



STUDIO TECNICO Geom. Pierluca Trucchia
P.zza Braccini 2 – 62010 Montefano (MC)
tel/fax 0733/852905 – port. 349/7624416
cod.fisc. TRCPLC64S27F496P – p.Iva 01779110434
email p.trucchia@tin.it - PEC pierluca.trucchia1@geopec.it

**TRIBUNALE
DI
MACERATA**

Procedura esecutiva n. 101/2020

**INTESA SAN PAOLO SPA
rappresentata da INTRUM ITALY SPA**

creditore procedente



debitore esecutato

CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO

Montefano, lì 15 novembre 2021

C.T.U. Geom. Pierluca Trucchia



Geom Pierluca Trucchia

*Albo dei Geometri della Provincia di Macerata n° 844 – Albo Periti Tecnici del Tribunale di Macerata
REV Recognised European Valuer – Certificate Registration Number: REV-IT/ISIVI/2023/27
Assicurazione RC attività professionali tecniche bene assicurazioni – polizza n°10025841000002 mass.€ 1.000.000,00*



TRIBUNALE DI MACERATA

Ill.mo Sig. GIUDICE dott. Enrico PANNAGGI

Oggetto: Espropriazione immobiliare – proc.esecutiva n° 101/2020

Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA, rappresentata da INTRUM ITALY SPA

contro: XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto geometra Pierluca TRUCCHIA, nato a Montefano il 27/11/1964 ed ivi residente in via Fonte Torciano 8/C;

- iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Macerata con il n° 844;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata;

nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con nota del 27/05/2021, ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto i seguenti quesiti:

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:

- 1) – *Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico);*
- 2) – *Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
- 3) – *Rilevare eventuali difformità tra identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4) – *Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato sia conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio;*
- 5) – *Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
- 6) – *Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e, ove possibile, con quale spesa (indicativa);*
- 7) – *Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*
- 8) – *Precisare se al debitore (a ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*
- 9) – *Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
- 10) – *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene,*

Geom Pierluca Trucchia

Albo dei Geometri della Provincia di Macerata n° 844 – Albo Periti Tecnici del Tribunale di Macerata - REV Recognised European Valuer – Certificate Registration Number: REV-IT/ISIV/2023/27
Assicurazione RC attività professionali tecniche bene assicurazioni – polizza n°10025841000002 mass.€ 1.000.000,00



che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

11) – Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;

12) – Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

13) – Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando (in caso affermativo) i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto;

14) – Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

OPERAZIONI PERITALI.

In data 27/05/2021 sono state effettuate visure presso l'Ufficio del Territorio di Macerata per accertare l'esattezza dell'iscrizione catastale con rilascio della visura e dell'estratto di mappa catastale degli immobili oggetto di stima (allegato A e B) e successivamente si richiedeva il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Tolentino; certificato rilasciato in data 17/06/2021 con prot. CDU-64-2021 (allegato C).

Successivamente, in data 27/09/2021, previa comunicazione all'esecutato con raccomandata AR del 10/09/2021 e tramite PEC agli interessati è stato eseguito il sopralluogo sull'immobile oggetto di stima in Tolentino in contrada Ributino, al fine di raccogliere tutti gli elementi per le opportune verifiche nonché per la relativa descrizione e valutazione, procedendo alla realizzazione di documentazione fotografica (allegato D).

BENI RISULTANTI DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Sono oggetto di stima il seguente bene immobiliare così come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare:

“Immobili di piena proprietà di ██████████ per l'intero 100% di piena proprietà siti nel comune di Tolentino (MC) distinti nel Catasto dei Terreni di detto comune al foglio 76 con se seguenti particelle 7, 144, 8, 15 e 106”.

RISPOSTA AI QUESITI

1-Descrizione dei beni pignorati.

Trattasi di terreno agricolo posto nella zona Sud del Comune di Tolentino (coord.google 43.200013 – 13.310375) e precisamente in località denominata Ributino con accesso dalla strada comunale di Ancaiano percorrendo una accesso di strada poderalo (come da documentazione fotografica).

Il terreno in gran parte è incolto con presenza di numerose piante di olivo.

2-Individuazione catastale degli immobili.

Attualmente, agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Macerata, l'immobile risulta così iscritto:

Geom Pierluca Trucchia

Albo dei Geometri della Provincia di Macerata n° 844 – Albo Periti Tecnici del Tribunale di Macerata - REV Recognised European Valuer – Certificate Registration Number: REV-IT/ISIV/2023/27
Assicurazione RC attività professionali tecniche bene assicurazioni – polizza n°10025841000002 mass.€ 1.000.000,00



8 e 9-Diritti sugli immobili.

Come già sopra indicato, l'esecutata, Sig.ra [REDACTED], è titolare della quota di piena proprietà indicata nelle precedenti descrizioni, in regime di separazione dei beni come specificato negli atti di compravendita citati.

10 e 11-Esistente di formalità gravanti sui beni.

Ad eccezione dei diritti reali descritti al punto 2, non risultano allo scrivente, altre particolari formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

12 e 13-Stima degli immobili e divisibilità.

Ritenendo l'immobile indivisibile e dovendo stimare il più probabile valore di mercato, si ritiene di dover utilizzare il metodo per stima comparativa, accertando i prezzi di mercato della zona ed attribuendo gli stessi ai beni in oggetto, tenendo anche conto dei prezzi medi agricoli della zona (come da allegato E - relazione tecnica di stima).

La valutazione tiene conto dello stato attuale, della tessitura, dell'esposizione, delle vie di accesso, delle attuali destinazioni d'uso agricolo, tenendo conto del mercato attuale e dell'ubicazione.

Pertanto, per la scelta del valore, si sono presi in considerazione terreni comparabili, tenendo conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci di tali immobili ed il valore unitario adottato per le superfici è quello ritenuto congruo con riguardo ai dati correnti del mercato.

Pertanto, si procede alla determinazione dei seguenti valori:

LOTTO UNICO:

“Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] sull'immobile sito in Tolentino località Ributino, censito e distinto all'Agenzia delle Entrate di Macerata – Ufficio Provinciale - Territorio di detto Comune alla sezione terreni foglio 76, particelle 7-144-8-15-106 della superficie complessiva di Ha 06.58.33

Superficie commerciale (vedi relazione tecnica di stima allegata)

- seminativo	Ha 00.27.00 x 1,50€/mq	€ 4.050,00
- seminativo arborato	Ha 04.53.80 x 1,50€/mq	€ 68.070,00
- uliveto	Ha 01.77.53 x 2,80€/m1	€ 31.944,40
	Sommano	€ 104.075,40

VALORE LOTTO UNICO € 104.000,00 (centoquattromilaeuro/00).

