



COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

PROVINCIA DI FERMO

AREA 4 SERVIZI TECNICI DEL PATRIMONIO

Sant'Elpidio a Mare li 07/12/2021

**AL RESPONSABILE DELL' AREA 6
SERVIZI AMMINISTRATIVI DEL PATRIMONIO
SEDE**

OGGETTO: Aggiornamento stima canone di affitto e/o vendita terreno comunale in località Brancadoro, in prossimità dello CSER "La Serra".

Richiamato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con D.C.C n. 50 del 30/12/2020 ad oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) – periodo 2021-2023"; Considerato che, successivamente, l'amministrazione comunale ha dato nuove indicazioni relativamente alle aree da alienare in località Brancadoro, in prossimità dello CSER "La Serra", in base alle quali intende vendere solo una porzione della particella 591 lasciando la restante parte a disposizione dello stesso CSER; Considerato quindi che si rende necessaria una rivisitazione della stima del canone di affitto e/o vendita dell'area aggiornando i dati catastali, a seguito del frazionamento delle aree, ed i parametri urbanistici come di seguito precisato

DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

I terreni oggetto di stima del canone di affitto sono siti al Catasto terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare come indicato nella tabella che segue:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Class e	Superficie (mq)	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	591 (porzione)		SEMIN IRRIG ARB	1	14852	162,43	138,54
1	50		SEMIN ARBOR	1	12540	74,48	77,72
1	593		SEMIN IRRIG ARB	2	10370	74,98	64,27

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto di stima è costituita da un unico appezzamento di terreno adiacente alla lottizzazione Brancadoro. E' facilmente raggiungibile dalla Strada Provinciale Brancadoro e dalla Strada Bracalente che costituisce una traversa interna, costeggia il terreno e permette un facile accesso ai mezzi agricoli e non. Dal sopralluogo effettuato in data 20.04.2021 si è potuto rilevare che trattasi di un appezzamento pianeggiante posto nelle immediate vicinanze del Fiume Chienti. Il suo utilizzo non è legato al recupero del terreno, è libero da erbe infestanti e facilmente accessibile dall'adiacente strada vicinale posta sul lato est.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Sotto il profilo urbanistico l'area oggetto di stima è individuata nel vigente P.R.G. come di seguito:

- le particelle n. 591 e 50 sono destinate a (TA) Tessuto Agricolo, sulle stesse è presente il vincolo di ambito di tutela dei corsi di acqua, l'ambito di tutela della risorsa idrica ed il vincolo paesaggistico per la tutela dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua ai sensi del Dlgs 42/04;
- la particella n. 593 è destinata a (TA) Tessuto agricolo, sulla stessa è presente il vincolo di tutela integrale dai corsi d'acqua (Decreto del Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio del 26

Febbraio 2003);

L'intera area, con Decreto del Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio del 26 febbraio 2003, è inserita nella perimetrazione del basso bacino del fiume Chienti.

Quanto sopra descritto, è meglio individuato nello stralcio del P.R.G. allegato alla presente.

CRITERIO DI STIMA

Il metodo di stima che verrà usato allo scopo di determinare il più probabile valore del canone di affitto è quello sintetico per comparazione, facendo riferimento al mercato esistente nello stesso ambito territoriale per beni simili.

Pertanto, saranno prese in considerazione le condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno con particolare riferimento alla natura del terreno, alla giacitura, all'ampiezza e alla conformazione del terreno, alla posizione, alla vicinanza con le vie di comunicazione, alla presenza di canali d'irrigazione, come in precedenza descritte, ai vincoli da P.R.G.

GIUDIZIO DI STIMA PER DETERMINAZIONE CANONE DI AFFITTO E/O VENDITA DEL TERRENO

Da una attenta analisi dei canoni di affitto applicati nella zona per terreni analoghi, anche attraverso tecnici locali che si occupano di assistenza tecnica agricola, il valore del canone di affitto annuo per terreni simili a quello in oggetto può essere stimato da un minimo di 700,00 €/ha ad un massimo di circa 1.000,00 €/ha, mentre per il prezzo di vendita il valore di mercato può essere stimato con un valore da un minimo di €. 25.000/ha ad un massimo di €. 35.000/ha.

Pertanto, riguardo alle condizioni intrinseche del fondo, cioè quelle che interessano e caratterizzano l'appezzamento in oggetto, con particolare riguardo alla situazione in cui versa il terreno allo stato attuale, la presenza di una strada di accesso adiacente al lotto, il valore del canone di affitto annuo per il terreno in oggetto può essere stimato in 700,00 €/ha.

Mentre per il prezzo di vendita viste le caratteristiche del terreno ed i valori di mercato, il valore di mercato per la vendita del terreno in oggetto può essere stimato in €. 30.000/ha.

DETERMINAZIONE CANONE DI AFFITTO			
Particella	Superficie da concedere in locazione	Canone di affitto €/ha	Canone di affitto particella
591 (porzione)	14 852	700,00	€. 1.039,64
50	12 540	700,00	€. 877,80
593	10 370	700,00	€. 725,90
	37 762	TOTALE SUPERFICIE DA CONCEDERE IN AFFITTO	
		TOTALE CANONE DI AFFITTO ANNUO	€. 2.643,34

DETERMINAZIONE PREZZO DI VENDITA			
Particella	Superficie da vendere	Prezzo unitario €/mq	Prezzo di vendita
591 (porzione)	14 852	3,00	€. 44.556,00
50	12 540	3,00	€. 37.620,00
593	10 370	3,00	€. 31.110,00
	37 762	TOTALE SUPERFICIE DA VENDERE	
		TOTALE PREZZO DI VENDITA	€. 113.286,00

