



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

C.A.P. 62025 – Via Roma n. 30 – Tel. 0737/54122-54128 Fax 0737/54738

P.I. 00266030436

www.comune.fiuminata.mc.it

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 1991 del 18.04.2017

STIMA DI UN FRUSTOLO DI TERRENO COMUNALE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN VIA PONTE CASTELLO (F. 19 P.LLA N. 115/Porz.) PER REGOLARIZZAZIONE SITUAZIONE DI FATTO.

PREMESSA:

Facendo seguito alla richiesta di acquisto del Sig. Felicioli Fabrizio del 12.09.2016, assunta al protocollo comunale al n. 4539 in data 20.09.2016, ed in adempimento all'incarico affidatoci dall'Amministrazione Comunale al fine di valutare il più probabile valore di mercato di un frustolo di terreno a destinazione residenziale sito in Via Ponte Castello ed avente superficie di circa 12 mq. per la regolarizzazione di una situazione di fatto, il sottoscritto Ing. Lorenzo Massacci, Responsabile del Servizio Tecnico, e il geom. Fabio Frattali, istruttore tecnico dell'U.T.C., dopo aver eseguito il sopralluogo del caso ed esaminati gli atti d'ufficio espongono quanto segue:

ACCERTAMENTO DELLO STATO DELL'IMMOBILE, CARATTERISTICHE ESTRINSICHE ED INTRINSICHE:

Il frustolo in parola di forma irregolare (quasi triangolare) è ubicato in Via Ponte Castello all'altezza del civico 9 e precisamente in prossimità dello chalet il "Chiosco"; esso è raggiungibile dalla Sede Comunale percorrendo prima Via Roma e poi Via G. Matteotti per tutta la sua interezza.

Tale porzione di terreno su cui insiste oramai da diverso tempo una pertinenza del fabbricato della Ditta Felicioli risulta posizionato a ridosso della scarpata con fondo a "scoglio vivo".

Per ubicazione, conformazione e fattezza l'area occupata non appare funzionale all'uso pubblico e non si intravede per la stessa un possibile futuro impiego; Da menzionare che la porzione di terreno in parola risulta gravato da uso civico di pascere e legnare e pertanto prima di qualsiasi rogito di compravendita è necessario provvedere all'affrancazione della porzione di terreno in argomento presso la competente Unione Montana di San Severino.

INQUADRAMENTO CATASTALE:

Foglio n. 19 P.lla n. 115/Porz. Qualità Incolto Produttivo_ Cl. U;

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Piano Regolatore Generale approvato in via definitiva con Decreto del 14.02.2008, n. 3 dal Commissario ad acta Dr. Francesco Fontazza in data 30.04.2004, adeguato al P.P.A.R. ed al P.A.I.:



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

C.A.P. 62025 – Via Roma n.. 30 – Tel. 0737/54122-54128 Fax 0737/54738

P.I. 00266030436

www.comune.fiuminata.mc.it

UFFICIO TECNICO

L'immobile in questione risulta non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune e come tale si configura come suscettibile di valorizzazione ovvero di dismissione senza pregiudizio alla salvaguardia dell'interesse pubblico.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico.

Fiuminata, li 18.04.2017

Si allega:

Stralcio Catastale

Stralcio PRG e NTA

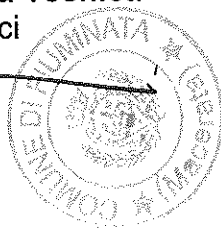
Documentazione Fotografica

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Lorenzo Massacci

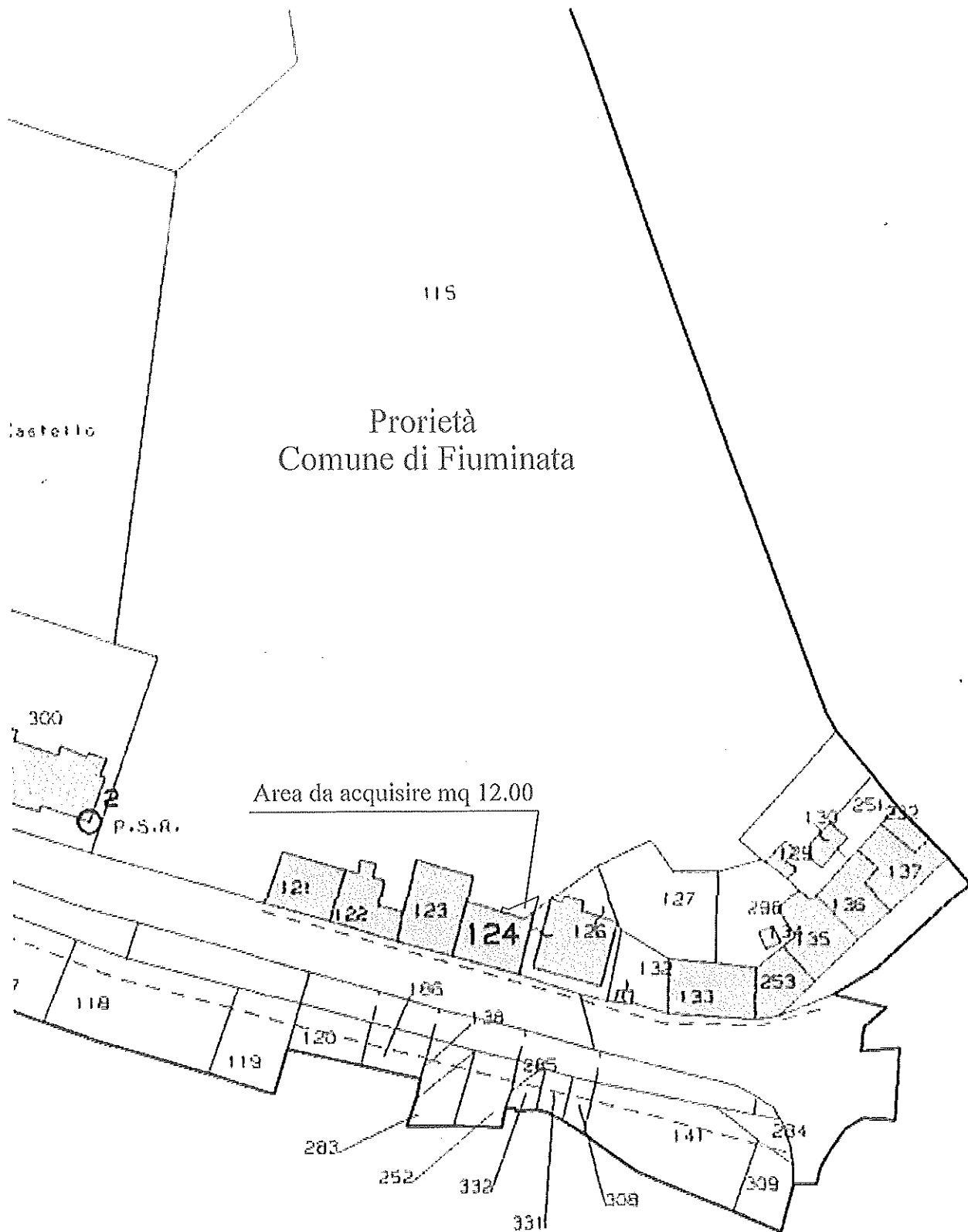
Istruttore Tecnico

geom. Fabio Frattali

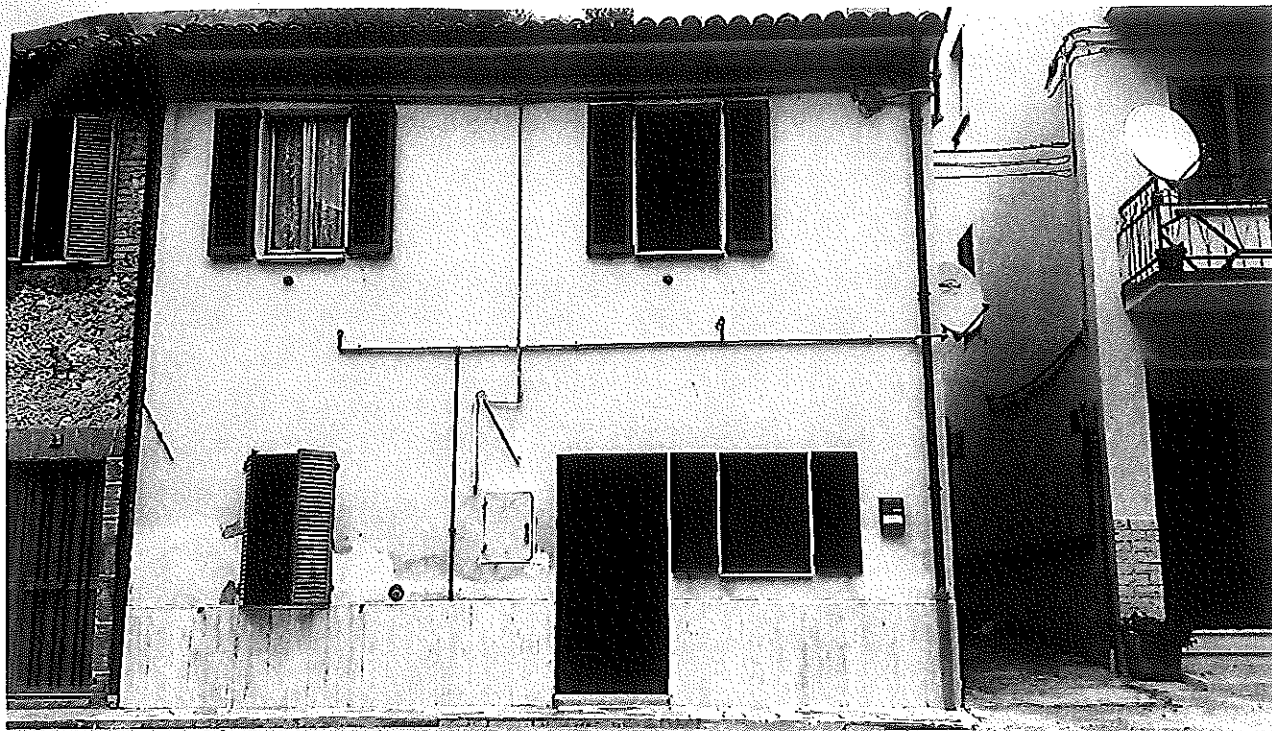


COMUNE DI FIUMINATA

Foglio 19



scala 1:1000



Prospetto principale per individuazione fabbricato



Porzione di fabbricato sconfinante su proprietà Comunale



Prospetto di terrazzo sconfinante su proprietà Comunale



Prospetto di terrazzo sconfinante su proprietà Comunale



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: FIUMINATA

Fascia/zona: Centrale/LOCALITA' FIUMINATA, MASSA, PONTE CASTELLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	800	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	680	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	275	410	L	1,2	1,8	L

Ville e Villini	NORMALE	640	950	L	1,2	1,8	L
-----------------	---------	-----	-----	---	-----	-----	---

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo su
uno dei simboli
colorati**

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/04/2017 - Ora: 09.18.36 Fine
Visura n.: T22533 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2017

Dati della richiesta	Comune di FIUMINATA (Codice: D628)		
	Provincia di MACERATA		
Catasto Terreni	Foglio: 19 Particella: 115		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	19	115		-	INCOLT PROD	1 75 00		Dominicale Euro 0,90 L. 1.750
Notifica								Agrario Euro 0,90 L. 1.750
								FRAZIONAMENTO del 07/04/1986 in atti dal 08/02/1990 PALONI (n. 133286)