Considerando di aver adempiuto all'incarico ricevuto, concludo la presente relazione di stima, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

In fede.

Montefano, lì 15/11/2021

Il C.T.U.
(Geom. Pierluca Trucchia)



Geom Pierluca Trucchia

*Albo dei Geometri della Provincia di Macerata n° 844 – Albo Periti Tecnici del Tribunale di Macerata - REV Recognised European Valuer – Certificate Registration Number: REV-IT/ISIV/2023/27
Assicurazione RC attività professionali tecniche bene assicurazioni – polizza n°10025841000002 mass.€ 1.000.000,00*





Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/05/2021 - Ora: 18.43.14

Segue

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2021

Visura n.: T413606 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MACERATA [REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di TOLENTINO(Codice L191) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	76	7		AA	SEMIN ARBOR	3	45	30		Euro 19,89	Euro 23,40	Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. MC0305297 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69956.1/2007)	Annotazione
				AB	ULIVETO	1	20	00		Euro 5,68	Euro 7,75		
2	76	144		AA	SEMINAT IVO	4	25	00		Euro 7,75	Euro 8,39	Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. MC0097734 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 37700.1/2007)	Annotazione
				AB	ULIVETO	1	1	01	53		Euro 28,84		

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 2: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 01.91.83 Redditi: Dominicale Euro 62,16 Agrario Euro 78,87



Firmato Da: TRUCCHIA PIERLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18ba4721bd69c7d57c81f56da102361c



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2021

Data: 27/05/2021 - Ora: 18.43.15

Segue

Visura n.: T413606 Pag: 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 23/06/1995 protocollo n. MC0035912 Voltura in atti dal 29/03/2004 Repertorio n.: 40484 Rogante: CONTI Sede: TOLENTINO Registrazione: UR Sede: TOLENTINO n: 308 del 10/07/1995 COMPRAVENDITA REG. DV.2408/95 (n. 35911.1/2004)	

2. Immobili siti nel Comune di TOLENTINO(Codice L191) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
						ha are ca								
1	76	8		AA	SEMIN ARBOR	3	2	46	60		Dominicale Euro 108,25	Agrario Euro 127,36	Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. MC0305299 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69957.1/2007)	Annotazione
				AB	ULIVETO	1		42	00		Euro 11,93	Euro 16,27		
2	76	15		AA	SEMINAT IVO	4		02	00		Euro 0,62	Euro 0,67	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/07/2018 protocollo n. MC0041291 in atti dal 12/07/2018 BONIFICA F. R. (n. 2446.1/2018)	Annotazione
				AB	FABB DIRUTO			07	40					
3	76	106		AA	SEMIN ARBOR	4	1	54	50		Euro 59,84	Euro 67,82	Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. MC0305306 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 69964.1/2007)	Annotazione
				AB	ULIVETO	1		14	00		Euro 3,98	Euro 5,42		

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 2: Annotazione: di stadio: classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di immobile rurale.-variazione culturale ex d. l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 3: Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Firmato Da: TRUCCHIA PIERLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18ba4721bd69c7d57c81f56da102361c



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2021

Data: 27/05/2021 - Ora: 18.43.15

Fine

Visura n.: T413606 Pag: 3

Totale: Superficie 04.66.50 Redditi: Dominicale Euro 184,62 Agrario Euro 217,54

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/08/1994 Voltura in atti dal 23/01/1997 Repertorio n.: 38755 Rogante: CONTI Sede: TOLENTINO Registrazione: (n. 3113.1/1994)			

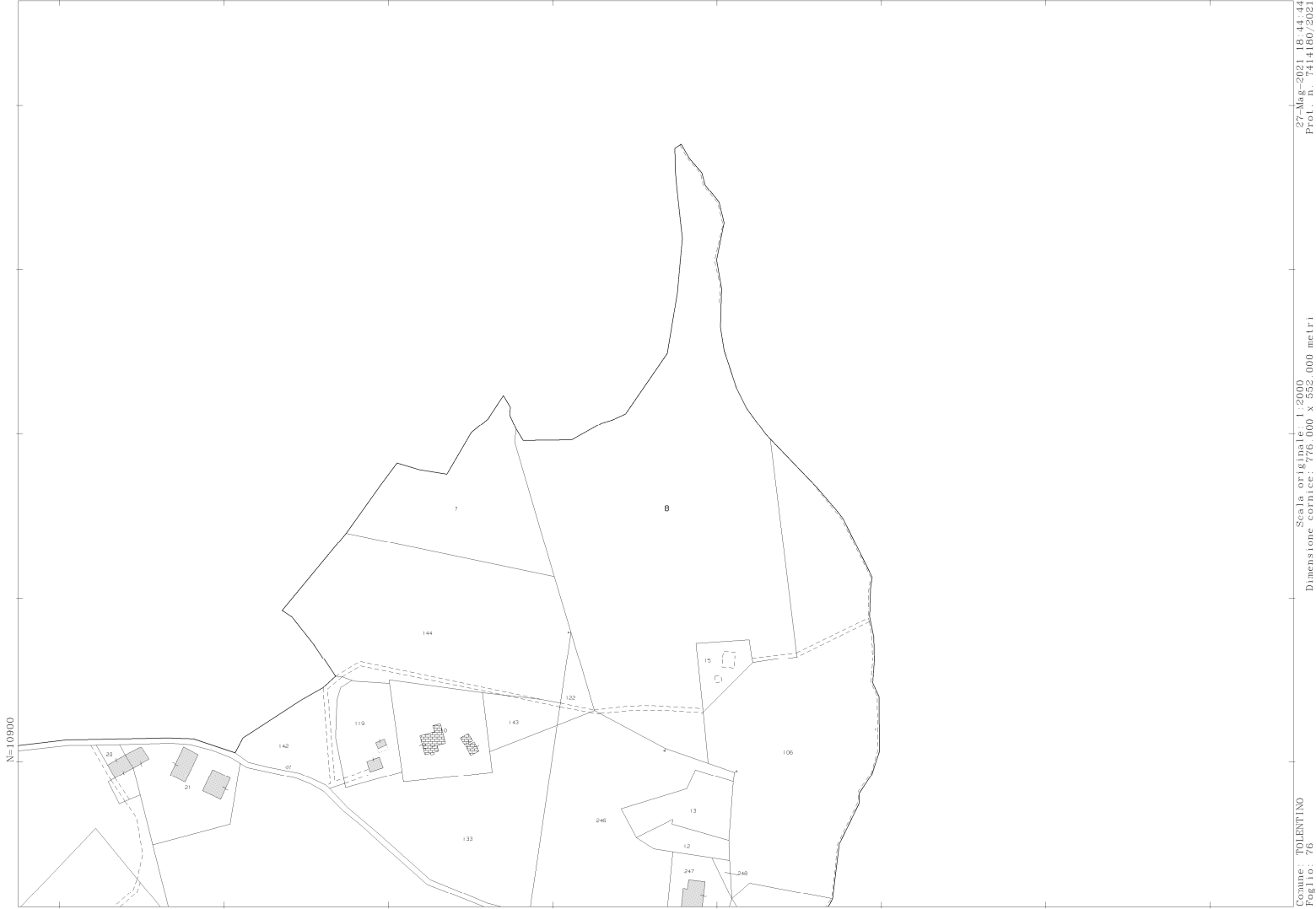
Totale Generale: Superficie 06.58.33 Redditi: Dominicale Euro 246,78 Agrario Euro 296,41

