

Geom. MATTEO URANI
Sede Via Flaminia, 329
61032- Fano - PU
Dom. Fisc. Via Flaminia, 372/a
Cod. Fisc. RNU MTT 87E21 D488C
Part. I.V.A. 02406620415
Tel. 329/3629271

STRALCIO INTERO



Proprietà: 1/1

Atto di provenienza: Atto del 11/07/2003 Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 132471 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4282.1/2003 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 21/07/2003.

Note: La vendita di questo stralcio può avvenire a lotto unico o separati.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILI:

1.1. Ubicazione: Località Campolungo Alto, Ascoli Piceno (AP).

1.2. Dati Catastali:

Catasto Fabbricati F° 63, Mapp. 12, Sub. 4, 5, 8,9 categoria A/2 – Sub. 6 categoria C/2 – Sub. 7 categoria C/6
Catasto Terreni F°63, Mapp. 11,Qualità Semin Arbor, classe 3, Sup. 2.260 mq, R.D. € 8,75, R.A.€ 11,09
Catasto Terreni F°63, Mapp. 170, PORZIONE AA, Qualità Seminativ, classe 4, Sup. 8.930 mq, R.D. € 32,28, R.A.€ 43,81
Catasto Terreni F° 63, Mapp. 170, PORZIONE AB, Qualità Uliveto, classe 2, Sup. 500 mq., R.D. € 1,55, R.A.€ 1,81
Catasto Terreni F°63, Mapp. 171, PORZIONE AA, Qualità Prato, classe U, Sup. 1.229 mq, R.D. € 1,27, R.A.€ 0,63
Catasto Terreni F°63, Mapp. 171, PORZIONE AB, Qualità Pascolo Arb, classe 1, Sup. 271 mq, R.D. € 0,15, R.A.€ 0,07
Catasto Terreni F°63, Mapp. 173, PORZIONE AA, Qualità Seminativo, classe 3, Sup. 1.337 mq, R.D. € 5,52, R.A.€ 6,91
Catasto Terreni F°63, Mapp. 173, PORZIONE AB, Qualità Uliveto, classe 2, Sup. 1.543 mq, R.D. € 4,78, R.A.€ 5,78
Catasto Terreni F°63, Mapp. 175, PORZIONE AA, Qualità Seminativ, classe 3, Sup. 5.028 mq, R.D. € 20,77, R.A.€ 25,97
Catasto Terreni F°63, Mapp. 175, PORZIONE AB, Qualità Uliveto, classe 2, Sup. 402 mq, R.D. € 1,25, R.A.€ 1,45
Catasto Terreni F° 50, Mapp. 144, Qualità Pascolo, classe 2, Superficie 12.230 mq., R.D. € 3,16, R.A.€ 1,26
Catasto Terreni F°50, Mapp. 145, PORZIONE AA, Qualità Seminativ, classe 3, Sup. 2.534 mq, R.D. € 10,47, R.A.€ 13,09
Catasto Terreni F°50, Mapp. 145, PORZIONE AB, Qualità Pascolo, classe 2, Sup. 6.436 mq, R.D. € 1,66, R.A.€ 0,66
Catasto Terreni F° 50, Mapp. 29, Qualità , Qualità Pascolo, classe 2, Superficie 1.560 mq., R.D. € 0,40, R.A.€ 0,16
Catasto Terreni F°50, Mapp. 132, PORZIONE AA, Qualità Seminativ, classe 4, Sup. 17.927 mq, R.D. € 64,81, R.A.€ 87,96
Catasto Terreni F°50, Mapp. 132, PORZIONE AB, Qualità Pasc Arb, classe 1, Sup. 6.543 mq, R.D. € 3,72, R.A.€ 1,69
Catasto Terreni F° 50, Mapp. 134, Qualità Pascolo, classe 2, Superficie 9.180 mq., R.D. € 2,37, R.A.€ 0,95
Catasto Terreni F° 50, Mapp. 128, Qualità Seminativo, classe 3, Superficie 49.390 mq., R.D. € 204,06, R.A.€ 255,08
Catasto Terreni F° 50, Mapp. 131, Qualità Seminativo, classe 3, Superficie 40 mq., R.D. € 0,17, R.A.€ 0,21
Catasto Terreni F° 50, Mapp. 138, Qualità Seminativo, classe 3, Superficie 5.655 mq., R.D. € 23,36, R.A.€ 29,21
Catasto Terreni F° 50, Mapp. 139, Qualità Seminativo, classe 3, Superficie 310 mq., R.D. € 1,28, R.A.€ 1,60
Catasto Terreni F° 50, Mapp. 33, Qualità Incolt Prod, classe U, Superficie 140 mq., R.D. € 0,01, R.A.€ 0,01

