

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILI



GIUDICE DOTT. SSA SIRIANNI FRANCESCA

LIQUIDATORE DOTT.SSA D'ERCOLE KATIA

PROCEDURA V.G. N. 502/2019

Premessa

L'aggiornamento della presente perizia di valutazione viene eseguito a seguito dell'approvazione definitiva della variante della sottozona SbZ1 il cui iter procedurale era in corso di approvazione al momento della stesura della precedente stima.

Allo stato attuale, come già esposto, la zona verde viene posizionata a cavallo delle due proprietà creando così due lotti insistenti sulle rispettive singole proprietà, tali da renderli di autonoma edificazione senza alcun coinvolgimento con la proprietà confinante.

A tal uopo si allega il nuovo certificazione di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Castel di Lama in data 20 aprile 2022.

A miglior identificazione del lotto si allega la nuova planimetria della variante dove il potenziale fabbricato edificabile sulla propri _____ è identificato dalla lettera "B".

Gli indici territoriali, le superfici autorizzate sono rimaste inalterate rispetto a quelle indicate nella precedente perizia ma il fattore positivo è la possibile edificazione in maniera autonoma che invece prima vedeva la partecipazione dei proprietari dell'altro lotto. Come già per la precedente perizia, le aree marginali e non oggetto di edificazione della particella 807 sub. 1 sono state considerate all'interno della valutazione del lotto edificabile, in quanto inscindibili e prive di valore se non legate allo stesso.

Si riporta di seguito la valutazione della precedente perizia.

5. Media valori

I valori reperiti con i due procedimenti estimali impostati, sono reciprocamente coerenti, per cui si ritiene di poterne eseguire la media:

(€ 129.000,00 + € 161.250) : 2 = **€ 145.125,00**

VALORE ARROTONDATO A **€ 145.000,00**

corrispondenti al valore dell'area in valutazione e pari al **22,48%** del ricavo lordo prevedibile, supposta esitabile la totalità del prodotto edilizio al termine delle opere e sotto le condizioni prima evidenziate.

*** MAGGIORAZIONE DELLA VALUTAZIONE

Per le deduzioni sopra addotte si ritiene che, il valore del lotto _____ è determinare un graduale aumento della sopradetta valutazione, in ragione di un range tra il 10% e 20% dell'attuale valore stimato.

Quindi si avrà :

VALORE TERRENO EDIFICAB. = €. 145.000 + 15% (aumento medio)= €. 166.750,00

VALORE QUOTA DI PROPRIETA'

VALORE QUOTA PARI A 4/6 = €. 166.750 / 6 x 4 = €. 111.166,66

VALORE ARROTONDATO A €. 111.000,00

Diconsi euro centoundicimila/00 .-

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, li 16/06/2022

Il Tecnico
Geom. Emidio Piccioni



Allegati :

- Nuovo certificato di destinazione urbanistica dell'area ;
- Planimetria di variante PRG – sottozona SbZ1 ;



COMUNE DI CASTEL DI LAMA

63082

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Via Carrafo n. 22 – C.F. 80000270449 – ☎ 0736 81871 – 📠 0736 818760

<http://www.comune.casteldilama.ap.it> – pec: servizi.demografici@pec.comune.casteldilama.ap.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30, comma 2, del D.P.R. 380/2001)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA



- Vista la richiesta del ervenuta in data 08/04/2022 ed assunta al prot. n. 5528, in
qualità di comproprietario;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto il Piano Attuativo sottozona SbZ1 in Via Olmo in variante parziale al PRG, approvato con recepimento delle osservazioni della Provincia di Ascoli Piceno con delibera di G.C. n. 18 del 30/03/2022;
- Visto il P.R.G. – variante generale approvata con delibera di C.C. n. 55 del 03/11/2015, in adeguamento al parere espresso dalla Provincia di Ascoli Piceno con decreto presidenziale n. 156 del 30/07/2015–;
- Visto l'art. 39 della Legge Reg.le 05/08/1992, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i.,

