

**Macerata**

**Borgo Sforzacosta snc**

**C.da Chienti n. 7**

**Complesso immobiliare**

**SMIA SPA**


Via dei Gracchi, 169 - Roma



## Sommario

1	Quadro riepilogativo.....	3
2	Inquadramento territoriale .....	4
2.1	Consistenza dei beni .....	4
2.2	Report fotografico del Bene .....	5
3	Identificazione catastale.....	8
4	Inquadramento urbanistico-edilizio .....	9
4.1	Vincoli e tutele.....	11
4.2	Usi ammessi e tipologie di interventi .....	11
4.3	Titoli abilitativi .....	12
4.4	Parti comuni e servitù.....	12

## 1 Quadro riepilogativo

	<p style="text-align: center;"><b>Macerata (MC)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Località Sforzacosta, snc</b></p> <p style="text-align: center;"><b>C.da Chienti n. 7</b></p>
<p>Descrizione e stato del bene</p>	<p>Complesso immobiliare costituito da un fabbricato ad uso enopolio con annesso alloggio del custode e relativa area di pertinenza con adiacenti terreni agricoli.</p>
<p>Dati catastali</p>	<p>Catasto Fabbricati:            F. 104 M. 27 Sub 4    Cat. F/2            F. 104 M.45 Sub. 1            F. 104 M.58 Sub. 1            F. 104 M.60 Sub. 1            F. 104 M. 96 Sub. 1            Catasto Terreni            F. 104 M. 101-24-44-46-59-67-99-45-27-58-96-60</p>
<p>Consistenza dei beni</p>	<p>Superficie fondiaria: 50.231 mq            Superficie lorda edificata: 2.937 mq</p>
<p>Destinazioni d'uso ammesse</p>	<p>Intervento solo con Piano Urbanistico Attuativo:  <i>commerciale, direzionale, ricettivo, espositivo, ricreativo, sportivo</i></p>
<p>Capacità edificatoria</p>	<p>Volume fuori terra: 77.251 mc</p>
<p>Conformità catastale</p>	<p>- le planimetrie coincidono con lo stato di fatto.</p>
<p>Vincoli urbanistici significativi</p>	<p>Tutela fluviale            Verde pubblico</p>

## 2 Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto d'indagine è situato nel Comune di Macerata, a sud del capoluogo, nella località Sforzacosta, poco distante dalla Strada Statale 77 che attraversa interiormente le Marche, collegando la costa (Civitanova Marche) alla città di Foligno in Umbria.

L'immobile dista solo 7 km dal centro di Macerata e circa 30 km da Civitanova Marche e l'uscita del relativo casello autostradale. Il lotto, composto da alcuni terreni con un grande edificio a destinazione produttiva e annessa abitazione, fa da raccordo tra il centro abitato e la zona industriale di Sforzacosta. La località inoltre è servita dalla linea ferroviaria e la stazione dista poche centinaia di metri dal comparto in esame.

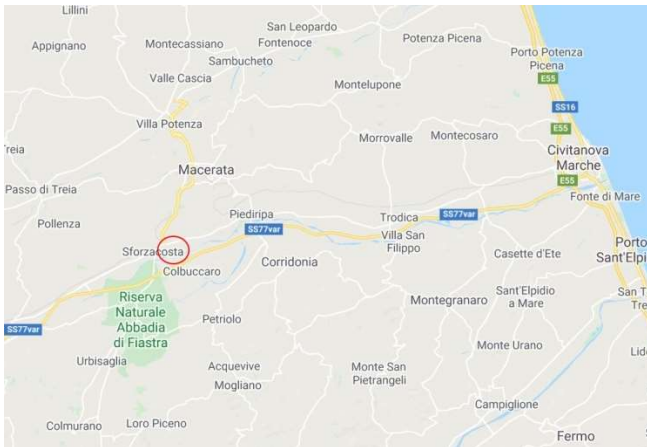


FIGURA 1 LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE



FIGURA 2 UBICAZIONE NEL CENTRO ABITATO



FIGURA 3 VISTA AEREA CON IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI PROPRIETÀ

### 2.1 Consistenza dei beni

Descrizione	UM	Consistenza
Sup. fondiaria	mq	50.231
Sup. lorda edificata	mq	2.937