Unità immobiliari n. 5 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





N=10900

E=33900

Firmato Da: TRUCCHIA PIERLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18ba4721bd69c7d57c811f56da102361c

1 Particella: 8

Comune: TOLENTINO
Foglio: 76
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
27-Mag-2021 18:44:44
Prot. n. 741480/2021



Prot. n°

Rif. Prot. n° 0015654 del 28/05/2021

ID n° **CDU - 64 - 2021**

Bollo

€ 16,00

n. 01191439605155

del 28-05-2021

IL RESPONSABILE DELL'AREA PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA

In esito alla richiesta del Geom. **TRUCCHIA PIERLUCA** (Cod. Fiscale TRCPLC64S27F496P), residente a MONTEFANO (MC) (cap 62010) in Via Fonte Torciano n. 8C in qualità di CTU Tribunale di Macerata, per uso Relazione CTU;
Visto l'Art. 30, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
Visti gli atti d'ufficio;
Visto il Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera G.R.M. n. 33 del 9 gennaio 1995 e successive varianti;

CERTIFICA

Che le aree distinte al catasto di questo Comune ai fogli e mappali sotto indicati risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- Fog. 76 map. 7 , 8 , 15 , 106 , 144 hanno destinazione: **Aree ad uso agricolo "E"** (Art. 28, 29, 30, 41, 42);

Si specifica inoltre che le stesse aree risultano sottoposte ai vincoli e tutele di seguito indicati:

- Fog. 76 map. 7 , 8 , 15 , 106 , 144 risultano all'interno delle: Aree a tutela integrale "E1" (Art.28, 29, 30, 41, 42);

- Fog. 76 map. 7 , 8 , 15 , 106 , 144 risultano all'interno delle: Aree a tutela orientata "E2" (Art.28, 29, 30, 41, 42);

- Fog. 76 map. 7 , 8 , 15 , 106 risultano all'interno delle: Aree soggette a tutela idrogeologica intensiva "E3" (Art. 28, 29, 30, 41, 42);

- Fog. 76 map. 7 , 8 , 15 , 106 , 144 risultano all'interno delle: Aree ad alta percettività visiva "E5" (Art.28, 29, 30, 41, 42);

- Fog. 76 map. 7 , 8 risultano all'interno delle: Aree non soggette a tutela "E7" (Art.28, 29, 30, 41, 42);





Comune
di Tolentino

Provincia di Macerata

Si certifica inoltre che:

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 05-11-2020 è stata adottata la Variante generale al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

Che le aree distinte al catasto di questo Comune ai fogli e mappali sotto indicati risultano classificate, nella suddetta variante generale, nel seguente modo:

- Fog. 76 map. 7 (parte) , 8 (parte) hanno destinazione: **Zone agricole normali – EN** (Art. 48);
- Fog. 76 map. 7 (parte) , 8 (parte) , 106 (parte) , 144 (parte) hanno destinazione: **Zone agricole di interesse paesistico-ambientale – E1** (Art. 49);
- Fog. 76 map. 7 (parte) , 8 (parte) , 15 , 106 (parte) , 144 (parte) hanno destinazione: **Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale – E2** (Art. 50);

Si specifica inoltre che le stesse aree risultano sottoposte a tutele e vincoli di seguito indicati:

- Fog. 76 map. 7 , 8 , 15 , 106 , 144 risultano all'interno delle aree sottoposte a: Aree a percezione visiva (Art. 53);
- Fog. 76 map. 7 , 8 , 106 , 144 risultano all'interno delle aree sottoposte a: Tutele della struttura geomorfologica - Versanti con pendenza superiore al 30% (Art. 55);
- Fog. 76 map. 7 , 8 , 106 , 144 risultano all'interno delle aree sottoposte a: Tutele della struttura geomorfologica - Aree di versante e sponde fluviali in dissesto a pericolosità elevata - P3 (Art. 55);
- Fog. 76 map. 7 , 8 , 15 , 106 , 144 risultano all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al: Piano assetto idrogeologico regionale (PAI) – Pericolosità elevata P3 – Rischio elevato R3 (Art. 55).

Tolentino il 17/06/2021

PM/ar



**IL RESPONSABILE DELL'AREA
PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA**
Ing. Patrizia Meo





---- art. 15, della Legge 12 novembre 2011, n. 183 -----

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

---- art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (Stralcio) -----

2) Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3) Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4) In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) del vigente Piano Regolatore Generale (Stralcio)

Art. 28 - Aree ad uso agricolo "E"

1. Le aree ad uso agricolo, fatta eccezione per le aree classificate E7 (aree prive di tutela), sulle quali si applicano le disposizioni previste dalla L.R. n.13/1990, sono soggette alle tutele del PPAR secondo le disposizioni del successivo Titolo V e precisamente:

- a) le aree classificate E1 a tutela integrale;
- b) le aree classificate E2 a tutela orientata;
- c) le aree classificate E3 a tutela idrogeologica intensiva;
- d) le aree classificate E4 a tutela idrogeologica estensiva;
- e) le aree classificate E5 a tutela per alta percettività visiva;
- f) le aree classificate E6 a tutela per media percettività visiva.

