

COMUNE DI CORINALDO (AN)

- UFFICIO URBANISTICA-AMBIENTE-

Via Del Corso, civ. 9 - 60013 CORINALDO (AN) Tel. 071/6793220 Fax 071/79789042

Oggetto: Terreno sito in via S.Maria, lato Fiume Cesano

RELAZIONE DI STIMA

Su incarico ricevuto dalla FONDAZIONE SANTA MARIA GORETTI di Corinaldo , per la valutazione del terreno di cui all'oggetto il sottoscritto Geom. Manna Massimo in qualità di Tecnico del Comune di Corinaldo, ha esaminato la documentazione tecnica e Amministrativa, eseguito i necessari sopralluoghi per constatare la reale consistenza dell'immobile di cui all'oggetto al fine di acquisire tutti gli elementi necessari e sufficienti , e sulla base delle proprie conoscenze specifiche ha redatto la seguente relazione cui di seguito espone i risultati.

Il terreno in oggetto è stato valutato con precedente stima del 20/10/2009, ed esaminato i luoghi non si evidenziano mutamenti tali da incidere sul valore dell'area, tranne che per la presenza di alcuni movimenti gravitativi di carattere idrogeologico (frane) che interessano alcune zone.

1. NOTIZIE GENERALI:

PROPRIETA': FONDAZIONE S.MARIA GORETTI – SERVIZI ALLA PERSONA
C.F.:83001250428 – P.IVA: 02473620421

DATI CATASTALI:

■ **CATASTO TERRENI:**

LOTTO 1 : TERRENO LATO FIUME CESANO

FOGLIO DI MAPPA N. 13

Particella	Sup.			Qualità	Classe	Redd. Dom-	Redd. Agr.	Sup. Interessata	Coltura in atto praticata
	ha	are	ca						
44	00	04	30	SEMINATIVO	3	€ 1,55	€ 1,67	00.04.30	
103	00	90	78	SEMINATIVO	3	€ 32,82	€ 35,16	00.90.78	
104	00	01	40	SEMINATIVO	3	€ 0,46	€ 0,45	00.01.40	
105	00	02	96	SEMINATIVO	3	€ 0,97	€ 0,92	00.02.96	
107	03	98	90	SEM. ARBOR.	6	€ 82,41	€ 113,31	03.98.90	
410	00	89	41	SEM. ARBOR.	5	€ 23,09	€ 27,71	00.89.41	
108	00	07	80	SEM.ARBOR.	6	€ 1,61	€ 2,22	00.07.80	
134	01	33	20	PRATO	2	€ 27,52	€ 19,56	01.33.20	
135	01	14	40	SEM.ARB.	5	€ 29,54	€ 35,45	01.14.40	
136	00	07	90	PRATO	2	€ 1,45	€ 0,90	00.07.90	
SUPERFICIE TOTALE								08.51.05	

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile e' costituito da un terreno costituito da n. 10 particelle di forma irregolare, nella parte retrostante il parco della "Villa Cesarini" verso la Vallata del Fiume Cesano.

L'area interessata presenta un andamento morfologico caratterizzato da una lieve pendenza, che ne ha consentito un utilizzo produttivo completo in considerazione della forma unitaria dell'intero lotto di terreno.

Dista circa 1,5 Km. dal centro Storico del Comune di Corinaldo, in piena zona agricola, ed è servita dalla strada Provinciale n. 14 Senigallia Albacina, da cui si accede direttamente al campo.

Per accedere al fondo da parte dei conduttori del terreno è inoltre presente una strada di servizio a confine con la "Villa Cesarini", nella parte verso Castelleone di Suasa

L'area ha un quota topografica di mt. 208 sl.m., dal punto di vista geomorfologico il terreno è in lieve pendenza e rappresenta l'inizio del versante determinato dal Crinale su cui transita la s.p.n. 12 Senigallia Albacina e la parte a fondo Valle di Via S.Isidoro .

L'orientamento risulta in direzione NORD-OVEST, l'esposizione è buona.

Il terreno attualmente è coltivato a seminativo (erba medica).

Il terreno non presente evidenti stati di dissesto idrogeologico, tuttavia in base a quanto indicato nel vigente Piano per l'assetto idrogeologico Regionale approvato con D.C.R. n. 116 del 21/01/2004 l'area ricade all'interno della zona identificata con il codice F- 07-0313 il cui grado di pericolosità è definito con il codice P3 (pericolosità elevata).