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: trattasi di fabbricati e terreni all'interno di una zona individuata dal P.R.G. di Ascoli Piceno come "altri servizi e attrezzature RA rottamazione autoveicoli" art. 36 N.T.A. del Comune di Ascoli Piceno. Le porzioni di terreno fuori dalla zona sopra indicata sono terreni agricoli, semiboschivo, pascolo, incolto e piccola porzione Uliveto, coltivabili in piccole porzioni e con numerosi tratti aventi pendenze consistenti.

Per quanto concerne la natura dei terreni coltivabili, sono limo argillosi, di medio/scarsa fertilità ed adatti a colture con scarso fabbisogno idrico.

2.1 F 63 Mapp. 12 Sub. 4-5-6-8-9 "fabbricato rurale":

Il fabbricato risulta del genere rurale, su tre piani e destinato a ricovero attrezzature e prodotti agricoli, due unità abitative e locali magazzino. Le superfici autorizzate sono del piano terra mq. 326,88, del piano primo 301,16, del piano secondo 242,93, terrazza 26,09 e balconi 6,30.

Si precisa che all'infuori di piccole porzioni, non è stato possibile l'accesso all'immobile in quanto occupato e/o chiuso con serrature.

2.2 F 63 Mapp. 12 Sub. 7 "Capannone autodemolizione":

Il fabbricato si presenta non completato e in condizioni fatiscenti, lo stato di fatto strutturale dell'edificio risulta compromesso e non può essere considerato agibile per l'attività a cui risulta urbanisticamente destinato, pertanto si prende in considerazione la sua demolizione e smaltimento e la sola valutazione dell'area con destinazione "altre aree per servizi ed attrezzature" nella quale si può esercitare il lavoro di autodemolizione.

Si precisa che non è stato eseguito l'accesso al piano primo del fabbricato in quanto il solaio superiore risultava ammalorato e la scala di collegamento risultava precaria in quanto ormai staccata da muro e solaio e con puntelli da armatura provvisoria per solai edili a impedirne il collasso.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo terreni e capannone risultano liberi, mentre il fabbricato rurale e sue pertinenze risultano occupati, infatti in questo immobile non è stato possibile eseguire l'accesso per gran parte dei suoi locali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.1.1. Iscrizioni Contro, Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2003 - Registro Particolare 1094 Registro Generale 6408 Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO Repertorio 132472/24742 del 11/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP).

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1599 del 03/11/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2003 - Registro Particolare 1480 Registro Generale 8431 Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO Repertorio 132568/24802 del 19/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP).

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 826 del 04/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/10/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 05/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2004 - Registro Particolare 1274 Registro Generale 5364 Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO Repertorio 133880/25186 del 28/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP).

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 825 del 04/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/10/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 05/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2007 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 10818 Pubblico ufficiale CASTALLO CRISTIANA Repertorio 5505/1917 del 16/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP).

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1181 del 30/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 799 del 27/05/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA).

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2008 - Registro Particolare 3813 Registro Generale 6335

Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 19334/5977 del 15/07/2008 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP).

SOGGETTO VENDITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2010 - Registro Particolare 399 Registro Generale 1997

Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Repertorio 21617/11418 del 11/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP).

SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2010 - Registro Particolare 5181 Registro Generale 8295

Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Repertorio 22433/11999 del 30/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP).

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2013 - Registro Particolare 84 Registro Generale 123

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 2259 del 09/11/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP).

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2014 - Registro Particolare 3506 Registro Generale 4714 Pubblico ufficiale UFFICIO ESECUZIONI E NOTIFICHE DEL TRIBUNALE Repertorio 2344 del 08/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP).

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2014 - Registro Particolare 4045 Registro Generale 5442 Pubblico ufficiale UFFICIO ESECUZIONI E NOTIFICHE DEL TRIBUNALE Repertorio 2367 del 22/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP).

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2015 - Registro Particolare 271 Registro Generale 2160 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 531/815 del 23/03/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP).

SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2022 - Registro Particolare 7533 Registro Generale 10049 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 16/2022 del 11/04/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP).

