

**TRIBUNALE DI ANCONA**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**PROCEDIMENTO N. 5352/2017 R. G.**

**RELAZIONE PERITALE**

Dopo aver ricevuto in data 30/01/2024 la nomina a CTU per il Procedimento n. 5352/2017 Reg. Gen., il sottoscritto Jonathan Carbonetti, con studio in Ancona, corso Amendola n.40/B, c.f. CRBJTH69M14A271M, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n. 2462, redige la seguente relazione finalizzata alla stima di valore congruo ed aggiornato della proprietà immobiliare sita nel Comune di Jesi (AN), via Roma n.249 (lotti 1-2 della precedente relazione peritale a firma dell'Arch. Xxxxxx Xxxxxx datata 16/07/2016, aggiornata in data 10/10/2021, da accorpate in unico nuovo lotto che sarà denominato "Lotto A") e nel Comune di Jesi (AN) via Mazzangrugno n.32/B (lotti 5-6 della stessa precedente relazione peritale di cui sopra, da accorpate anch'essi in unico nuovo lotto che sarà denominato "Lotto B").

Partendo dalla suddivisione in lotti della precedente relazione peritale, si evince che il lotto 1 è costituito da n.10 beni immobili tra fabbricati e terreni, il lotto 2 è costituito da n.2 beni immobili tra fabbricati e terreni, il lotto 5 è costituito da n.12 beni immobili tra fabbricati e terreni, il lotto 6 sarebbe costituito da n.2 beni immobili (si preciserà al punto seguente che questi due immobili non sono intestati all'esecutato del presente procedimento, quindi non saranno inseriti in perizia).

Ai fini della presente relazione, si precisa che i sigg.ri XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX (deceduto, che compare come esecutato dagli attori principali della procedura), e la sig.ra XXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX (XXXXXX) il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX (non esecutata), sono intestatari, ciascuno per la quota di 1/2, di tutti gli immobili citati, come coniugi in regime di separazione dei beni.

**1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Dalle visure catastali per soggetto e per immobile, risulta che gli immobili facenti parte dei compendi immobiliari oggetto di stima sono distinti al Catasto dei Fabbricati/Terreni del Comune di Jesi come segue:

Lotto 1:

Catasto Fabbricati

- Foglio 61, Particella 168, sub 2, categoria A/8, classe 1, consistenza 26 vani, sup. Catastale 926 mq, totale escluse aree scoperte 679 mq, Rendita: Euro 2.954,13
- Foglio 61, Particella 168, sub 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 171 mq, totale superficie 187 mq, Rendita: Euro 264,94



ASTE GIUDIZIARIE®  
Catasto Terreni

- Foglio 61, Particella 170, Redditi: dominicale Euro 16,83 Lire 32.580; agrario Euro 19,63 Lire 38.010  
Superficie: 5.430 m2 - Particella con qualità: SEMINATIVO ARBORATO di classe 7
- Foglio 61, Particella 171, Redditi: dominicale Euro 1,52 Lire 2.952; agrario Euro 0,68 Lire 1.312  
Superficie: 1.640 m2 - Particella con qualità: PASCOLO di classe 2
- Foglio 61, Particella 173, Redditi: dominicale Euro 16,30 Lire 31.560; agrario Euro 4,07 Lire 7.890  
Superficie: 7.890 m2 - Particella con qualità: PRATO ARBORATO di classe 2
- Foglio 61, Particella 174, Redditi: dominicale Euro 38,35 Lire 74.250; agrario Euro 23,43 Lire 45.375  
Superficie: 4.125 m2 - Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Foglio 61, Particella 253, Redditi: dominicale Euro 0,18 Lire 351; agrario Euro 0,07 Lire 140  
Superficie: 234 m2 - Particella con qualità: BOSCO ALTO di classe 1
- Foglio 61, Particella 331, Redditi: dominicale Euro 0,09 Lire 173; agrario Euro 0,08 Lire 150  
Superficie: 15 m2 - Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3
- Foglio 61, Particella 354, Redditi: dominicale Euro 6,19 Lire 11.980; agrario Euro 8,04 Lire 15.574  
Superficie: 2.396 m2 - Particella con qualità: SEMINATIVO ARBORATO di classe 8
- Foglio 61, Particella 356, Redditi: dominicale Euro 0,18 Lire 345; agrario Euro 0,15 Lire 300  
Superficie: 30 m2 - Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Le unità immobiliari che compongono il Lotto 1 sono essenzialmente riassumibili in una villa singola di impianto ottocentesco, con struttura in muratura, di tre piani fuori terra, con autorimessa seminterrata distaccata dall'edificio principale ma sempre all'interno del parco circostante la villa stessa. Sono compresi nel parco (che ha una estensione di circa 2 ettari) una piscina, un campo da tennis, campo da bocce, gazebo. La proprietà si trova nella zona Nord-Ovest del Comune di Jesi, a circa 4 km dal centro storico, lungo la strada di collegamento tra i Comuni di Jesi e Moie, a circa 2,5 km dallo svincolo della S.S.76. Si accede alla proprietà tramite un cancello carrabile adiacente a via Roma.

#### Lotto 2:

Catasto Fabbricati

- Foglio 61, Particella 172, sub 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani, sup. Catastale 221 mq, totale escluse aree scoperte 221 mq, Rendita: Euro 1.158,15
- Foglio 61, Particella 172, sub 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 71 m2, Rendita: Euro 132,01

Le unità immobiliari che compongono il Lotto 2 sono riassumibili in un edificio con struttura in cemento armato costituito da un piano interrato e due piani fuori terra, ed un garage interrato anch'esso con struttura in cemento armato, collegato all'edificio soprastante con accesso anche indipendente, che si trovano



all'interno dello stesso parco circostante la villa principale di cui al Lotto 1. Non ci sono corti esterne di proprietà o di uso esclusivo.

Lotto 5:

Catasto Fabbricati

- Foglio 57 Particella 164 Subalterno 10, Indirizzo: VIA MAZZANGRUGNO n. 32-B Piano S1, Dati di classamento: Rendita: Euro 184,32, Categoria C/6c), Classe 4, Consistenza 83 m2, Dati di superficie: Totale: 93 m2
- Foglio 57 Particella 164 Subalterno 11, Indirizzo: VIA MAZZANGRUGNO n. 32-B Piano S1-T, Dati di classamento: Rendita: Euro 1.069,07, Categoria A/7d), Classe 3, Consistenza 11,5 vani, Dati di superficie: Totale: 268 m2 Totale escluse aree scoperte b): 257 m2
- Foglio 57 Particella 164 Subalterno 12, Indirizzo: VIA MAZZANGRUGNO n. 32/B Piano 1, Dati di classamento: Categoria F/3e), STATO DELL'UNITA' CONFERMATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' PROT. N. 66050 DEL 25/03/2008
- Foglio 57 Particella 164 Subalterno 13, Indirizzo: VIA MAZZANGRUGNO n. 32/B Piano 1, Dati di classamento: Categoria F/3e), STATO DELL'UNITA' CONFERMATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' PROT. N. 66049 DEL 25/03/2008
- Foglio 57 Particella 164 Subalterno 14, Indirizzo: VIA MAZZANGRUGNO n. 32-B Piano T, Dati di classamento: Rendita: Euro 49,58, Categoria C/2f), Classe 4, Consistenza 24 m2, Dati di superficie: Totale: 30 m2

Catasto Terreni

- Foglio 57 Particella 151, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,31 Lire 609; agrario Euro 0,34 Lire 653, Superficie: 87 m2, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 6
- Foglio 57 Particella 158, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,24 Lire 468; agrario Euro 0,24 Lire 468, Superficie: 52 m2, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4
- Foglio 57 Particella 160, Superficie: 12 m2, Particella con destinazione: AREA RURALE
- Foglio 57 Particella 161, Superficie: 20 m2, Particella con destinazione: AREA RURALE
- Foglio 57 Particella 162, Superficie: 3.007 m2, Particella con destinazione: AREA RURALE
- Foglio 57 Particella 165, Superficie: 750 m2, Particella con destinazione: AREA RURALE
- Foglio 57 Particella 166, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 16,34 Lire 31.644; agrario Euro 16,34 Lire 31.644, Superficie: 3.516 m2, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Lotto 6:

Gli immobili citati nella perizia a firma dell'Arch. Xxxxxx datata 16/07/2016 (Foglio 57, Particelle 11 e 12) non sono intestati all'esecutato, quindi non sono presi in considerazione. Successivamente, in una relazione



integrativa dello stesso Arch. Xxxxxx datata 10/10/2021, furono dallo stesso Tecnico assegnati al Lotto 6 due immobili in precedenza inseriti nel Lotto 5, nel quale comunque vengono considerati nella presente relazione. Il Lotto B, unificato come richiesto dal Giudice, sarà quindi costituito da tutti gli immobili del Lotto 5, che formano in effetti una unica proprietà immobiliare con accesso da via Mazzangrugno, al civico 32/B, lungo la Strada Provinciale n.9 che collega Jesi a Polverigi.

La proprietà consiste in un edificio di due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, di recente costruzione (inizio anni 2000) dopo la demolizione di un rudere agricolo preesistente. Completa la proprietà un deposito staccato dall'edificio principale, nella zona est della corte esterna.

Si fa notare che all'interno di questa proprietà ci sono altri tre beni immobili attualmente accatastati come beni comuni non censibili a causa del frazionamento attuale. Nell'ipotesi di accorpamento di tutta la proprietà in un unico lotto, si consiglia successivamente di depositare una variazione catastale in cui questi beni (vano scale, corte esterna, vano coperto al piano seminterrato adiacente al sub 10) siano accatastati all'interno della proprietà e facenti parte dell'unico sub dell'edificio principale.

## **2. INQUADRAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEL PRG VIGENTE**

### Lotti 1-2 (che compongono il nuovo Lotto unico A)

Dal punto di vista urbanistico, la zona in cui si trovano gli immobili del Lotto 1 del Lotto 2 è inquadrata dal Piano Regolatore Generale vigente Sottozona E1 (interventi regolamentati dall'art. 87 zone E ed art. 88 delle NTA), Area E1.5 ("Sistema" costituito dall'ex Seminario, dalle Ville Honorati e Roccetti e dai rispettivi parchi, come da art.93 delle NTA). Riporto qui sotto uno stralcio delle NTA citate, che possono essere importanti per la valutazione. Per le altre Norme, tavole o articoli richiamati nello stralcio seguente, si faccia riferimento alle indicazioni degli strumenti urbanistici in vigore, locali e nazionali.

#### *ART.87 - ZONE E*

*1 - Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.*

*2 - Sono consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale.*

*3 - Non sono ammessi interventi che modifichino rilevati, avvallamenti, corsi delle acque, in particolare nuovi impianti di cave (se non previste dall'apposito piano), discariche e colmate, salvo quanto previsto dal successivo punto 5.*

4 - I movimenti di terra che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, interessanti estese porzioni di territorio, dovranno essere autorizzati dal Sindaco su parere della commissione edilizia, fatte salve comunque le norme del PPAR vigente, nonché eventuali disposizioni più restrittive del PRG.

5 - Per le cave abbandonate dovranno essere predisposti appositi piani di recupero, destinando quelle umide alla nidificazione dell'avifauna e favorendo con una opportuna sistemazione attività di osservazione e di studio, privilegiando il ripristino dell'attività agricola, prevedendo il rimboschimento nei casi di forte pendenza.

Per quanto concerne in particolare le cave, la relativa attività dovrà rispettare la vigente legislazione regionale e segnatamente le limitazioni imposte dal PPAR attualmente in vigore.

6 - E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15, punti 3 e 5, delle NTA del PPAR, individuabili sulla base della cartografia IGM 1892 - 95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza, verifica da effettuare all'interno del censimento previsto dall'art. 15 della L.R. 13/90.

7 - L'Amministrazione provvederà al censimento, di cui all'art. 15 della L.R. 13/90, di tutti gli edifici in zona E, alla classificazione, alla valutazione, alla compilazione dell'elenco degli edifici che rivestono valore storico ed architettonico e alla determinazione degli interventi possibili con priorità per le aree dalle E1.8 Paesaggio agrario-storico, E1.4 - E2.1a - E2.2 - E2.3 - E2.4.