TABELLA 1. SUPERFICI COMPLESSIVE

2.2 Report fotografico del Bene

Foto esterne al bene





FIGURA 4 FOTO ESTERNO BENE

### Tettoie



FIGURA 5 FOTO TETTOIE

Interno capannone

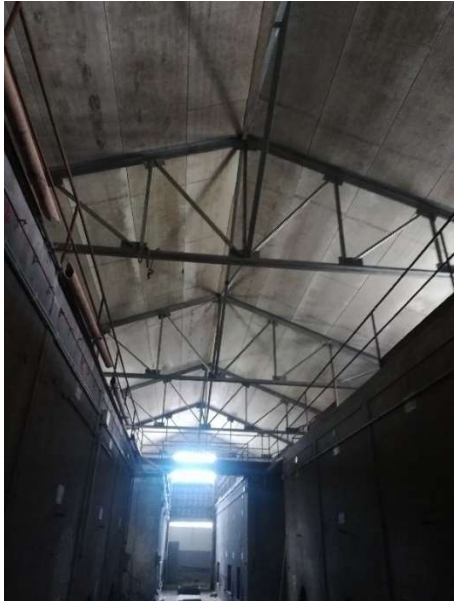


FIGURA 6 INTERNO CAPANNONE

### Interno casa custode



FIGURA 7 INTERNO CASA CUSTODE

## 3 Identificazione catastale

L'immobile in oggetto è censito al catasto terreni e fabbricati della provincia di Macerata con i seguenti dati identificativi come da visura catastale.

#### CATASTO FABBRICATI:

	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	Consistenza	RENDITA	INDIRIZZO
CF	104	27	4	F/2			Borgo Sforzacosta snc
		58	1				Piano S1-T-1-2
		45	1				
		60	1				
		96	1				
Intestatari:							
SMIA SpA con sede in Roma							

#### CATASTO TERRENI:

Catasto	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	104	101	SEMINATIVO	3	24 are	R.D. Euro:9,30
						R.A. Euro: 13,63
T	104	24	BOSCO MISTO	2	5 are	R.D. Euro:0,39
						R.A. Euro: 0,10
T	104	44	SEMINATIVO	2	55 are 10 ca	R.D. Euro:25,61
						R.A. Euro: 35,57
T	104	46	SEMINATIVO	1	1 ha 93 are	R.D. Euro:99,68
						R.A. Euro: 134,56
T	104	59	VIGNETO	1	14 are 80 ca	R.D. Euro:6,50



						R.A. Euro: 9,17
<b>T</b>	104	67	VIGNETO	1	62 are 70 ca	R.D. Euro:27,52
						R.A. Euro: 38,86
<b>T</b>	104	99	SEMINATIVO	2	7 are 70 ca	R.D. Euro:3,58
						R.A. Euro: 4,97
Intestatari: SMIA SpA con sede in Roma						
<b>T</b>	104	45	ENTE URBANO		52 are 30 ca	
<b>T</b>	104	27	ENTE URBANO		8 are 60 ca	
<b>T</b>	104	58	ENTE URBANO		58 are 90 ca	
<b>T</b>	104	96	ENTE URBANO		17 are 1 ca	

TABELLA 2 DATI VISURA CATASTALE



FIGURA 8 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON DELIMITAZIONE AREA DI PERTINENZA

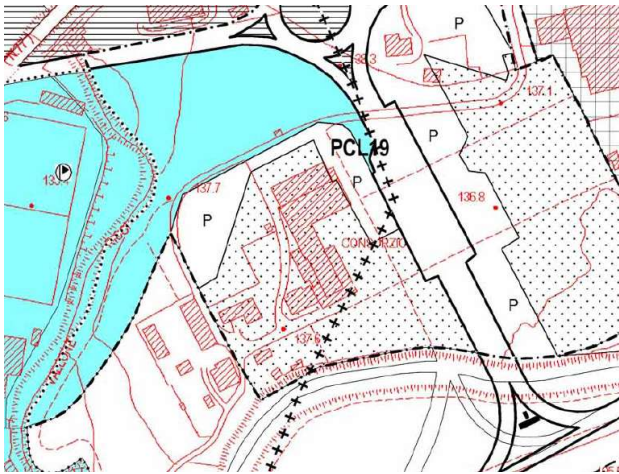
## 4 Inquadramento urbanistico-edilizio

Secondo le previsioni del Piano Regolatore vigente del Comune di Macerata, l'area oggetto di valutazione ricade all'interno di un Piano Attuativo di iniziativa privata. L'Art. 7 delle NTA che regola tali piani, stabilisce che la proprietà elabori un Piano di Lottizzazione Convenzionata. L'approvazione di tali piani è subordinata alla stipula di una Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà.