4.1.2. Altre limitazioni:

I terreni classificati dal P.R.G. come “zone agricole” possono essere sottoposti a prelazione nell’ipotesi di confinanti coltivatori diretti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza di Costruzione N. 240/75 Progetto sistemazione di fabbricato rurale.
- Autorizzazione per riporto terreno vegetale nell’area di pertinenza dell’abitazione prot. N. 5958/I[^] anno 1992;
- Movimento terra-Reinterro pos. N. 78/94
- Progetto di sistemazione aree vallive pos.. N. 386/94
- Determinazione Dirigenziale N.2842/GEN del 13/06/2006 Autorizzazione progetto e esercizio attività autodemolizione;
- Determina Dirigenziale N. 621/GEN del 17/02/2012 Approvazione sanatoria in difformità al progetto autorizzato.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili e aree limitrofe ricadono in zona “altre aree per servizi ed attrezzature” **art. 36** delle N.T.A. del Comune di Ascoli Piceno

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ALTRE AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE art. 36 N.T.A.

Tali aree comprendono ulteriori servizi ed attrezzature di interesse collettivo che non concorrono al conseguimento degli standard urbanistici di Piano.

In esse sono ricomprese le seguenti tipologie:

- aree ed attrezzature per destinazioni militari (ivi compresi Caserma Clementi, Caserma Carabinieri, Supercarcere);
- aree ed attrezzature del Palazzo Uffici Finanziari, Sede CIIP, Sede Questura, Sede Polizia Stradale;
- aree, attrezzature ed impianti destinati allo smaltimento dei rifiuti;
- aree ed attrezzature per la rottamazione degli autoveicoli.

Per gli interventi di ciascuna delle suddette destinazioni si rimanda alle normative di

settore.

Relativamente alle aree delle discariche dismesse non sono ammissibili reimmersioni a coltura e/o ampliamenti. Dovranno essere effettuati i lavori di messa in sicurezza e, ove necessario, la completa bonifica dei siti.

INTERVENTI SPECIFICI

Nell'immobile distinto al Fg.78-part.54,711porz. è consentita l'equiparazione della destinazione d'uso tra uffici pubblici e uffici e servizi privati.

NORME SPECIFICHE per l'

Il PRG recepisce le destinazioni d'uso presenti nell'immobile “ _____ quali:

- struttura ricettiva-alberghiera;
- attività commerciali;
- centro di formazione locale e professionale;
- scuola superiore all'obbligo;
- uffici ed attività direzionali.

Le restanti aree sono agricole (**Più precisamente art. 57 e 58** delle N.T.A. del comune di Ascoli Piceno) con porzioni “ad elevato valore ambientale” **art. 59** delle N.T.A. del comune di Ascoli Piceno.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 57 - AREE AGRICOLE E RELATIVE COSTRUZIONI

NORME GENERALI

Le aree agricole sono le parti del territorio comunale adibite alla coltivazione dei fondi e all'esercizio della silvicoltura, del floro-vivaismo, dell'allevamento del bestiame e di ulteriori attività produttive, ivi compreso l'agriturismo.

Tali usi devono intendersi secondo una duplice valenza :

1. l'uso in senso prettamente produttivo;
2. l'uso in funzione della salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico e del generale equilibrio ecologico.

Nelle aree agricole valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90.

Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto dell'art.10 delle nta del PAI Tronto.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 come di seguito precisato.

FABBRICATI RURALI EXTRA-URBANI

Il PRG definisce il “Censimento dei fabbricati rurali extraurbani” secondo le categorie di seguito precisate:

A1) fabbricati di assoluto valore architettonico che conservano sostanzialmente integri i caratteri tipologici e formali dell'impianto edilizio originario, nonché i caratteri della cultura materiale che li ha espressi;

A2) fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana;

B) fabbricati originariamente significativi, in quanto prodotti dalla stessa cultura che connota i fabbricati della categoria A), ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che, per il loro inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, ne diventano un elemento caratterizzante indispensabile;

C) fabbricati costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945 e privi dei caratteri di cui alle categorie precedenti, nonché eventuali altri fabbricati comunque privi di caratteristiche meritevoli di tutela di cui alle categorie precedenti.

Per ciascuna tipologia sopra individuata si applica l'intervento edilizio diretto.

Per i fabbricati di tipo A1, A2 e B è stabilito un ambito di in edificabilità pari a mt. 50.

Per i fabbricati di categoria A1 e A2 sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia; per i fabbricati della categoria A1, A2 e B sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione parziale e interventi di ampliamento.

