

# **Comune di Montefortino**

## **Provincia di Fermo**

**UFFICIO TECNICO**

*Esente imposta di bollo ai sensi dell'art. 48, comma 7, D.L. 189/2016 convertito in legge dalla L. 229/2016 e art.22, comma 01, D.L. 32/2019 e s.m.i.*

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 13/2023**

#### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO**

**Vista** la richiesta di C.D.U. presentata dal Sig. Fabrizio Salvi nato in Germania il 16/06/1977, residente a Montegallo in frazione Fonditore, in qualità di consulente tecnico d'ufficio e sotto nomina del giudice dott. Simona D'Ottavi in data 31/03/2023 assunta al protocollo informatico del Comune di Montefortino al n. 2307;

**Visto** il Programma di Fabbricazione approvato con deliberazione della giunta regionale n. 854 del 17/04/1975;

**Vista** la variante al PdF adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 17/02/1985;

**Visto** l'art. 30, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001;

**Visto** il Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000;

#### **CERTIFICA**

#### **PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE:**

- che il terreno sito nel territorio del Comune di Montefortino, distinto in Catasto ai Fogli di Mappa:

- foglio di Mappa n. **19** con le particelle:

**43, 42, 38, 44, 45, 164, 182;**

- foglio di Mappa n. **6** con la particella:

**391 (porzione), 444;**

risultano avere la destinazione urbanistica e le norme urbanistiche attuative di seguito indicate:

**-Destinazione Urbanistica: Zona E – AGRICOLA:**

**-Norme Attuative:** Tale zona comprende le aree verdi destinate all' agricoltura.

Indice massimo di fabbricazione territoriale: 0,03 mc/mq., esclusi gli annessi necessari per la coltivazione e l'allevamento.

Caratteristiche di zona:

a) Altezza massima: m.7,50;

b) Distanza minima dai confini: m. 20,00;

per le distanze dal confine valgono le norme del Decreto Ministeriale del 1/4/1968.

Fabbricati di pubblica necessità, quali: cabine elettriche, alloggi cantonieri, ecc., rustici agricoli isolati ed industrie nocive (R.D. 27/7/1934 n° 1265, art. 216 -D.M. 12/7/1912) da installare in zona rurale, possono coprire un quarto dell' area pertinente.

- che il terreno sito nel territorio del Comune di Montefortino, distinto in Catasto ai Fogli di Mappa:

- foglio di Mappa n. **6** con le particelle:  
**425, 423, 303, 302, 301, 391 (porzione);**

risulta avere la destinazione urbanistica e le norme urbanistiche attuative di seguito indicate:

**-Destinazione Urbanistica: Zona **B2 – COMPLETAMENTO ESTENSIVA:****

In detta zona che comprende i centri abitati delle frazioni si può edificare con intervento edilizio diretto, oltre a quanto prescritto dalla normativa del regolamento edilizio vigente; dato il particolare interesse ambientale delle frazioni dovrà essere curato l' inserimento ambientale delle nuove costruzioni per quanto riguarda: i materiali di finitura esterna, il manto di copertura, la tipologia delle costruzioni, le altezze.

Indice massimo di fabbricazione fondiaria: 1.00 mc/mq.

Caratteristiche di zona :

- a) Altezza massima: m.8,50; in ogni caso non può essere superiore a quella media degli edifici circostanti.
- b) Distanza tra fabbricati: è prevista una distanza pari all' altezza del fabbricato più alto con distanza minima non inferiore in ogni caso a m. 10.00
- c) Distanza dai confini: è prescritto un distacco minimo pari a metà dell' altezza del fabbricato, con un minimo di m. 5,00.
- d) Distanza dalle strade: è prescritto un distacco minimo dalle strade di m. 3.00.
- e) Parcheggio:devono essere riservati appositi spazi per il parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.
- f) Volume massimo edificabile: mc. 1.500 sempre che non contrasti con la tipologia degli edifici circostanti.

Data la caratteristica spiccatamente agricola delle frazioni, per gli imprenditori agricoli a titolo principale è consentita l'edificazione nella zona di completamento B2 con cessione gratuita della concessione edilizia.

- che il terreno sito nel territorio del Comune di Montefortino, distinto in Catasto ai Fogli di Mappa:

- foglio di Mappa n. **19** con le particelle:  
**102, 47, 46;**

- foglio di Mappa n. **7** con le particelle:  
**110, 111, 112, 113, 114 (porzione);**

risulta avere la destinazione urbanistica e le norme urbanistiche attuative di seguito indicate:

**-Destinazione Urbanistica: Zona C6 – DI ESPANSIONE TURISTICA:**

Indice massimo di fabbricazione territoriale: 0,2 mc/mq.