3. DATI URBANISTICI:

In base al Piano Regolatore Generale vigente, adeguato al P.P.A.R., approvato con D.C.C. n. 42 del 25/09/2006 , i terreni oggetto della Perizia ricadono all'interno della seguente zona territoriale:

- **L'area ricade all'interno della zona E Agricola- Sottozona E1 agricole normali-Sottozona E2 agricola dei crinali;**
Di seguito sono riportate le norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente:

Art. 40 ZONA E

NORME GENERALI

La suddivisione in sottozona tiene conto sia delle specifiche modalità di utilizzazione ed organizzazione produttiva delle diverse parti del territorio agrario, sia della loro collocazione in rapporto al paesaggio ed ai sottosistemi tematici, così come sono definiti dal P.P.A.R..

La normativa di ciascuna sottozona recepisce, integra e specifica e pertanto sostituisce interamente le norme relative alle categorie costitutive del paesaggio contenute nel Titolo IV delle N.T.A. del P.P.A.R.

I percorsi ed i vallati storici, come individuati nelle planimetrie di Piano, debbono essere sottoposti ad interventi di ripristino e manutenzione, anche mediante la manutenzione ed il ripristino della vegetazione di margine.

E' prescritto il mantenimento delle strade rurali esistenti, con relativi tracciati, dimensioni, pavimentazioni (è ammessa in via generale la depolverizzazione) ed arredi particolari; sono consentiti adeguamenti soltanto nei casi in cui ne sia dimostrata la necessità ai fini della sicurezza viaria.

Le specie autoctone (querce, lecci, etc.) vanno salvaguardate e rinnovate con la messa a dimora di individui giovani; debbono essere tutelate le alberate (oliveti, aceri, olmi maritati alla vite), i filari e gli individui isolati (querce camporili, gelsi e alberi da frutto) che residuano dal paesaggio agrario storico.

1. Sono prescritti il mantenimento, l'incremento e la sostituzione in caso di morte delle specie arboree poste al bordo dei fondi, lungo le strade ed i corsi d'acqua, nonché il mantenimento e l'incremento delle siepi vive nelle scarpate.
2. Nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% non sono ammessi nuovi impianti di cave, nuove costruzioni ed interventi con riporti e movimenti di terra che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.; nelle stesse aree è, comunque, vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva ed arborea, sia ad alto fusto che coltivata a ceduo, tranne le piante di tipo produttivo industriale, ed è altresì vietato il rimboschimento con essenze vegetali non autoctone, in particolare con piante resinose.

E' vietata l'aratura di profondità superiore a ml. 0,5 nella fascia contigua di ml. 5 a partire dal margine della vegetazione riparia esistente e della vegetazione ai bordi delle scarpate.

E' vietata l'aratura nelle aree di proiezione delle chiome relativa agli elementi erborei isolati, con deroga di una lavorazione superficiali in caso di necessità per l'eliminazione meccanica delle specie infestanti.

Sono vietati:

- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, salvo casi particolari, comunque per tratti limitati e di volta in volta valutati dopo aver acquisito i dati relativi alle portate ed alle condizioni idrauliche, idrologiche e geomorfologiche;

- lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione, salvo l'immissione in rete fognaria apposita;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi, o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione delle sostanze ad uso agronomico consentite dalle leggi vigenti;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;
- l'escavazione di pozzi, se non autorizzati dalle competenti autorità.

In prossimità dei punti di presa delle risorse idriche, come individuati nelle planimetrie di Piano, si applicano le norme di cui agli artt. 5, 6 e 7 del D.P.R. n. 236 del 25/5/88.

Nelle aree archeologiche identificate in base ai vincoli previsti dalla L. 1089/39 è vietata qualunque forma di manomissione del terreno o alterazione dello stato dei luoghi, salvo quelle autorizzate dalla Soprintendenza Archeologica; è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola, con divieto di aratura a profondità superiore a ml.0,5. Per una distanza di 150 ml. dai limiti esterni dell'area con vincolo archeologico, come individuata nella Tav. P/3 del Piano (San Benedetto), qualunque intervento che modifichi lo stato del terreno deve essere preceduto da formale comunicazione alla Soprintendenza Archeologica.

Gli edifici rurali esistenti di interesse storico e gli altri edifici e manufatti di interesse storico sono individuati nelle planimetrie di Piano come sottozone A3 ed A4 e sono sottoposti alla disciplina degli artt. 18 e 19.

Sono, comunque, ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

3. Strumenti di intervento: Permesso di costruire, DIA

Art. 42 Sottozona E1 Agricole Normali

DESTINAZIONI

1. Destinazione prevalenti: quelle di cui all'art. 13, n.35, 42; sono, inoltre previste le destinazioni di cui all'art. 13, n. 36, 37, 39, 41, alle condizioni stabilite dalla L.R. 13/90, nonché la destinazione di cui all'art.13 n.27; per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della L.R. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 13, n.1, 3, 4 e 5 (limitata all'attività agrituristica, alle country-house di cui all'art.2 della L.R. 12 agosto 1994 n. 31, e alle parti di servizio) e 43.

