



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

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

www.comune.fiuminata.mc.it

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 1960 del 14.04.2017

STIMA RELITTO DI STRADA COMUNALE SITO IN FR. SPINDOLI SUL QUALE INSISTE UNA SCALA DI ACCESSO AD UN FABBRICATO CON DESTINAZIONE A CIVILE ABITAZIONE DI PROPRIETA' DELLE SIGG.RE MEROLLI EMILIA E PELLICIONI NADIA.

PREMESSA:

Facendo seguito alla nota della Sig.ra **Merolli Emilia** del 25.07.2016, assunta al protocollo comunale al n. 3476/2016, relativa all'acquisizione di un porzione di strada comunale in Fr. Spindoli su cui insiste da tempo anche una scala di accesso all'abitazione di proprietà privata, ed in adempimento all'incarico affidatoci dall'Amministrazione Comunale, al fine di valutare, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il più probabile valore di mercato dell'area, i sottoscritti Ing. Lorenzo Massacci e geom. Fabio Frattali, in qualità di dipendenti dell'Ufficio Tecnico Comunale, dopo aver eseguito il sopralluogo del caso espongono quanto segue:

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

La porzione di strada comunale sulla quale insiste anche la scala di accesso all'abitazione delle Sigg.re Merolli Emilia e Pellicioni Nadia è ubicata nella Frazione di Spindoli, raggiungibile dalla strada statale 361, direzione Nocera Umbra (MC) ad una distanza di circa 4,00 Km dalla sede Comunale.

Da esame accorto dell'area stessa è emerso che la sua cessione, ad eccezione della scala, potrebbe incidere sulla viabilità e sull'accessibilità della frazione di Spindoli, e pertanto, a giudizio dei sottoscritti, si ritiene di concedere alla Ditta Merolli/Pellicioni solo l'area di sedime della scala di accesso alla proprietà privata.

Da menzionare che detta scala risulta essere stata costruita presumibilmente in data antecedente al 1940 con soletta in c.a., e tamponatura in muratura per la prima parte, mentre la restante porzione risulta a sbalzo sulla strada comunale. Da un esame di dettaglio la superficie di strada comunale (oramai relitto stradale) da cedere alla Sigg.re Merolli/Pellicioni risulta di circa 4,00.

INQUADRAMENTO CATASTALE:

Foglio n.12 Partita Strade



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

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

www.comune.fiuminata.mc.it

Si precisa che le spese per il frazionamento suddetto e tutte quelle derivanti dalle altre operazioni (spese notarili, trascrizioni e volture), dovranno essere a totale carico della Ditta acquirente.

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.

Si ribadisce inoltre che prima di qualsiasi compravendita risulta necessario provvedere alla sdemanializzazione della porzione dell'area oggetto della presente perizia di stima.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico.

Fiuminata, li 14.04.2017

Si allega:

Stralcio Catastale

Stralcio P.R.G. e N.T.A.

Documentazione Fotografica

Valori OMI

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Lorenzo Massacci

Istruttore Tecnico

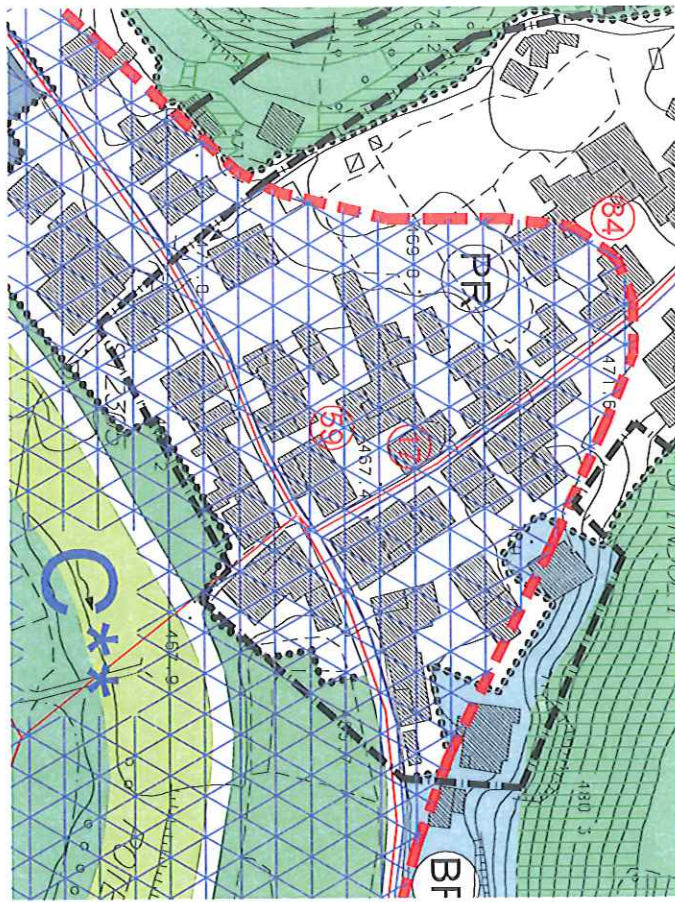
geom. Fabio Frattali





Porzione di terreno
di cui si effettua
l'acquisizione
mq. 14,00

Comune di Fiuminata
Foglio 12



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.





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: Periferica/LOC. CASTELLO, PONTILE, SAN CASSIANO, SPINDOLI, ORPIANO, VALLIBBIA, VALCORA, LA CASTAGNA, BUSSI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

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	500	750	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	250	375	L	1	1,5	L

Ville e Villini	NORMALE	600	900	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 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**