



COMUNE DI MONTEFANO

(prov. di Macerata)

C.fisc. 00137890430 – Corso Carradori n. 26 - 62010 - tel. 0733-852930- fax 0733/851227
e-mail: comune@montefano.sinp.net

ANNO 2017

UFFICIO TECNICO

ALLEGATO “C”

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI PATRIMONIALI DISPONIBILI DEL COMUNE DI MONTEFANO

1) Fabbricato agricolo Settefinestre n. 28 - cod. 1

Fabbricato agricolo ubicato in contrada Settefinestre al n. civico 28, distinto al Catasto Terreni del Comune di Montefano al F.8 part. 22 della superficie totale di Ha. 0.44.00. L'anno della sua costruzione è il 1952.

Il fabbricato ha le dimensioni esterne di mt. 16 x 11,90 ed un'altezza in gronda di mt. 6,70. La struttura portante è in muratura di mattoni pieni, intonacata, il solaio di copertura è in legno con manto in coppi, il solaio di piano è in latero cemento, con pavimento parte in battuto di cemento e parte in piastrelle di laterizio. Al piano terra sono ubicate: una stalla della superficie di mq. 38, un magazzino ad uso commerciale di mq. 65 dato in locazione nel 2001 al sig. Cavalletti Ermanno, una cantina-deposito di mq. 20, una stanza usata dal circolo ippico ed un ripostiglio sottoscala di mq. 6. Annessa al fabbricato c'è una capanna per deposito attrezzi, destinata ora a stalla per il circolo ippico, della superficie di mq. 110.

Per realizzare il locale ad uso magazzino commerciale ed il relativo piazzale d'accesso, l'Amm.ne Com.le ha sostenuto nel 2001 una spesa ammontante a € 5.379,47 (L. 10.416.110).

Titolo di proprietà: il Comune di Montefano è diventato proprietario del fabbricato in esame con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 5491 del 10.06.91 a seguito della soppressione delle OO.PP. "Ospedale Civile" ed "Asilo Infantile".

Lo stato di conservazione del fabbricato e dell'accessorio è scadente e necessita di urgenti lavori di riparazione; allo stato attuale il fabbricato non è abitabile.

Ai fini della valutazione del bene, il fabbricato, negli esercizi precedenti, quando ancora non era accatastato all'Urbano, veniva classificato nella cat. A/3 classe 2; per quanto riguarda la cantina-deposito cat. C/2 classe 4, per la stalla cat. C/6 classe 3 e per il magazzino cat. C/2 classe 5.

In data 09/07/2009, il Fabbricato in oggetto è stato accatastato al Catasto Fabbricati con le seguenti particelle:

- Foglio 8 mappale 188 sub 2 – cat. C/2 classe 2 – mq 237 - rendita catastale € 220,32;
 - Foglio 8 mappale 188 sub 3 – cat. A/3 classe 2 – 10 vani - rendita catastale € 464,81;
 - Foglio 8 mappale 188 sub 5 – cat. C/6 classe 3 – mq 29 - rendita catastale € 40,44,
- per una rendita complessiva di € 725,57.

Ai sensi della legge finanziaria del 1997 tale valore deve essere aumentato del 5%;

€ 725,57 x 105% = € 76.184,85

A questo valore dovrà essere aggiunta la spesa sostenuta per la realizzazione del magazzino pari ad € 5.379,47, per cui il valore totale dell'immobile è di € **81.564,32**

2) Terreno agricolo a Settefinestre - cod. 3

Fondo agricolo ubicato in contrada Settefinestre, distinto al Catasto Terreni del Comune di Montefano al F.3 part.13; F.7 part.1,2,39,42,43; F.8 part. 15,16,21,22,25,26,29; per una superficie totale di Ha. 31.55.20.

Della superficie totale sopra indicata, Ha. 25.70.22 sono stati ceduti in affitto ad un agricoltore, con contratto rep. 2163 del 16.02.2004, la restante superficie è di seguito distinta: F.8 part. 22 per mq. 4.400, fabbricato rurale usato in parte dal maneggio comunale ed in parte dato in locazione al sig.

Cavalletti Ermanno; F.8 part. 21 per mq. 2.000 destinato a vivaio comunale e mq. 15.000 per maneggio; F.8 part. 25 per mq. 37.098 per concessione mineraria ceduto all'AGIP.