Nelle zone soggette a Piani Attuativi non è ammessa alcuna nuova costruzione né ampliamento delle esistenti, prima dell'approvazione dei relativi Piani; per le costruzioni esistenti, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione dei Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo sempre che tali interventi non pregiudichino o rendano più onerosa l'attuazione dei Piani stessi (art. 5 NTA).

In particolare il Piano individuato dallo strumento urbanistico è identificato come PCL 19 (Sforzacosta est) ed è regolamentato dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Nella seguente tabella è riportato l'estratto della disciplina urbanistica riferita al lotto in questione.



Stralcio PSC	Classificazione	Regolamenti attuativi	
FIGURA 9 – PRG TAV. 4_8A	Verde pubblico a giardino e parco	Art. 34 NTA PRG	
	PCL 19 Piano Attuativo di iniziativa privata  Tutela dei corsi d'acqua	Art. 5-7-39 NTA PRG  Art. 29 PPAR	

## 4.1 Vincoli e tutele

Una modesta parte della proprietà sul lato nord-ovest è sottoposta a zona di tutela per la vicinanza ad un corso d'acqua. Dovrà prevedersi, laddove possibile, l'espansione della vegetazione ripariale del fosso posto sul confine ovest favorendo la formazione di una rete ecologica (Art. 39 NTA).

La presenza del fosso che delimita ad ovest i terreni, considerato ad alta pericolosità per il rischio di esondazione, impone l'esclusione dell'urbanizzazione nella porzione ovest dell'area. Il progetto prevede comunque gli interventi edificatori ad una distanza minima di circa 20 metri dal limite della fascia di rispetto come ulteriore mitigazione del rischio (Art. 39 NTA).

L'area è ricompresa all'interno di Zone a verde pubblico a giardini e parco: tali zone sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere e sono sottoposte a vincolo di carattere espropriativo. In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per la sosta pedonale.

È consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi di ristoro, di laboratori didattico-naturalistici e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml 3,50 e ogni altro utilizzo con finalità pubblica (Art. 34 NTA).

## 4.2 Usi ammessi e tipologie di interventi

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planivolumetrica prevedente insediamenti di tipo commerciale, direzionale, ricettivo, espositivo, ricreativo, sportivo, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere prescrittivo esclusivamente per l'individuazione della porzione dell'area di esondabilità del fosso (art. 39 NTA).

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale: 58.450 mq

Vft - Volumetria fuori terra: 89.891 mc

H - Altezza Massima: 20,00 ml

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Sp – Dotazione standards

Pp – Parcheggi pubblici 10.900 mq

Vp – Verde pubblico 11.384 mq

Quasi tutta l'area sottoposta a piano attuativo ricade nella proprietà oggetto della presente analisi. In base all'effettiva superficie fondiaria di proprietà si ricalcolano in proporzione i volumi potenzialmente edificabili sull'area e le rispettive dotazioni urbanistiche:

Sup. fondiaria	50.231	mq
Volume fuori terra	77.251	mc
Parcheggi pubblici	9.374	mq
Verde pubblico	9.790	mq

### **4.3 Titoli abilitativi**

Costruzione antecedente all'1/9/1967. Successivamente sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- n.23683/98 del 2 febbraio 1999 per costruzione di un ponte sul canale Ricci
- n.24410/2002 del settembre 2002 per demolizione accessorio agricolo.

### **4.4 Parti comuni e servitù**

Il bene presenta diverse servitù attive di seguito la descrizione:

- Servitù attiva di passaggio per unità immobiliare presente in adiacenza al bene.
- Servitù di elettrodotto a favore di Enel
- Servitù di passaggio rete fognaria a favore del comune di Macerata