Per i fabbricati delle categorie A1, A2 e B sono ammessi interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c) del DPR n. 380/2001

NUOVE COSTRUZIONI NELLE AREE AGRICOLE

Per le nuove costruzioni in aree agricole valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90.

ART. 58 - AREE AGRICOLE CON LIVELLI DI TUTELA

Il territorio extra-urbano classificato come agricolo con livelli di tutela ovvero come verde di rispetto viene regolato in sub-ambiti in base alla presenza combinata degli ambiti delle diverse categorie costitutive del paesaggio, tenendo conto del livello di tutela massimo per ciascuna singola area.

Fermo restando quanto consentito per le aree agricole senza livelli di tutela, valgono pertanto le seguenti Norme.

1) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 1 in cui sono vietati :

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale destinati alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e i depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici e gli impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, tranne i casi di interventi compresi nei progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle nta del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero ambientale;
- e) il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di m 20 per lato.

2) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 2 (a loro volta distinte nelle aree con livello di tutela 2.1 per i boschi e pascoli di cui all'art. 16 e nelle aree con livello di tutela 2.2 per le categorie del patrimonio storico-culturale) in cui sono vietati :

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, nonché il danneggiamento delle specie vegetali, l'introduzione di specie estranee che possano alterare l'equilibrio naturale e l'asportazione di qualsiasi componente dell'ecosistema di riferimento;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali;
- i) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

3) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 3 in cui sono vietati :

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, nonché il danneggiamento delle specie vegetali, l'introduzione di specie estranee che possano alterare l'equilibrio naturale e l'asportazione di qualsiasi componente dell'ecosistema di riferimento;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali;
- i) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

In tali ambiti di tutela è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura di profondità superiore a cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologica. Sono sempre consentite tutte le attività di studio, ricerca e valorizzazione delle presenze archeologiche.

Per le ulteriori aree oggetto di segnalazioni o considerate a rischio dal punto di vista

archeologico, gli eventuali progetti andranno sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica delle Marche.

4) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 4 in cui sono vietati :

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;

f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti. Nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme :

- in quelle già autorizzate è ammessa la prosecuzione dell'attività estrattiva nei limiti dell'autorizzazione e fino alla realizzazione completa del progetto di risanamento e sistemazione dell'area, senza ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;
- in quelle previste ed in possesso delle dovute autorizzazioni regionali, l'attività di cava proseguirà secondo lo specifico progetto di recupero ambientale autorizzato;
- nelle aree interessate da cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale;

g) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;

h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali, con eccezione di recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e recinzioni di servizio per colture specializzate che necessitano la protezione da specie faunistiche particolari;

i) qualunque trasformazione, manomissione o immissione di reflui non depurati all'interno del corpo idrico, tranne gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia e 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 possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale ove siano insediate specie protette o di valore paesaggistico;

j) l'aratura di profondità superiore a cm 50 nella fascia contigua di ml 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine;

k) le opere di mobilità e 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;

l) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

4.1) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 4.1 in cui, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 4), devono essere rispettate anche le prescrizioni di cui al livello di tutela 3).

ART. 59 - AREE AD ELEVATO VALORE AMBIENTALE

Il PRG individua negli specifici Elaborati grafici alcune parti o aree del territorio extraurbano definite di elevato valore ambientale e derivanti da:

- ambiti di rilevante valore botanico-vegetazionale;
- ambiti del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale;
- siti di interesse comunitario (SIC), zone di protezione speciale (ZPS) e ambiti altrimenti denominati di analoghe caratteristiche;
- ambiti di emergenze geologiche e geomorfologiche, naturalistiche, calanchifere.

Prescrizioni di base permanenti

In tali aree sono comunque vietati:

1. ogni nuova edificazione, la costruzione di nuove strade, l'installazione di nuovi tralicci e manufatti similari;
2. la realizzazione di strutture aperte contrastanti con il paesaggio agrario, quali piscine, campi da tennis, gazebi e manufatti similari;
3. l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente;

4. le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, nonché i movimenti di terra che alterino in modo stabile o sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere di recupero ambientale o di sistemazione idraulico-forestale;
5. l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
6. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
7. l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti. Nelle aree interessate da cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale;
8. la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
9. la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali, con eccezione di recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e recinzioni di servizio per colture specializzate che necessitano la protezione da specie faunistiche particolari;
10. la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti;
11. la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale individuati sulla base della cartografia IGM 1892/95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.