8 - Nelle aree E1.4, E1.8, E2.2, E2.1a, E2.3, E2.4 fino all'espletamento del censimento, della classificazione, della valutazione, della compilazione dell'elenco dei beni storico-architettonici, di cui all'art. 15 comma 2° L.R. 13/90 e dell'identificazione dei tipi di intervento compatibili con le singole costruzioni, con gli indirizzi e le prescrizioni delle relative aree, è possibile autorizzare i soli interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo e restauro. E' consentito l'intervento di "ristrutturazione" edilizia prima del censimento generale a condizione che venga effettuato il censimento parziale sulle singole domande inoltrate all'Amministrazione Comunale.

9 - Per le case coloniche con bigattiera centrale a crociera (Allegato 33) sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo, restauro.

10 - Nelle aree E1.1 - E1.2 - E1.3 - E1.4 - E1.5 - E1.6 - E1.7 - E1.7a - E1.8 - E2.1 - E2.1a - E2.2 - E2.3 - E2.4 nonché negli ambiti degli altri corsi d'acqua, delle aree panoramiche, delle emergenze geomorfologiche e delle aree archeologiche non sono ammessi: il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate di servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti per l'attività agro-silvo-pastorale; l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per l'attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale, la segnaletica per l'individuazione di percorsi pedonali e ciclabili nonché quella turistica di cui alla circolare ministeriale LL.PP. n. 400 del 9.2.1979;

la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio dell'attività agro-silvo-pastorale.

11 - Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di tutela paesistico-ambientale e di incentivare le iniziative pubbliche e private comprese nelle zone E1.4, E1.8 e scheda progetto Parco dell'Esino, agli interventi da effettuare in tali aree è riconosciuta la priorità nella concessione di contributi regionali previsti nei settori della agricoltura, forestazione, difesa idrogeologica, dell'inquinamento del suolo, dell'aria e dell'acqua, della tutela faunistica, dell'edilizia rurale, del turismo.

12 - Strade, corsi d'acqua, filari e alberate sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale. Gli interventi, pertanto, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

#### **STRADE**

Mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, di eventuali pavimentazioni ed arredi particolari. Sono consentiti adeguamenti solo se ritenuti necessari per motivi di sicurezza viaria.

#### **CORSI D'ACQUA**

1 - I corsi d'acqua sono individuati sulla tav. 4.0 "Elementi strutturanti il territorio".

2 - Gli ambiti definitivi dei corsi d'acqua Esino e Musone sono cartograficamente delimitati sulle Tavv. 4.3a. All'interno di tali ambiti sono state individuate aree contraddistinte con le sigle E2.2 -Alveo, E2.1a -Aree di esondazione, E2.3, E2.4 -Ambiti del fiume per le quali sono dettati specifici indirizzi e norme.

3 - Per gli altri corsi d'acqua (appartenenti alle classi 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> del PPAR), all'esterno delle aree urbanizzate e all'interno del perimetro di queste in corrispondenza di apposita individuazione cartografica è stabilito un ambito di tutela, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, di ml. 60 per i corsi d'acqua della 2<sup>a</sup> classe (Cesola, Cifaroni, Fosso del Lupo, Gorgolungo, Granita, Guardengo, Mazzangrugno, Piandelmedico, Tabano) e di ml. 40 per quelli della 3<sup>a</sup> classe.

4 - All'interno degli ambiti di tutela, di tutti i corsi d'acqua a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine si applicano le prescrizioni di base permanenti del PPAR art. 29 lett. a) e b) con le seguenti ulteriori precisazioni e prescrizioni al punto b): la fascia di rispetto inedificabile è di ml. 100 per i fiumi Esino e Musone; per i restanti corsi d'acqua indicati nella tav. 4.0, la fascia inedificabile è fissata in ml. 60 e ml. 40 rispettivamente per quelli della 2<sup>a</sup> classe e della 3<sup>a</sup> classe; i lagoni di accumulo per fini irrigui sono ammessi soltanto all'interno degli ambiti e fasce di tutela dei corsi d'acqua della 3<sup>a</sup> classe.

5 - Per gli ambiti di tutela relativi ai corsi d'acqua di cui al comma 3<sup>o</sup> che precede, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni ed indirizzi:

a) E' vietata l'aratura, il dissodamento della fascia di ml. 10 contigua al corso d'acqua a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine.

b) Sono vietati gli impianti tecnologici fuori terra, salve per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento, sia viarie che impiantistiche purchè assoggettate a procedura di compatibilità paesistico- ambientale, di cui agli artt. 63 bis e ter delle NTA del PPAR vigente.

c) Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, l'ampiezza e l'andamento degli alvei.

d) Le essenze arboree esistenti al bordo dei fondi (alberate, filari, querce camporili, ecc.) vanno mantenute, sostituite con essenze analoghe in caso di morte od abbattimento, incrementate secondo le prescrizioni della tav. 4.1.

e) E' ammessa, per scopi ricreativi, qualora non siano utilizzabili quelli già esistenti (strade poderali, capezzagne, sentieri, ecc..) e purchè compatibili con la presenza di colture, la realizzazione di percorsi pedonali, non bitumati, di ampiezza non superiore a ml. 2,50, anche attrezzati con piazzole per la sosta e per le attività ginniche di superficie non superiore a mq. 25, nel rispetto della vegetazione ripariale esistente.

f) Sono sempre ammesse le opere relative a progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

g) Sulle costruzioni esistenti, interne agli ambiti definitivi di tutela, sono possibili i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, variazione d'uso, ristrutturazione senza modificazione delle caratteristiche planovolumetriche, secondo i disposti dell'art. 6 della L.R.13/90. Non è consentita la demolizione fino alla compilazione dell'elenco di cui all'art. 15 comma 2° della L.R. 13/90.

h) Per una fascia di ml. 150 è prevista la procedura di cui all'art. 7 della Legge 29-6-39 n. 1497, ai sensi dell'art. 1 comma 5° lettera "C" della Legge 8-8-85 n. 431.

*Nota: Art. 29 lett. a) - b) Prescrizioni di base permanenti del PPAR*

a) Nella fascia contigua di mt. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

b) Per i corsi d'acqua, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, di cui all'art. 27, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente i seguenti valori (ml):

- ml. 100 per i fiumi Esino e Musone

- ml. 35 per i restanti corsi d'acqua dove sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 (del PPAR), nonchè l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> classe.

#### **FILARI E ALBERATE NON DA PRODUZIONE**

1 - Mantenimento, incremento e sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua, mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate. Sulla tav. 4.1 sono individuate le piantumazioni esistenti da conservare e quelle nuove da realizzare, la fascia alberata va collocata ad una distanza di ml. 1 dal confine stradale e sul bordo estremo della scarpata.

2 - Le specie da utilizzare sono: pioppi (*Populus alba*, *Populus nigra* e *Populus tremula*); olmo campestre (*Ulmus campestris*); salici (*Salix alba*, *salix purpurea* e *Salix eleagnos*) per le fasce limitrofe ai corsi d'acqua; acero campestre (*acer campestre*); gelso (*Morus alba*); querce (*Quercus pubescens*, *Quercus robur*, *Quercus petraea*).

#### **AREE PANORAMICHE**

1 - Le aree panoramiche sono cartograficamente delimitate ed individuate sulla tav. 4.3a - 2.33.

2 - All'interno delle aree panoramiche sono presenti le strade ed i punti panoramici.

3 - Lungo le strade è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopi, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare n. 400/79.

4 - Le fasce di rispetto stradale inedificabili indicate nel DM 1 aprile 1968 n. 1404 sono aumentate del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato DM si applica una fascia di rispetto minima di ml. 20.

5 - E' fatto salvo il disposto della Legge Reg.le n. 34/75.

6 - I tipi di intervento relativi a coltivazioni, abitazioni e annessi rurali, sono quelli regolamentati dalle "Sottozone" e dalle "Aree" su cui insistono.

7 - Nelle aree si applica pure quanto previsto all'art. 93 bis (aree E1.6 Crinali) commi 2° e 4°.

8 - Sono incentivate e realizzate con priorità le opere finalizzate al miglioramento delle aperture visuali e quelle volte all'incremento o alla sostituzione di filari ed alberate non da produzione secondo quanto indicato all'art. 87 capoverso "Filari ed alberate" e sulla Tav. 4.1. (...)

#### **AREE DI TUTELA DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI STORICI EXTRAURBANI (AREE EMSE)**

1 - Gli edifici storici extraurbani ed i relativi ambiti di tutela sono cartograficamente individuati, delimitati ed elencati sulle tavv. 2.33 e 4.3a, all'interno dei quali si applica la tutela integrale di cui agli artt. 26 E 27 delle NTA del PPAR.



2 - *All'interno degli ambiti non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 del PPAR, nonchè i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.*

3 - *Sugli edifici sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria che non comporti alterazione alcuna ai prospetti edilizi, risanamento conservativo e restauro. Per gli edifici storici extraurbani gli interventi non dovranno comportare alterazione alcuna ai prospetti edilizi.*

4 - *Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi, la piantata di filari e di alberate, siepi vive, volti alla ridefinizione dei caratteri paesistico-ambientali. Gli interventi sono assoggettati alla procedura di verifica di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 63 bis e ter del PPAR.*

#### **AREE ARCHEOLOGICHE**

1 - *Le aree archeologiche sono cartograficamente individuate e delimitate sulla Tav. 4.3a. All'interno di tali aree vige la normativa relativa alle Sottozone ed alle Aree su cui insistono.*

2 - *Sono vietati gli interventi di nuova edificazione o di trasformazione dei luoghi.*

3 - *E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, salvo che ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore a cm. 50 deve essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica; è ammessa ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche.*

#### **EMERGENZE GEOMORFOLOGICHE**

1 - *Le emergenze geomorfologiche sono cartograficamente individuate e delimitate sulla Tav. 4.3a. All'interno di tali aree vige la normativa relativa alle Sottozone ed alle Aree su cui insistono. E' vietato qualunque intervento che possa alterare i caratteri delle emergenze individuate.*

2 - *Nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree - campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili, comunque nel rispetto delle direttive di cui all'art.50 e successive regolamentazioni (circolari, ecc..) emanate dalla Regione Marche.*

#### **COLTURE**

*E' ammesso il cambiamento delle colture in atto e l'introduzione di nuove colture, purchè queste non alterino gli elementi strutturanti il territorio (strade, corsi d'acqua, filari, siepe e alberati) individuate nella tavola 4.0. Qualora alterino gli elementi strutturanti il territorio (strade, corsi d'acqua, filari e alberate) è richiesta la procedura di compatibilità ambientale art. 63 bis e ter del PPAR.*

#### **13 - COSTRUZIONI**

*Sono previste le seguenti costruzioni:*

a) *abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;*

b) *ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;*



c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;

d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale; lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;

e) serre;

f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;

g) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

h) edifici per industrie forestali (art. 3 comma 1° lett. "g" della Legge Regionale 13/90).

Per qualsiasi tipo di intervento, l'Amministrazione Comunale dovrà preventivamente accertare le condizioni dei suoli indicate sulle tavv. 2.22, 2.23, 2.25, 2.27, rispettivamente: "zonazione sismica", "carta geo-morfologica", "edificabilità di massima", "carta idrogeologica della falda di subalveo" tav. 2.30; "carta della vulnerabilità della falda" tav. 2.31; "carta delle pericolosità geologiche" tav. 2.32 in particolare nella carta delle pericolosità geologiche sono individuate le seguenti aree:

- aree interessate da movimenti gravitativi di scivolamento (frane o dissesti) individuate sulla tav. 4.3a (Aree E1.3 di cui al successivo art. 91);

- aree con spessori di materiali eluvio-colluviali caratterizzate da deformazioni superficiali e di instabilità (soliflussi): per queste aree è richiesto un approfondimento delle indagini al fine di valutare tutte le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche per la determinazione della stabilità generale.