In tali zone è consentita la realizzazione di unità di soggiorno temporaneo isolate o a schiera.  
Nel Piano di Lottizzazione dovrà essere prevista l'ubicazione di:

- Attrezzature sportive e ricreative per il tempo libero
- Attrezzature di ristoro e commerciali
- Attrezzature culturali

Caratteristiche di zona:

- a) Lunghezza massima della fabbrica: secondo quanto
- b) Altezza massima: m. 4,00

Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento delle nuove costruzioni nell'ambiente circostante evitando gli sbancamenti ed il taglio di alberature esistenti.

Il collegamento tra le nuove costruzioni e la viabilità principale dovrà avvenire tramite percorsi pedonali con esclusione della viabilità meccanizzata.

- che il terreno sito nel territorio del Comune di Montefortino, distinto in Catasto al Foglio di Mappa7 con la particella: **114 (porzione)**.

risulta avere la destinazione urbanistica e le norme urbanistiche attuative di seguito indicate:

**-Destinazione Urbanistica: Zona C6 – DI ESPANSIONE TURISTICA:**

Caratteristiche di zona:

- a) Lunghezza massima della fabbrica: m.30,00
- b) Altezza massima: m. 9,00
- c) Distanza dalle strade: m. 7,50 nel rispetto del D.M. 2/4/68

In località Ambro la nuova costruzione prevista dovrà adeguarsi alle norme sulla protezione delle bellezze naturali ( legge 29/6/1939 n° 1497)

LOCALITA' ROVITOLLO-TREPONTI

Indice massimo di fabbricazione fondiario: 3,00 mc/mq.

In dette località gli alberghi assumeranno gli stessi caratteri edilizi della zona B1 e verranno realizzati esclusivamente sulle aree campite col simbolo A (albergo), delimitate e individuate nella zonizzazione.

**ZONA B1 DI COMPLETAMENTO INTENSIVA**

In detta zona si può edificare con intervento edilizio diretto a norma di quanto prescritto dalla normativa di regolamento edilizio vigente.

Indice massimo di fabbricazione fondiario 3mc/mq.

Caratteristiche di zona:

- a) Lunghezza massima della fabbrica : m.40,00
- b) Altezza massima : m.14,00
- c) Distanza tra fabbricati: è prevista una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso a m. 10,00: i bow-windows rientrano nella

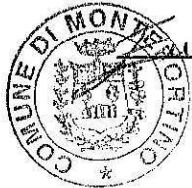
norma e fanno distanza

- d) Distanza dei confini: è prescritto un distacco minimo pari a metà dell' altezza del fabbricato, con un minimo di m. 5,00
- e) Distanza dalle strade : è previsto un distacco minimo dalle strade di m.3,00
- f) Parcheggio: devono essere riservati appositi spazi per il parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione
- g) Volume massimo edificabile: mc. 7.000
- h) Lotto minimo: mq.500

Si rilascia in carta resa legale per gli usi di legge.


