOSARO)

Il sottoscritto Ing. Paniccià Paolo, nato a Civitanova Marche il 14/12/1949 ed ivi residente in Contrada Migliarino n° 1/A, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Macerata al n. 242 con studio in Contrada Migliarino n° 1A di Civitanova Marche, su incarico [REDACTED], ha redatto [REDACTED], ha redatto la seguente perizia per determinare il valore del terreno di proprietà di [REDACTED] in Liquidazione sito in [REDACTED].

Il sottoscritto, proceduto ai rilievi e conteggi del caso, espone ed assevera come appreso i risultati delle sue operazioni.

### DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno di proprietà della [REDACTED] ha una superficie di 225 mq.

Dette dimensioni non permettono una edificazione di lottizzazione.

Per questo il valore corrente può essere assimilato a quello agricolo.

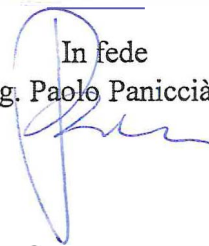
Si precisa inoltre che il terreno confina a sud con la [REDACTED] [REDACTED], a nord con E [REDACTED] [REDACTED], ad est con il [REDACTED] mentre ad ovest ha un' accesso ad una strada comunale.

Il valore è di circa € 3000,00, considerando i metri complessivi.

Il terreno si trova nel comune di Montecosaro in via della Maggiola, ed insiste nella particella 1050 del foglio 24 del comune di Montecosaro.

Civitanova Marche, li 24/10/2024

In fede  
Ing. Paolo Paniccià



Diritti di segreteria Euro 25.82  
n. 241710098035  
del 19/06/2024



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 32/2024

### IL RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

Vista la domanda presentata dalla Sig.ra [REDACTED] residente a [REDACTED] in qu [REDACTED] pervenuta in data 19/06/2024 registrata al protocollo di questo Ente al n. 13159 e successive integrazioni pervenute mediante posta certificata in data 18/07/2024 e registrate al protocollo di questo Ente con num. 16023 e 16027, con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/01, relativo al terreno distinto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata al Foglio n. 24 Part.lla n. 1050, evidenziati nella planimetria catastale allegata per atto di acquisto;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo comune e quelli adottati;

### CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area distinta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata al Foglio n. 24 Part.lla n. 1050 individuata nella planimetria catastale prodotta che viene allegata al presente atto e controfirmata con lo stesso, sono le seguenti:

PER EFFETTO DEL DECRETO PRESIDENZIALE RILASCIATO DALLA PROVINCIA DI MACERATA N. 88 DEL 30/12/2016 AVENTE PER OGGETTO "COMUNE DI MONTECOSARO VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE, GIÀ ADEGUATO AL P.P.A.R., RELATIVA A DIVERSE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE E ALLE N.T.A. DEL P.R.G. ESPRESSIONE DEL PARERE DI CONFORMITÀ AI SENSI DELLA L.R. 34/92 E S.M.I., ART. 3 LETT. A) E ART. 26 D.C.C. N. 1 DEL 28/01/2014 (ADOZIONE); D.C.C. N. 41 DEL 30/09/2014 (ADOZIONE DEFINITIVA); D.C.C. N. 7 DEL 16/03/2015 (ADOZIONE DEFINITIVA - RATIFICA OSSERVAZIONE); D.C.C. N. 40 DEL 01/10/2015 (ADOZIONE DEFINITIVA ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE);

PER EFFETTO DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 11 DEL 28/02/2017 AVENTE PER OGGETTO "VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE EX ART. 26 L.R. 34/92 E SS.MM.II. - APPROVAZIONE DEFINITIVA";

**Destinazione:** ZONA DESTINATA ALLA VIABILITÀ DI PIANO  
Foglio n. 24 Part.lla n. 1050

Utilizzazione:

**ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ E RELATIVE AREE DI RISPETTO (ART. 3.02 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)**

- 1) Le zone destinate alla viabilità comprendono:
- a) le strade
  - b) le aree di rispetto stradale

2) L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera.