2. Le modalità d'intervento previste per le aree ad uso agricolo, di cui ai seguenti articoli, dovranno essere verificate e rese compatibili con le prescrizioni, direttive e indirizzi delle norme di tutela del citato Titolo e delle "Schede integrative" di cui agli elaborati 1.N. e 1.0. e comunque nel rispetto della L.R. 13/90.

3. Nelle aree ad uso agricolo il PRG salvaguarda le potenzialità colturali e le unità produttive favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative e associate, promuovendo il corretto uso del suolo. In tali aree si applicano norme di tutela con divieto di abbattimento della vegetazione, arbustiva e d'alto fusto esistente, di svolgimento di qualsiasi attività estrattiva se non prevista da piani regionali o sub- regionali, di svolgimento di qualsiasi discarica o deposito di materiale non agricolo, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate.

Art. 29 - Patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammessi nel rispetto delle indicazioni contenute nelle planimetrie di progetto in scala 1:4.000 e 1:10.000 definite attraverso il "Censimento dei beni





architettonici" e nel rispetto della LR 13/90.

2. Parziali interventi diversi dal Restauro e Risanamento Conservativo, dettati dal censimento di cui al comma 1, possono essere ammessi solo se autorizzati preventivamente dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, che si esprime sulla base di un dettagliato rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 contenente ogni indicazione utile al recupero di valori storici e architettonici riconosciuti come tali. Tale autorizzazione dovrà preliminarmente essere richiesta prima della presentazione del progetto di sistemazione e recupero dell'immobile e dell'area di pertinenza.

3. Le variazioni della destinazione d'uso degli edifici rurali sono consentite solo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 ed dall'art. 14 della L.R. n.13/1990.

Art. 30 - Interventi di nuova formazione per l'uso agricolo

1. Gli Interventi devono essere conformi al dettato normativo della L.R. 8 marzo 1990 n. 13 e dalle tutele previste dall'art. 28 delle presenti N.T.A.

2. Nelle aree agricole distanti meno di ml 1000 dai perimetri urbani definiti dal PRG non possono essere autorizzate attività zootecniche di tipo industriale.

TITOLO QUINTO - INTERVENTI DI TUTELA

Art. 41 - Articolazione della tutela paesaggistico-ambientale

1. Nell'ambito dei territori urbani ed extraurbani il PRG definisce le seguenti tutele di carattere paesaggistico-ambientale che si sommano tra loro con carattere di prevalenza nei confronti delle prescrizioni e indicazioni del piano:

A) tutela di tipo integrale; E1

B) tutela di tipo orientato; E2

C) tutela di tipo idrogeologico intensivo; E3

D) tutela di tipo idrogeologico estensivo; E4

E) tutela per alta percettività visiva; E5

F) tutela per media percettività visiva; E6

2. Per le parti urbane tali tutele sono precisate e definite dalle "Schede integrative" di cui agli elaborati 1.0.1/10 e 1.P.

3. Le verifiche di compatibilità ambientale e paesistica previste dal piano dovranno essere fornite dagli interessati e approvate contestualmente al progetto d'intervento secondo le modalità prescritte dalle NTA del PPAR.

4. Per le opere di mobilità, fluviali, tecnologiche di trasformazione e bonifica agraria e quelle di rilevante trasformazione in genere valgono i contenuti progettuali e le disposizioni generali di cui alle NTA del PPAR.

Art. 42 - Prescrizioni normative delle tutele

A) TUTELA INTEGRALE E1

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000.

2. In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela integrale.

3. Dato l'eccezionale valore delle emergenze vegetazionali, geologiche e geomorfologiche presenti è fatto obbligo ai proprietari delle aree la protezione e la conservazione delle specie floristiche e degli ambienti di particolare interesse biologico-naturalistico come definite da specifiche norme in materia.

4. Gli edifici esistenti potranno essere recuperati come previsto dalla L.R. n.13/1990.

B) TUTELA ORIENTATA E2





1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000.
2. In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela orientata.
3. Sono ammessi tutti gli usi e le possibilità edificatorie previste dalla L.R. n.13/1990; non sono ammesse nuove costruzioni in terreni con pendenza superiore al 30%.

C) TUTELA IDROGEOLOGICA INTENSIVA E3

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000, che richiedono una particolare salvaguardia per motivi di difesa del suolo.
2. In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela integrale, artt. 26 e 27 delle NTA e le prescrizioni di base permanenti dell'art. 38 delle medesime NTA del PPAR. Non sono ammesse in ogni caso nuove costruzioni.
3. La fattibilità di ogni intervento, compresi quelli previsti per gli usi UA9 e UA10 che modificano i profili naturali del suolo, è subordinata ad un "piano di sistemazione idraulica" preliminare al rilascio della concessione. Per la particolare tendenza al dissesto nei terreni con pendenza superiore al 20% sono consigliate solo coltivazioni a pascolo, prato-pascolo, o legnose. Le arature profonde sono da evitare.
4. In tali aree non sono autorizzati interventi di modificazione del suolo se non volti alla difesa idraulica e al consolidamento del fondo agricolo. Nelle aree soggette a frane e calanchi vietata qualsiasi costruzione e aratura.

D) TUTELA IDROGEOLOGICA ESTENSIVA E4

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie in scala 1:4.000 e 1:10.000.
2. Ogni intervento, compresi quelli previsti per gli usi UA9, UA10 che modificano i profili naturali del suolo, è subordinato ad una "verifica di compatibilità idrogeologica" preliminare al rilascio della concessione. Non sono ammesse nuove costruzioni nei terreni con pendenza superiore al 30%.
3. Nei terreni con pendenza superiore al 20% sono consigliate coltivazioni a prato, prato- pascolo o legnose; da evitare le arature profonde.

E) TUTELA PER ALTA PERCETTIVITÀ VISIVA E5

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente individuati nelle planimetrie in scala 1:10.000.
2. Le nuove costruzioni ammesse non possono essere localizzate nelle aree di tutela dei crinali e la loro posizione nel fondo agricolo dovrà risultare compatibile, anche attraverso sistemazioni a verde e schermature (con essenze di medio e alto fusto di essenze locali), con le visuali prospettiche dell'immobile dalle strade esistenti nell'ambito di tutela in questione con particolare riferimento agli assi stradali posti lungo la valle del Chienti. Sono esclusi gli usi diversi dagli edifici residenziali e rimesse.
3. L'altezza delle costruzioni non può superare ml 6,00.