Montefortino, li 05/04/2023

Funzionario Tecnico  
Ing. Bevini Enrico

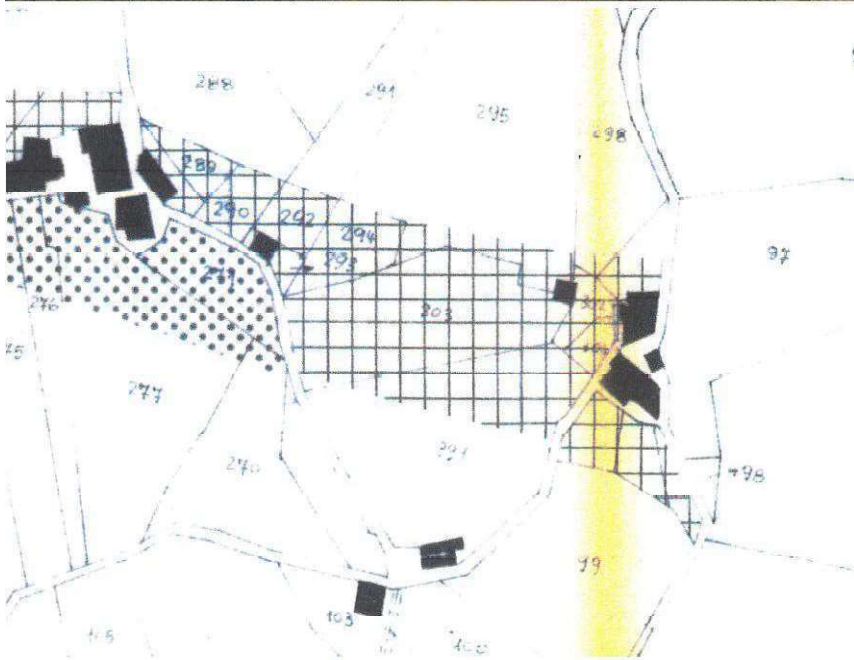
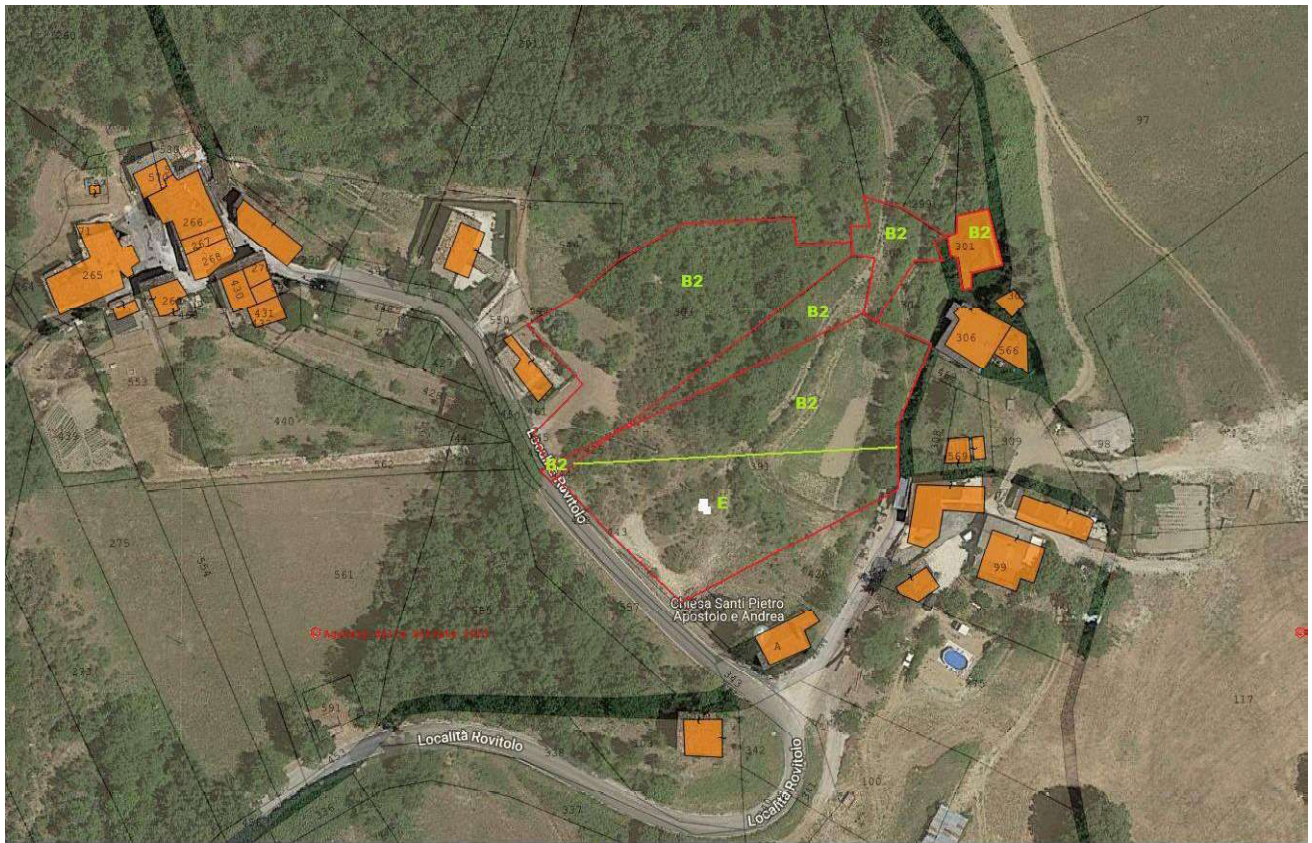