3) Nella realizzazione di nuove strade extraurbane dovrà essere verificata la compatibilità con i contenuti e le prescrizioni del P.P.A.R.

4) Le strade sono classificate come segue:

a) Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole del P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G. (tipo C ex art. 3 D.M. 1.4.1968).

b) Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade locali e interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza), che dovranno distare tra loro almeno 250 metri (tipo D ex art. 3 D.M. 1.4.1968).

c) Strade locali, con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza; per le strade locali urbane la sezione minima in mt. 10,00 compreso la cunetta e il marciapiede.

d) Strade interne, con funzione di distribuzione capillare. La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di mc. 10.000 di costruzione, è fissata in metri 10,00 compresa la cunetta e il marciapiede.

Per le strade non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è fissata in ml. 10,00.

e) Ciclabili e pedonali. La sezione delle strade ciclabili deve essere multipla di m. 0,80 con minimo di ml. 1,60. La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi di ml. 1,50.

Le caratteristiche progettuali delle strade e le distanze delle costruzioni dalle strade sono riportate nella tabella allegata.

Le strade esistenti e di progetto a cui compete la classificazione di tipo A, B, C ai sensi del presente articolo sono individuate su apposita cartografia.

5) Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree, quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti; sono ammessi ampliamenti agli o e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che potranno essere edifici esistenti solo nei casi e secondo le modalità previste dalla L.R. n. 34/75.

Vi è consentito, a titolo precari collocate ad una reciproca distanza non inferiore a 500 metri.

Le aree di rispetto, individuate sulle tavole di P.R.G. destinate alla realizzazione delle strade di progetto stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta.

6) Nella edificazione fuori dal perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G. sono da osservarsi distanze minime dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale secondo le quantità sotto riportate: a tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; a meno che sulle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di diversa ampiezza, le distanze minime di cui sopra sono così fissate secondo la classificazione fatta ai sensi del presente articolo:

strade tipo a e b - ml. 20

strade tipo c e d - ml. 5

7) Per le strade classificate come "panoramiche", l'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere pari a quella fissata dal P.P.A.R.

8) All'interno delle zone insediative previste dal P.R.G. e nei casi dove siano previste fasce di rispetto di diversa ampiezza valgono le indicazioni grafiche e le prescrizioni stabilite per singole zone insediative.

9) Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su Strade Statali o Provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente la autorizzazione alla apertura dei nuovi accessi da parte degli enti interessati.

**CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'**  
**(tabella allegata art. 3.02)**

cate g.	Denomin azione	Velocità di Progetto	Sistemazi one nodo	Corsie marcia	Sezione	Sosta	Attravers pedonale	Accessi veicolari	Accessi pedonali
1°	primaria	70 KM/H	CANALIZZAT A	3.50 MT.	2 CARR. SEP ARATE	CORSIE EME RG.	REGOLA- ENTATO	OGNI 500 M T.	No
2°	secondaria	50 KM/H	EVENT. CAN ALIZZ.	VARIA	1 CARREGG.	AREA REGOL AM.	REGOLA- ENTATO	OGNI 250 M T.	LIBERI
3°	locale	50 KM/H	NESSUNA	VARIA	1 CARREGG.	LIBERA	LIBERO	CONTINUI	LIBERI
4°	interna	50 KM/H	NESSUNA	VARIA	1 CARREGG.	LIBERA	LIBERO	CONTINUI	LIBERI
5°	ciclabili pedonali	----	----	0.80 1,20 MT.	2 PISTE	-----	-----	-----	LIBERI

