

<<<>>>

CESPITE N.4 (d)

Terreno edificabile in via Valenti- Macerata (Fgl.65 nn.1339 e 80)

A – Individuazione catastale

Comune di Macerata

Fgl.65	particella n.1339		pascolo	44.00
Fgl.65	particella n.80	sub.7	area urbana	mq.230

Intestazione:**** *** – C.F. ***** – prop.1/1

B – Situazione urbanistica

L'area ricade, ai sensi del vigente PRG nell'area individuata quale P.L.35.

L'intervento si attiva mediante piano urbanistico preventivo di iniziativa privata prevedendo:

mc.6.000 edilizia convenzionata : EC

mc.9.000 alloggi : ERP

su area da cedere al Comune di Macerata gratuitamente.

E' prevista un'aliquota di volume per attività commerciale con un massimo di mc.2.200.

L'intervento si attiva nel rispetto dei seguenti indici:

ST = mq.12.410

Indice densità territoriale JT = 2.65 mc/mq.

Altezza massima H = max 15.50 ml.

C – Descrizione

L'area a forma di rettangolo allungato giace a lato di via G. Valenti ed è a ridosso del centro di Macerata in ottima posizione. Il lotto è pianeggiante ma a quota superiore rispetto la sottostante strada e, sul lato opposto, confina con i fabbricati soprastanti. Quanto sopra comporterà importanti opere di sostegno. L'area è inserita in un piano di riqualificazione urbana in cui sono previsti interventi in convenzione con l'Amministrazione Comunale di Macerata.

Poiché non esistono aree edificabili residue in zona, stante la distanza modesta dal centro storico, l'area risulta appetibile ai fini edificatori.

D - Valutazione

Si considera la stima a costo di costruzione.

ST = mq.4.400 JT = 2.65 mc./mq.

VR = mc.11.660

Quota parte ERP Cubatura totale PLB5

mq.12.410 x mc./mq.2.65 = mc.32.886,50

Quota parte del lotto:

mc.11.660/32.886,50 = 0.35

Edilizia convenzionata: EC = mc.6000 x 0.35 = mc.2100

ERP = mc.9000 x 0.35 = mc.3150

Sommano mc.5250

Cubatura da adibire a edilizia residenziale e commerciale:

R = mc,11.660 – mc.5.250 = mc.6.410

Edilizia commerciale: mc.2200 x 0.35 = mc.770

Superfici vendibili:

Commerciale : mc.770/ml.3.50 = mq.220

Residenziale : mc.5640/ml.3.10 = mq.1820

Superficie residenziale al netto delle parti comuni:

SR = mq.1820 x 0.90 = mq.1638,00

SUL Raggiagliata residenziale (mq.)	1.638,00
Valore unitario di realizzo (€/mq.)	2.700,00
SUL raggiagliata commerciale (mq.)	220,00
Valore unitario di realizzo (€/mq.)	3.000,00
Probabile valore commerciale	€.5.082.600,00
Utile d'Impresa 7.5%	<u>€. 381.195,00</u>
Valore al netto dell'utile d'impresa	€.4.701.405,00
SUL residenziale costo di costruzione (mq.)	1.820,00
Costo di costruzione unitario (€/mq.)	1.400,00
SUL commerciale costo di costruzione (mq.)	220,00
Costo di costruzione unitario (€/mq.)	1.000,00
Costo di costruzione	€.2.768.000,00
Imprevisti 3%	€. 83.040,00
Oneri concessori unitari (costo convenzione)€/mq.	120,00
Oneri concessori	€. 618.800,00
Spese tecniche costruzione 5%	€. 138.400,00
Anticipazioni e oneri finanziari 8%	<u>€. 376.112,40</u>
Costi totali	€.3.984.352,40
Valore Terreno	€. 717.052,60

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 4:

VS4 = €720.000,00 (euro settecentoventi)

<<<>>>