*Bevini*

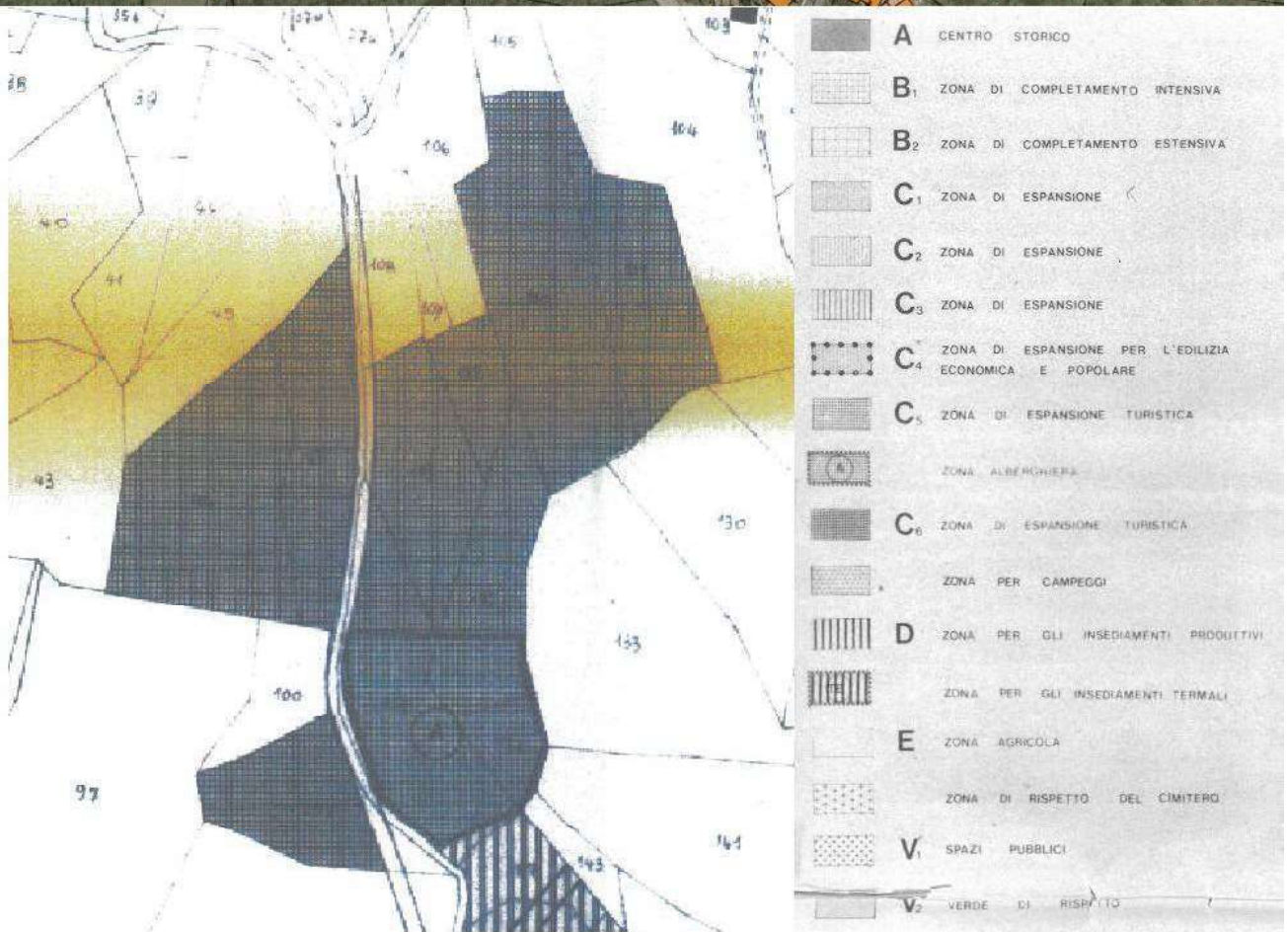
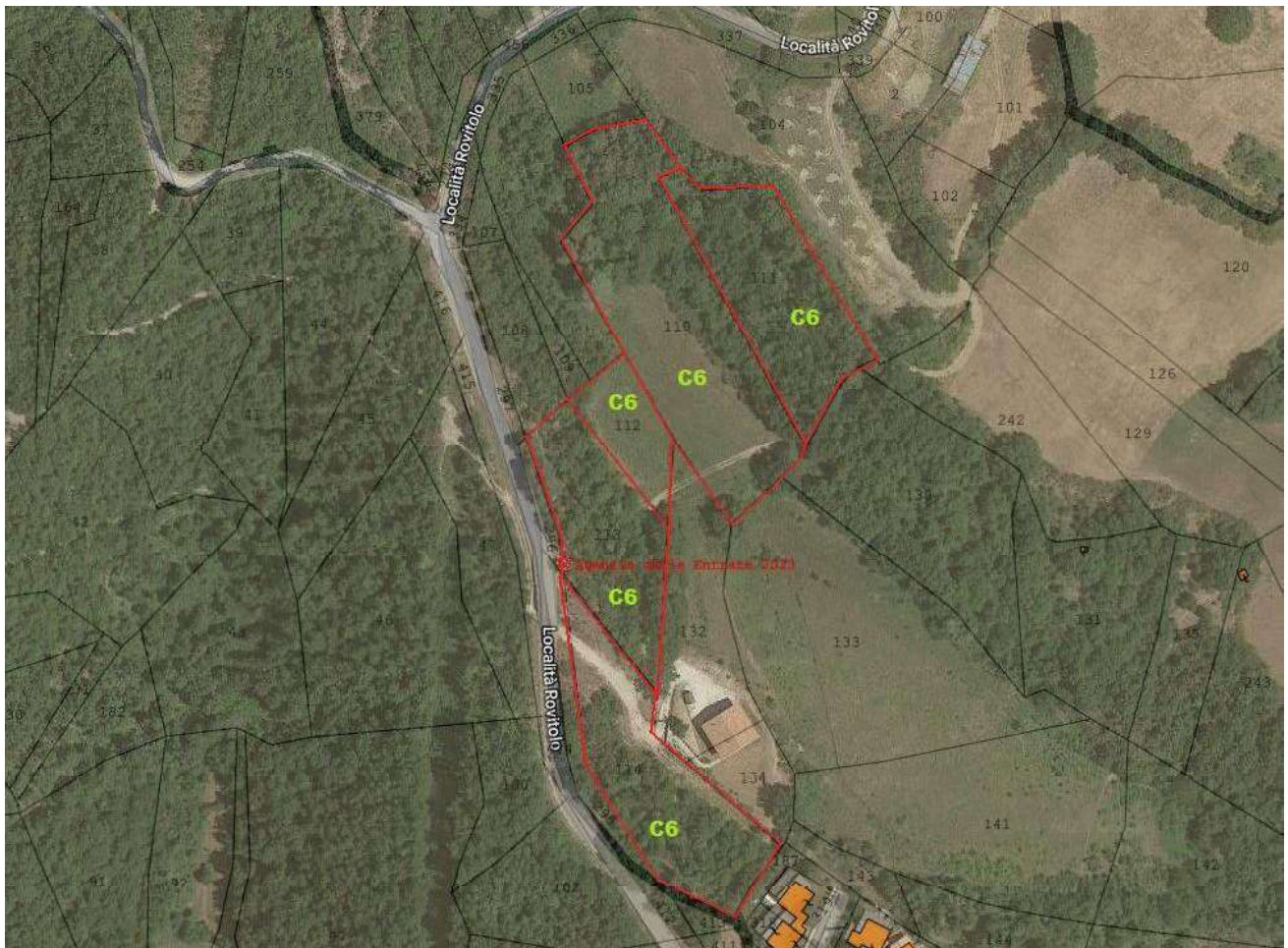
Il Responsabile del Settore Tecnico  
Domenico Ciaffaroni