**Art. 3.03 - Interventi sulle strade esistenti**

- 1) Le strade esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione del P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il comune ed i privati.
- 2) Nelle zone suddette soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato e di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario in esso previsto.
- 3) Le strade esistenti in ogni punto del territorio comunale possono subire ampliamenti ed altri interventi intesi ad adeguarle alle caratteristiche minime fissate alla tabella allegata all'art. 3.02, interessando aree laterali per una profondità non superiore al mt. 1,50 per lato; a tal fine in caso di nuova recinzione o ricostruzione di recinzione esistente, si dovrà mantenere un arretramento minimo dalla sede stradale di ml.1,50.
- 4) Gli interventi di modifica o ampliamento della rete viaria esistente dovranno essere compatibili con le prescrizioni del P.P.A.R.
- 5) In ogni punto del territorio comunale possono essere realizzate strade ciclabili e pedonali (tipo E), poste anche in adiacenza a strade esistenti o di progetto di tipo B, C, D; per esse dovranno essere rispettati i parametri dimensionali minimi fissati all'art. 3.02; le aree laterali a strade esistenti possono essere interessate per una profondità non superiore a mt. 2,60.
- 6) In entrambi i casi si procede all'acquisizione delle aree mediante esproprio per pubblica utilità ai sensi delle leggi vigenti.
- 7) Fuori dai centri abitati le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal D.M. n. 1404 del 01.04.1968.

**Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27/12/2023 avente per oggetto "VARIANTE ORDINARIA AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE N. 34 DEL 05/08/1992 E SS.MM.II. ADOZIONE" e che da tale data si applicano le misure di salvaguardia per effetto della legge 03/11/1952 n. 1902 come integrata e modificata dalla Legge 05/07/1966 n. 517, la destinazione urbanistica dell'area interessata secondo la zonizzazione prevista dal nuovo P.R.G., è la seguente:**

**Destinazione**      **ZONA DESTINATA A STRUTTURE E IMPIANTI PRODUTTIVI DI CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE, RICETTIVO-ALBERGHIERE**  
**Foglio n. 24 Part.lla n. 1050**

**ZONE DESTINATE A STRUTTURE E IMPIANTI PRODUTTIVI DI CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE, RICETTIVO-ALBERGHIERE (ART. 20 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)**

Sono destinate ad edifici, impianti ed attrezzature per attività industriale, artigianale, commerciale, ricettivo-alberghiere.

E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreative e sociale al servizio degli addetti alla industria, uffici e mostre connessi alle attività commerciali. E' consentita l'edificazione dell'abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti nella misura del 10% della superficie coperta e con massimo di 150 mq di superficie utile per ogni edificio.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti impianti per lo scarico di fognature o pozzi di acque e rifiuti che sono comunque nocivi per la salute dei cittadini o per l'agricoltura.

Le grandi strutture di vendita possono essere insediate solo a seguito di specifica procedura da eseguire in conformità alle disposizioni della specifica normativa nazionale e regionale vigente al momento della presentazione della richiesta.

Il progetto urbanistico preventivo dovrà essere esteso all'intero comparto come definito nelle tavole di P.R.G..

Nell'ambito di tutte le zone ove compartimentate con specifico tratteggio e perciò sottoposte a piano urbanistico preventivo, il volume edificabile o la superficie copribile non potrà essere maggiore di quella derivante dal prodotto della specifica superficie destinata alla edificazione indicata con simbolo grafico, con l'indice relativo, escludendo dal computo tutte le aree per standards previste dal P.R.G..

Nell'ambito dei comparti gli standards definiti dal P.R.G. sono aggiuntivi e prescrittivi rispetto a quelli da prevedere e attuare con lo specifico piano, da redigere con i criteri di cui al D.M. 1444/68.

Potranno essere ammesse traslazioni nell'ambito del comparto alla localizzazione degli standards previsti dal piano, solo in base ad accertate e documentate impossibilità esecutive (presenze di manufatti non rimovibili, caratteristiche orografiche che non ne consentano la realizzazione).

**Sottozona DB1 - zone industriali e artigianali di completamento.**

La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo che per le aree delimitate da specifico tratteggio, per le quali è imposto l'intervento attraverso piano urbanistico preventivo esteso al comparto individuato, applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Rapporto massimo di copertura 0,60 mq./mq.
- Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.
- Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del '68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiore alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 10,00.
- Altezza max = ml. 10,50, nel rispetto del D.M. del '68, fatta eccezione per manufatti tecnologico quali silos, camini, etc.

E' ammesso l'ampliamento delle strutture edilizie preesistenti, con le modalità e regolamentazioni delle nuove costruzioni.