#### **ABITAZIONI E ANNESSI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO**

##### **1 - Tipi d'intervento previsti:**

a) Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione dell'edificio senza aumento di volume.

a1) - Gli interventi di cui al punto a) possono essere autorizzati e concessi anche su edifici di dimensioni superiori a quella indicata nell'abaco dei tipi rurali; e purchè la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.

b) Ampliamenti dell'edificio al solo fine di adeguarlo alle esigenze abitative del nucleo familiare, fino ad un massimo di densità fondiaria di 0,03 mc/mq. Sono fatti salvi i disposti dell'art. 6/5° comma della L.R. 13/90 e quelli della L.R. n. 34/75. Gli ampliamenti suddetti potranno avvenire solo attraverso aggiunte in aderenza ai corpi di fabbrica (vedi abaco dei tipi rurali). Il volume dell'intero complesso abitativo non dovrà comunque superare mc. 1.000 nelle sottozone E1 (mc. 800 nel caso di edifici contigui); mc. 1.000 nelle sottozone E2 e potranno non osservare le distanze minime di ml. 20 dai confini interni.

c) Demolizione con e senza ricostruzione di annessi agricoli, senza aumento di volume.

d) Costruzione di nuovi annessi agricoli. L'annesso dovrà essere disposto in relazione agli altri edifici esistenti come da abaco dei tipi rurali, secondo quanto disposto dall'art. 8 della Legge Regionale 13/90.

e) Demolizione con ricostruzione di singoli manufatti o dell'intero complesso edilizio compresa la casa colonica, secondo quanto disposto dall'art. 5 comma 1° della L.R. 13/90, tranne per gli edifici compresi nell'elenco di cui all'art. 15 comma 2° della L.R. 13/90, al fine esclusivo di garantire lo sviluppo dell'azienda e soddisfacenti condizioni abitative al nucleo familiare che conduce il fondo nel rispetto dell'indice fondiario (0,03 mc/mq) e con il limite massimo di mc. 1.000.

f) Costruzione di nuove abitazioni sui fondi senza casa frazionati da almeno 5 anni alla data di richiesta della concessione.

- La costruzione è consentita nel rispetto dell'indice fondiario (0,03 mc/mq) con riferimento alla situazione della proprietà esistente 20 anni prima della richiesta di concessione.

2 - Gli edifici e le parti di edificio ricostruiti o costruiti ex-novo ampliati o ristrutturati dovranno essere del tipo indicato dall'abaco per la sottozona interessata ed essere disposti in modo tale da assecondare la pendenza del terreno.

3 - Per gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici ricostruiti e per gli ampliamenti che abbiano un volume complessivamente superiore a mc. 300 e/o un'altezza superiore a ml. 3,00, viene richiesta la valutazione dei caratteri visuali dell'intervento proposto riferiti alla specifica unità di paesaggio, al bacino spaziale di percezione, ai caratteri paesistico-ambientali-insediativi presenti.

4 - Quando il fondo sia tagliato da una strada o da un corso d'acqua, per il computo della superficie fondiaria si farà riferimento all'intera superficie, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 13/90.

#### ABITAZIONI SENZA FONDO

Per le abitazioni di tipo urbano (costruzioni con caratteristiche urbane del secondo dopoguerra) esistenti in zone rurali, senza fondo da almeno 10 anni, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione non è prevista la ricostruzione.

#### ZONE AGRICOLE SPECIALI

Nelle sottozone agricole, comunque non interessate da alcun vincolo di carattere paesistico-ambientale previsto dalla legislazione nazionale-regionale, e/o da ambiti di tutela definitivi del PPAR e/o da altri vincoli individuati dal vigente piano, è possibile la realizzazione di accessori agricoli necessari allo svolgimento dell'attività agricola.

In dette zone è consentita la costruzione di manufatti con la SUL massima di mq. 50,00, con altezza massima di mq. 3,00 e nel rispetto dell'indice fondiario pari a mc. 0,03/mq.

*Tali costruzioni dovranno avere una distanza minima dai fabbricati esistenti pari a mt. 10,00, dai confini pari a mt. 5,00 e dalle strade in conformità a quelle previste dal Codice della Strada.*

*Le concessioni edilizie saranno rilasciate previa presentazione del vincolo di destinazione decennale prescritto dall'art. 14 della Legge Regionale 13/90.*

*Le costruzioni dovranno essere realizzate con struttura in muratura, intonacate e tinteggiate con colori tenui, con copertura in coppi ed infissi in legno.*

*E' vietata la realizzazione del piano interrato.*

*La realizzazione di accessori agricoli non è comunque consentita nelle sottozone E1.1, E1.2, E1.3, E1.4, E1.5, E1.6, E1.7a, E1.8, E2.1, E2.1a, E2.2, E2.3, E2.4, nonché negli ambiti degli altri corsi d'acqua, delle aree panoramiche, delle emergenze geomorfologiche e delle aree archeologiche.*

#### **EDIFICI ABBANDONATI**

*1. Gli edifici rurali abbandonati possono essere recuperati senza vincolo del mantenimento dell'attività agricola e destinati ad uso abitativo, eventualmente mediante locazione a terzi anche a fini turistici.*

*2 - In caso di cambiamento della destinazione ad uso agricolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. . Per interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 30 lettera e) delle Nta del PRG (senza la completa demolizione) o di demolizione e fedele ricostruzione dell'organismo preesistente, è richiesto un progetto generale che precisi anche le modalità di sistemazione dell'area non edificata.*

*3 - E' consentita la demolizione con ricostruzione riferita all'abaco dei tipi rurali per la sottozona interessata solo in caso di comprovate necessità tecnico- statiche preventivamente accertate dall'ufficio tecnico comunale e salvo che la costruzione non sia inserita nell'elenco degli edifici di valore storico e architettonico.*

*3 bis - Per tutti gli interventi ammessi ai commi 2 - 3 del presente capoverso, è richiesto un Piano di recupero che precisi anche le modalità di sistemazione dell'area non edificata.*

*4 - Il rilascio di concessioni ed autorizzazioni e l'approvazione del piano di recupero sono subordinati alla presentazione di un certificato rilasciato dall'ufficio di polizia urbana attestante che l'intero complesso rurale non è abitato da almeno 5 anni dalla data di richiesta del certificato stesso.*

**COSTRUZIONI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE E LAGONI DI ACCUMULO;  
COSTRUZIONI PER LA LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE  
DEI PRODOTTI AGRICOLI.**

*1 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo.*

*- Le nuove costruzioni sono ammesse purchè coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il*

*regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.*

*- Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:*

*a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;*

*b) rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml. 40; dal perimetro dei centri abitati e dalle zone tutelate individuate sulla tavola 4.5 "vincoli" di ml. 500, estesa a ml. 1.000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml. 100;*

*c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;*

*d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.*

*- I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a).*

*- Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla Legge 319/76.*

*2 - Costruzioni per la lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali.*

*- Le nuove costruzioni sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.*

*- Le costruzioni devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla LR 6 febbraio 1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.*

*- Le costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:*

*a) avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq;*

*b) osservare le distanze minime dai confini di ml. 20 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di ml. 10.*

*3 - La localizzazione delle costruzioni per le attività di cui al presente capoverso è subordinata ad una delibera del consiglio comunale attestante l'idoneità dell'area alla destinazione d'uso prevista. Ai fini della decisione andranno valutati i rischi di inquinamento connessi all'insediamento.*

*Il progetto dovrà in ogni caso indicare adeguate misure di depurazione degli scarichi ed essere corredato di una verifica di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 63 bis e ter delle NTA del PPAR.*



*4 - Per le caratteristiche dei manufatti edilizi si fa riferimento alla classe 4 dell'abaco dei tipi industriali e artigianali.*

**14 - SERRE**

*1 - Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate.*

*2 - Le serre si distinguono in:*

*a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale;*

*b) serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.*

*3 - La realizzazione delle serre è subordinata ad autorizzazione edilizia.*

*4 - Le serre di cui alla precedente lettera b), possono essere realizzate in base a concessione rilasciata dal Sindaco ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.*

*5 - Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria di 0,5 mc/mq.*

*6 - Entrambi i tipi di serre devono avere le seguenti caratteristiche:*

*a) distanze minime non inferiori a ml. 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni;*

*b) distanze minime non inferiori a ml. 5 dal confine di proprietà. (...)*

**15 - STRUMENTI DI INTERVENTO**

*- Concessioni ed autorizzazioni edilizie - Vincoli di inedificabilità e destinazione - Norme comuni*

**Concessioni edilizie**

*1 - Le concessioni e le autorizzazioni per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto della LR 13/90 e della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e alle seguenti condizioni:*

*a) per quanto attiene agli interventi di cui alle lettere a) - b) del capoverso "Costruzioni" e alle lettere b) - c) del capoverso "Abitazioni e annessi per la costruzione del fondo" che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;*

*b) per quanto attiene agli interventi di cui alle lettere c), d), e), f) del capoverso "Costruzioni", che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.*



2 - *Le concessioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai capoversi "Abitazioni senza fondo" "Edifici abbandonati" sono rilasciate al proprietario o a chi abbia titolo per richiederlo.*

3 - *Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi di cui alla Legge Regionale 13/90, sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.*

4 - *I requisiti di cui alla lettera a) che precede sono provati da un certificato attestante la qualifica di coltivatore del richiedente (imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 153/75 o anche di pensionato ex- coltivatore nel solo caso di interventi di ampliamento; i requisiti di cui alla lettera b) che precede sono provati da un certificato attestante la appartenenza a cooperativa e associazione di imprenditori, colono o mezzadro ai sensi dell'art. 13 della Legge suddetta.*

5 - *Per la verifica dei requisiti di cui alle lettere a) - b) del comma 1, nonchè della conformità dell'intervento ai piani agricoli o ai piani aziendali o interaziendali, ove richiesta dalla legge Regionale 13/90, ci si avvale dei servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione competenti per territorio.*

#### **VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E DESTINAZIONE**

1 - *Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui alle lettere a) - b) del capoverso "Costruzioni" è subordinato alla istituzione di un vincolo a "non aedificandi" su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 13/90 utilizzate a fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetti della concessione ed alla presentazione di un certificato della conservatoria delle ipoteche o di una dichiarazione notarile attestante l'assenza, sull'area di proprietà, di vincoli di inedificabilità.*

2 - *Il comune dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.*

3 - *Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni di cui alle lettere c), d), e), f) del capoverso "Costruzioni" è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.*

4 - *I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti a cura della Amministrazione Comunale e, a spese del concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.*

5 - *E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:*

a) *nei casi di morte o invalidità del concessionario;*

b) *nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;*

c) nei casi in cui il concessionario versi nell'ipotesi di cui agli articoli 33 e seguenti della L.R. 28 ottobre 1977, n. 42.

6 - Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) - c) del comma 5).

#### 16 - NORME COMUNI

1 - La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), h) del capoverso "Costruzioni" devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di concessione edilizia dal quale risulti anche il quadro economico relativo ai 3 anni precedenti la richiesta con l'indicazione del tipo e della estensione delle coltivazioni praticate sul fondo.

2 - Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui alle lettere d), e), f), h) del capoverso "Costruzioni".

3 - Il piano di sviluppo aziendale e la relazione illustrativa, presentata dai soggetti, che pur non risultando imprenditori a titolo principale, esercitano le attività di allevamento zootecnico industriali, coltivazioni in serra, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sono approvati dalla commissione consultiva per le zone agricole nominata dal Consiglio Comunale e sono vincolanti per almeno 5 anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità.

4 - Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola dovranno rispettare le distanze dalle strade stabilite dal Decreto Ministeriale del 1-4-1968, in relazione all'importanza delle stesse salvo l'ipotesi di cui alla lett. a) comma 2° della L.R. 8-3-1990 n. 13 e i casi previsti dalla L.R. 21-5-75 n. 34. sono comunque fatte salve norme più restrittive del PRG rispetto al DM 1-4-68 n. 1404.

5 - Ai fini di prevenzione sismica per le altezze e le distanze tra i fabbricati si osservano le norme più restrittive eventualmente stabilite dalla Legislazione vigente.

#### Art. 87 BIS

Al fine di emanare norme specifiche per un corretto utilizzo e la valorizzazione del patrimonio agricolo-ambientale, è stato promosso un censimento con mappatura e catalogazione di tutte le industrie insalubri, le attività produttive, i capannoni per l'allevamento, nonché per l'individuazione di aree parzialmente compromesse, in zona agricola.

Pertanto fino all'adozione di dette norme di maggior dettaglio: non possono essere localizzate nelle zone E, e nelle relative sottozone: le attività e/o le lavorazioni che possano costituire pericolo per la salute dell'uomo e pregiudizio per l'ambiente esistente; quindi sono vietate nelle zone E: le industrie insalubri ed impianti per lo smaltimento, il recupero, lo stoccaggio e la raccolta dei rifiuti. In particolare tutte quelle che: ai sensi dell'art.