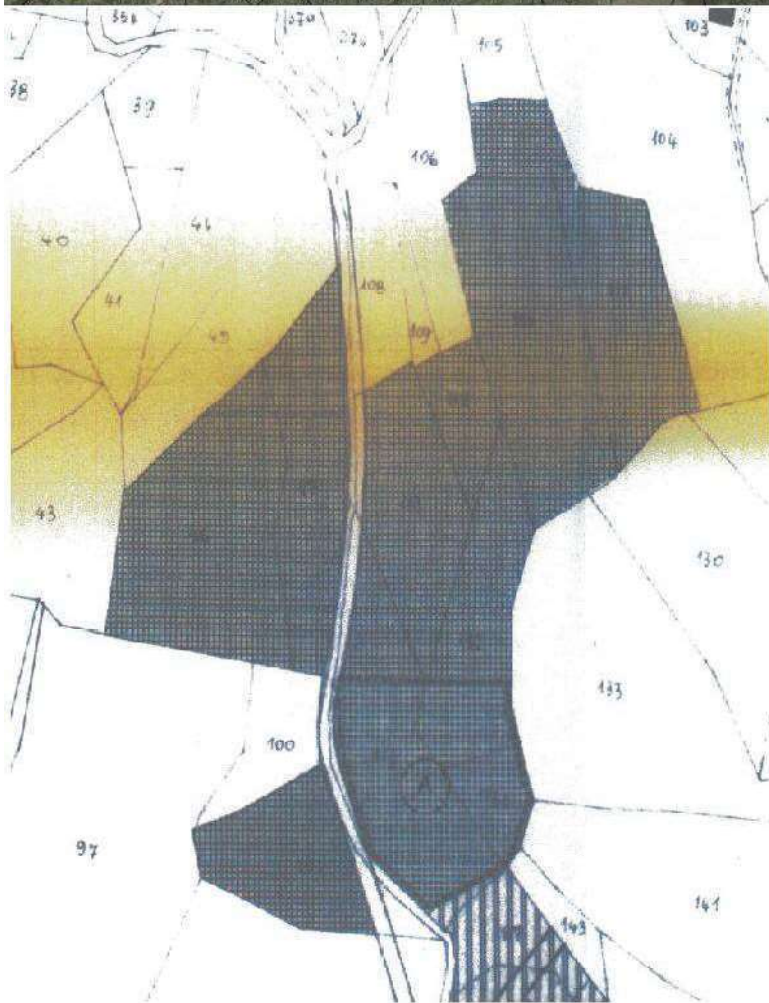
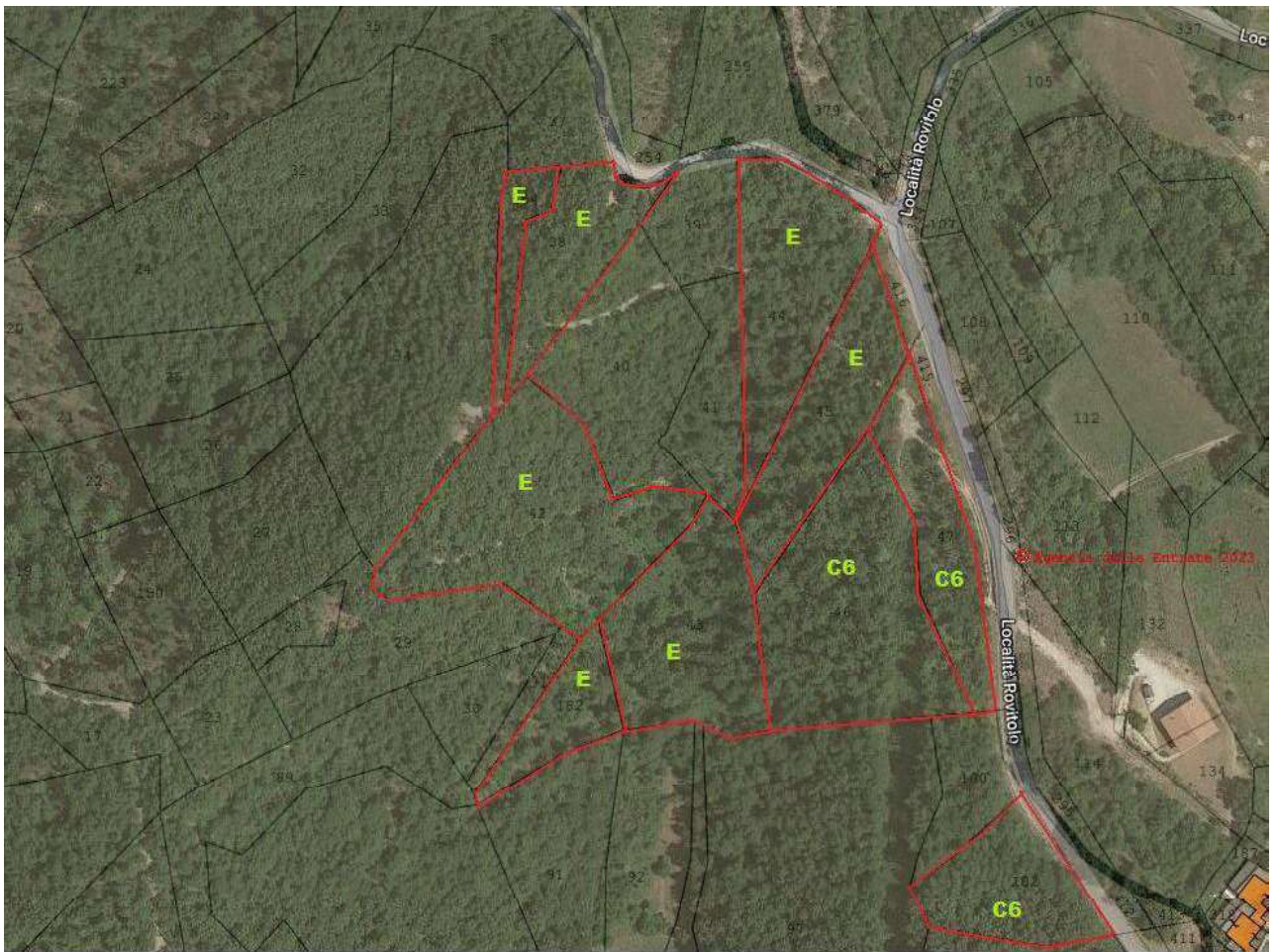