Nel corso del 2001 l'Amm.ne Com.le ha proceduto alla vendita di un altro fabbricato rurale inserito nell'azienda agricola e distinto al Catasto terreni al F. 8 p. 52 per Ha. 0.19.10, per cui la superficie dell'azienda è diminuita, tuttavia il reddito dominicale rimane inalterato in quanto i fabbricati rurali non hanno reddito.

Nel corso del 2004, con atto a rogito del Segretario Comunale rep. 2229 del 28.12.2004, è stata alienata al sig. Berto Dorianò una piccola porzione della particella 21 per una superficie di mq. 4.089 individuata con le particelle n. 157 (ex 21) per mq. 3679 e 158 (ex 21) per mq. 410.

Pertanto la superficie totale dell'area agricola di proprietà comunale risulta essere di Ha 31.14.31 ed anche la superficie ceduta in affitto risulta ridotta ad Ha 25.29.31.

Nel corso del 2009 con Atto a rogito del segretario comunale rep. 2605 del 05/08/2009, è stato alienato ai sig.ri Maracci Maurizio ed Ercoli Giuseppina l'appezzamento di terreno distinto in catasto al foglio 7 particella 84 (ex particella 2 porz.) di mq 4730 e al foglio 3 mappale 13 di mq 2660, per un totale di mq 7.390.

Inoltre con atto a rogito del segretario comunale rep. 420045 del 14/11/2009, sono stati alienati alla sig.ra Simonetti Liana gli appezzamenti di terreno distinti in catasto al foglio 8 mappale 29, 159, 186 (ex particelle 26-15-16 porz.-156 porz.), 187 (ex particelle 156 porz. e 15 porz.), 192 (ex part. 25 porz.) e 193 (ex part. 25 porz.).

A seguito delle suddette vendite è stato necessario eseguire dei frazionamenti, pertanto le particelle rimanenti di proprietà comunale sono le seguenti:

FOGLIO 7	MAPPALE 39	SEMINATIVO 3	MQ 2820	R.D. € 9,47
FOGLIO 7	MAPPALE 1	SEMINATIVO 3	MQ 19890	R.D. € 191,95
FOGLIO 7	MAPPALE 85	SEMINATIVO 3	MQ 57180	R.D. € 66,77
FOGLIO 8	MAPPALE 173	INCOLT. PROD.	MQ 12481	R.D. € 1,29
FOGLIO 8	MAPPALE 180	INCOLT. PROD.	MQ 165	R.D. € 0,02
FOGLIO 8	MAPPALE 174	INCOLT. PROD.	MQ 14258	R.D. € 1,47
FOGLIO 8	MAPPALE 175	INCOLT. PROD.	MQ 10359	R.D. € 1,07
TOTALE R.D.				€ 272,04

Nel corso del 2010 con Atto a rogito del segretario comunale rep. 2676 del 27/05/2010 – Trascrizione n. 5235.1/2010 è stato ceduto alla sig.ra Grandi Allegra la porzione di appezzamento di proprietà comunale individuata in tabella, distinta in Catasto Terreni al foglio 7 mappale nn. 1-85 e 39 della superficie complessiva di mq 79890.

Pertanto le particelle rimanenti di proprietà comunale sono le seguenti:

FOGLIO 8	MAPPALE 173	INCOLT. PROD.	MQ 12481	R.D. € 1,29
FOGLIO 8	MAPPALE 180	INCOLT. PROD.	MQ 165	R.D. € 0,02
FOGLIO 8	MAPPALE 174	INCOLT. PROD.	MQ 14258	R.D. € 1,47
FOGLIO 8	MAPPALE 175	INCOLT. PROD.	MQ 10359	R.D. € 1,07
TOTALE R.D.				€ 3,85

Ai sensi della legge finanziaria del 1997, il Reddito Dominicale deve essere aumentato del 25%, pertanto il valore del fondo agricolo è il seguente:

- totale R.D. € 3,85 x 25% = 96,25 x 75 = € **7.218,75**

Il Comune di Montefano è diventato proprietario del fondo in esame con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 5491 del 10.06.91 a seguito della soppressione delle Opere Pie "Ospedale Civile" ed "Asilo Infantile".