216 del Regio Decreto n. 1265 del 27.07.1934, risultano essere incluse in quelle di prima classe negli appositi elenchi di cui al Decreto Ministeriale del 05.09.1994 e successive modifiche ed integrazioni; e tutte quelle elencate nell'allegato B e nell'allegato C del decreto legislativo del 05.02.1997 n. 22, e successive modifiche ed integrazioni.

E' inoltre vietato qualsiasi cambio di destinazione d'uso dei manufatti esistenti, destinati ad allevamento del bestiame e/o ad altre attività produttive, ivi compreso l'agriturismo, anche se abbandonati o dismessi.

#### **ART.88 - SOTTOZONE E1**

Nelle sottozone E1 gli interventi sono regolamentati dalle norme dell'art. 87 e dalle seguenti:

- Coltivazioni con prevalenza di seminativo e seminativo arborato (minimo 50% della superficie complessiva del fondo): superficie minima aziendale dei nuovi fondi per la costruzione dell'abitazione ha 4; densità fondiaria: 0,03 mc/mq.

- Coltivazioni con prevalenza di vigneto, oliveto e frutteto (minimo 50% della superficie complessiva del fondo): superficie minima aziendale dei nuovi fondi per la costruzione dell'abitazione ha 2; densità fondiaria: 0,03 mc/mq.

- Coltivazioni con prevalenza di orti (minimo 50% della superficie complessiva del fondo) superficie minima aziendale dei nuovi fondi per la costruzione dell'abitazione ha 1; densità fondiaria: 0,03 mc/mq.

Per le caratteristiche di tutti i manufatti edilizi si fa riferimento alla classe 1 dell'abaco dei tipi rurali. La superficie coperta degli annessi agricoli non potrà superare un rapporto di copertura pari al 1,2% (più 0,4% in caso di costruzione della stalla); con il limite max di mq.200 di superficie coperta, salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale, di cui all'art. 87 - Norme comuni. Per fondi di estensione inferiore o uguale a mq. 5.000 non potrà essere superata la superficie coperta di mq. 30.

Per le case coloniche con bigattiera centrale a crociera (allegato n. 33) si prevedono solo interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo e restauro.

Entro questa sottozona si distinguono con E1.1 calanchi, con E1.2 area di rispetto del cimitero, con E1.3 aree di dissesto in atto o potenziale; con E1.4 aree limitrofe ai torrenti Gorgolungo, Granita; con E1.5 "sistema" costituito dall'ex seminario, dalle ville Honorati e Roccetti e dai rispettivi parchi; con E1.6 crinali; con E1.7 versanti con acclività compresa tra 15° e 18°; con E1.7a versanti con acclività superiore a 18°; con E1.8 paesaggio agrario storico.

#### **ART.93 - AREE E1.5 - "SISTEMA" COSTITUITO DALL'EX SEMINARIO, DALLE VILLE HONORATI E ROCCETTI E DAI RISPETTIVI PARCHI**

Area proposta per l'apposizione di un vincolo ai sensi della legge 1497/39 (si veda la tav. 4.5) non è ammesso alcun tipo di edificazione. Per gli interventi sulle ville valgono le norme dell'art. 48 relative alle sottozone A7. Per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,

*risanamento conservativo, restauro e, se privi di valore storico-architettonico, anche la ristrutturazione edilizia senza modifica dei prospetti esterni, limitatamente quindi al solo volume interno, anche con aumento della superficie utile.*

*In caso di demolizione non è prevista la ricostruzione.*

Lotti 5-6 (che compongono il nuovo Lotto unico B):

Dal punto di vista urbanistico, la zona in cui si trovano gli immobili del Lotto 5 del Lotto 6 è inquadrata dal Piano Regolatore Generale vigente come Zona E.1.6 (interventi regolamentati dall'art. 87 zone E ed art. 88 delle NTA), Area E1.6 ("Crinali"). Riporto qui sotto uno stralcio delle NTA citate, che possono essere importanti per la valutazione. Per le altre Norme, tavole o articoli richiamati nello stralcio seguente, si faccia riferimento alle indicazioni degli strumenti urbanistici in vigore, locali e nazionali.

**ART.87 - ZONE E**

*1 - Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.*

*2 - Sono consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale.*

*3 - Non sono ammessi interventi che modifichino rilevati, avvallamenti, corsi delle acque, in particolare nuovi impianti di cave (se non previste dall'apposito piano), discariche e colmate, salvo quanto previsto dal successivo punto 5.*

*4 - I movimenti di terra che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, interessanti estese porzioni di territorio, dovranno essere autorizzati dal Sindaco su parere della commissione edilizia, fatte salve comunque le norme del PPAR vigente, nonché eventuali disposizioni più restrittive del PRG.*

*5 - Per le cave abbandonate dovranno essere predisposti appositi piani di recupero, destinando quelle umide alla nidificazione dell'avifauna e favorendo con una opportuna sistemazione attività di osservazione e di studio, privilegiando il ripristino dell'attività agricola, prevedendo il rimboschimento nei casi di forte pendenza.*

*Per quanto concerne in particolare le cave, la relativa attività dovrà rispettare la vigente legislazione regionale e segnatamente le limitazioni imposte dal PPAR attualmente in vigore.*

*6 - E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15, punti 3 e 5, delle NTA del PPAR, individuabili sulla base della cartografia IGM 1892 - 95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza, verifica da effettuare all'interno del censimento previsto dall'art. 15 della L.R. 13/90.*



7 - L'Amministrazione provvederà al censimento, di cui all'art. 15 della L.R. 13/90, di tutti gli edifici in zona E, alla classificazione, alla valutazione, alla compilazione dell'elenco degli edifici che rivestono valore storico ed architettonico e alla determinazione degli interventi possibili con priorità per le aree diverse dalle E1.8 Paesaggio agrario-storico, E1.4 - E2.1a - E2.2 - E2.3 - E2.4.

8 - Nelle aree E1.4, E1.8, E2.2, E2.1a, E2.3, E2.4 fino all'espletamento del censimento, della classificazione, della valutazione, della compilazione dell'elenco dei beni storico-architettonici, di cui all'art. 15 comma 2° L.R. 13/90 e dell'identificazione dei tipi di intervento compatibili con le singole costruzioni, con gli indirizzi e le prescrizioni delle relative aree, è possibile autorizzare i soli interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo e restauro. E' consentito l'intervento di "ristrutturazione" edilizia prima del censimento generale a condizione che venga effettuato il censimento parziale sulle singole domande inoltrate all'Amministrazione Comunale.

9 - Per le case coloniche con bigattiera centrale a crociera (Allegato 33) sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo, restauro.

10 - Nelle aree E1.1 - E1.2 - E1.3 - E1.4 - E1.5 - E1.6 - E1.7 - E1.7a - E1.8 - E2.1 - E2.1a - E2.2 - E2.3 - E2.4 nonché negli ambiti degli altri corsi d'acqua, delle aree panoramiche, delle emergenze geomorfologiche e delle aree archeologiche non sono ammessi: il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate di servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti per l'attività agro-silvo-pastorale; l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per l'attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale, la segnaletica per l'individuazione di percorsi pedonali e ciclabili nonché quella turistica di cui alla circolare ministeriale LL.PP. n. 400 del 9.2.1979; la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio dell'attività agro-silvo-pastorale.

11 - Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di tutela paesistico-ambientale e di incentivare le iniziative pubbliche e private comprese nelle zone E1.4, E1.8 e scheda progetto Parco dell'Esino, agli interventi da effettuare in tali aree è riconosciuta la priorità nella concessione di contributi regionali previsti nei settori della agricoltura, forestazione, difesa idrogeologica, dell'inquinamento del suolo, dell'aria e dell'acqua, della tutela faunistica, dell'edilizia rurale, del turismo.

12 - Strade, corsi d'acqua, filari e alberate sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale. Gli interventi, pertanto, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

**STRADE**

Mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, di eventuali pavimentazioni ed arredi particolari.

Sono consentiti adeguamenti solo se ritenuti necessari per motivi di sicurezza viaria.

**CORSI D'ACQUA**

1 - I corsi d'acqua sono individuati sulla tav. 4.0 "Elementi strutturanti il territorio".

2 - Gli ambiti definitivi dei corsi d'acqua Esino e Musone sono cartograficamente delimitati sulle Tavv. 4.3a. All'interno di tali ambiti sono state individuate aree contraddistinte con le sigle E2.2 -Alveo, E2.1a -Aree di esondazione, E2.3, E2.4 -Ambiti del fiume per le quali sono dettati specifici indirizzi e norme.

3 - Per gli altri corsi d'acqua (appartenenti alle classi 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> del PPAR), all'esterno delle aree urbanizzate e all'interno del perimetro di queste in corrispondenza di apposita individuazione cartografica è stabilito un ambito di tutela, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, di ml. 60 per i corsi d'acqua della 2<sup>a</sup> classe (Cesola, Cifaroni, Fosso del Lupo, Gorgolungo, Granita, Guardengo, Mazzangrugno, Piandelmedico, Tabano) e di ml. 40 per quelli della 3<sup>a</sup> classe.

4 - All'interno degli ambiti di tutela, di tutti i corsi d'acqua a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine si applicano le prescrizioni di base permanenti del PPAR art. 29 lett. a) e b) con le seguenti ulteriori precisazioni e prescrizioni al punto b): la fascia di rispetto inedificabile è di ml. 100 per i fiumi Esino e Musone; per i restanti corsi d'acqua indicati nella tav. 4.0, la fascia inedificabile è fissata in ml. 60 e ml. 40 rispettivamente per quelli della 2<sup>a</sup> classe e della 3<sup>a</sup> classe; i lagoni di accumulo per fini irrigui sono ammessi soltanto all'interno degli ambiti e fasce di tutela dei corsi d'acqua della 3<sup>a</sup> classe.

5 - Per gli ambiti di tutela relativi ai corsi d'acqua di cui al comma 3<sup>o</sup> che precede, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni ed indirizzi:

a) E' vietata l'aratura, il dissodamento della fascia di ml. 10 contigua al corso d'acqua a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine.

b) Sono vietati gli impianti tecnologici fuori terra, salve per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento, sia viarie che impiantistiche purchè assoggettate a procedura di compatibilità paesistico- ambientale, di cui agli artt. 63 bis e ter delle NTA del PPAR vigente.

c) Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, l'ampiezza e l'andamento degli alvei.

d) Le essenze arboree esistenti al bordo dei fondi (alberate, filari, querce camporili, ecc.) vanno mantenute, sostituite con essenze analoghe in caso di morte od abbattimento, incrementate secondo le prescrizioni della tav. 4.1.

e) E' ammessa, per scopi ricreativi, qualora non siano utilizzabili quelli già esistenti (strade poderali, capezzagne, sentieri, ecc.) e purchè compatibili con la presenza di colture, la realizzazione di percorsi pedonali, non bitumati, di ampiezza non superiore a ml. 2,50, anche attrezzati con piazzole per la sosta e per le attività ginniche di superficie non superiore a mq. 25, nel rispetto della vegetazione ripariale esistente.

f) Sono sempre ammesse le opere relative a progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

g) *Sulle costruzioni esistenti, interne agli ambiti definitivi di tutela, sono possibili i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, variazione d'uso, ristrutturazione senza modificazione delle caratteristiche planovolumetriche, secondo i disposti dell'art. 6 della L.R.13/90. Non è consentita la demolizione fino alla compilazione dell'elenco di cui all'art. 15 comma 2° della L.R. 13/90.*

h) *Per una fascia di ml. 150 è prevista la procedura di cui all'art. 7 della Legge 29-6-39 n. 1497, ai sensi dell'art. 1 comma 5° lettera "C" della Legge 8-8-85 n. 431.*

*Nota: Art. 29 lett. a) - b) Prescrizioni di base permanenti del PPAR*

a) *Nella fascia contigua di mt. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.*

b) *Per i corsi d'acqua, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, di cui all'art. 27, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente i seguenti valori (ml):*