Si allegano:

- Planimetria Catastale;
- Stralcio P.R.G. vigente;
- Documentazione fotografica

STRALCIO PRG VIGENTE

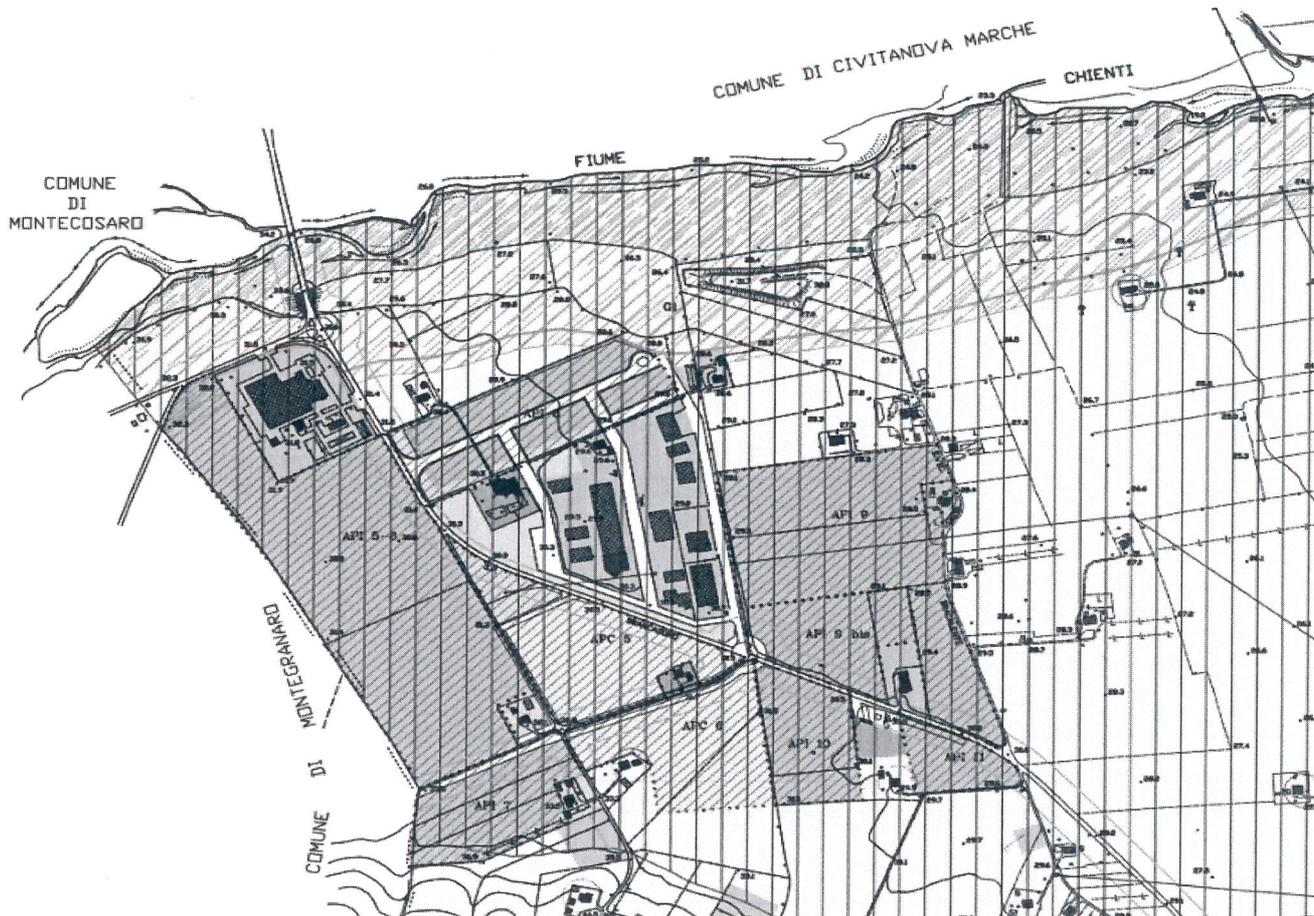
LEGENDA

TUTELA PAESAGGISTICA - AMBIENTALE

-  Limite di tutela orientata del centro storico (art. 32 N.d.A.)
-  Limite di tutela integrale del centro storico (art. 32 N.d.A.)
-  Ambito di tutela del litorale marino (art. 47 N.d.A.)
-  Area di diretta pertinenza dei corsi d'acqua (art. 48 N.d.A.)
-  Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 48 N.d.A.)
-  Ambiti di tutela dei crinali (art. 49 N.d.A.)
-  Ambiti di tutela dei versanti (art. 50 N.d.A.)
-  Edifici di interesse storico - architettonico e relativo ambito di tutela (art. 51 N.d.A.)
-  Edifici di interesse tipologico - ambientale (art. 51 N.d.A.)

SISTEMA AMBIENTALE

-  Ambiti di tutela della risorsa idrica (art. 55 N.d.A.)
-  VL - Vasca di laminazione (art. 55bis N.d.A.)
-  PF - Parchi fluviali (art. 53 N.d.A.)
-  Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi della Legge 490/99 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 57 N.d.A.)
-  Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi della Legge 490/99 Boschi e foreste (art. 57 N.d.A.)
-  Area a rischio idraulico molto elevato (art. 57b N.d.A.)
-  Area a rischio idrogeologico per frane e valanghe molto elevato (art. 57c N.d.A.)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA DEL CANONE DI AFFITTO/VENDITA





Presenza Visione
Il Responsabile dell'Area 6
d.s.s.a Alessandra Gramigna



Il Responsabile dell'Area 4
Ing. Raffaele Trobbiani