3) Ricovero automezzi - cod. 4

E' ubicato in via Matteotti al n. 136/a in aderenza alla scuola media. E' costituito da un capannone con struttura prefabbricata in c.a., della superficie totale di mq. 300, di cui mq. 60 destinata a deposito/officina e mq. 240 destinata ad autorimessa, l'altezza è di mt. 4.00. Gli infissi sono in lamiera zincata ed il pavimento è in battuto di cemento, tipo industriale al quarzo.

Valore dell'immobile:

- Autorimessa cat. C/6 classe 4
mq. 240 x L. 3.200..... = L. 768.000
- Deposito cat. C/2 classe 5
mq. 60 x L. 3.000..... = L. 180.000
L. 948.000

Secondo disposizioni della legge finanziaria del 1997 tale valore deve essere aumentato del 5%;
 $L. 948.000 \times 5\% = L. 995.400 \times 100 = L. 99.540.000$ (€51.408,12)

Nel 1997 sono stati realizzati alcuni lavori di miglioramento nel fabbricato di che trattasi, consistenti nella realizzazione di alcuni muri divisorii e nella sistemazione del piazzale di pertinenza con relativa regimentazione delle acque, che hanno comportato una spesa di L. 6.566.667 (€3.391,40), inoltre nel 2002 sono stati realizzati altri lavori consistenti nel rifacimento della copertura, per un importo di €. 10.329,14. L'importo totale di detti lavori, ammontante a €. 13.720,54, dovrà essere sommato al valore sopra esposto, per cui:

Valore totale dell'immobile L.106.106.667 (€ **65.128,66**)

4) Terreno agricolo in c.da Imbrecciata - cod. 5

Nell'anno 2010 è stato acquistato dalla sig.ra Rangoni Machiavelli Edvige, con giusto Atto a rogito del Segretario Comunale rep. 2675 del 27.05.2010 – trascrizione n. 4984 del 03/06/2010 un appezzamento di terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 28 particelle nn. 582, 587, 796, 798 e 799, per una superficie totale di Ha 4.46.92 per un valore di € **199.725,00**.

Con Atto pubblico del 29/03/2016 Rep. 73158 è stata effettuata una permuta con il sig. Frati Alberto di porzione dell'area in questione per una superficie di mq 4203.

Inoltre a seguito dell'approvazione del nuovo P.R.G. una porzione dell'area distinta in Catasto terreni al foglio 28 particella n. 796 per una superficie totale di Ha 1.77.83 è stata classificata da area agricola a **Zona di espansione C1**.

Pertanto le particelle aventi destinazione "zona per attrezzature pubbliche ed interesse generale – F" sono le seguenti:

- foglio 28 particella n. 844, per una superficie totale di Ha 2.07.96;
- foglio 28 particella n. 582, per una superficie totale di Ha 0.09.50;
- foglio 28 particella n. 798, per una superficie totale di Ha 0.07.78.

Il valore aggiornato dell'area è di € **143.474,69**

5) Area a verde pubblico lottizzazione Osterianuova - cod. 6

Trattasi di area a verde pubblico realizzata quale opera di urbanizzazione primaria a servizio della lottizzazione residenziale di iniziativa pubblica in loc.tà Osterianuova, distinta al N.C.T. al Foglio 36 mappali 188, 190, 204 205 e 225, per una superficie totale di mq. 1767 e per un valore di € 54.777,00.

Nel corso dell'anno **2017** con atto notarile del 01/08/2017 trascrizione in atti dal 25/08/2017 Repertorio n. 3186 è stata venduta alla ditta Cionco Sergio la particella distinta in Catasto Fabbricati al n. 190 della superficie di mq 435 dell'importo di € 13.485,00.

Inoltre con atto notarile del 01/08/2017 trascrizione in atti dal 25/08/2017 Repertorio n. 3188 è stata venduta alla ditta Cocciarini Marco le particelle distinte in Catasto Fabbricati ai nn. 204 e 205 della superficie di mq 315 dell'importo di € 9.765,00.

Pertanto le particelle rimaste sono le seguenti:

- Foglio 36 mappali 188 della superficie di mq 477
- Foglio 36 mappali 225 della superficie di mq 540.

Il valore complessivo dell'area è di mq 1.017 x € 31,00 per complessivi € **31.527,00**.

