

Geom. Andrea Frati
Viale Della Vittoria n. 8
60034 Cupramontana (AN)
Tel/Fax: 0731 - 789102

CINGOLI (MC)

Cingoli è una città dell'entroterra marchigiano a vocazione turistica, per le sue bellezze paesaggistiche e ambientali. Si trova a quota 600 m circa sul livello del mare, ed è collegata alle più importanti direttrici del traffico da strade provinciali che conducono verso la SS 76 da un versante, la SS 77 sul versante opposto, e verso la costa e l'autostrada A14.

I beni, di proprietà dell'Immobiliare Italia sas, consistono in terreni edificabili e in un'area urbana che circonda un fabbricato di proprietà della Fred Mengoni srl, in un edificio in ristrutturazione, tutti situati a poca distanza dal centro storico, nei pressi dei cosiddetti Viali Valentini, in posizione sopraelevata rispetto al centro storico, ed in un altro edificio in ristrutturazione posizionato più a valle in una zona di più recente edificazione.

I terreni godono di un ottimo affaccio sulla vallata sottostante, e sono ben collegati alla viabilità principale.

12. AREA URBANA foglio 88, part. 129, sub 6, 7, 8

L'area è pianeggiante, in parte ghiaiosa in parte coperta d'erba, recintata all'ingresso con cancellata provvisoria e con rete metallica su muretto che andrebbe consolidato vista anche la sua funzione di sostegno di parte del terrapieno. E' di forma irregolare, essendo disposta attorno al fabbricato. La superficie catastale è pari a 6.106 mq.

12.1. Identificazione catastale e situazione catastale

I terreni sono accatastrati al Foglio 88, particella 129, subalterni 6, 7 e

Geom. Andrea Frati
Viale Della Vittoria n. 8
60034 Cupramontana (AN)
Tel/Fax: 0731 - 789102

8 del Catasto Fabbricati del Comune di Cingoli, come aree urbane.

Le visure e la planimetria sono riportate in allegato.

12.2. Situazione urbanistica

I terreni ricadono nella zona "R" del PRG, descritta più avanti a proposito della stima del fabbricato di proprietà Fred Mengoni srl.

12.3. Stima

Il volume realizzabile sull'intera particella 129, tolto quello già edificato col residence, pari a 10.142 mc, si aggira sui 5.900 mc. Ipotizzando la realizzazione di una Superficie Utile Lorda (SUL) di 1.800 mq per residenze, e di 600 mq per box interrati, coi valori di vendita a nuovo presi come per la stima del residence fatta più avanti (1.300 Euro/mq per le abitazioni, 800 Euro /mq per i box), ed una percentuale di incidenza del terreno edificabile sul valore a nuovo totale pari al 20%, il valore dell'area è stimato in 564.000 Euro.

13. AREA EDIFICABILE foglio 88, part. 29

L'area edificabile distinta con la particella 29, confinante a sud con la precedente per tutta la sua lunghezza, è all'inizio leggermente scoscesa, poi la pendenza aumenta, degradando nell'insieme dal livello di imposta del fabbricato fino alla sottostante via Trentavisi. E' coperta di vegetazione e di forma pressappoco rettangolare allungata, esposta a nord, a giacitura est-ovest. La superficie catastale è pari a 6.750 mq.

Geom. Andrea Frati
Viale Della Vittoria n. 8
60034 Cupramontana (AN)
Tel/Fax: 0731 - 789102

13.1. Identificazione catastale e situazione catastale

L'area è accatastata al Foglio 88, particella 29, del Catasto Terreni del Comune di Cingoli.

La visura e la planimetria sono riportate in allegato

13.2. Situazione urbanistica

L'area ricade nella zona "R" del PRG, descritta più avanti a proposito della stima del fabbricato di proprietà Fred Mengoni srl.

13.3. Stima

Il volume realizzabile sull'intera particella si aggira sui 13.500 mc. Ipotizzando la realizzazione di una Superficie Utile Lorda (SUL) di 4.000 mq per residenze, e di 1.400 mq per box interrati, coi valori di vendita a nuovo presi come per la stima del residence fatta più avanti (1.300 Euro/mq per le abitazioni, 800 Euro /mq per i box), ed una percentuale di incidenza del terreno edificabile sul valore a nuovo totale pari al 20%, abbattendo il risultato ottenuto del 25% per tener conto delle maggiori difficoltà di costruzione per la pendenza elevata, il valore dell'area è stimato in 948.000 Euro.

14. AREA EDIFICABILE foglio 88, part. 30, e part. 169 e 194 (Area ex Melletti)

L'area edificabile distinta con la particella 30, confinante a ovest con la precedente e con via Trentavisi, è meno scoscesa. E' di forma più raccolta, esposta a nord. Sulle particelle 169 e 194, di consistenza

Geom. Andrea Frati
Viale Della Vittoria n. 8
60034 Cupramontana (AN)
Tel/Fax: 0731 - 789102

rispettivamente 120 mq e 260 mq, è stata ricavata la strada di accesso agli edifici limitrofi. La superficie catastale totale è pari a 4.540 mq.

14.1. Identificazione catastale e situazione catastale

L'area è accatastata al Foglio 88, particelle 30, 169 e 194, del Catasto Terreni del Comune di Cingoli.

Le visure e la planimetria sono riportate in allegato.

14.2. Situazione urbanistica

La particella 30, di superficie pari a 4.160 mq, dalla consultazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Cingoli risulta divisa tra 3 destinazioni urbanistiche: 100 mq circa a strada, 430 mq circa a B2 (Zone residenziali di completamento), la restante parte, di 3.630 mq circa, a C2 (Zone residenziali di espansione).

Le zone B2 sono disciplinate dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, e prevedono un indice fondiario di 1,5 mc /mq ed altezze massime di 7 m.

Le zone C2 sono disciplinate dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, e prevedono un intervento tramite un Piano di Lottizzazione, con un indice di densità territoriale uguale ad 1,0 mc /mq, un'altezza massima di 8,5 m ed una superficie a verde e standard pari almeno a 21 mq /100 mc di edificato.

14.3. Stima

Ipotizzando la realizzazione di una Superficie Utile Lorda (SUL) di

Geom. Andrea Frati
Viale Della Vittoria n. 8
60034 Cupramontana (AN)
Tel/Fax: 0731 - 789102

1.300 mq per residenze, e di 500 mq per box interrati, coi valori di vendita a nuovo per le residenze presi più elevati rispetto ai precedenti per la buona posizione dell'area, posti pari a 1.500 Euro/mq, e sempre ad 800 Euro /mq per i box, ed una percentuale di incidenza del terreno edificabile sul valore a nuovo totale pari al 25%, il valore dell'area è stimato in 588.000 Euro.