



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

UFFICIO TECNICO I/B – OO.PP. – GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO

MONTEPULCIANO 27 FEBBRAIO 2012

OGGETTO – LOTTI TERRENO IN ZONA P.I.P. A MONTEPULCIANO – DETERMINAZIONE VALORE

La zona P.I.P di Montepulciano si trova in corrispondenza di Via dell'Artigianato. I lotti di cui era costituita sono stati tutti edificati.

Rimangono tuttavia da alienare alcune porzioni di terreno che erano adibite a zona verde o fascia di rispetto. La loro vendita potrà avvenire soltanto previa redazione di variante urbanistica così come prevede il Regolamento Urbanistico recentemente approvato.

Le aree in esame non determinano diritti edificatori aggiuntivi, poichè in tutte le particelle oggetto della presente relazione sono possibili solo ampliamenti funzionali agli edifici già esistenti, nella misura indicata dall'art 20 del R.U..

In pratica per gli impianti e le strutture produttive artigianali o industriali, sono ammesse addizioni funzionali fino al raggiungimento del 50% del rapporto di copertura ($R_c = S_c / S_f$), con un massimo di due piani ed ad un'altezza massima degli edifici = 10 mt.

In buona sostanza, dai dettami del Regolamento Urbanistico, queste particelle possiedono una suscettività edificatoria o, quanto meno, consentono di realizzare nuove volumetrie all'interno dei lotti della zona P.I.P. già edificati. Possiamo pertanto trattarli alla stregua di aree edificabili ed assegnare loro un valore economico di 50 Euro/mq

Le particelle, situate a monte della zona artigianale dal lato che guarda Via di Totona, che potrebbero essere alienate, tutte appartenenti al foglio 135, sono le seguenti:

Part:		Superficie
239	mq	1340
238	mq	3220
237	mq	1350
236	mq	2360
235	mq	300
430	mq	774
422	mq	48
Totale	mq	9392

Le suddette particelle sono indicate il verde nella planimetria allegata. Il valore può essere così stimato:

Stima particelle: $9.392 * 50 = 469.600,00$ Euro

Le particelle, situate sul retro dei lotti di destra della zona artigianale, che potrebbero essere alienate, tutte appartenenti al foglio 135 e indicate in gialle nella planimetria, sono le seguenti:

Part:		Superficie
249 (parte)	mq	550
250	mq	336
251	mq	175
214	mq	203
252	mq	370
253	mq	939
274	mq	33
254	mq	541
78	mq	425
255	mq	289
256	mq	336
40	mq	1335
Totale	mq	5.532