ATTESTA

che l'area urbana compresa nel territorio di questo Comune, distinta al N.C.E.U. al Foglio n. 11, particella 801 sub. 7, della superficie di mq. 1500, nel vigente PRG ricade parte in zona destinata a "TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI TIPO B – Sottozona SbZ1" e parte in zona destinata a "PARCHI E GIARDINI PRIVATI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE". Sulla parte destinata a "Parchi e Giardini privati" viene specificato il vincolo di "VERSANTI" ai sensi del P.P.A.R.

TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – TIPO "B"

Per tessuto prevalentemente residenziale – Tipo "B" - si intende la parte del tessuto urbano esistente, collocato ai margini del centro urbano, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio).

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

UF = 0,70 mq/mq

Io = 0,45

P = 3

Hmax = 9,50 ml

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste:

D4 Residenziali

D3 Terziarie

a) Commercio al dettaglio

e) Pubblici esercizi per il ristoro e svago

f) Pubblici esercizi per ricezione

g) Studi professionali

j) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate:
globalmente max 25 % della SUL totale

- D3 Terziarie
- a) Commercio al dettaglio
 - e) Pubblici esercizi per il ristoro e svago
 - f) Pubblici esercizi per ricezione
 - g) Studi professionali
 - j) Artigianato di servizio

5. Prescrizioni particolari

Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S.", Decreto 05/09/1994.

6. Sottozona

SbZ1 - L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione con il comune che preveda la cessione e sistemazione degli spazi collettivi compresi nel perimetro di sottozona, ai sensi dell'art. 11, nonché alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessari compresa la strada di accesso.

Le ripide scarpate argillose che bordano il vecchio alveo di cava sono interessate da ruscellamento diffuso particolarmente attivo in occasione di eventi meteorici intensi e prolungati. Tale scarpata necessita di interventi volti alla regimentazione delle acque superficiali ed alla sistemazione della porzione più corticale del fronte sbancato (realizzazione di canalette di sgronamento, messa in opera di geosintetici etc.).

L'intervento edilizio è quindi altresì subordinato alla preventiva sistemazione idrogeologica del versante della ex cava da effettuarsi previa indagine e progetto preliminare da sottoporre all'approvazione dell'UTC.

PARCHI E GIARDINI PRIVATI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Per parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale si intendono parti del territorio con presenza prevalente di parchi e di giardini privati significativi sotto il profilo storico e paesistico-ambientale, aree di pertinenza di edifici di valore architettonico e storico-documentario e brandelli di aree agricole siti in prossimità di aree di particolare interesse storico-ambientale.

1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

SUL = SUL esistente

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste:

- D4 Residenziali
D3 Terziarie g) Studi professionali

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate:

- globalmente max 35 % della SUL totale
D3 Terziarie g) Studi professionali

5. Prescrizioni particolari

- la vegetazione esistente, arborea ed arbustiva, deve essere mantenuta e curata secondo le modalità di cui al precedente Art. 11;
- sono ammessi interventi sulla vegetazione esistente solo per restauro e riqualificazione del sistema botanico-ambientale; tali interventi sono soggetti a Concessione edilizia; il progetto deve essere corredato da attenti studi paesaggistici, storici e botanici; esso deve essere accompagnato anche da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, o altro tecnico con equivalente specializzazione); la relazione agronomica deve illustrare e motivare le scelte progettuali e chiarire le modalità di intervento e di manutenzione delle essenze vegetali esistenti e di nuovo impianto; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni.

Il presente certificato ha validità di anni uno (1) dalla sua emissione, fatte salve eventuali variazioni degli strumenti urbanistici.

Si rilascia in carta resa legale.

Castel di Lama, li 20/04/2022

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA



Fabiola Ciotti
Ing. Fabiola Ciotti