Nelle suddette aree non si applicano le esenzioni di cui all'art.23 delle presenti nta. Si applicano, inoltre, le seguenti ulteriori prescrizioni :

- nell'ambito di 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;
- gli interventi di recupero delle aree caratterizzate dalle emergenze di cui al presente articolo, fortemente degradate o in condizioni di rischio per gli insediamenti o le infrastrutture esistenti o di attrezzatura per percorsi naturalistici e simili o per la salvaguardia delle attrezzature esistenti, devono essere assoggettate anche alle prescrizioni di cui agli articoli 11,12,13 delle presenti nta.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c) del DPR n. 380/2001 mediante intervento edilizio diretto.

E' comunque consentita (ove possibile) l'attività agro-silvo-pastorale.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

7.1.1 F 63 Mapp. 12 Sub. 4-5-6-8-9 "fabbricato rurale":

Lo stesso nelle porzioni in cui è stato possibile l'accesso presenta numerose difformità rispetto allo stato autorizzato che si configurano in uno stato dei luoghi del tutto simile alla rappresentazione grafica degli accatastamenti. Si presume inoltre che per il fabbricato in fase esecutiva, all'epoca della sua ristrutturazione (precedente alla data di prima classificazione sismica del territorio comunale), siano state eseguite strutture portanti difformi rispetto alla rappresentazione grafica. (*Vedi Allegato A Elaborati grafici di comparazione con indicate le difformità*).

Il fabbricato durante i lavori di ristrutturazione (1975) è stato eseguito anche con differenti altezze dei solai di copertura con l'aggiunta di 4 abbaini. Occorre dunque per queste difformità ristabilire altezze e configurazioni autorizzate. Si precisa che avendo lo stato preesistente (prima dell'autorizzato) altezze dei vani abitativi inferiori a 2,70 detti vani risultano regolarizzabili in quanto è ammessa deroga al D.M. 05/07/75.

Costi di regolarizzazione opere interne:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00 a unità immobiliare.
- Onorario per redazione e presentazione pratiche (PDC in sanatoria): € 4.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
- Diritti di segreteria e n.2 marche da bollo: € 182,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Costi di regolarizzazione tramite opere:

- Ripristino dei luoghi (solai piano primo e copertura) come approvato: € 110.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge..

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

7.1.2 F 63 Mapp. 12 Sub. 7 “Capannone autodemolizione”:

Lo stesso fatta eccezione per il piano primo per il quale non è stato possibile eseguire l'accesso presenta difformità interne e la non esecuzione del parcheggio, della tettoia esterna e dello scivolo carrabile che conduce al piano interrato. (Vedi Allegato A Elaborati grafici di comparazione con indicate le difformità).

Costi di regolarizzazione :

Non vengono presi in considerazione in quanto si ritiene compromesso il recupero. Non avendo l'area un indice edificatorio si procederà alla stima tramite il valore dell'intera area a destinazione dell'area “altre aree per servizi ed attrezzature” art. 36 delle N.T.A. del Comune di Ascoli Piceno.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 0 mesi.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

2.1 F 63 Mapp. 12 Sub. 4-5-6-8-9 “fabbricato rurale”:

Le porzioni di fabbricato accessibili risultano conformi ma per i subalterni che comprendono il piano primo (4-5-9) a seguito delle regolarizzazioni tramite opere edili da eseguire, occorrerà procedere al loro riaccatastamento. (Vedi Allegato A Elaborato grafico delle difformità)

2.2 F 63 Mapp. 12 Sub. 7 “fabbricato rurale”:

Lo stato agli atti risulta essere quello non più attuale, nell'ipotesi di mantenimento del fabbricato occorrerà procedere al suo riaccatastamento. (Vedi Allegato A Elaborato grafico delle difformità).

• Si segnala infine per ambedue i fabbricati anche la non congruità dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale per aggiornamento delle mappe catastali sia per gli ingombri edifici che per la fusione delle particelle dove questi insistono al fine di costituire un unico mappale: € 900,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

- Diritti catastali: € 109,00

- Accatastamento delle unità: € 3.500,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge a unità immobiliare.

- Diritti catastali agenzia entrate: € 50 a unità immobiliare appartenente alla categoria catastale “A e C”, € 100,00 a unità immobiliare appartenente alla categoria catastale “D” (proposta per il capannone autodemolizione).