*Ciaffaroni*



	A CENTRO STORICO
	B ZONA DI COMPLETAMENTO INTENSIVA
	B2 ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA
	C1 ZONA DI ESPANSIONE
	C2 ZONA DI ESPANSIONE
	C3 ZONA DI ESPANSIONE
	C4 ZONA DI ESPANSIONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
	C5 ZONA DI ESPANSIONE TURISTICA
	C6 ZONA DI ESPANSIONE TURISTICA
	ZONA ALBERGHIERA
	ZONA PER CAMPEGGI
	D ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
	ZONA PER GLI INSEDIAMENTI TERMALI
	E ZONA AGRICOLA
	ZONA DI RISPETTO DEL CIMITERO
	V SPAZI PUBBLICI
	V2 VERDE DI RISPETTO





	<b>A</b> CENTRO STORICO
	<b>B<sub>1</sub></b> ZONA DI COMPLETAMENTO INTENSIVA
	<b>B<sub>2</sub></b> ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA
	<b>C<sub>1</sub></b> ZONA DI ESPANSIONE
	<b>C<sub>2</sub></b> ZONA DI ESPANSIONE
	<b>C<sub>3</sub></b> ZONA DI ESPANSIONE
	<b>C<sub>4</sub></b> ZONA DI ESPANSIONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
	<b>C<sub>5</sub></b> ZONA DI ESPANSIONE TURISTICA
	<b>C<sub>6</sub></b> ZONA DI ESPANSIONE TURISTICA
	ZONA ALBERGHIERA
	ZONA PER CAMPEGGI
	<b>D</b> ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
	ZONA PER GLI INSEDIAMENTI TERMALI
	<b>E</b> ZONA AGRICOLA
	ZONA DI RISPETTO DEL CIMITERO
	<b>V<sub>1</sub></b> SPAZI PUBBLICI
	<b>V<sub>2</sub></b> VERDE DI RISPETTO

**Villa in Vendita**

Via Santa Lucia 63858, Montefortino (FM)