*- ml. 100 per i fiumi Esino e Musone*

*- ml. 35 per i restanti corsi d'acqua dove sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 (del PPAR), nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i laghi di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> classe.*

**FILARI E ALBERATE NON DA PRODUZIONE**

*1 - Mantenimento, incremento e sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua, mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate. Sulla tav. 4.1 sono individuate le piantumazioni esistenti da conservare e quelle nuove da realizzare, la fascia alberata va collocata ad una distanza di ml. 1 dal confine stradale e sul bordo estremo della scarpata.*

*2 - Le specie da utilizzare sono: pioppi (*Populus alba*, *Populus nigra* e *Populus tremula*); olmo campestre (*Ulmus campestris*); salici (*Salix alba*, *salix purpurea* e *Salix eleagnos*) per le fasce limitrofe ai corsi d'acqua; acero campestre (*acer campestre*); gelso (*Morus alba*); querce (*Quercus pubescens*, *Quercus robur*, *Quercus petraea*).*

## **AREE PANORAMICHE**

- 1 - *Le aree panoramiche sono cartograficamente delimitate ed individuate sulla tav. 4.3a - 2.33.*
- 2 - *All'interno delle aree panoramiche sono presenti le strade ed i punti panoramici.*
- 3 - *Lungo le strade è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopi, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare n. 400/79.*
- 4 - *Le fasce di rispetto stradale inedificabili indicate nel DM 1 aprile 1968 n. 1404 sono aumentate del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato DM si applica una fascia di rispetto minima di ml. 20.*
- 5 - *E' fatto salvo il disposto della Legge Reg.le n. 34/75.*
- 6 - *I tipi di intervento relativi a coltivazioni, abitazioni e annessi rurali, sono quelli regolamentati dalle "Sottozone" e dalle "Aree" su cui insistono.*
- 7 - *Nelle aree si applica pure quanto previsto all'art. 93 bis (aree E1.6 Crinali) commi 2° e 4°.*
- 8 - *Sono incentivate e realizzate con priorità le opere finalizzate al miglioramento delle aperture visuali e quelle volte all'incremento o alla sostituzione di filari ed alberate non da produzione secondo quanto indicato all'art. 87 capoverso "Filari ed alberate" e sulla Tav. 4.1. (...)*

## **AREE DI TUTELA DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI STORICI EXTRAURBANI (AREE EMSE)**

- 1 - *Gli edifici storici extraurbani ed i relativi ambiti di tutela sono cartograficamente individuati, delimitati ed elencati sulle tavv. 2.33 e 4.3a, all'interno dei quali si applica la tutela integrale di cui agli artt. 26 E 27 delle NTA del PPAR.*
- 2 - *All'interno degli ambiti non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 del PPAR, nonchè i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.*
- 3 - *Sugli edifici sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria che non comporti alterazione alcuna ai prospetti edilizi, risanamento conservativo e restauro. Per gli edifici storici extraurbani gli interventi non dovranno comportare alterazione alcuna ai prospetti edilizi.*
- 4 - *Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi, la piantata di filari e di alberate, siepi vive, volti alla ridefinizione dei caratteri paesistico-ambientali. Gli interventi sono assoggettati alla procedura di verifica di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 63 bis e ter del PPAR.*

## **AREE ARCHEOLOGICHE**

- 1 - *Le aree archeologiche sono cartograficamente individuate e delimitate sulla Tav. 4.3a. All'interno di tali aree vige la normativa relativa alle Sottozone ed alle Aree su cui insistono.*
- 2 - *Sono vietati gli interventi di nuova edificazione o di trasformazione dei luoghi.*

3 - E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, salvo che ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore a cm. 50 deve essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica; è ammessa ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche.

#### **EMERGENZE GEOMORFOLOGICHE**

1 - Le emergenze geomorfologiche sono cartograficamente individuate e delimitate sulla Tav. 4.3a. All'interno di tali aree vige la normativa relativa alle Sottozone ed alle Aree su cui insistono. E' vietato qualunque intervento che possa alterare i caratteri delle emergenze individuate.

2 - Nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree - campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili, comunque nel rispetto delle direttive di cui all'art.50 e successive regolamentazioni (circolari, ecc..) emanate dalla Regione Marche.

#### **COLTURE**

E' ammesso il cambiamento delle colture in atto e l'introduzione di nuove colture, purchè queste non alterino gli elementi strutturanti il territorio (strade, corsi d'acqua, filari, siepe e alberati) individuate nella tavola 4.0. Qualora alterino gli elementi strutturanti il territorio (strade, corsi d'acqua, filari e alberate) è richiesta la procedura di compatibilità ambientale art. 63 bis e ter del PPAR.

#### **13 - COSTRUZIONI**

Sono previste le seguenti costruzioni:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale; lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.
- h) edifici per industrie forestali (art. 3 comma 1° lett. "g" della Legge Regionale 13/90).

Per qualsiasi tipo di intervento, l'Amministrazione Comunale dovrà preventivamente accertare le condizioni dei suoli indicate sulle tavv. 2.22, 2.23, 2.25, 2.27, rispettivamente: "zonazione sismica", "carta geo-morfologica", "edificabilità di massima", "carta idrogeologica della falda di subalveo" tav. 2.30; "carta della vulnerabilità



della falda" tav. 2.31; "carta delle pericolosità geologiche" tav 2.32 in particolare nella carta delle pericolosità geologiche sono individuate le seguenti aree:

- aree interessate da movimenti gravitativi di scivolamento (frane o dissesti) individuate sulla tav. 4.3a (Aree E1.3 di cui al successivo art. 91):
- aree con spessori di materiali eluvio-colluviali caratterizzate da deformazioni superficiali e di instabilità (soliflussi): per queste aree è richiesto un approfondimento delle indagini al fine di valutare tutte le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche per la determinazione della stabilità generale.

#### ABITAZIONI E ANNESSI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO

##### 1 - Tipi d'intervento previsti:

a) Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione dell'edificio senza aumento di volume.

a1) - Gli interventi di cui al punto a) possono essere autorizzati e concessi anche su edifici di dimensioni superiori a quella indicata nell'abaco dei tipi rurali; e purchè la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.

b) Ampliamenti dell'edificio al solo fine di adeguarlo alle esigenze abitative del nucleo familiare, fino ad un massimo di densità fondiaria di 0,03 mc/mq. Sono fatti salvi i disposti dell'art. 6/5° comma della L.R. 13/90 e quelli della L.R. n. 34/75. Gli ampliamenti suddetti potranno avvenire solo attraverso aggiunte in aderenza ai corpi di fabbrica (vedi abaco dei tipi rurali). Il volume dell'intero complesso abitativo non dovrà comunque superare mc. 1.000 nelle sottozone E1 (mc. 800 nel caso di edifici contigui); mc. 1.000 nelle sottozone E2 e potranno non osservare le distanze minime di ml. 20 dai confini interni.

c) Demolizione con e senza ricostruzione di annessi agricoli, senza aumento di volume.

d) Costruzione di nuovi annessi agricoli. L'annesso dovrà essere disposto in relazione agli altri edifici esistenti come da abaco dei tipi rurali, secondo quanto disposto dall'art. 8 della Legge Regionale 13/90.

e) Demolizione con ricostruzione di singoli manufatti o dell'intero complesso edilizio compresa la casa colonica, secondo quanto disposto dall'art. 5 comma 1° della L.R. 13/90, tranne per gli edifici compresi nell'elenco di cui all'art. 15 comma 2° della L.R. 13/90, al fine esclusivo di garantire lo sviluppo dell'azienda e soddisfacenti condizioni abitative al nucleo familiare che conduce il fondo nel rispetto dell'indice fondiario (0,03 mc/mq) e con il limite massimo di mc. 1.000.

f) Costruzione di nuove abitazioni sui fondi senza casa frazionati da almeno 5 anni alla data di richiesta della concessione.

- La costruzione è consentita nel rispetto dell'indice fondiario (0,03 mc/mq) con riferimento alla situazione della proprietà esistente 20 anni prima della richiesta di concessione.



2 - *Gli edifici e le parti di edificio ricostruiti o costruiti ex-novo ampliati o ristrutturati dovranno essere del tipo indicato dall'abaco per la sottozona interessata ed essere disposti in modo tale da assecondare la pendenza del terreno.*

3 - *Per gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici ricostruiti e per gli ampliamenti che abbiano un volume complessivamente superiore a mc. 300 e/o un'altezza superiore a ml. 3,00, viene richiesta la valutazione dei caratteri visuali dell'intervento proposto riferiti alla specifica unità di paesaggio, al bacino spaziale di percezione, ai caratteri paesistico-ambientali-insediativi presenti.*

4 - *Quando il fondo sia tagliato da una strada o da un corso d'acqua, per il computo della superficie fondiaria si farà riferimento all'intera superficie, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 13/90.*

#### **ABITAZIONI SENZA FONDO**

*Per le abitazioni di tipo urbano (costruzioni con caratteristiche urbane del secondo dopoguerra) esistenti in zone rurali, senza fondo da almeno 10 anni, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione non è prevista la ricostruzione.*

#### **ZONE AGRICOLE SPECIALI**

*Nelle sottozone agricole, comunque non interessate da alcun vincolo di carattere paesistico-ambientale previsto dalla legislazione nazionale-regionale, e/o da ambiti di tutela definitivi del PPAR e/o da altri vincoli individuati dal vigente piano, è possibile la realizzazione di accessori agricoli necessari allo svolgimento dell'attività agricola.*

*In dette zone è consentita la costruzione di manufatti con la SUL massima di mq. 50,00, con altezza massima di mq. 3,00 e nel rispetto dell'indice fondiario pari a mc. 0,03/mq.*

*Tali costruzioni dovranno avere una distanza minima dai fabbricati esistenti pari a mt. 10,00, dai confini pari a mt. 5,00 e dalle strade in conformità a quelle previste dal Codice della Strada.*

*Le concessioni edilizie saranno rilasciate previa presentazione del vincolo di destinazione decennale prescritto dall'art. 14 della Legge Regionale 13/90.*

*Le costruzioni dovranno essere realizzate con struttura in muratura, intonacate e tinteggiate con colori tenui, con copertura in coppi ed infissi in legno.*

*E' vietata la realizzazione del piano interrato.*

*La realizzazione di accessori agricoli non è comunque consentita nelle sottozone E1.1, E1.2, E1.3, E1.4, E1.5, E1.6, E1.7a, E1.8, E2.1, E2.1a, E2.2, E2.3, E2.4, nonché negli ambiti degli altri corsi d'acqua, delle aree panoramiche, delle emergenze geomorfologiche e delle aree archeologiche.*

#### **EDIFICI ABBANDONATI**

1. *Gli edifici rurali abbandonati possono essere recuperati senza vincolo del mantenimento dell'attività agricola e destinati ad uso abitativo, eventualmente mediante locazione a terzi anche a fini turistici.*



2 - *In caso di cambiamento della destinazione ad uso agricolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. . Per interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 30 lettera e) delle Nta del PRG (senza la completa demolizione) o di demolizione e fedele ricostruzione dell'organismo preesistente, è richiesto un progetto generale che precisi anche le modalità di sistemazione dell'area non edificata.*

3 - *E' consentita la demolizione con ricostruzione riferita all'abaco dei tipi rurali per la sottozona interessata solo in caso di comprovate necessità tecnico- statiche preventivamente accertate dall'ufficio tecnico comunale e salvo che la costruzione non sia inserita nell'elenco degli edifici di valore storico e architettonico.*

3 bis - *Per tutti gli interventi ammessi ai commi 2 - 3 del presente capoverso, è richiesto un Piano di recupero che precisi anche le modalità di sistemazione dell'area non edificata.*

4 - *Il rilascio di concessioni ed autorizzazioni e l'approvazione del piano di recupero sono subordinati alla presentazione di un certificato rilasciato dall'ufficio di polizia urbana attestante che l'intero complesso rurale non è abitato da almeno 5 anni dalla data di richiesta del certificato stesso.*

**COSTRUZIONI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE E LAGONI DI ACCUMULO;  
COSTRUZIONI PER LA LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE  
DEI PRODOTTI AGRICOLI.**

1 - *Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo.*

- *Le nuove costruzioni sono ammesse purchè coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.*

- *Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:*

a) *essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;*

b) *rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml. 40; dal perimetro dei centri abitati e dalle zone tutelate individuate sulla tavola 4.5 "vincoli" di ml. 500, estesa a ml. 1.000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml. 100;*

c) *svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;*

d) *avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.*

- *I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a).*

- Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla Legge 319/76.