Le edificazioni in prossimità del vincolo storico-ambientale derivante dalla presenza dell'Abbadia Santa Maria Piè di Chienti, se ristrutturare previa demolizione dovranno adeguarsi ad altezze massime pari alle medie della zona circostante

Per la zona "Sadam" a sud della Ferrovia a nord della S.S. 485 è prescritto piano urbanistico di iniziativa pubblica esteso all'intera area definita da specifico tratteggio; in tale area all'interno dell'ambito tratteggiato del nuovo comparto, la dislocazione degli standards non ha valore prescrittivo, fatte salve le loro quantità.

Le aree che ricomprendono immobili già edificati, non inseriti in specifiche zonizzazioni nel P.R.G. che recapitano su aree totalmente o parzialmente vincolate da P.P.A.R., la identificazione come zona regolata dalle presenti norme consente la possibilità agli edifici esistenti per la sola:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e consolidamento statico;

che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici esistenti (ai sensi dell'art. 60, p. 6 delle N.T.A. del P.P.A.R.)

Per quanto precede, le richieste dovranno essere accompagnate da idonea documentazione fotografica e rilevamenti accurati per la constatazione dell'esistente, oltre alla documentazione progettuale prevista dal REC.

Si ricorda che l'area oggetto del presente certificato:

- è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge 02.02.74, n. 64;
- La part.lla è ricompresa nella perimetrazione del sito di interesse nazionale del basso bacino del fiume Chienti di cui al D.M. 26/02/03 e ss.mm.ii..

Sono fatti salvi tutti i vincoli non derivanti direttamente da zonizzazione urbanistica.

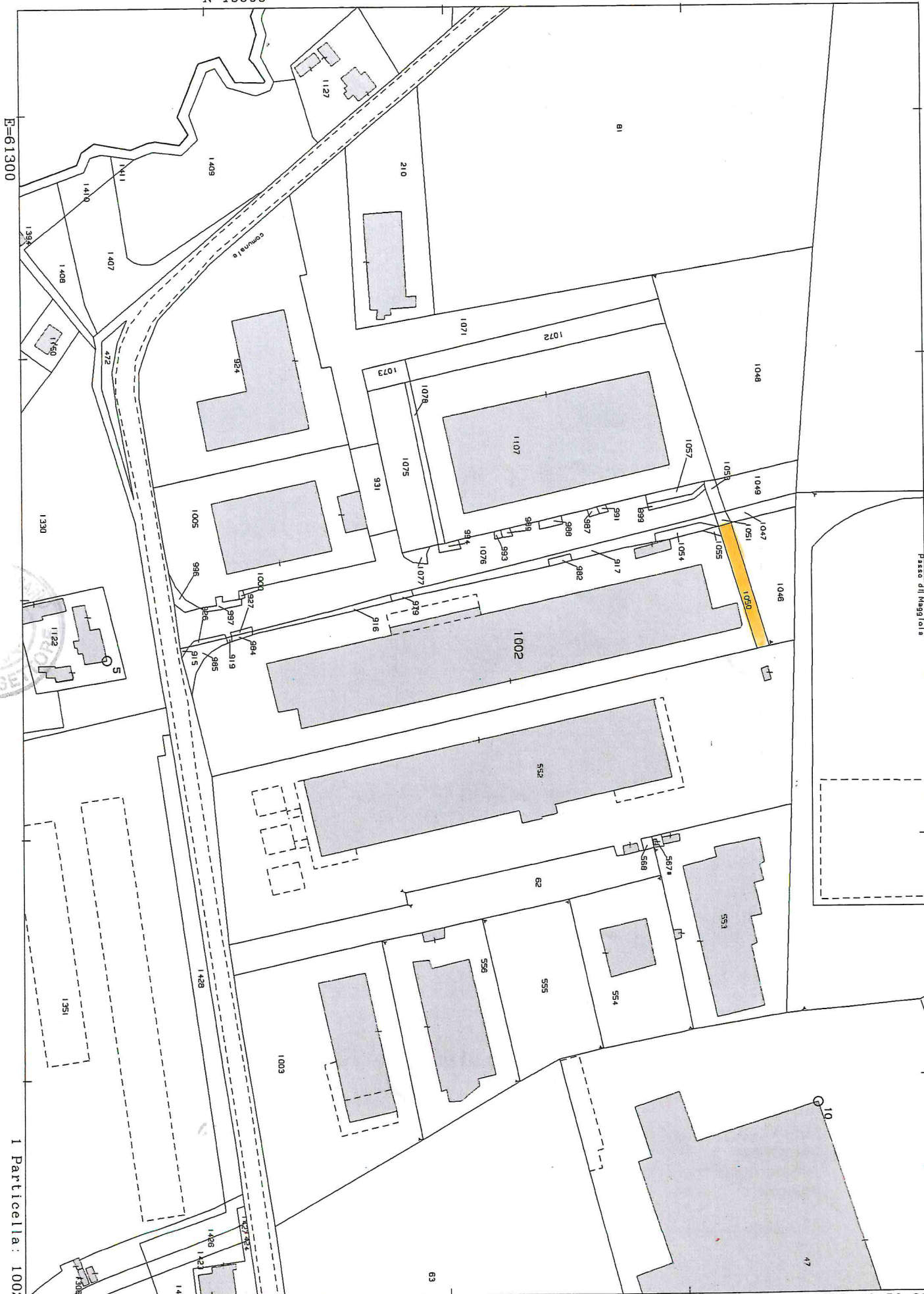
**Il presente certificato è valido per un anno dalla data del rilascio.**