F) TUTELA PER MEDIA PERCETTIVITÀ VISIVA E6

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente individuati nelle planimetrie di piano in scala 1:10.000.
2. Le nuove costruzioni ammesse dovranno essere localizzate nel fondo agricolo in modo da risultare compatibili, anche attraverso sistemazioni a verde e schermature (con essenze ad alto e medio fusto di essenze locali), con le visuali prospettiche dell'immobile dalle strade esistenti con particolare riguardo agli assi stradali posti lungo il Chienti. Le nuove costruzioni relative agli usi UA4, UA5, UA6, UA7, non possono essere ubicate nelle aree di tutela orientata.
3. L'altezza dei fabbricati non può superare i ml 7,00.

(...omissis...)





NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) della variante generale al Piano Regolatore Generale (Stralcio)

TITOLO V - SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Art. 47 - Aree agricole – Zone E

- 47.01 Le componenti del territorio agricolo sono state classificate con riferimento:
- alle caratteristiche fisiche, ambientali e paesaggistiche ed alle esigenze di un corretto utilizzo delle potenzialità agricole presenti;
 - all'individuazione di vincoli ambientali prescrittivi posti su alcune aree per effetto di leggi, regolamentazioni e strumenti urbanistici sovraordinati al PRG;
 - allo stato di conservazione e agli usi degli edifici esistenti per le finalità di recupero, secondo quanto previsto dall'art. 15 della LR 13/90 35 e dell'art. 43 del PTC provinciale.
- 47.02 La disciplina relativa alle componenti delle zone agricole persegue l'obiettivo di regolamentare il recupero del patrimonio edilizio, la compatibilità ecologica delle attività produttive agricole e la tutela degli elementi paesistici e naturalistici più rilevanti del territorio. In particolare il PRG:
- disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
 - tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole ed associate;
 - promuove il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio;
 - individua e regola le aree per il riequilibrio ecologico-ambientale al fine di una migliore tutela e fruizione del paesaggio agrario e delle risorse territoriali e naturalistiche.
- 47.03 Le zone agricole di cui agli articoli successivi sono regolate dalla LR 13/90 salvo le norme più restrittive contenute nel presente Piano. In relazione alla specificità delle componenti riguardanti le funzioni assegnate alle parti del territorio classificato come agricolo, il Piano individua le seguenti zone:
- Zone agricole normali EN;
Zone agricole di interesse paesistico-ambientale E1; Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale E2.

Art. 48 - Zone agricole normali – EN

- 48.01 Le zone agricole normali EN sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.
- 48.02 Nelle zone agricole normali sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per la conduzione del fondo (art. 3 della LR n. 13/90) ed in particolare:
- 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;
 - d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
 - e) serre;
 - f) costruzioni necessarie per la lavorazione, la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli;





- g) edifici per industrie forestali;
h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente nelle zone agricole.
- 48.03 Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente. I permessi a costruire per la realizzazione di edifici ammessi nelle zone agricole sono rilasciati, ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo, nel rispetto delle norme della LR 13/90 e del DPR 380/2001, alle seguenti condizioni:
- 1) per quanto attiene agli interventi di cui agli artt. 4 e 5 della LR 13/90, 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;
 - 2) per quanto attiene agli interventi di cui agli artt. 8, 9, 10 e 11 della LR 13/90, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.
- 48.04 La necessità della realizzazione delle nuove costruzioni ammesse deve risultare da un Piano Aziendale o interaziendale ai sensi della LR 13/90. Il Piano Aziendale, firmato da un professionista abilitato nel settore agronomico, deve essere allegato alla domanda di permesso a costruire. Tale relazione deve motivare l'intervento sulla base di dati tecnici oggettivi e far prevedere un reale sviluppo del settore produttivo a seguito della realizzazione della struttura richiesta. Dovranno inoltre essere esplicitati gli indirizzi programmatici che possono motivare ulteriormente l'intervento e, per le strutture produttive, le eventuali relazioni con le norme volte al raggiungimento della sostenibilità ambientale. Sono esonerati dalla presentazione del Piano Aziendale e devono presentare una semplice relazione illustrativa i soggetti di cui al 2° comma dell'art.12 della LR 13/90.
- 48.05 I permessi a costruire relativi alle costruzioni sopra elencate sono rilasciati previo accertamento dell'esistenza di infrastrutture esistenti per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità, lo smaltimento dei liquami e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente alle costruzioni.
- 48.06 In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e parametri previsti dalla LR 13/90, secondo i seguenti riferimenti, fatto salvo quanto disposto nelle presenti NTA per la salvaguardia e conservazione degli edifici e dei manufatti extraurbani soggetti a specifica normativa di tutela:
- Abitazioni: art. 4 LR 13/90;
Ampliamenti o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo: art. 5 LR 13/90;
Recupero del patrimonio edilizio esistente: art. 6 LR 13/90;
Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola: art. 8 LR 13/90;
Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo: art. 9 LR 13/90;
Serre: art. 10 LR 13/90;
Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli: art. 11 LR 13/90.
- 48.07 Per gli accessori di cui all'art. 8 della LR 13/90 viene stabilita una distanza dai confini DC pari a ml 20,00.

Art. 49 - Zone agricole di interesse paesistico-ambientale – E1

- 49.01 Le zone E1 riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentali di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (crinale o pianura con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali pressoché integre sotto gli aspetti sia culturali che insediativi. In particolare comprendono:





- ambito definitivo di tutela dei crinali;
 - ambito definitivo di tutela orientata dei corsi d'acqua;
 - elementi diffusi del paesaggio connotati dalla presenza di luoghi di memoria storico-documentale.
- 49.02 In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle zone agricole normali EN, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 della LR 13/90, fatto salvo quanto disposto nelle presenti NTA per la salvaguardia e conservazione degli edifici e dei manufatti extraurbani soggetti a specifica normativa di tutela, nonché le opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole ai sensi del punto h) dell'art. 3 della LR 13/90.
- 49.03 Sui fondi di estensione superiori o pari a 3,00 Ha possono essere consentiti, purché la validità tecnico-economica dell'impresa agricola sia attestata da un Piano Aziendale approvato dai competenti organi regionali, i seguenti interventi:
- realizzazione di nuove costruzioni di cui al punto a) dell'art. 3 della LR 13/90, aventi un'altezza massima non superiore a ml 6,00, nei fondi non dotati di abitazione colonica o dotati di abitazione non più idonea sotto il profilo statico, igienico e funzionale, in alternativa alla ristrutturazione del fabbricato preesistente;
 - ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo di cui al punto b) dell'art. 3 della LR 13/90, aventi un'altezza massima non superiore a ml 6,00;
 - attrezzature di cui al punto c) dell'art. 3 della LR 13/90;
 - le serre di cui al punto e) dell'art. 3 della LR 13/90.
- 49.04 Le nuove costruzioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale della zona, debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale.