2 - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali.

- Le nuove costruzioni sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

- Le costruzioni devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla LR 6 febbraio 1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

- Le costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq;

b) osservare le distanze minime dai confini di ml. 20 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di ml. 10.

3 - La localizzazione delle costruzioni per le attività di cui al presente capoverso è subordinata ad una delibera del consiglio comunale attestante l'idoneità dell'area alla destinazione d'uso prevista. Ai fini della decisione andranno valutati i rischi di inquinamento connessi all'insediamento.

Il progetto dovrà in ogni caso indicare adeguate misure di depurazione degli scarichi ed essere corredato di una verifica di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 63 bis e ter delle NTA del PPAR.

4 - Per le caratteristiche dei manufatti edilizi si fa riferimento alla classe 4 dell'abaco dei tipi industriali e artigianali.

#### 14 - SERRE

1 - Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate.

2 - Le serre si distinguono in:

a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale;

b) serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.

3 - La realizzazione delle serre è subordinata ad autorizzazione edilizia.

4 - *Le serre di cui alla precedente lettera b), possono essere realizzate in base a concessione rilasciata dal Sindaco ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.*

5 - *Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria di 0,5 mc/mq.*

6 - *Entrambi i tipi di serre devono avere le seguenti caratteristiche:*

a) *distanze minime non inferiori a ml. 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni;*

b) *distanze minime non inferiori a ml. 5 dal confine di proprietà. (...)*

#### 15 - STRUMENTI DI INTERVENTO

- *Concessioni ed autorizzazioni edilizie - Vincoli di inedificabilità e destinazione - Norme comuni Concessioni edilizie*

1 - *Le concessioni e le autorizzazioni per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto della LR 13/90 e della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e alle seguenti condizioni:*

a) *per quanto attiene agli interventi di cui alle lettere a) - b) del capoverso "Costruzioni" e alle lettere b) - c) del capoverso "Abitazioni e annessi per la costruzione del fondo" che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;*

b) *per quanto attiene agli interventi di cui alle lettere c), d), e), f) del capoverso "Costruzioni", che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.*

2 - *Le concessioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai capoversi "Abitazioni senza fondo" "Edifici abbandonati" sono rilasciate al proprietario o a chi abbia titolo per richiederlo.*

3 - *Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi di cui alla Legge Regionale 13/90, sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.*

4 - *I requisiti di cui alla lettera a) che precede sono provati da un certificato attestante la qualifica di coltivatore del richiedente (imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 153/75 o anche di pensionato ex- coltivatore nel solo caso di interventi di ampliamento; i requisiti di cui alla lettera b) che precede sono provati da un certificato attestante la appartenenza a cooperativa e associazione di imprenditori, colono o mezzadro ai sensi dell'art. 13 della Legge suddetta.*



5 - Per la verifica dei requisiti di cui alle lettere a) - b) del comma 1, nonché della conformità dell'intervento ai piani agricoli o ai piani aziendali o interaziendali, ove richiesta dalla legge Regionale 13/90, ci si avvale dei servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione competenti per territorio.

#### **VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E DESTINAZIONE**

1 - Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui alle lettere a) - b) del capoverso "Costruzioni" è subordinato alla istituzione di un vincolo a "non aedificandi" su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 13/90 utilizzate a fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetti della concessione ed alla presentazione di un certificato della conservatoria delle ipoteche o di una dichiarazione notarile attestante l'assenza, sull'area di proprietà, di vincoli di inedificabilità.

2 - Il comune dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

3 - Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni di cui alle lettere c), d), e), f) del capoverso "Costruzioni" è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

4 - I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti a cura della Amministrazione Comunale e, a spese del concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

5 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;

b) nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;

c) nei casi in cui il concessionario versi nell'ipotesi di cui agli articoli 33 e seguenti della L.R. 28 ottobre 1977, n. 42.

6 - Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) - c) del comma 5).

#### **16 - NORME COMUNI**

1 - La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), h) del capoverso "Costruzioni" devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di concessione edilizia dal quale risulti anche il quadro economico relativo ai 3 anni precedenti la richiesta con l'indicazione del tipo e della estensione delle coltivazioni praticate sul fondo.

2 - Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui alle lettere d), e), f), h) del capoverso "Costruzioni".

3 - Il piano di sviluppo aziendale e la relazione illustrativa, presentata dai soggetti, che pur non risultando imprenditori a titolo principale, esercitano le attività di allevamento zootecnico industriali, coltivazioni in serra, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sono approvati dalla commissione consultiva per le zone agricole nominata dal Consiglio Comunale e sono vincolanti per almeno 5 anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità.

4 - Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola dovranno rispettare le distanze dalle strade stabilite dal Decreto Ministro dei LL.PP. 1-4-1968, in relazione all'importanza delle stesse salvo l'ipotesi di cui alla lett. a) comma 2° della L.R. 8-3-1990 n. 13 e i casi previsti dalla L.R. 21-5-75 n. 34. sono comunque fatte salve norme più restrittive del PRG rispetto al DM 1-4-68 n. 1404.

5 - Ai fini di prevenzione sismica per le altezze e le distanze tra i fabbricati si osservano le norme più restrittive eventualmente stabilite dalla Legislazione vigente.

Art. 87 BIS

Al fine di emanare norme specifiche per un corretto utilizzo e la valorizzazione del patrimonio agricolo-ambientale, è stato promosso un censimento con mappatura e catalogazione di tutte le industrie insalubri, le attività produttive, i capannoni per l'allevamento, nonché per l'individuazione di aree parzialmente compromesse, in zona agricola.

Pertanto fino all'adozione di dette norme di maggior dettaglio: non possono essere localizzate nelle zone E, e nelle relative sottozone: le attività e/o le lavorazioni che possono costituire pericolo per la salute dell'uomo e pregiudizio per l'ambiente esistente; quindi sono vietate nelle zone E: le industrie insalubri ed impianti per lo smaltimento, il recupero, lo stoccaggio e la raccolta dei rifiuti. In particolare tutte quelle che: ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto n. 1265 del 27.07.1934, risultano essere incluse in quelle di prima classe negli appositi elenchi di cui al Decreto Ministeriale del 05.09.1994 e successive modifiche ed integrazioni; e tutte quelle elencate nell'allegato B e nell'allegato C del decreto legislativo del 05.02.1997 n. 22, e successive modifiche ed integrazioni.

E' inoltre vietato qualsiasi cambio di destinazione d'uso dei manufatti esistenti, destinati ad allevamento del bestiame e/o ad altre attività produttive, ivi compreso l'agriturismo, anche se abbandonati o dismessi.

**ART.88 - SOTTOZONE E1**

Nelle sottozone E1 gli interventi sono regolamentati dalle norme dell'art. 87 e dalle seguenti:

- *Coltivazioni con prevalenza di seminativo e seminativo arborato (minimo 50% della superficie complessiva del fondo): superficie minima aziendale dei nuovi fondi per la costruzione dell'abitazione ha 4; densità fondiaria: 0,03 mc/mq.*

- *Coltivazioni con prevalenza di vigneto, oliveto e frutteto (minimo 50% della superficie complessiva del fondo): superficie minima aziendale dei nuovi fondi per la costruzione dell'abitazione ha 2; densità fondiaria: 0,03 mc/mq.*

- *Coltivazioni con prevalenza di orti (minimo 50% della superficie complessiva del fondo) superficie minima aziendale dei nuovi fondi per la costruzione dell'abitazione ha 1; densità fondiaria: 0,03 mc/mq.*

*Per le caratteristiche di tutti i manufatti edilizi si fa riferimento alla classe 1 dell'abaco dei tipi rurali. La superficie coperta degli annessi agricoli non potrà superare un rapporto di copertura pari al 1,2% (più 0,4% in caso di costruzione della stalla); con il limite max di mq.200 di superficie coperta, salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale, di cui all'art. 87 - Norme comuni. Per fondi di estensione inferiore o uguale a mq. 5.000 non potrà essere superata la superficie coperta di mq. 30.*

*Per le case coloniche con bigattiera centrale a crociera (allegato n. 33) si prevedono solo interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo e restauro.*

*Entro questa sottozona si distinguono con E1.1 calanchi, con E1.2 area di rispetto del cimitero, con E1.3 aree di dissesto in atto o potenziale; con E1.4 aree limitrofe ai torrenti Gorgolungo, Granita; con E1.5 "sistema" costituito dall'ex seminario, dalle ville Honorati e Rocchetti e dai rispettivi parchi; con E1.6 crinali; con E1.7 versanti con acclività compresa tra 15° e 18°; con E1.7a versanti con acclività superiore a 18°; con E1.8 paesaggio agrario storico.*

#### **ART.93 bis - AREE 1.6 - CRINALI**

*1 - I crinali, i pianori significativi ed i relativi ambiti di tutela sono cartograficamente individuati e delimitati sulla Tav. 4.3a.*

*2 - All'interno degli ambiti sono vietati:*

*a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;*

*b - i silos e depositi agricoli superiori a mc. 300 e/o di altezza superiore a ml. 300;*

*c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;*

*d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art. 57 del PPAR. Per le cave esistenti in atto o dismesse sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli artt. 57 e 63 BIS, con le procedure di cui agli artt. 27 e 63 ter delle NTA del PPAR.*

*e - il decespugliamento nella fascia appenninica per un dislivello di ml. 20 per lato.*

*f- le discariche per rifiuti solidi e fanghi.*

3 - I tipi di intervento relativi a coltivazioni, abitazioni e annessi rurali sono regolamentati dall'art. 88 - sottozona E1.

4 - Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorali dei fondi e la piantata di filari, di alberate, di siepi vive, lungo le strade, le scarpate, i corsi d'acqua volti alla ridefinizione dei caratteri paesistico-ambientali.

5 - Tutte le opere di trasformazione del territorio, di cui alle definizioni dell'art. 45 delle NTA del PPAR interne, e/o di attraversamento degli ambiti di tutela dei crinali sono assoggettati a verifica di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 63 bis e ter del PPAR.

6 - Sono ammessi gli interventi connessi a progetti di valorizzazione e recupero ambientale.

Una parte del terreno esterno verso nord (verso la SP9) costituente la particella 166, ricade all'interno del perimetro del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) per le situazioni del rischio frana, con livello di pericolosità P3.

### **3. BREVE DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Lotti 1-2 – Lotto A:

Si premette che la perizia sarà eseguita considerando **il Lotto 1 ed il Lotto 2 come unico lotto, denominato Lotto A**, come richiesto anche dal Giudice Esecutivo.

La proprietà si compone quindi di una villa di costruzione ottocentesca (con corpo di fabbrica in muratura portante, composta da un piano interrato e tre piani fuori terra, solai in laterocemento, tetto spiovente con struttura in legno e copertura in tegole), un secondo edificio ottenendo un annesso della villa principale (con struttura in cemento armato, composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra, solai in laterocemento, tetto spiovente con struttura in legno e copertura in tegole), un garage interrato sottostante l'edificio in cemento armato e ad esso collegato anche internamente (con accesso indipendente anche dalla corte esterna), ed un garage interrato con accesso diretto attraverso la corte (all'interno del quale si trova anche il locale tecnico a servizio della piscina, gli spogliatoi ed i wc), sottostante la zona pavimentata intorno alla piscina; tutto intorno si trova un parco di circa 2 ettari all'interno del quale sono stati costruiti, oltre alla piscina, un campo da tennis ed un campo da bocce.

La villa principale ha una forma planimetrica rettangolare. L'ingresso principale si trova sul lato sud, con ampia zona pranzo/soggiorno (zona ovest), salone (zona est) direttamente collegato ad uno studio, una cucina, bagno, ripostiglio. Sul lato nord, simmetrico rispetto all'ingresso principale, si trova un ingresso secondario che collega direttamente al giardino/parco. Le pareti sono decorati a tinte, ci sono soffitti a volta





anch'essi decorati, i pavimenti in marmo ed i rivestimenti sono di pregio assoluto. Gli infissi sono in legno a doppio vetro. Ci sono caminetti sia nella zona giorno che in cucina.