Montecosaro li 19/07/2024

LM *LM*

IL RESPONSABILE UFFICIO  
URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE  
Ing. Riccardo Casali



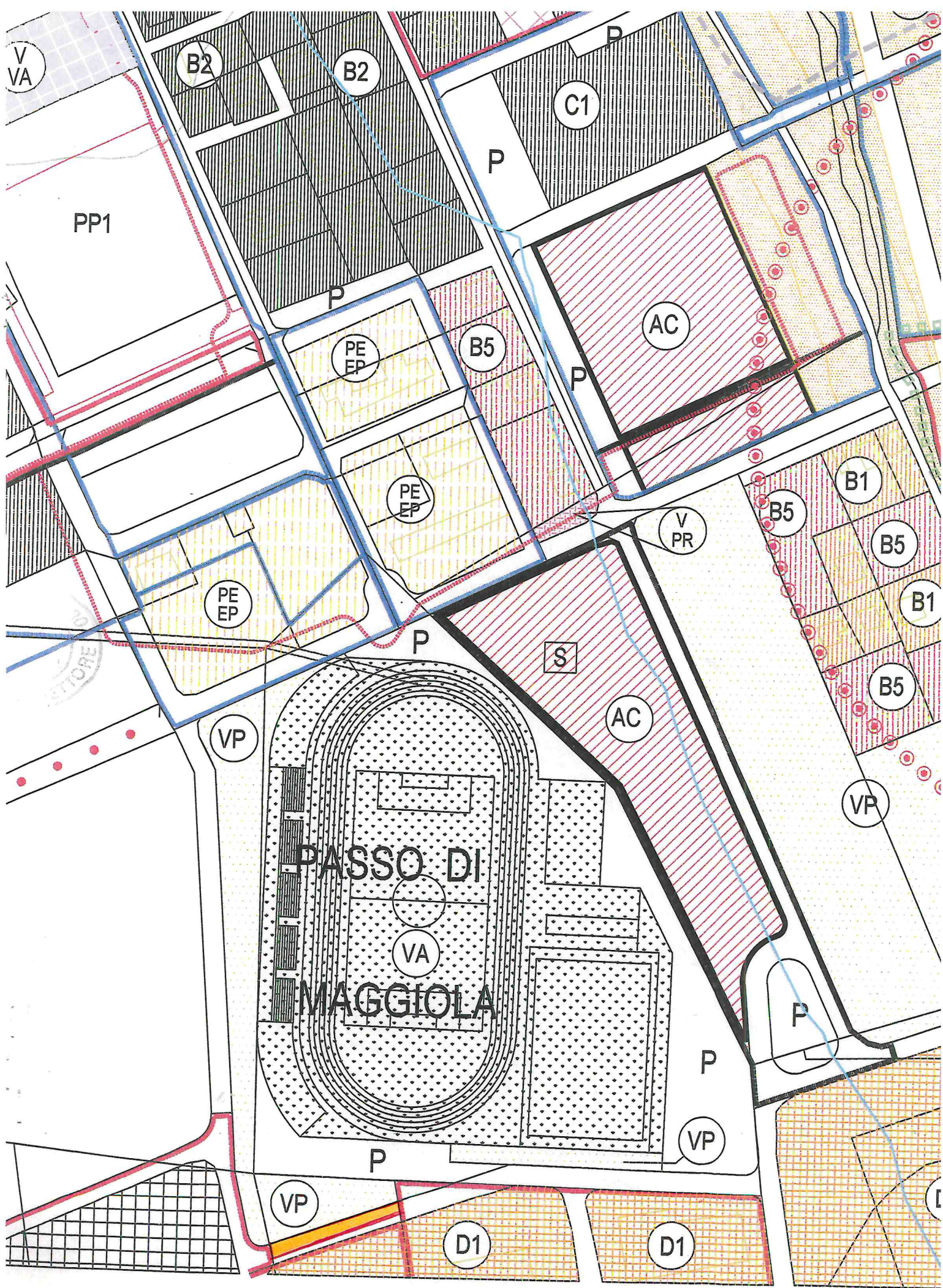


Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DONISI ANGELO

Vis. tel. (0.90 euro)