Art. 50 - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale – E2

- 50.01 Le zone E2 riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare e di condizioni di stabilità in atto o potenziali, il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.
- 50.02 Tali zone sono destinate al potenziamento ed alla tutela della rete ecologica locale, nonché alla salvaguardia delle categorie costitutive del paesaggio, alla conservazione dei beni che caratterizzano tali categorie ed alla loro appropriata utilizzazione, al recupero dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti. In tali aree sono da favorire attività agricole a basso impatto ambientale o attività legate alla fruizione delle caratteristiche ambientali del territorio. Sono da preservare gli elementi vegetali presenti e favorire il potenziamento delle connessioni ecologiche. In particolare comprendono:
- ambito definitivo di tutela integrale dei corsi d'acqua;
 - ambito definitivo di tutela integrale dei versanti aventi pendenza superiore al 30%;
 - aree boschive ed aree di particolare valenza vegetazionale individuate in base alle risultanze delle indagini botaniche a corredo del Piano;
 - aree di confluenza fluviale;
 - aree dei varchi fluviali;
 - elementi diffusi del paesaggio connotati dalla presenza di luoghi di memoria storico-documentale.
- 50.03 Ferma restando ogni prescrizione di cui alle zone agricole normali EN e di interesse paesistico-ambientale E1, in tali zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso, oltre il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente nei modi di cui alle presenti norme, l'ampliamento delle costruzioni di cui ai punti a), c), e) dell'art. 3 della LR 13/90 fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, fatto salvo quanto





- disposto nelle presenti NTA per la salvaguardia e conservazione degli edifici e dei manufatti extraurbani soggetti a specifica normativa di tutela. In tali zone per gli interventi ammessi le altezze non possono essere superiori a:
- ml 6,00 per le costruzioni di cui al punto a) dell'art. 3 della LR 13/90;
 - ml 4,50 per le costruzioni di cui al punto c) dell'art. 3 della LR 13/90;
 - ml 3,50 per le costruzioni di cui al punto e) dell'art. 3 della LR 13/90.
- 50.04 Eventuali opere pubbliche o di pubblica utilità a livello infrastrutturale che dovessero necessariamente essere localizzate nelle zone agricole E2, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere stesse.
- 50.05 Gli interventi ammessi e quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali devono porre particolare attenzione riducendo l'impatto visivo ed i fattori di degrado paesaggistico attraverso la salvaguardia dei beni di interesse storico e paesaggistico. A tal fine i titoli abilitativi all'esecuzione di interventi edilizi dovranno essere corredati, oltre che dal Piano Aziendale, di:
- una relazione tecnica a carattere ecologico e paesaggistico, che illustri il contesto ambientale e paesaggistico in cui è inserita l'opera;
 - un rilievo fotografico e/o fotosimulazione da punti di vista presenti nell'intorno ritenuti rilevanti per tipologia di fruizione, che illustri gli interventi di mitigazione e compensazione con l'ausilio di specie autoctone di cui all'allegato II.

Art. 53 - Aree a percektività visiva

- 53.1 Il Piano definisce con apposita campitura ambiti a valenza paesaggistico-ambientale, aventi differente percektività visiva connessa con le infrastrutture a maggiore intensità di traffico. In tali aree operano tutele che si sommano, con carattere di prevalenza, nei confronti delle prescrizioni e indicazioni di zona del Piano. Sono individuate nel modo seguente:
1. **AREE AD ALTA PERCEktivITÀ VISIVA.**
In tali aree le nuove costruzioni ammesse dovranno essere localizzate nel fondo agricolo in modo da risultare compatibili, anche attraverso sistemazioni a verde e schermature (con essenze di medio e alto fusto di essenze locali), con le visuali prospettiche dell'immobile dalle strade esistenti, con particolare riferimento agli assi stradali posti lungo la Valle del Chienti. Sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti, nonché nuove costruzioni di cui alle lettere a), b), c) e f) dell'art. 3 della LR 13/90, fatto salvo quanto disposto nelle presenti NTA per la salvaguardia e conservazione degli edifici e dei manufatti extraurbani soggetti a specifica normativa di tutela. L'altezza delle costruzioni ammesse non può superare ml 6,00.
 2. **AREE A MEDIA PERCEktivITÀ VISIVA.**
In tali aree le nuove costruzioni ammesse dovranno essere localizzate nel fondo agricolo in modo da risultare compatibili, anche attraverso sistemazioni a verde e schermature (con essenze ad alto e medio fusto di essenze locali), con le visuali prospettiche dell'immobile dalle strade esistenti, con particolare riguardo agli assi stradali posti lungo il Fiume Chienti. Sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti, nonché nuove costruzioni di cui alle lettere a), b), c), e) e f) dell'art. 3 della LR 13/90, fatto salvo quanto disposto nelle presenti NTA per la salvaguardia e conservazione degli edifici e dei manufatti extraurbani soggetti a specifica normativa di tutela. L'altezza delle costruzioni ammesse non può superare ml 7,00.

Art. 55 - Tutela della struttura geomorfologica

- 55.01 La tutela della struttura geomorfologica interessa le parti del territorio nelle quali, sulla base delle indagini a corredo del Piano, sono state evidenziate le varie tipologie di dissesto gravitativi delle aree instabili e potenzialmente instabili, nonché i fenomeni connessi all'azione erosiva delle acque.
- 55.02 Per le delimitazioni delle aree dedotte dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI),