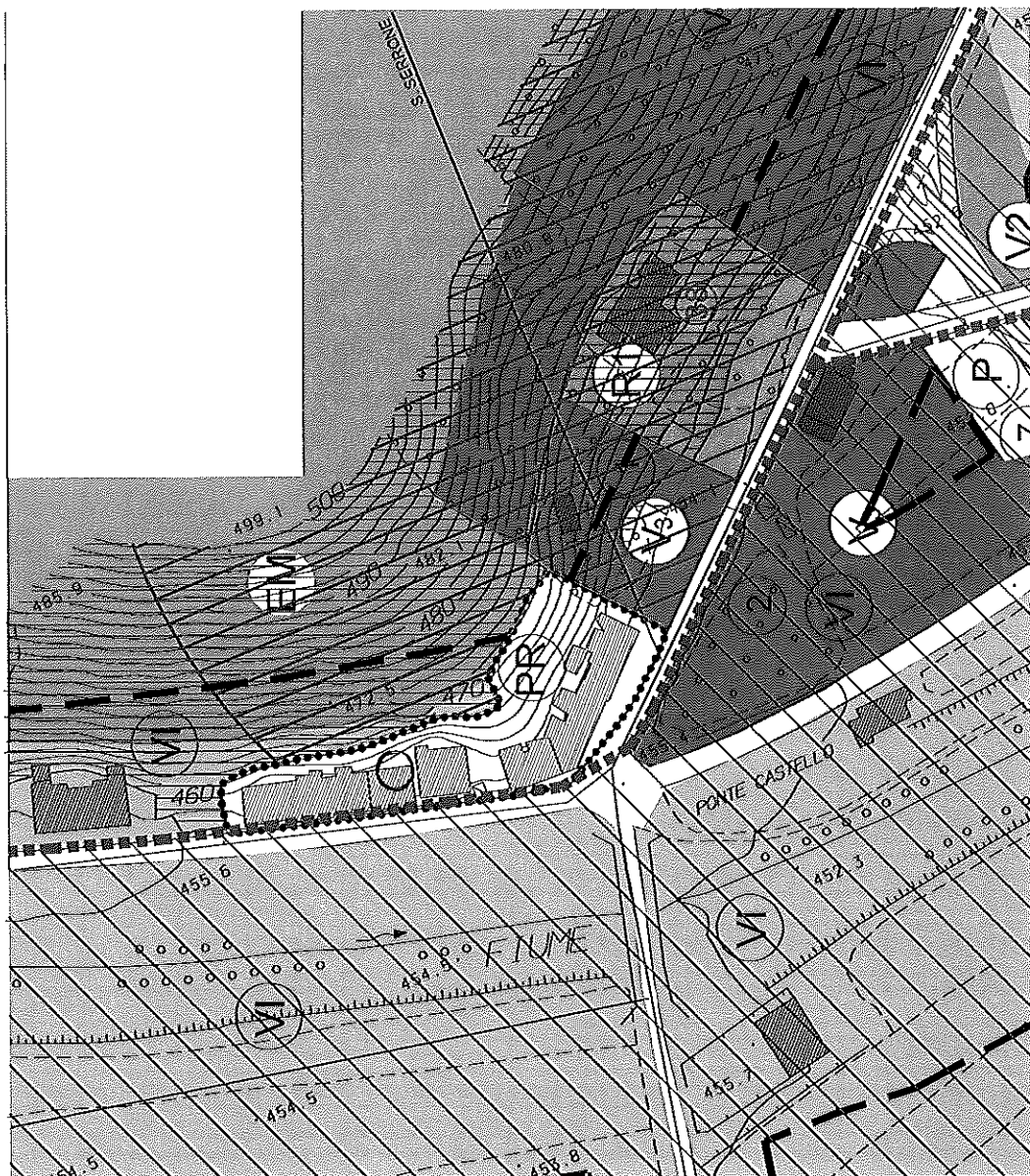
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FIUMINATA				(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 07/04/1986 in atti dal 08/02/1990 Repertorio n.: 26736 Sede: MATELICA Registrazione: UR Sede: TOLENTINO Volume: 112 n. 441 del 05/06/1986 PALONI (n. 133286)				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



ZONE RESIDENZIALI

A-B-C

DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO	14	A	P.P.C.S.
			P.R.
DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI	15	AO	
DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO	17	BR	
DI COMPLETAMENTO	18	B	
DI ESPANSIONE	19	C	
TURISTICO RICETTIVE	20	R1	

ZONE PRODUTTIVE

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra a forte concorso di pubblico è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite alla tabella II art. 35.