A) Attività agricola.

PRESCRIZIONI

2. Sono previsti gli interventi atti a favorire il mantenimento, e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche compatibili con l'obiettivo della riqualificazione paesistico-ambientale. Le coltivazioni dovranno, comunque, consentire il riassetto idrogeologico.
3. Fatta eccezione per i nuovi impianti di cave che sono consentiti nel rispetto della normativa, anche transitoria, di settore, non sono ammessi tutti gli interventi che modifichino in modo consistente rilevati, avvallamenti, corsi delle acque. I movimenti che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, qualora interessino estese porzioni di territorio, dovranno essere autorizzati dal Sindaco su parere della commissione edilizia. Sono ammessi laghi di decantazione dei limi di lavorazione provenienti dagli impianti di cava, purchè riguardino zone degradate e/o già escavate e non completate alla data dell'entrata in vigore della presente Variante.

B) Attività edilizia.

PRESCRIZIONI

4. Per gli edifici e manufatti esistenti - esclusi quelli di interesse storico, ai quali si applicano le norme di cui ai precedenti artt. 18 e 19 - sono comunque ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, mentre sono consentiti - alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. 2, 4 (escluso l'indice fondiario), 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14 della L.R. 13/90 - anche la ristrutturazione con ampliamento e le sistemazioni del suolo.
 5. Nelle aree individuate nella carta di pericolosità geologica allegata al P.R.G. come caratterizzate da movimenti gravitativi in atto o antichi e nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% non sono, comunque, ammessi ampliamenti e nuove costruzioni.
 6. Sono inoltre ammessi tutti gli interventi classificati come pertinenziali rispetto ad edifici già esistenti (portici, garage, ecc.) con un volume massimo pari al 10% dell'edificio principale e comunque non oltre i 70 mc e altezza massima pari a ml. 2,50. Tali interventi non sono considerati come nuove costruzioni ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia e sono soggetti al pagamento di contributo di costruzione ai sensi della legislazione vigente.
 7. Anche gli interventi nuova edificazione sono ammessi alle condizioni e secondo le modalità di cui alla agli artt. 2, 4 (escluso l'indice fondiario), 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14 della L.R. 13/90; per gli indici da applicare in questi interventi come pure negli interventi di ristrutturazione con ampliamento oltre che per le relative destinazioni, le sottozone E1 si distinguono in aree nel modo seguente:
- Per tutti gli interventi di cui sopra si dovranno rispettare le seguenti distanze:

DC	=	20	MI	
DF	=	10,00	MI	O in alternativa adiacenti, purchè della stessa proprietà
DS	=	20	MI	Da strade comunali, salvo quanto previsto dal codice della strada.
		10	ml	Da strade vicinali, salvo quanto previsto dal codice della strada

Aree E1.4 - del versante Nord;

PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Sono ammesse anche le destinazioni di cui all'art.13 n. 36 e 37 alle condizioni stabilite dagli artt. 9 ed 11 della L.R.13/90

PARTICOLARI PRESCRIZIONI				
IFmax	=	0,02	mc/mq	

Art. 43 Sottozona E2 Agricola dei Crinali

DESTINAZIONI

1. Destinazioni prevalenti: quelle di cui all'art. 13, n.35, 42; alle condizioni stabilite dalla L.R. 13/90 sono, inoltre previste le destinazioni di cui all'art. 13, n. 36, 39, nonché le destinazioni di cui all'art. 13, n. 37 e 41 qualora non comportino la realizzazione di manufatti di rilevanti dimensioni; è, altresì, ammessa la destinazione di cui all'art.13 n.27; per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della L.R. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 13, n.1, 3, 4, 5 (quest'ultima limitata all'attività agrituristica, alle country-house e alle parti di servizio) e 43.

A) Attività agro-silvo-pastorali.

PRESCRIZIONI

2. Sono previsti gli interventi atti a favorire il mantenimento e lo sviluppo di quelle attività agro-silvo-pastorali che contribuiscono alla riqualificazione del paesaggio collinare.

3. E' vietato l'abbattimento senza sostituzione della vegetazione arbustiva ed arborea, sia ad alto fusto che coltivata a ceduo, tranne le piante di tipo produttivo industriale, ed è altresì vietato il rimboschimento con essenze vegetali non autoctone, in particolare con piante resinose.

4. Non sono ammessi interventi che modifichino in modo consistente rilevati, avvallamenti, corsi delle acque; sono vietati nuovi impianti di cave.

B) Attività edilizia.