6) Lotto di terreno sito a Montefano all'incrocio tra via della Quercia e via Veragra - cod. 7

Trattasi di area a verde pubblico della superficie di mq 2.115, ubicata all'incrocio tra via della Quercia e via Veragra e distinta in Catasto Terreni al foglio 28 mappale 443 e 81.

Il valore medio di mercato delle aree verdi è di € 31,00 al mq, pertanto il valore dell'area è di € **65.565,00**

7) Parte Fabbricato centrale di sollevamento e parte della corte sita nel Comune di Osimo in via Capanne, fraz.ne Passatempo - cod. 8

E' costituito da un fabbricato di recente costruzione inutilizzato e realizzato in aderenza al vecchio edificio della centrale di sollevamento (P.T.). Ha la struttura in c.a. con solaio di copertura in pannelli di cls., la tamponatura è con blocchi di cemento intonacati, il pavimento in gres. Gli infissi esterni, porte e finestre sono in ferro. Le dimensioni sono di m. 15,70 x 10,60 per un'altezza di m. 6. Lo stato di conservazione delle strutture è buono. Annessa al fabbricato c'è una corte esterna della superficie di mq 600.

Il valore dell'immobile è di € **40.000,00**.

8) Terreno edificabile Osterianuova - cod. 9

Trattasi di un area trasformata urbanisticamente da verde pubblico a lotto edificabile, situata nella lottizzazione residenziale di iniziativa pubblica in loc.tà Osterianuova, distinta al N.C.T. al Foglio 36 mappali 198 della superficie totale di mq. 1470. Il valore della stessa è di € **100.000,00**.

9) Lotto di terreno in via D. Minzoni - ex area verde pubblico di via Pallotta - cod. 16

Trattasi di porzione di area a verde pubblico ubicata in via Pallotta della superficie di mq 372 distinta al Catasto Terreni al foglio 28 mappale 361 (porzione).

Con l'approvazione del nuovo P.R.G. la destinazione urbanista dell'area è stata variata da **FV** – **Zona a verde pubblico a "B" Zona residenziale di completamento sottozona BC**.

In valore della stessa è il seguente: mq 372 x € 100= € **37.200,00**

10) Lotti di terreno in via Imbrecciata - cod. 17-20-21

Trattasi di n. 3 lotti di terreno distinti in C.T. come di seguito:

- foglio 27 mappale 642 della superficie di circa mq 2737
- foglio 27 mappale 643 della superficie di circa mq 1466
- foglio 28 mappale 856 della superficie di mq 204,

aventi destinazione urbanistica **Zona F* Sottozona FP parcheggio privato**.

Il valore dell'area al mq è di € 36,00 pertanto il valore complessivo dei tre terreni è il seguente:
mq 4404 x € 36,00= € 158.544,00.

Nell'anno **2017** con atto pubblico del 07/12/2017 Rep. 3211 del 18/12/2017 è stata venduta alla ditta A & C srl di Montefano li seguenti immobili:

- particella distinta in Catasto Terreni al foglio 27 mappale 643 del valore di € 52.776,00;
- particella distinta in Catasto Terreni al foglio 28 mappale 856 del valore di € 7.344,00.

Alla luce di quanto sopra l'area rimasta di proprietà Comunale è la seguente:

- foglio 27 mappale 642 della superficie di circa mq 2737 del valore di € **98.532,00**.

11) Area edificabile in via Imbrecciata cod. 22

A seguito dell'approvazione del nuovo P.R.G. una porzione di area di proprietà del Comune di Montefano è divenuta edificabile; la stessa è distinta al Catasto Terreni al foglio 28 mappale 796 Ha 1.77.83 ed è classificata dal nuovo P.R.G. come **Zona di espansione C1**.

Il valore dell'area è di € **598.850,00**.

12) Area verde pubblico in c.da Intriglione cod. 23

Trattasi di area a verde pubblico distinta in Catasto Terreni al foglio 25 mappale 356 e porzione della particella 357 della superficie di mq 350.

Il valore dell'area è di € 16,00 al mq pertanto il valore complessivo ammonta ad € **5.600,00**.

IMPORTO TOTALE DEL VALORE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI
DISPONIBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MONTEFANO € 1.274.660,42.

Montefano, 31.12.2017



IL RESPONSABILE DEL SETTORE III^A - U.T.C.
(Geom. Luciano Dionisi)