Per destinazioni ammissibili a quelle esemplificative nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base alla compatibilità con la funzione residenziale.

Per le zone di tipo "A" e "B" ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444, ricadenti all'interno di aree instabili A e D e per le aree interessate dall'azione delle acque correnti superficiali B, da potenziale alluvionamento C e C e da potenziale impaludamento C*, gli interventi sono subordinati al rispetto di quanto prescritto al successivo art. 49.**

ART. 14 -ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A-

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M.. Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A.

Il Piano Particolareggiato dovrà stabilire:

- a) Le aree soggette ai Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art. 28 della citata Legge 457 ed i relativi criteri di formazione;
- b) I criteri per la redazione dei Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui all'art. 30 Legge 457/78;
- c) La regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero.
- d) L'indicazione delle aree e degli edifici per soddisfacimento degli standard. Qualora lo standard non sia reperibile nelle immediate adiacenze, esso dovrà essere garantito all'interno delle aree perimetrate.

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della legge citata.

Qualora all'interno della zona siano presenti edifici o manufatti censiti ai sensi dell'art. 15 L.R. 13/90, per gli stessi sono prevalenti le indicazioni contenute nelle schede di censimento, con gli ambiti di tutela cartografati in scala 1:2.000, e quanto normato agli artt. 69 e 70 delle presenti NTA. Qualora siano presenti edifici o manufatti censiti ai sensi dell'art. 40 delle NTA del P.P.A.R., per gli stessi sono prevalenti gli ambiti di tutela cartografati in scala 1:2.000 e i relativi interventi ivi consentiti.

Per le zone ricadenti all'interno del SIC Piana di Pioraco e delle altre SIC e ZPS presenti sul territorio comunale, l'intervento edilizio diretto, dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza.

I piani attuativi, sia di iniziativa pubblica sia privata, che ricadono all'interno del SIC Piana di Pioraco e delle altre SIC e ZPS presenti sul territorio comunale dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza (Decreto Dirigente delle P.F. Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali n. 7/VAA_08 del 29/01/2007).

Prima dei singoli interventi, gli studi geologici, redatti ai sensi del D.M. 11/03/1988, dovranno essere estesi all'intero comparto e ad un suo intorno significativo. In sede di progettazione esecutiva dovranno essere valutate le interferenze con i cambi di litologia, le caratteristiche geotecniche dei terreni e la presenza di scarpate. Gli interventi non dovranno interferire con gli elementi di pericolosità geologica (vedi art. 49).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Zona A in Fr. Spindoli (lungo il Fosso della Rocca): in tale zona, fino all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica esteso all'intero comparto e finalizzato alla

ristrutturazione urbanistica dell'area, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 15 - ZONE DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI - AO -

Tali zone riguardano quei centri frazionali o nuclei che, pur non essendo dotati di rilevanti caratteristiche architettoniche e ambientali, tuttavia rappresentano un patrimonio di edilizia tradizionale da salvaguardare. In esse l'intervento diretto è ammesso per le sole opere di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come definite all'art. 31 della L. 457/78.

Il Piano individua due sottozone:

Sottozona A01 (nuclei elementari):

In caso di intervento diretto i soli interventi ammessi sono quelli di restauro e risanamento conservativo, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Previa redazione di Piano di Recupero, esteso all'intero comparto, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con possibilità di un aumento di volume e/o di superficie utile non superiore al 20% dell'esistente, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di $3\text{m}^3/\text{m}^2$; in tal caso l'altezza massima non può superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando in presenza di fabbricati di diversa altezza con criteri di armonico inserimento progettuale. Sono inoltre consentite nuove costruzioni accessorie sulle aree libere, per la realizzazione di locali quali garage e legnaie. La dotazione degli standard deve risultare conforme a quanto stabilito all'art. 4, punto 2 del D.M. 02/04/1968, n. 1444; qualora lo standard non sia reperibile nelle immediate adiacenze, esso dovrà essere garantito all'interno delle aree perimetrate.