Al piano primo ci sono le quattro camere da letto, tre bagni, due guardaroba, ed uno studio. Al secondo piano (sottotetto) ci sono una lavanderia, un locale stireria, una camera da letto, un bagno, un locale adibito a cucina/pranzo/salone a giorno, con un altro caminetto.

Al piano interrato ci sono le cantine, su due diversi livelli.

L'impianto di riscaldamento è con ventilconvettori e radiatori in ghisa.

Tutta la villa ha uno stile classico (un importante intervento di restauro fu eseguito alla fine degli anni '80, con artisti locali che decorarono a mano pareti e soffitti).

All'esterno della villa, di fronte all'ingresso principale che si trova alla fine del viale alberato che conduce al cancello su via Roma, si trova una fontana posta al centro di un belvedere ad emiciclo. Intorno alla villa la pavimentazione è in ghiaia, piana, dopo di che si entra nel parco con alberi secolari, siepi e zone piantumate a prato verde. Si trova anche un percorso pavimentato in pietra che, dalla zona antistante l'ingresso principale della villa, conduce alla zona della piscina/campo da tennis/campo da bocce, ed alla rimessa interrata sottostante, in cui si trovano anche gli spogliatoi ed i locali tecnici a servizio della piscina.

L'edificio in cemento armato ad est rispetto alla villa, si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato: al piano terra si trovano una cucina, uno studio, un salone ed una zona pranzo. Al piano primo si trova la zona notte con tre camere, bagni, ed una terrazza ampia. Al piano interrato si trova una ampia cantina (utilizzata come taverna), con due caminetti, ed una autorimessa, collegata internamente ma con accesso diretto anche dalla corte esterna, con rampa carrabile.

I solai sono in laterocemento (in una parte del piano terra, nella zona della cucina, il solaio è in travi in legno lamellare). Le pareti esterne sono in intonachino colorato, gli infissi in legno con doppio vetro. Al piano terra, lato nord, è stata realizzata una pergola con struttura in legno lamellare. Anche al piano primo, sulla terrazza grande, si trova una pergola in legno.

I pavimenti dell'appartamento sono in legno ed in grès/cotto.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento, alimentato da caldaia a gas metano. È presente un impianto tvcc.

Anche il garage è pavimentato in piastrelle di grès.

#### Lotti 5-6 – Lotto B:

La descrizione degli immobili viene fatta considerandoli come facenti parte di un unico lotto.

La proprietà consiste in un terreno di circa 8.000,00 mq (compresa la corte intorno all'edificio principale, attualmente accatastata come bene comune non censibile sub 7), con accesso diretto dalla SP9 con cancello automatico e vialetto carrabile sterrato che conduce all'edificio principale. Al piano seminterrato del



fabbricato principale ci sono l'autorimessa e locali accessori (ripostiglio, cantina, lavanderia), con un bagno ed una tavernetta con cucina e caminetti. Nei locali taverna, lavanderia ed autorimessa ci sono bocche di lupo con finestra. Al piano terra ci sono una cucina con adiacente ripostiglio, soggiorno, tre bagni, corridoio/disimpegno e quattro locali per camera/studio. Lungo il lato nord ovest, al piano terra, c'è un porticato in legno e copertura fissa in legno e tegole soprastanti, adiacente al fabbricato principale, pavimentato in cotto, come tutto il marciapiede che circonda l'edificio.

L'appartamento al piano terra e seminterrato è completo di impianti (quello termico è a pavimento, alimentato con caldaia a gas metano), con finiture di ottimo livello.

Al piano primo, con accesso dal vano scale condiviso che si trova all'interno dell'appartamento al piano terra (vano scale accatastato come bene comune non censibile) ci sono i due immobili di circa 90 mq ciascuno, al grezzo, senza divisioni interne. Per ognuno dei due immobili al piano primo sono stati previsti due rispostigli nel sottotetto, anch'essi al grezzo e senza divisioni interne.

Staccato dall'edificio principale, nella zona est sempre all'interno della corte di proprietà, si trova un edificio costruito in cemento armato, al grezzo ed accatastato come deposito/rimessa, di superficie circa 25 mq, ed altezza media interna di circa 7 metri.

Entrambi gli edifici esternamente sono rifiniti con intonachino di colore giallo, come gli edifici rurali della zona limitrofa, gli infissi sono in legno e vetrocamera, persiane in legno sull'edificio principale. Lo stato di conservazione è buono, risente comunque della inabitabilità di questi ultimi anni.

La corte esterna è tutta piantumata a verde, con prato circostante gli edifici, e zone alberate ai confini nord ovest e sud della proprietà.

La vista che si gode dalla corte è degna di nota, essendo nella sommità di una collina che scopre su tutti i lati (la vista arriva fino al mare verso nord/est, che in linea d'aria si trova a circa 15 km).

#### **4. ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Lotto 1: la costruzione dell'edificio risulta antecedente al 1967. Successivamente sono state presentate sull'immobile le seguenti pratiche edilizie.

- Autorizzazione Edilizia n.86049 del 03/09/1986 con successiva Variante n.87003 del 03/09/1986
- Concessione Edilizia n.93030 del 20/07/1993 (per la costruzione di piscina, campo da tennis, campo da bocce, gazebo, sistemazioni esterne)

In base agli accertamenti, gli immobili del Lotto 1 sono regolari dal punto di vista urbanistico/edilizio e catastale.

Lotto 2: la costruzione dell'edificio non è antecedente al 1967. Sono state presentate le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione Edilizia n.94025 del 03/12/1994
- Concessione Edilizia n.96001 del 19/01/1996, con successive varianti n.97001 del 14/01/1997 e n.97055 del 03/07/1997

In base agli accertamenti, uno degli immobili del Lotto 2 (il garage, Foglio 61, Particella 172, sub 4) non è conforme né allo stato catastale depositato né allo stato urbanistico/edilizio autorizzato, per un volume realizzato in più al suo interno, rispetto a quanto contenuto negli elaborati grafici allegati alle Concessioni Edilizie sopra riportate. La situazione può essere comunque sanata, previa interlocuzione e studio di fattibilità con il Comune di Jesi (essendo una zona con vincolo paesaggistico nel PRG del Comune di Jesi, il tema va affrontato con l'Ufficio Tecnico comunale), in uno dei due modi alternativi:

1. Con pratica di condono del volume realizzato in più, qualora possibile ed accettato dall'UTC;
2. Ripristinando lo stato legittimato con la realizzazione di murature nelle posizioni indicate negli elaborati grafici allegati alle pratiche ad oggi presentate (chiudendo quindi il volume eccedente, che essendo in uno spigolo del garage non crea alcun problema alla fruizione del resto del locale, al di là di una minima diminuzione di prezzo per le spese necessarie alla regolarizzazione).

Il costo complessivo per la sanatoria potrebbe essere così stimato di massima, a seconda dei due casi alternativi sopra descritti, e rispettivamente:

1. solo oneri tecnici nel caso di fattibilità della pratica di condono/sanatoria, stimabili in circa € 6.500,00 + cassa 4% + iva 22%, compreso accatastamento finale, esclusi calcoli e/o verifiche statiche e strutturali richiesti dagli Enti, non individuabili preliminarmente anche alla luce delle nuove Norme in materia;
2. costo delle opere edili di ripristino dello stato legittimato (da computare, con una quantificazione di massima intorno ad € 3.500,00 + iva), con oneri tecnici per la pratica edilizia necessaria per eseguirle (€ 4.000,00 + cassa 4% + iva 22%).

Ad entrambe le soluzioni sono da aggiungere i diritti di segreteria comunali e catastali, e le sanzioni eventualmente richieste dal Comune di Jesi per le pratiche di condono della soluzione 1.

Lotto 5: la costruzione degli immobili (con demolizione del preesistente rudere agricolo) è avvenuta con:

- Concessione Edilizia n.64/03 del 27/10/2000
- Concessione Edilizia n.PO155 del 20/12/2001
- Agibilità parziale (non relativamente agli immobili subb 12-13 ancora al grezzo, per i quali deve essere presentata ancora la Comunicazione di Fine Lavori) rilasciata in data 23/03/2006 n.2006°0020.

Ad oggi può essere dichiarata la conformità catastale ed urbanistico/edilizia degli immobili del Lotto 5 – Lotto B.

## **5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è presente ad oggi un Attestato di Prestazione Energetica per gli immobili oggetto di perizia. L'importo professionale per ottenerli è stimato in € 500,00 + cassa 4% + iva 22% per ogni immobile.

## **6. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI ED INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA RELAZIONE PERITALE**

Gli atti che permettono di individuare le proprietà degli immobili nell'ultimo ventennio sono i seguenti.

### Lotto 1:

Foglio 61, Particella 168, sub 2, categoria A/8 – Foglio 61, Particella 168, sub 3, categoria C/6 – Foglio 61, Particella 171 (terreno) – Foglio 61, Particella 173 (terreno) – Foglio 61, Particella 174 (terreno) – Foglio 61, Particella 253 (terreno) – Foglio 61, Particella 354 (terreno) – Foglio 61, Particella 170 (terreno, mancante nella relazione notarile ventennale Notaio Zuccarello, datata 03/05/2019).

- Atto di compravendita del 28/02/1986, Notaio Marcello Pane, rep. 18309, trascritto il 01/03/1986 ai numeri 3514/2518 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Atto con cui XXXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno acquisito la proprietà degli immobili per la quota di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni.

- Atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni Notaio Marcello Pane del 03/12/2010, rep. 64827/15224, trascritto il 09/12/2010 ai numeri 26937/15786 a favore e contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX, nato a XXXXXX il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX, e XXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX (MC) il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX.
- Atto Istitutivo di Trust Autodichiarato Notaio Marcello Pane del 03/12/2010, rep. 64829/15226, trascritto il 09/12/2010 ai numeri 26938/15787, a favore e contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX, nato a XXXXXX il xxxxxx.
- Annotazione e Trascrizione derivante da annotazione di sentenza del Tribunale Civile di Ancona del 24/11/2011, rep. 3955, trascritto il 10/02/2012 ai numeri 2826/434, a favore e contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX, nato a XXXXXX il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX.



- Annotazione e trascrizione derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del Tribunale Civile di Ancona del 16/01/2012, rep. 3966, trascritto il 27/02/2012 ai numeri 3614/555, a favore e contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX.
- Annotazione e trascrizione derivante da cancellazione condizione risolutiva, Notaio Marcello Pane, del 29/01/2013, rep. 67130/16257, trascritto il 01/02/2013 ai numeri 2028/745, a favore e contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX.
- Annotazione e trascrizione derivante da inefficacia totale del Tribunale di Ancona sez. distaccata di Jesi (AN), del 08/05/2013, rep. 1704, trascritto il 10/06/2013 ai numeri 9670/1781, a favore e contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX.

Foglio 61, Particella 331 (terreno) – Foglio 61, Particella 356 (terreno)

- Atto di compravendita del 04/11/1996, Notaio Marcello Pane, rep. 45046/7195, trascritto il 05/11/1996 ai numeri 17148/11370 da potere di [REDACTED]

Atto con cui XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno acquisito la proprietà degli immobili per la quota di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni.

- Atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni Notaio Marcello Pane del 03/12/2010, rep. 64827/15224, trascritto il 09/12/2010 ai numeri 26937/15786 a favore e contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX, e XXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX (XXXXXX) il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX.
- Atto Istitutivo di Trust Autodichiarato Notaio Marcello Pane del 03/12/2010, rep. 64829/15226, trascritto il 09/12/2010 ai numeri 26938/15787, a favore e contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il xxxxxx.

Lotto 2:

Foglio 61, Particella 172, sub 3, categoria A/2 – Foglio 61, Particella 172, sub 4, categoria C/6, classe

- Atto di compravendita del 28/02/1986, Notaio Marcello Pane, rep. 18309, trascritto il 01/03/1986 ai numeri 3514/2518 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Atto con cui XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno acquisito la proprietà dell'immobile per la quota di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni.

- Atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni Notaio Marcello Pane del 03/12/2010, rep. 64827/15224, trascritto il 09/12/2010 ai numeri 26937/15786 a favore e contro XXXXXXXX



Xxxxxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX, e Xxxxxx Xxxxxx, nata a Xxxxxx (XXXXXX) il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX.