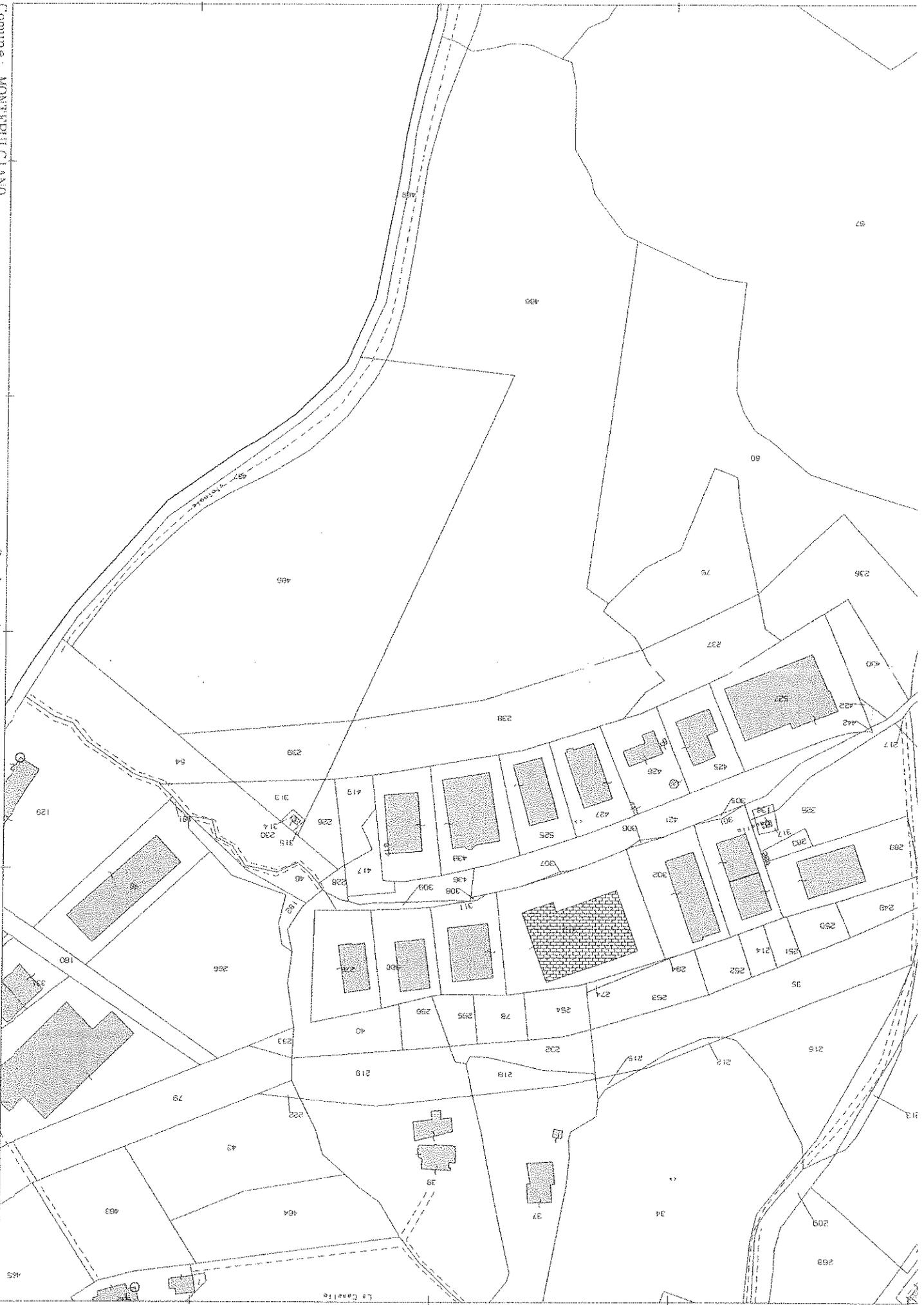
Le suddette particelle sono indicate il verde nella planimetria allegata. Il valore può essere così stimato:

Stima particelle: $5.532 * 50 = 276.600,000$ Euro

TOTALE ALIENAZIONE PARTICELLE ZONA P.I.P.: 746.200,00

IL FUNZIONARIO TECNICO.
DOTT. ING. ROSATI ROBERTO





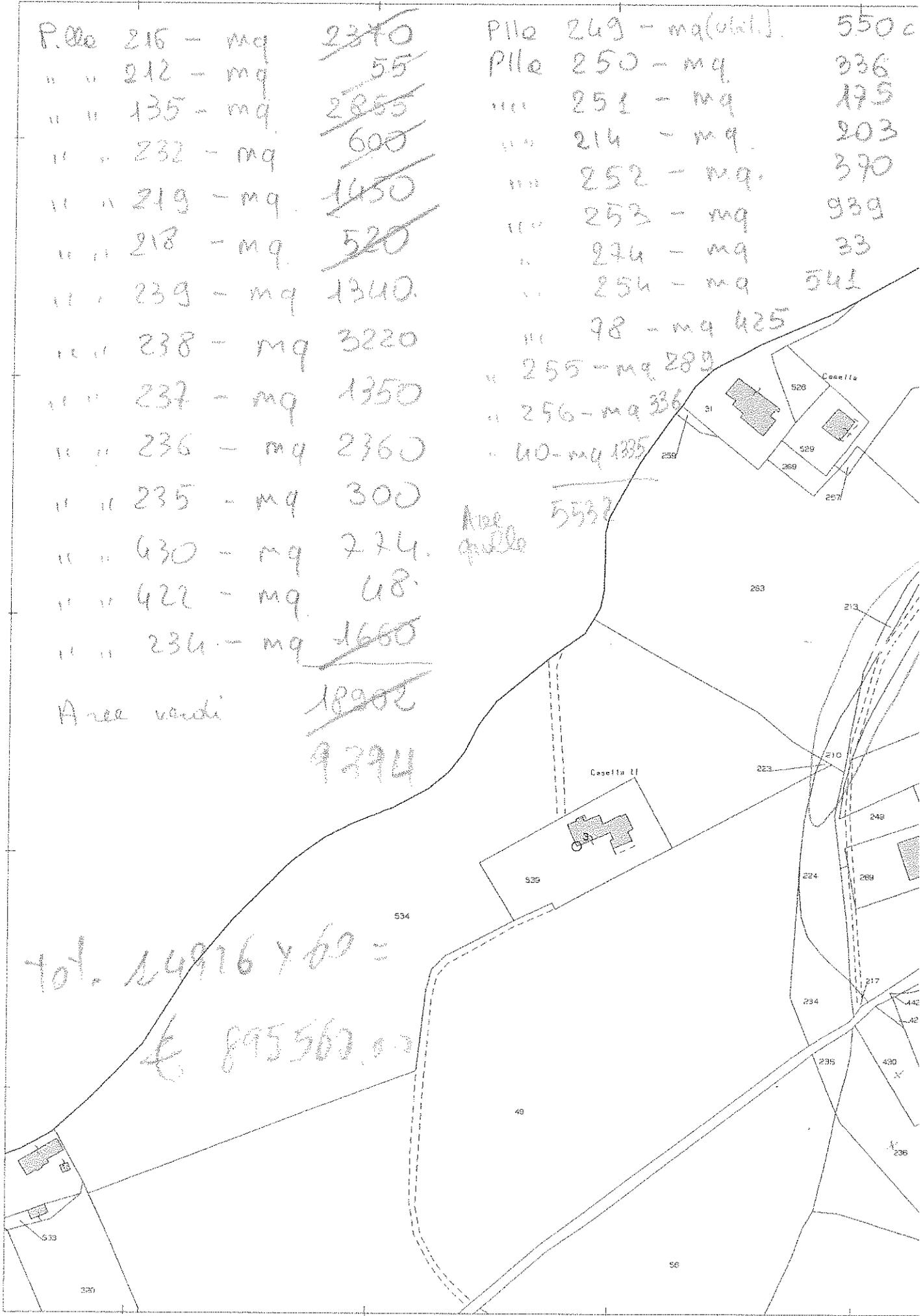
P.lla	216	- mq	2370	P.lla	249	- mq (vial.)	550 c
" "	212	- mq	55	P.lla	250	- mq	336
" "	135	- mq	2855	" "	251	- mq	175
" "	232	- mq	600	" "	214	- mq	203
" "	219	- mq	1450	" "	252	- mq	370
" "	218	- mq	520	" "	253	- mq	939
" "	239	- mq	1340	" "	274	- mq	33
" "	238	- mq	3220	" "	254	- mq	541
" "	237	- mq	1350	" "	78	- mq	425
" "	236	- mq	2360	" "	255	- mq	289
" "	235	- mq	300	" "	256	- mq	336
" "	430	- mq	274	" "	40	- mq	1335
" "	422	- mq	48				
" "	234	- mq	1650				
Area verdi			18902				
			9294				

Ave
quello

tot. 24976 x 60 =
€ 895560,00

N=26500

E=35400



PF1224

Foglio

Casella

comune

31

33

Casella II

A

B

C

Casella

H

I

L

M

A

N=26500

E=35500

delle