CATEGORIE DI INTERVENTO

5. Per gli edifici e manufatti esistenti - esclusi quelli di interesse storico, ai quali si applicano le norme di cui ai precedenti artt. 18 e 19 - sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 14 per i punti seguenti:

1. lettere a), b), d), senza aumento di volume

6. Anche gli interventi di cui all'art. 14 per il punto 2. lettere e1), e2), e3), e6); sono ammessi alle condizioni e secondo le modalità di cui alla agli artt. 2, 4 (escluso l'indice fondiario), 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14 della L.R. 13/90; ad essi si applica un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,02 mc/mq.

7. Sono inoltre ammessi tutti gli interventi classificati come pertinenziali rispetto ad edifici già esistenti (portici, garage, ecc.) con un volume massimo pari al 10% dell'edificio principale comunque non oltre i 70 mc e altezza massima pari a ml. 2,50. Tali interventi non sono considerati come nuove costruzioni ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia e sono soggetti al pagamento di contributo di costruzione ai sensi della legislazione vigente.

- Per tutti gli interventi di cui sopra si dovranno rispettare le seguenti distanze:

DC	=	20	ml	
DF	=	10,00	ml	O in alternativa adiacenti, purchè della stessa proprietà
DS	=	20	ml	Da strade comunali, salvo quanto previsto dal codice della strada.
		10	ml	Da strade vicinali, salvo quanto previsto dal codice della strada

PRESCRIZIONI

7. Non è ammessa la costruzione di una seconda casa colonica qualora sia subordinata alla destinazione di quella esistente ad annesso agricolo.

8. Gli interventi di ristrutturazione con o senza ampliamento, di nuova edificazione su area libera degli edifici residenziali devono seguire le prescrizioni relative alla L.R. 13/90.

9. Non è ammessa la realizzazione degli impianti, di cui all'art. 14 punto e.4) , nei crinali di classe 1 e 2 di cui alla Tav. A/ 2 Ambiti Definitivi del P.P.A.R..della Variante al P.R.G.

10. Sono vietati i silos, fienili e depositi agricoli di rilevanti dimensioni (SUL superiore a mq.200 ed H max superiore a ml.3,5), le costruzioni di tipo agro-industriale da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli, e gli allevamenti zootecnici di tipo industriale.

11. E' vietata l'apposizione ai lati delle strade di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, con la sola eccezione della segnaletica stradale e di quella turistica di modeste dimensioni.

12. Nell'area con vincolo archeologico individuata nella Tav. P/3 e nel relativo ambito di tutela stabilito in ml. 50 dal limite esterno del perimetro cartografato è vietata ogni nuova costruzione ed ogni movimento del terreno che non sia per fini di studio ed autorizzato dalla competente Soprintendenza. E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola, fatta eccezione per le arature di profondità maggiore di ml. 0,50.

4. VALUTAZIONE

Al fine del calcolo del valore del terreno vengono presi in considerazione tutti i fattori che concorrono a tale valutazione tra cui la posizione, l'altimetria, le condizioni oggettive del terreno, la presenza manufatti all'interno dell'appezzamento, la grandezza, la conformazione planimetrica, la destinazione del vigente piano regolatore general, la classificazione del piano per l'assetto idrogeologico e l'utilizzazione agronomica:

Considerato i suddetti parametri e eseguite le opportune comparazioni con il libero mercato della zona opportunamente sondato e con trasferimenti avvenuti in tempi relativamente brevi, con terreni già alienati, è scaturito un valore riferito ad Ha pari a € 23.600,00 (pari a €/mq 2,36)

La superficie in oggetto è pari a mq. 85.105, pertanto si può stabilire un valore di € 200.847,80 che può essere arrotondato:

VALORE DI STIMA € 200.850,00
(diconsi euroduecentomilaottocentocinquanta/00)

IL TECNICO
(Geom. Massimo Manna)

Allegati:

- Stralcio Carta regionale scala 1:25.000;
- Stralcio P.R.G. scala 1:5.000;
- Stralcio P.R.G. con aree in frana del PAI scala 1:10.000
- Estratto di mappa catastale scala 1:2.000;
- Visure catastali;
- Documentazione fotografica;

PRETURA DI SENIGALLIA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2017 il giorno _____ del mese di _____ in Senigallia, nella Pretura, avanti al sottoscritto _____ è personalmente comparso il Geom. Manna Massimo, nato a Corinaldo il 25.04.1973, in qualità di Tecnico del Comune di Corinaldo, il quale chiede di asseverare con giuramento la suesesa perizia, dal predetto redatta, composta da pagine _____.

Il comparente quindi, invitato a prestare il prescritto giuramento, pronuncia la seguente formula:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA’”.

Letto confermato e sottoscritto.

Il _____