- Elaborato planimetrico: € 600,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

8. CRITERIO DI VALUTAZIONE: in base a quanto constatato in loco, considerato quanto sopra detto, considerati i valori medi di mercato per zone e terreni simili si è proceduto a determinare così i valori:

- Per il fabbricato rurale considerato che ricade in zona edilizia “altri servizi e attrezzature RA rottamazione autoveicoli” art. 36 N.T.A. del Comune di Ascoli Piceno dove sono ammessi lavori di straordinaria manutenzione senza aumento di unità abitative e/o cambio di destinazione d'uso diverso da quanto previsto in zona “RA” art. 36 N.T.A. la valutazione viene fatta nella condizione in cui si trova ora l'immobile in base al valore di costruzione decurtate le condizioni dello stato di fatto (vetustà 40%, mancanza dei requisiti antisismici 10%, requisiti in materia di isolamento termico e acustico 10%), e il valore di ripristino dello stato autorizzato tramite opere edili per le difformità non sanabili tramite PDC in sanatoria (110.000,00 €), da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 270,00. Nella tabella 9.1.1 di cui alla valutazione che segue è indicato il coefficiente correttivo che determina la superficie convenzionale autorizzata alla quale viene applicato il valore unitario, cioè per ogni mq. convenzionale.

- Per il Capannone autodemolizione considerato lo stato di fatto strutturale dell'edificio che risulta talmente ammalorato da non ritenerlo agibile per l'attività, si valuta lo stesso in base al valore dell'area su cui ricade: “altri servizi e attrezzature RA rottamazione autoveicoli” art. 36 N.T.A. del Comune di Ascoli Piceno, che sarà comprensivo del costo della sua demolizione e smaltimento.

- Il valore dei terreni (comprensivi della superficie occupata dal capannone e sue pertinenze) ricadenti nell'area “altri servizi e attrezzature RA rottamazione autoveicoli” art. 36 N.T.A. del Comune di Ascoli Piceno è determinato in 15,00 €/mq..

- il valore di ogni mq. della superficie agricola coltivabile è determinato in € 1,30 detto valore va ridotto del 70% per le porzioni di terreno scomode e a bosco e aumentato a 4,50 € per le porzioni di terreno ad uliveto.

9. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI E DEL VALORE:

9.1. DETERMINAZIONE SUPERFICI:

9.1.1 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE RURALE:

Porzione di immobile	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
IMMOBILE PT E P1	mq. 628,04	1,00	628,04
SOFFITTA	mq. 242,93	0,40	97,17
TERRAZZA	mq. 26,09	0,40	10,44
BALCONI	mq. 6,30	0,50	3,15

Superficie commerciale complessiva: 738,80 x 270,00 € = 199.476,00 € (valore già decurtato del ripristino stato autorizzato tramite opere edili € 110.000,00).

9.1.2 DETERMINAZIONE SUPERFICI TERRENI:

Porzione terreni	Superficie mq.	Valore di un mq.	Valore Totale €
Porzioni terreno all'interno dell'area per servizi ed attrezzature art. 36 n.t.a. comprese le porzioni occupate dall'impianto di autodemolizione: capannone, piazzali, deposito materiali ecc.	7.948	15,00	119.220,00
Porzioni terreno agricole a bosco e scomode	101.204	0,39	39.469,56
Porzioni terreno a pascolo e coltivabili	24.271	1,30	31.552,30
Porzioni di terreno a uliveto	1.945	4,50	8.752,50

9.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE:

Riporto Valori	Fabbricato rurale	€	199.476,00
	Terreni e capannone autodemolizione	€	<u>198.994,36</u>
	TOTALE	€	398.470,36
	ARROTONDAMENTO	€	<u>400.000,00</u>

Il valore degli immobili è determinato in € 400.000,00 (diconsi Euro Quattrocentomila/00).

Si fa infine presente che per la vendita degli immobili sarà necessario redigere un attestato di prestazione energetica per le unità immobiliari.

10. RIPORTO DELLE SPESE ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

10.1

- CONFORMITÀ EDILIZIA:

- € 7.182,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

- REGOLARIZZAZIONE TRAMITE RIPRISTINO STATO AUTORIZZATO:

- € 110.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge (questo onere è stato decurtato dal valore del fabbricato rurale).

10.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

- € 5.359,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Firma
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 07/11/2022

ALLEGATI:

- A) Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie
- B) Titoli edilizi
- C) Dinieghi edilizi
- D) Estratto di mappa
- E) Visura catastale
- F) Elaborati catastali
- G) Estratto tavola P.R.G.
- H) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- I) Documentazione fotografica
- J) Ispezioni ipotecarie