- 55.3 caratterizzate da dissesti di versante, fenomeni erosivi areali e lineari dovuti alle acque e da fenomeni di esondazione, riportate nelle tavole di Piano, valgono le disposizioni di cui agli artt. 9, 11 e 12 delle NTA del PAI. Tali aree hanno solo valore indicativo, e la loro eventuale modifica può essere effettuata solo a seguito di una specifica procedura, normata dal PAI stesso, che non costituisce variante al Piano Regolatore Generale. Le perimetrazioni riportate nelle tavole di Piano dovranno essere quindi verificate con quelle del PAI, i cui contenuti sono prevalenti rispetto al PRG.
- Le aree di versante in dissesto P3, riportate nelle tavole di Piano e desunte dalla TAV.GA.7a/b/c (Carta della pericolosità idrogeomorfologica) e dalla TAV.GA.8a/b/c (Carta del rischio idrogeomorfologico), sono da intendersi come aree di versante instabili con propensione al dissesto e a pericolosità elevata. In dette aree a rischio frana sono consentiti, nel rispetto delle vigenti normative tecniche:
- a) interventi per il monitoraggio e la bonifica dei dissesti, di messa in sicurezza delle aree a rischio o delle costruzioni, di contenimento o di sistemazione definitiva dei versanti, da eseguirsi di norma mediante tecniche di ingegneria naturalistica, volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla regolazione o eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - b) interventi di demolizione di manufatti edilizi;
 - c) interventi a carattere obbligatorio richiesti da specifiche norme di settore purché sia valutata dal soggetto proponente la loro compatibilità con la pericolosità da frana dell'area e siano apportate le eventuali misure di mitigazione del rischio;
 - d) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dal DPR 380/2001. Nel caso di ristrutturazioni che prevedono aumento volumetrico dovrà essere dimostrata la compatibilità dell'intervento di ampliamento con la stabilità globale del versante;
 - e) nelle zone agricole, come definite dalla LR 13/90, sono consentiti:
 - nuove costruzioni di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), e) e f), della LR 13/90, se non diversamente localizzabili nel terreno dell'azienda in riferimento all'assetto colturale e idrogeologico della proprietà;
 - ampliamenti per il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni necessari per esigenze igieniche o per l'esercizio dell'attività;
 - nuovi interventi edilizi potranno essere realizzati previa verifica della stabilità del versante perimetrato P3 su base geomorfologica, attraverso un monitoraggio strumentale protratto per un periodo di tempo significativo;
 - f) cambi di destinazione d'uso negli edifici, anche connessi agli interventi di cui alla lettera d), purché non comportino aumento del carico urbanistico o un aggravamento delle condizioni di rischio;
 - g) interventi di ristrutturazione urbanistica, come definita dal DPR 380/2001, a condizione che venga valutata la pericolosità da frana dell'area ed apportati gli eventuali interventi per la mitigazione del rischio;
 - h) interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio in rapporto alla pericolosità da frana dell'area;
 - i) interventi indifferibili e urgenti a tutela della pubblica incolumità o del sistema ambientale;
 - j) manutenzione e ristrutturazione di infrastrutture tecnologiche o viarie, nonché la realizzazione di modesti manufatti ad esse strettamente funzionali, quali cabine elettriche e similari;
 - k) realizzazione e ampliamento di infrastrutture tecnologiche o viarie, pubbliche o di interesse pubblico, nonché delle relative strutture accessorie; tali opere sono condizionate ad uno studio da parte del soggetto attuatore in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative, la compatibilità con la pericolosità delle aree e l'esigenza di realizzare interventi per la mitigazione della pericolosità;
 - l) interventi per reti e impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali agli edifici, alle infrastrutture ed attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie e non aggravino le condizioni di instabilità dell'area in frana;
 - m) spazi verdi, compresa la realizzazione di aree per il tempo libero e lo sport, ad esclusione di aree destinate a campeggio, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie e non aggravino





