



COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

PROVINCIA DI FERMO

AREA 4 SERVIZI TECNICI DEL PATRIMONIO

Sant'Elpidio a Mare li 15.03.2022

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 del fiume Chienti.

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 in data 18/09/2012 è stata effettuata una perizia di stima del terreno in questione;
Successivamente alla perizia sopracitata è stato effettuato un frazionamento dell'area al fine di alienarne una porzione a favore dell'acquedotto consortile Tennacola S.p.A.;
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, e 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	Classe	Superficie (mq)	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	16 (porzione)		SEMIN IRRIG	3	20.295	153,72	109,80
1	56		SEMIN IRRIG	3	200	1,45	1,03
1	57		SEMIN IRRIG	3	160	1,16	0,83
1	238 (porzione)		SEMIN IRRIG	1	8.163	102,63	70,86
1	598		SEMIN IRRIG	1	18.973	205,77	142,08

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto di stima, sita tra la zona artigianale – industriale Brancadoro e il fiume Chienti, è costituita da un unico appezzamento di terreno pianeggiante da tempo lasciato incolto. E' facilmente raggiungibile dalla Strada Provinciale Brancadoro mediante via E.Fermi e dalla Strada Comunale Galilei che costeggiano il terreno e permettono un facile accesso ai mezzi agricoli e non.

Da ulteriore sopralluogo effettuato in data 15.03.2022 si è potuto rilevare che trattasi di un appezzamento pianeggiante posto nelle immediate vicinanze del Fiume Chienti, attualmente incolto e usualmente pulito dalle erbe infestanti.

Sul terreno identificato catastalmente con la particella n. 16, in corrispondenza del confine Est, si trova il depuratore fognario della zona, attualmente gestito dal Tennacola S.p.A., delimitato con recinzione in rete plastificata e siepe per mq. 965.

Nel fondo avente mappale n. 238, in corrispondenza dell'accesso sito nel confine sud, sono presenti due serre con struttura portante in acciaio, di cui una tamponata con elementi in plexiglas e due piccoli manufatti in lamiera prefabbricata, usati come ricovero attrezzi. Suddetti manufatti vengono utilizzati dallo CSER "La Serra" per mq 1.300.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

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

- La particella n. 16 è destinata a Tessuto Agricolo (TA) ad eccezione della porzione di mq 965,00 in cui si trova il depuratore fognario che è classificata come zona per le attrezzature tecnologiche (G1);
- La particella n. 56 è destinata a Tessuto Agricolo (TA);
- La particella n. 57 è destinata a Tessuto Agricolo (TA);
- La particella n. 238 è destinata a Tessuto Agricolo (TA) ad eccezione della porzione di mq 1.300,00 in cui si trovano i manufatti destinati allo CSER che è destinata a Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (ZTI), zone per la viabilità (VI)
- La particella n. 598 è destinata a Tessuto Agricolo (TA)

Nelle particelle sopra descritte è presente il vincolo di ambito di tutela dei corsi d'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 D.Lgs. 42/04 e ricadono nel Perimetro interno del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.C.R. n. 116 del 21/01/2004 fra le aree a rischio di frana classificate a Rischio medio (R2).

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, ad eccezione di una porzione delle particelle n. 238 e 598.

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 di mercato 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 beni analoghi, anche attraverso tecnici locali che si occupano di assistenza tecnica agricola, e tenuto conto dell'aggiornamento dei prezzi praticati per vendite in aree contigue, 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.

È esclusa la vendita di:

- porzione della particella 16 in cui si trova il depuratore fognario per mq 965,00
- porzione della particella 238 in cui si trovano i manufatti destinati allo CSER per mq. 1.300,00

DETERMINAZIONE CANONE DI AFFITTO			
Particella	Superficie da concedere in locazione (MQ)	Canone di affitto €/ha	Canone di affitto particella
16 (porzione)	20.295	700,00	€. 1.420,65
56	200	700,00	€. 14,00
57	160	700,00	€ 11,20
238 (porzione)	8.163	700,00	€ 571,41
598	18.973	700,00	€. 1.328,11
	47.791	TOTALE SUPERFICIE DA CONCEDERE IN AFFITTO	
TOTALE CANONE DI AFFITTO ANNUO			€. 3.345,37