**Zone: Centro**

**€ 240.000**

**Riferimento: 29082**



Locali: 5

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 1

Giardino: Privato

Bagni: 1

Cucina: Abitabile


Totale piani: 3

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 145 m<sup>2</sup>

Balcone: Sì

Posti Auto: 2

Classe energetica  EP globale non rinnovabile: 199,90 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: AFFACCIO SUI SIBILLINI, ARIA NITIDA, AUTONOMIA, SOLIDITA': a Santa Lucia in Consilvano, nel comune di Montefortino, deliziosa abitazione disposta su tre livelli: il piano terra, di complessivi mq 145, è composto da ingresso su disimpegno, ampio e luminoso soggiorno, tre camere da letto, due bagni, esternamente vi è una loggia di mq 16 circa ed un balcone di mq 6, la scala interna ci conduce al primo piano mansardato...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

 **Immobiliare.it**

06/04/2023



## Rustico - Casale in Vendita

Montefortino (FM)

**€ 230.000**

Riferimento: 11513 - 74



Locali: 5

Cucina: Angolo cottura

Totale piani: 1

Arredamento: Non Arredato

Bagni: 1

Terrazzo: Sì

Giardino: Comune

Superficie: 160 m<sup>2</sup>

Piano: 1

Stato: Ottimo / Ristrutturato

**Classe energetica**  Indice prestazione energetica: 219,80 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Casale "Il Pianoro dell'artista" vendesi a Montefortino, Fermo, Marche, Italia. In posizione altamente panoramica, con vista monti e lago è in vendita bellissima casa in pietra ben lavorata ed ottimamente ricostruita. La proprietà è disposta su due livelli, uno seminterrato dove sono state realizzate tre camere, un bagno e un magazzino con accesso al garage in corso di realizzazione ed un piano terra dove è stato...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



06/04/2023

## Villa in Vendita

Località Rovitolo 63858, Montefortino (FM)

Zone: Colmartese

**€ 100.000**

**Riferimento: 140-7893**



Locali: 4  
Riscaldamento: Autonomo  
Totale piani: 1  
Arredamento: Parzialmente Arredato

Bagni: 1  
Cucina: Cucinotto  
Giardino: Privato

Superficie: 100 m<sup>2</sup>  
Piano: Piano terra  
Stato: Buono / Abitabile

Descrizione: Montefortino, nel villaggio di Colmartese, proponiamo in vendita villino con terreno tutto al piano terra. La casa è composta da 2 camere da letto, 1 studio, 1 bagno, un ampio soggiorno con camino e cucinotto e uno sgabuzzino. Per complessivi mq 85. All'esterno un grande portico (mq 25) e il giardino (mq 600) Il villino è inserito in villaggio turistico con diversi villini, una piscina semiolimpionica (25mq),...



06/04/2023

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



### Costi costruzione edilizia

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

## Residenziale nuovo

### Localizzazione opera

Provincia

Comune

### Nota metodologica

### Selezione dei parametri edilizi

#### 1. Tipologia edilizia

- Monofamiliare isolata
- Bifamiliare
- Casa a schiera
- Palazzina plurifamiliare

#### 3. Rendimento energetico

- Basso
- Medio
- Alto
- Massimo

#### 5. Numero piani

- Un piano
- Due piani
- Tre piani e oltre

#### 7. Sottotetto

- Presente ed abitabile
- Presente e non abitabile
- Non presente

#### 2. Tipologia costruttiva

- Cemento armato
- Muratura portante
- Presenza ascensore

#### 4. Qualità finiture

- Economica
- Media
- Migliore

#### 6. Seminterrato

- Presente ed abitabile
- Presente e non abitabile
- Non presente

#### 8. Accessibilità cantiere

- Normale
- Penalizzante
- Molto penalizzante

### Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€	<input type="text" value="- seleziona -"/>
Voce 2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€	<input type="text" value="- seleziona -"/>
Voce 3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€	<input type="text" value="- seleziona -"/>

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

### Inserimento delle caratteristiche costruttive

#### Superficie totale lorda ?

Residenziale	<input type="text" value="2200"/>	mq
Terrazze logge e balconi	<input type="text" value="0"/>	mq
Superficie coperta	<input type="text" value="2200"/>	mq

Superficie totale 2,200,00 mq

Superficie parametrica 2,200,00 mq

Calcola

### Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1,236,41 €/mq
Costo complessivo	2,720,105,24 €
di cui	
Edilizia	1,401,543,33 € 51,53%
Strutture	1,015,182,76 € 37,32%
Impianti elettrici	149,726,79 € 5,50%
Altri impianti	153,652,37 € 5,65%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?