- Atto Istitutivo di Trust Autodichiarato Notaio Marcello Pane del 03/12/2010, rep. 64829/15226, trascritto il 09/12/2010 ai numeri 26938/15787, a favore e contro Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxx.
- Annotazione e Trascrizione derivante da annotazione di sentenza del Tribunale Civile di Ancona del 24/11/2011, rep. 3955, trascritto il 10/02/2012 ai numeri 2826/434, a favore e contro Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX.
- Annotazione e trascrizione derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del Tribunale Civile di Ancona del 16/01/2012, rep. 3966, trascritto il 27/02/2012 ai numeri 3614/555, a favore e contro Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX.
- Annotazione e trascrizione derivante da cancellazione condizione risolutiva, Notaio Marcello Pane, del 29/01/2013, rep. 67130/16257, trascritto il 01/02/2013 ai numeri 2028/745, a favore e contro Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX.
- Annotazione e trascrizione derivante da inefficacia totale del Tribunale di Ancona sez. distaccata di Jesi (AN), del 08/05/2013, rep. 1704, trascritto il 10/06/2013 ai numeri 9670/1781, a favore e contro Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX.

Lotto 5:

- Atto di compravendita del 04/11/1996, Notaio Marcello Pane, rep. 45046/7195, trascritto il 05/11/1996 ai numeri 17148/11370 da potere di [REDACTED]  
Atto con cui Xxxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx hanno acquisito la proprietà degli immobili per la quota di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni.
- Atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni Notaio Marcello Pane del 03/12/2010, rep. 64827/15224, trascritto il 09/12/2010 ai numeri 26937/15786 a favore e contro Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX, e Xxxxxx Xxxxxx, nata a Xxxxxx (XXXXXX) il xxxxxx, cod. fisc. XXXXXX.
- Atto Istitutivo di Trust Autodichiarato Notaio Marcello Pane del 03/12/2010, rep. 64829/15226, trascritto il 09/12/2010 ai numeri 26938/15787, a favore e contro Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxx.

Si precisa che ad oggi l'immobile Lotto 1 (villa principale) è occupato dalla sig.ra Xxxxxx Xxxxxx, che ne è comproprietaria per ½ e non è esecutata nella procedura di cui alla valutazione di questa perizia, mentre gli



immobili del Lotto 2 (edificio adiacente all'interno della proprietà di via Roma 249 ed autorimessa) sono occupati dalla famiglia del

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le visure effettuate presso la Conservatoria di Ancona (Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare) permettono di riportare i seguenti vincoli giuridici gravanti sugli immobili nell'ultimo ventennio, con relative eventuali registrazioni di Note di cancellazione delle ipoteche:

- TRASCRIZIONE del 27/12/2010 - Registro Particolare 16986 Registro Generale 28758, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA SEZIONE DISTACCATA DI Repertorio 4395 del 23/12/2010  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 17/01/2012 - Registro Particolare 514 Registro Generale 767, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 3966 del 05/12/2011  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- ISCRIZIONE del 15/10/2012 - Registro Particolare 2874 Registro Generale 18479, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 1464 del 23/12/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 15/10/2012 - Registro Particolare 2875 Registro Generale 18480, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 1484 del 24/12/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 15/10/2012 - Registro Particolare 2876 Registro Generale 18481, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 1465 del 23/12/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 13/07/2015 - Registro Particolare 8347 Registro Generale 11488, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 3356 del 23/06/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 19/09/2017 - Registro Particolare 11665 Registro Generale 17139, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 5352 del 04/08/2017  
DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

Nota: questo atto non riguarda l'immobile distinto al Foglio 61, Particella 170 (terreno, mancante anche nella relazione notarile ventennale Notaio Zuccarello, datata 03/05/2019).

▪ TRASCRIZIONE del 03/05/2024 - Registro Particolare 6625 Registro Generale 9187, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1195 del 11/04/2024

**DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche giudiziali sono a carico del debitore, ed ammontano a:

Oneri di cancelleria: 94 euro;

Imposta di bollo: 59 euro;

Tassa ipotecaria: 35 euro;

Imposta ipotecaria: 0,5% del valore dell'ipoteca con un minimo di 200 euro.

A questi costi si aggiunge il compenso del Notaio (o in alternativa ci si rivolge al Tribunale chiedendo un Provvedimento del Giudice per la cancellazione).

**8. SPESE CONDOMINIALI**

Al momento non esiste un Condominio con relative spese.

**9. STIMA DEI BENI IMMOBILIARI**

Lotti 1-2 – Lotto A:

Le quotazioni degli immobili della zona interessata, nello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova quello oggetto di stima, secondo le fonti più accreditate (Borsino Immobiliare, OMI Agenzia delle Entrate, ed alcuni agenti immobiliari contattati), hanno i seguenti valori:

Valori Agenzia Entrate per il terzo semestre 2023:

da € 710,00 ad € 1.050,00 al mq per le ville

Valori Borsino Immobiliare:

da € 600,00 ad € 976,00 al mq per le ville

Questi valori sono notevolmente più bassi delle quotazioni attuali scambiate con alcune agenzie immobiliari della zona, considerando il livello che questi immobili hanno, il valore del parco, del giardino, e del contesto in cui sono inseriti. Le proprietà vengono individuate dall'Osservatorio AdE nella zona R1 (zona agricola e frazioni minori), ma gli immobili non sono assimilabili agli altri presenti in questo contesto dal punto di vista di valore immobiliare; tenendo conto del valore di altre zone residenziali periferiche, nella valutazione complessiva il prezzo di partenza sarà di € 1.500,00 al mq per la villa principale, di € 1.350,00 per l'edificio residenziale adiacente, di € 900,00 per le autorimesse.





Superficie commerciale degli immobili costituenti il Lotto 1, ai fini dell'attribuzione di un valore congruo di vendita

Bene 1 (villa principale)

Superficie lorda villa principale: 750 mq circa – coefficiente di calcolo per superficie convenzionale = 1

Superficie lorda area scoperta balconi: 36 mq circa – coeff. 0,25

Superficie lorda cantine: 95 mq circa piano S1 (coeff. 0,5) + 13 mq circa piano S2 (coeff. 0,2)

Superficie lorda locali seminterrati a servizio della piscina (spogliatoi e wc): 38 mq circa – coeff. 0,5

Superficie giardino/corte esclusiva: 1800 mq circa – coeff. 0,18

Superficie del parco: 9865 mq circa – coeff. 0,05

Superficie piscina: 112 mq circa – coeff. 0,20

Superficie campo da tennis: 300 mq circa – coeff. 0,12

Totale superficie convenzionale Bene 1, tenendo conto dei coefficienti di calcolo: 1.703 mq circa

Totale valore commerciale convenzionale: € 2.554.500,00

Bene 2 (garage)

Superficie lorda autorimessa: circa 187 mq – coeff. 0,5

Superficie lorda locali tecnici a servizio della piscina: circa 58 mq – coeff. 0,2

Totale superficie convenzionale Bene 2, tenendo conto dei coefficienti di calcolo: 105 mq circa

Totale valore commerciale convenzionale: € 94.500,00

Bene 3-4-5-6-7 (terreni costituenti giardino e parco della proprietà)

Complessivamente sono 2 ha circa di terreno, di tipologie diverse, ma nella presente valutazione sono stimati per un valore medio di € 0,90/mq.

Totale valore commerciale convenzionale: € 18.000,00

Bene 8 (edificio residenziale adiacente alla villa principale)

Superficie lorda abitazione principale: 180 mq circa – coefficiente di calcolo per superficie convenzionale = 1

Superficie lorda area scoperta terrazzo: 48 mq circa – coeff. 0,20

Superficie lorda cantine: 89 mq circa piano S1 – coeff. 0,5

Totale superficie convenzionale Bene 8, tenendo conto dei coefficienti di calcolo: 234 mq

Totale valore commerciale convenzionale: € 315.900,00

Bene 9 (autorimessa sottostante)



Superficie lorda autorimessa: 32 mq circa – coeff. 0,5

Totale superficie convenzionale Bene 9, tenendo conto dei coefficienti di calcolo: 16 mq circa

Totale valore commerciale convenzionale: € 14.400,00

Riprendendo le superfici commerciali convenzionali sopra calcolate con i relativi valori, considerando di unificare tutti gli immobili in un unico lotto, e di conseguenza dando un valore complessivo che tenga conto di questa unica proprietà nel suo complesso (valutandone anche i costi di manutenzione, non sottovalutabili), ne scaturisce una **valutazione commerciale totale del Lotto A pari ad € 2.650.000,00 (duemilioneisecentocinquantamila/00).**

**Lotti 5-6 - Lotto A:**

Le quotazioni degli immobili della zona interessata, nello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova quello oggetto di stima, secondo le fonti più accreditate (Borsino Immobiliare, OMI Agenzia delle Entrate, ed alcuni agenti immobiliari contattati), hanno i seguenti valori:

Valori Agenzia Entrate per il terzo semestre 2023:

da € 710,00 ad € 1.050,00 al mq per le ville

Valori Borsino Immobiliare:

da € 600,00 ad € 976,00 al mq per le ville

Questi valori sono notevolmente più bassi delle quotazioni attuali scambiate con alcune agenzie immobiliari della zona, considerando il livello che questi immobili hanno, il valore del parco, del giardino, e del contesto in cui sono inseriti. Le proprietà vengono individuate dall'Osservatorio AdE nella zona R1 (zona agricola e frazioni minori), ma anche l'edificio principale del Lotto 5-6 (Lotto B) non è assimilabile agli altri presenti in questo contesto dal punto di vista di valore immobiliare; tenendo conto del valore di altre zone residenziali periferiche e del livello dell'immobile sia interno che esterno, nella valutazione complessiva il prezzo di partenza sarà di € 1.300,00 al mq per l'edificio principale, e di € 2.00 al mq per il giardino esterno alla corte dell'edificio.

Superficie commerciale degli immobili costituenti il Lotto 5 (si ribadisce che il Lotto 6 della precedente relazione del 2016 a firma dell'Arch. Xxxxxx non ha immobili intestati all'esecutato), ai fini dell'attribuzione di un valore congruo di vendita:

Catasto Fabbricati

Superficie lorda edificio principale: 215 mq circa – coefficiente di calcolo per superficie convenzionale = 1

Superficie lorda cantine: 25 mq circa piano S1 (coeff. 0,2)

Superficie lorda locali seminterrati (taverna con cucina e bagno) 92 mq circa – coeff. 0,5

Superficie lorda lavanderia piano seminterrato 50 mq circa – coeff. 0,5

Superficie lorda deposito esterno distaccato dall'edificio principale circa 30 mq – coeff. 0,3

Superficie autorimessa 107 mq circa – coeff. 0,4

Superficie spazio antistante all'autorimessa (bene comune) circa 26 mq – coeff. 0,1

Superficie locale tecnico 11 mq circa – coeff. 0,1

Corte esterna 3790 mq circa – coeff. 0,04

Portico esterno circa 57 mq – coeff. 0,18

Totale superficie convenzionale Bene 1, tenendo conto dei coefficienti di calcolo: 508,50 mq circa

Totale valore commerciale convenzionale: circa € 661.000,00

Superficie lorda dei due immobili al grezzo al piano primo complessivamente pari a circa 200 mq, cui si applica un coefficiente pari a 0,5 per tenere conto del valore di completamento di impianti e finiture.

Totale valore commerciale convenzionale degli immobili grezzi al piano primo: circa € 160.000,00

Beni costituiti dai terreni intorno agli edifici (esclusa corte calcolata insieme all'edificio)

Complessivamente sono 3.650 mq circa di terreno, di tipologie diverse, ma nella presente valutazione sono stimati per un valore medio di € 2,00/mq.

Totale valore commerciale convenzionale: € 7.300,00

Riprendendo le superfici commerciali convenzionali sopra calcolate con i relativi valori, considerando di unificare tutti gli immobili in un unico lotto, e di conseguenza dando un valore complessivo che tenga conto di questa unica proprietà nel suo complesso (valutandone anche i costi di manutenzione), ne scaturisce una **valutazione commerciale totale del Lotto B pari ad € 800.000,00 (ottocentomila/00).**

Ancona, 16/09/2024

Dott. Ing. Jonathan Carbonetti (firmato digitalmente)

Firmato Da: CARBONETTI JONATHAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 180a02