DETERMINAZIONE PREZZO DI VENDITA			
Particella	Superficie da vendere	Prezzo unitario €/mq	Prezzo di vendita
16 (porzione)	20.295	3,00	€. 60.885,00
56	200	3,00	€. 600,00
57	160	3,00	€ 480,00
238 (porzione)	8.163	3,00	€ 24.489,00
598	18.973	3,00	€. 56.919,00
	47.791	TOTALE SUPERFICIE DA VENDERE	
TOTALE PREZZO DI VENDITA			€. 143.373,00

Si allegano:

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

PLANIMETRIA CATASTALE

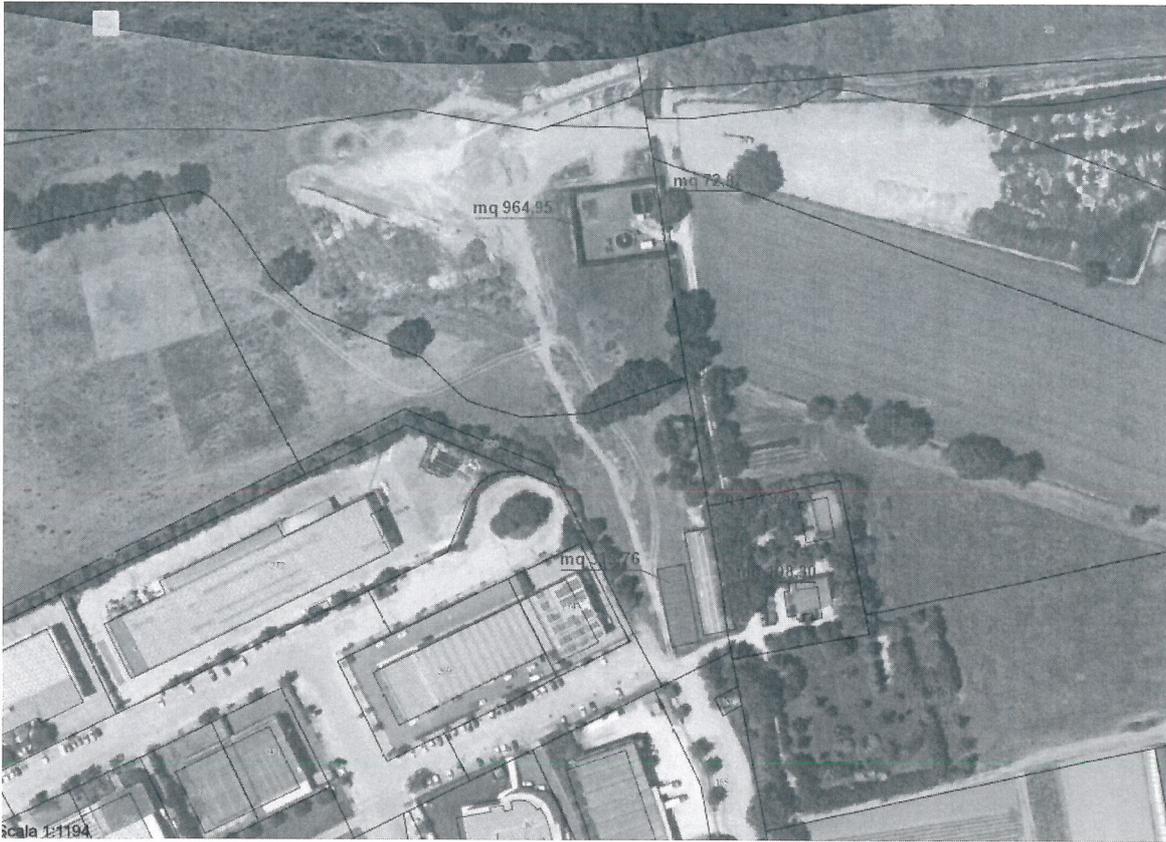
Foglio 1

Particelle: 16 (porzione), 56, 57, 238 (porzione), 598

Superficie complessiva: mq. 47.791,00

- particella 16 (porzione): mq. 20.295
- particella 56: mq. 200
- particella 57: mq. 160
- particella 238 (porzione): mq. 8.163
- particella 598: mq. 18.973





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 filologico - 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 Flumi, 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





Il Responsabile dell'Area 4
Ing. Raffaele Trobbiani

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