<b>Costo al metro quadro</b>	<b>1.236,41</b>	<b>€/mq</b>	
<b>Costo complessivo</b>	<b>2.720.105,24</b>	<b>€</b>	
<b>di cui</b>			<b>Quota</b>
<i>Edilizia</i>	1.401.543,33	€	51,53%
<i>Strutture</i>	1.015.182,76	€	37,32%
<i>Impianti elettrici</i>	149.726,79	€	5,50%
<i>Altri impianti</i>	153.652,37	€	5,65%

Società: ██████████

Immobile: Terreni edificabili in Montefortino località Rovitolo Col Martese

Note	Dettagli	mq	€/mq	€	%
<b>Dati della proprietà</b>		45651			
<b>Dati di progetto S.U.L.</b>					
	zona agricola	0			
	espansione turistica	1523			
	completamento	690			
	<b>Totale</b>	<b>2213</b>			

superficie edificabile rispetto all'indice di edificabilità

Costi	Costi Edilizi				
	Dettagli	mq	€/mq	€	%
	Costi di Demolizione			€ 0,00	
	Costi di Bonifica			€ 0,00	
	<b>Totale</b>			<b>€ 0,00</b>	

Costi di Realizzazione				
	zona agricola	0	€ 1.200,00	€ 0,00
	espansione turistica	1523	€ 1.200,00	€ 1.827.600,00
	completamento	690	€ 1.200,00	€ 828.000,00

<b>Totale</b>	<b>€ 2.655.600,00</b>
---------------	-----------------------

<b>Totale Costi Edilizi</b>	<b>€ 2.655.600,00</b>
-----------------------------	-----------------------

Costi Procedurali & di Gestione Cantiere				
Dettagli		€	%	
Opere Di urbanizzazione	dei costi	€ 132.780,00	5,0%	
Oneri Urbanizzazione + CCC	dei costi	€ 132.780,00	5,0%	
Oneri Professionali (Prog. & D.L)	dei costi	€ 132.780,00	5,0%	
Imprevisti	dei costi	€ 53.112,00	2,0%	
Agenzia	dei ricavi	€ 0,00	0,0%	
Utile Impresa	dei ricavi	€ 597.510,00	15,0%	

<b>Totale Costi Procedurali</b>	<b>€ 1.048.962,00</b>
---------------------------------	-----------------------

<b>Totale Costi di Sviluppo</b>	<b>€ 3.704.562,00</b>
---------------------------------	-----------------------

Ricavi	Ricavi da Vendita				
	Dettagli	mq	€/mq	€	%
	zona agricola	0	€ 0,00	€ 0,00	
	espansione turistica	1523	€ 1.800,00	€ 2.741.400,00	
	completamento	690	€ 1.800,00	€ 1.242.000,00	

<b>Totale Ricavi</b>	<b>€ 3.983.400,00</b>
----------------------	-----------------------

<b>Totale Ricavi</b>	<b>€ 3.983.400,00</b>
----------------------	-----------------------

<b>Totale Costi di Sviluppo</b>	<b>€ 3.704.562,00</b>
---------------------------------	-----------------------

<b>Valore di Mercato Totale del Terreno</b>	<b>€ 278.838,00</b>
---	---------------------



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** ASCOLI PICENO

**Comune:** MONTEFORTINO

**Fascia/zona:** Suburbana/COLMALTESE

**Codice zona:** E1

**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

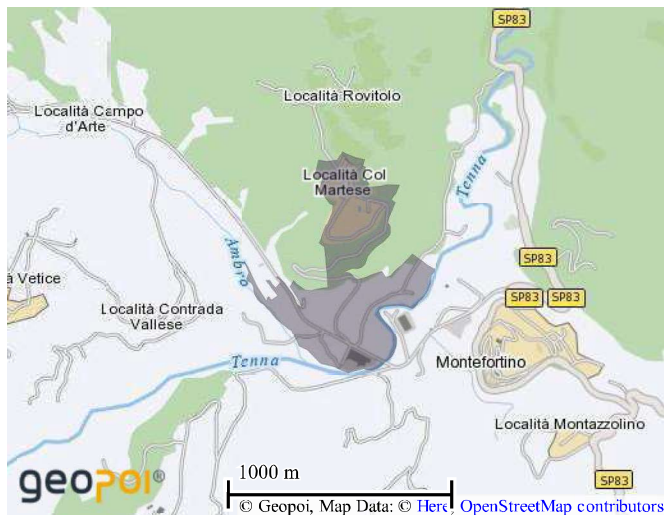
**Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.**

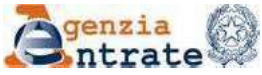
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	0	0	L			L
Negozi	Normale	0	0	L			L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2****Provincia:** ASCOLI PICENO**Comune:** MONTEFORTINO**Fascia/zona:** Suburbana/COLMALTESE**Codice zona:** E1**Microzona:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

**Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	0	0	L			L
Abitazioni civili	Normale	0	0	L			L
Abitazioni di tipo economico	Normale	0	0	L			L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	0	0	L			L
Autorimesse	Normale	0	0	L			L
Box	Normale	0	0	L			L
Posti auto coperti	Normale	0	0	L			L
Posti auto scoperti	Normale	0	0	L			L
Ville e Villini	Normale	0	0	L			L
Ville e Villini	Ottimo	0	0	L			L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