E=61300

I Particella: 1002





F8

27

P

EN

D1

DB1

F3

DB1

DB1

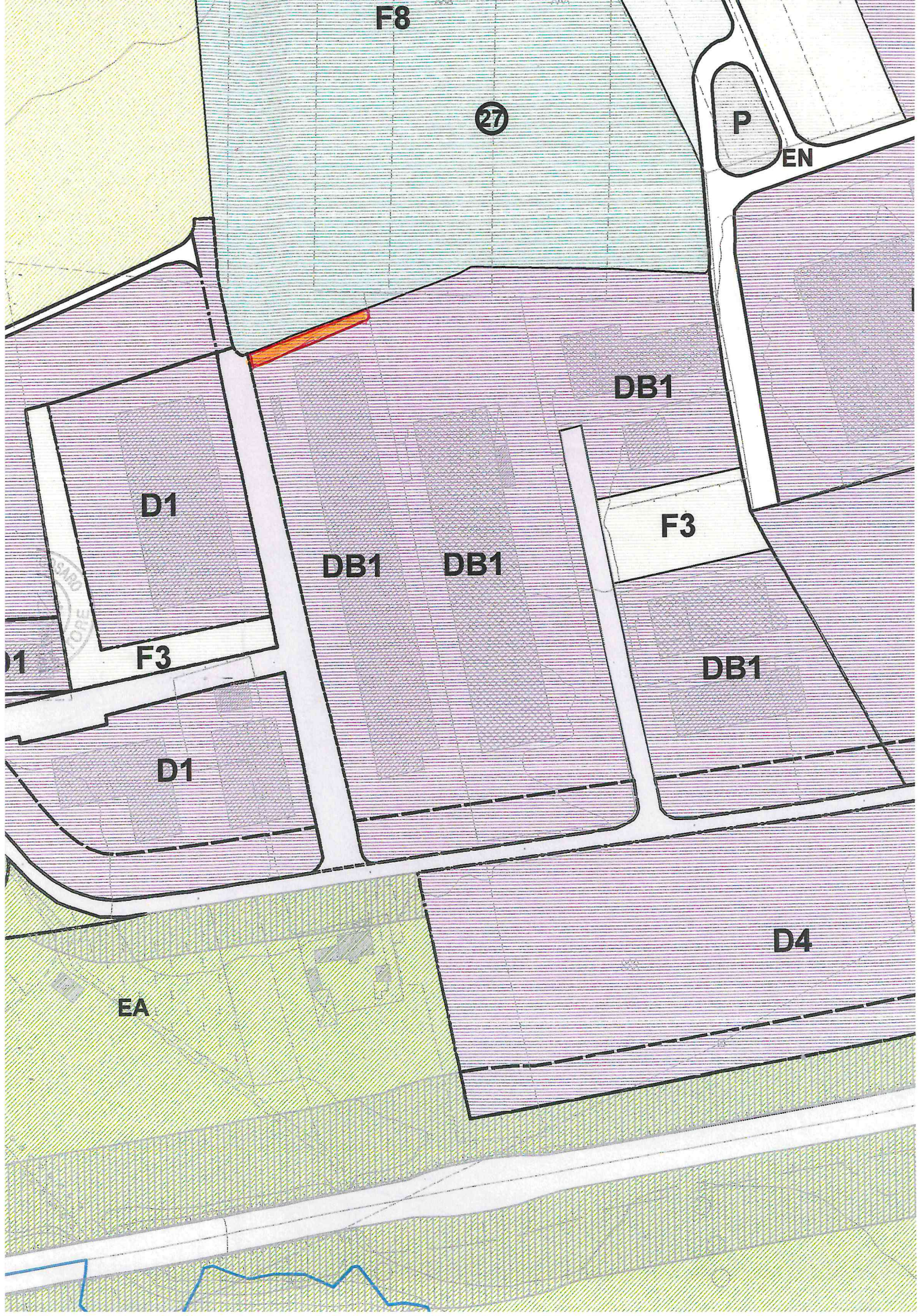
DB1

F3

D1

D4

EA





Art.19 - Aree destinate a Verde privato - VPR

**Art.20 - Zone destinate a strutture e impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, ricettivo-alberghiere**



Sottozona DB1 - zone industriali e artigianali di completamento

Sottozona DB2 - completamento - artigianali, industriali e commerciali

Sottozona DB3 - completamento artigianali

Sottozona DBI - zona artigianale e industriale di completamento - industrie insalubri

Sottozona DBO - completamento - artigianali, industriali e commerciali IC var. OPERA PIA (Via Don Bosco)

Sottozona DBM - zone produttive di completamento misto residenziali

Sottozona D1 / D2 - zone industriali e artigianali di espansione

Sottozona D3 / D4 - espansione artigianali industriali e commerciali

Sottozona DM - lottizzazione "M3"

Sottozona DR - zona produttiva e commerciale a funzione integrata

Sottozona DP - espansione - artigianali industriali e commerciali

Sottozona DCB - completamento - attrezzature commerciali

Sottozona DC - espansione - attrezzature commerciali

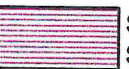


Sottozona DR1 - strutture ricettive