Comune di Tolentino

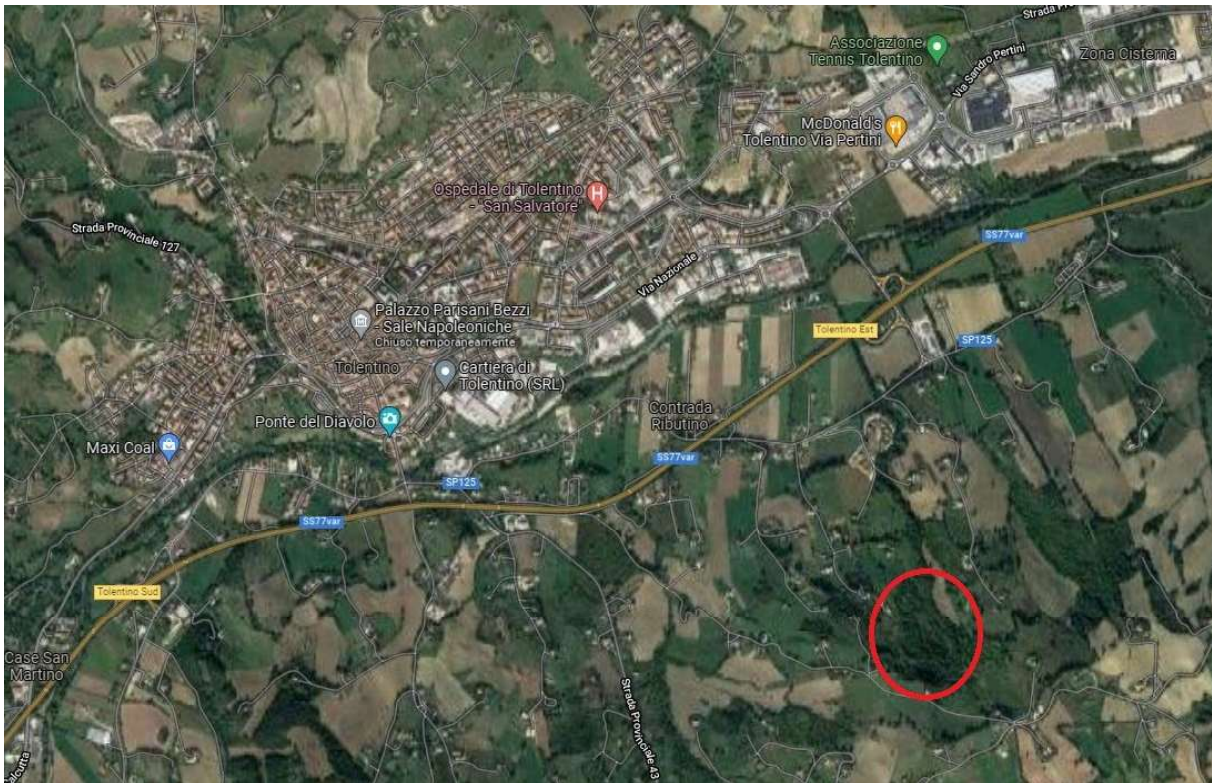
Provincia di Macerata

- le condizioni di instabilità dell'area in frana.
- 55.04 Le aree di versante in dissesto P2, riportate nelle tavole di Piano e desunte dalla TAV.GA.7a/b/c (Carta della pericolosità idrogeomorfologica) e dalla TAV.GA.8a/b/c (Carta del rischio idrogeomorfologico) sono da intendersi come aree di versante potenzialmente instabili a pericolosità media, per le quali la locale propensione al dissesto va stabilita attraverso indagini più approfondite qualora vengano realizzati eventuali interventi di trasformazione.
- 55.05 Le pericolosità ed i limiti associati alle aree in frana, che ricadono esternamente alle perimetrazioni PAI, possono essere oggetto di modifica nei seguenti casi:
- a) realizzazione di interventi di consolidamento e messa in sicurezza;
 - b) approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità delle aree a rischio;
 - c) verificarsi di eventi naturali o nuovi dissesti.
- La richiesta di modifica dovrà essere presentata al Comune e corredata da idonea ed esauriente documentazione tecnica a carattere geologico e geotecnico. Tutti gli interventi consentiti dai commi precedenti del presente articolo sono subordinati alla redazione di appropriati e specifici studi geologici, geomorfologici, idrogeologici e geotecnici, volti a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente. Nell'esecuzione delle indagini geologiche e geotecniche si raccomanda di far riferimento a quanto espressamente prescritto nella normativa tecnica vigente.
- 55.06 Per i versanti interessati da fenomeni di instabilità, riportati nelle tavole di Piano con le sigle P2 e P3, con pendenza superiore al 30%, valgono le prescrizioni dell'art. 25.3.1 delle NTA del PTC.
- 55.07 Per quanto riguarda le aree che ricadono all'interno della fascia di pertinenza fluviale su base geomorfologica, riportate nelle tavole di Piano e nella Tav. GV4, deve farsi riferimento a quanto indicato nel punto 2.4.3.1 dell'allegato 1 alla DGR 53/2014. Nel caso di interventi o di previsione di aree di futura espansione all'interno della fascia di pertinenza fluviale su base geomorfologica, si dovrà procedere con un successivo livello di verifica completa (analisi idrologica-idraulica) al fine di individuare, nella fascia di pertinenza fluviale su base geomorfologica, zone a differente pericolosità idraulica (DGR 53/2014). Tale differenziazione di dettaglio consentirà di verificare la fattibilità degli interventi edilizi e delle nuove previsioni urbanistiche, indirizzando se necessario anche eventuali azioni di mitigazione del rischio sia per l'edificato esistente che per le aree di futura espansione.

(...omissis...)



Allegato D alla Relazione di Stima
Es. Imm. 101/2020
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Posizione e coordinate google map





Posizione mappa su estratto google



accesso





particolare sistemazione terreno



Oggetto: Espropriazione immobiliare – proc.esecutiva n° 101/2020
 Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA, rappresentata da INTRUM ITALY SPA
 contro: [REDACTED]

NOTA INTEGRATIVA DI STIMA

Trattasi di un terreno agricolo, identificato catastalmente al fg.76 con le p.lle 7-144-8-15-106 della superficie complessiva pari a 65.833 mq., come da visura catastale che risulta avere destinazione di seminativo e uliveto, orograficamente in pendenza e con esposizione prevalente a Nord, risulta accessibile dalla pubblica viabilità.

Per la scelta del valore si sono considerati i caratteri estrinseci ed intrinseci che concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene ed i caratteri del bene in esame.

- Fattori estrinseci
 - buona la la salubrità dell'aria;
 - pessima la zona di ubicazione;
 - assenza di falde e pozzi;
- Fattori intrinseci
 - buona la posizione rispetto al centro abitato;
 - pessima la forma geometrica del terreno intesa come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole;
 - sufficiente la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
 - assenza di sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità podereale;
 - ottima la presenza di numerosi alberi di ulivo ed assenza di fabbricati rurali.

Per la stima del valore di mercato dei terreni agricoli oggetto della presente perizia si è fatto ricorso ad un approccio monoparametrico. Pertanto, mediante ricerca di mercato, si è provveduto all'individuazione di cespiti attualmente in vendita con analoga dimensione, collocazione e tipologia a quelli oggetto di perizia. Successivamente si sono prese in considerazione le tabelle VAM – Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata (riferiti all'anno 2013 sotto riportati) dell'Agenzia delle Entrate.

Ufficio del territorio di MACERATA
 Data: 12/04/2016
 Ora: 11:33:10

Valori Agricoli Medi della provincia
 Annuale 2013
 Dal Promontorio Comitato Provinciale n.436 del 28/12/2012
 Pubblicazione sul BUR n.3 del 17/01/2013

COLTURA	Valore agrario (Euro/ha)	Sup. > 100	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	REGIONE AGRARIA N° 6			
					Valore Agrario (Euro/ha)	Sup. > 100	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	1300,00				1.200,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4300,00				4000,00			
BOSCO MISTO	2300,00				2300,00			
FRUTTO	2300,00				400.000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2400,00				2400,00			
GRUO ARBUSTO	1700,00				1700,00			
FRANCO	1000,00				1700,00			
PASCIOLO ARBUSTATO	2200,00				1000,00			
PASCIOLO CORTICATO	2000,00				11.500,00			
PRATO	5000,00				5000,00			
PRATO CORTICATO	4400,00				2.570,00			
SEMINATIVO	1500,00				1500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	1500,00				2000,00			

Pagina: 5 di 6

Ufficio del territorio di MACERATA
 Data: 12/04/2016
 Ora: 11:33:10

Valori Agricoli Medi della provincia
 Annuale 2013
 Dal Promontorio Comitato Provinciale n.436 del 28/12/2012
 Pubblicazione sul BUR n.3 del 17/01/2013

COLTURA	Valore agrario (Euro/ha)	Sup. > 100	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	REGIONE AGRARIA N° 6			
					Valore Agrario (Euro/ha)	Sup. > 100	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO ARBORATO MEDICO	2200,00				2000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	2400,00				2400,00			
ULIVETO	2400,00				2400,00			
ULIVETO	2400,00				2400,00			
ULIVETO E COLTURE FLOREALI	6000,00				5000,00			

Pagina: 6 di 6

Dal suddetto procedimento di stima è quindi scaturito un valore al mq pari ad 1,50 €/mq per i terreni a seminativo e di € 2,80 per quelli ad uliveto.

Firmato Da: TRUCCHIA PIERLUCA Emesso Da: ARUBAPECS.P.A., NG CA 3 Serial#: 18ba4721bd69c7d57c81f56da102361c