Sottozona DR2 - per attrezzature turistiche (dancing, chioschi, bar, ...)



Sottozona DT - per attrezzature turistiche tecnico distributive



Sottozona DD1 - di ristrutturazione - piani di recupero di aree industriali dismesse

Sottozona DD2 - di ristrutturazione urbanistica

**Art.21 - Zone agricole**



Art.22 - EN - zone agricole normali

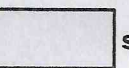


Art.23 - EP - zone agricole di interesse paesistico

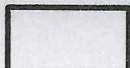


Art.24 - EA - zone agricole di salvaguardia paesistico ambientale

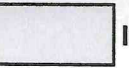
**Art.25 - zone destinate alla viabilità e relative aree di rispetto**



strade esistenti



strade di progetto



linea ferroviaria



aree di rispetto stradale

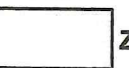
**Art.28 - zone destinate a spazi pubblici ed attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi**



Zone destinate a verde pubblico extraurbano: F1 [ex VPE]



Zone destinate a verde pubblico attrezzato: F2 [ex VA]



Zone destinate a verde pubblico: F3 [ex VP]



Zone destinate a parco fluviale: F4 [ex PF]



Zone destinate a parco pubblico di valore storico - ambientale: F5



Zone di destinate a parco pubblico di valore ambientale: F6-A, F6-T [ex VVA e VT]

