

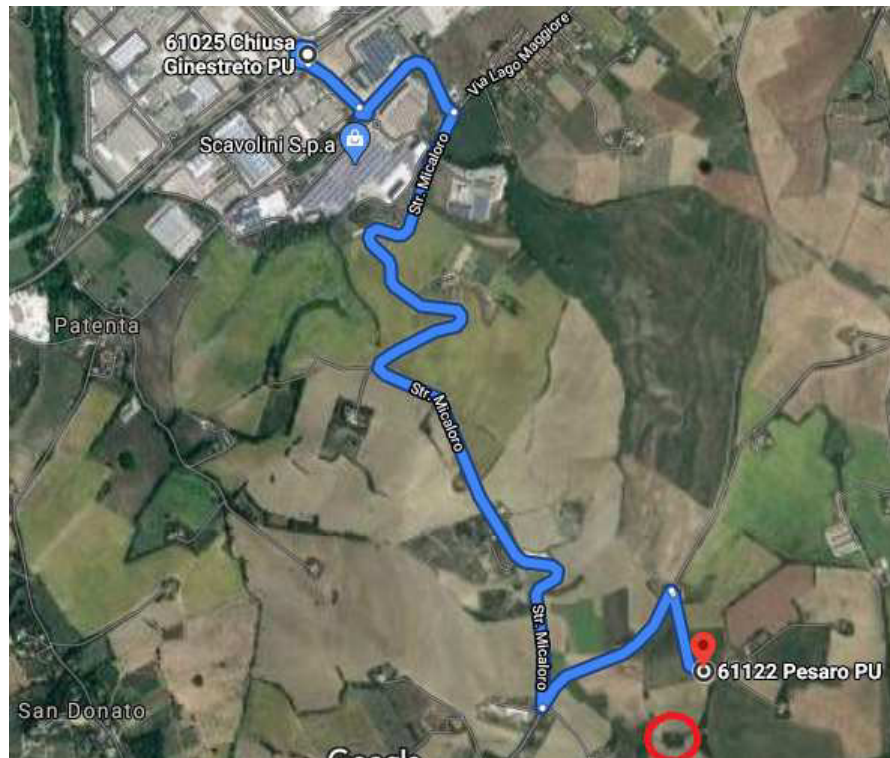
VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE E PERIZIA ESTIMATIVA DI UN FABBRICATO USO ABITATIVO SITO IN PESARO, STRADA VALCELLI n. 6

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un edificio su due piani con relativo terreno di pertinenza in Strada Valcelli civico 6 nel Comune di Pesaro sezione Ginestreto.

Il sottoscritto Geom. Giacomo Di Massimo, con Studio in Pesaro, Strada Statale Adriatica 48/2, tel. 0721/52537, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 2108, in qualità di tecnico incaricato dal comune di Pesaro, quale proprietario, si dispone a redigere la stima dell'immobile e verificarne la conformità edilizia e catastale.

-UBICAZIONE

L'edificio dista circa 4,8 Km dalla zona industriale "Chiusa di Ginestreto" ma non risulta facilmente raggiungibile essendo sprovvisto di strada per gli ultimi 250 metri circa (come si nota dalla foto sottostante e dalla documentazione fotografica "FOTO1 e 2" allegata alla presente relazione). Per una migliore descrizione il lotto è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale (Strada della Billa) dove si svolta su una strada poderale, che attraversa il mappale 53, e si congiunge con la vecchia strada vicinale. Infine, come risulta dalla mappa catastale, esisterebbe una strada privata (parallela a quella vicinale) intestata al comune di Pesaro (mappali 157, 169, 170 e 172) in disuso e non percorribile che permetterebbe di raggiungere il fabbricato. Il centro abitato di Pesaro è situato a 15 Km.



-DATI URBANISTICI

F.15 particella 138 Zona E V5.2

Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole.

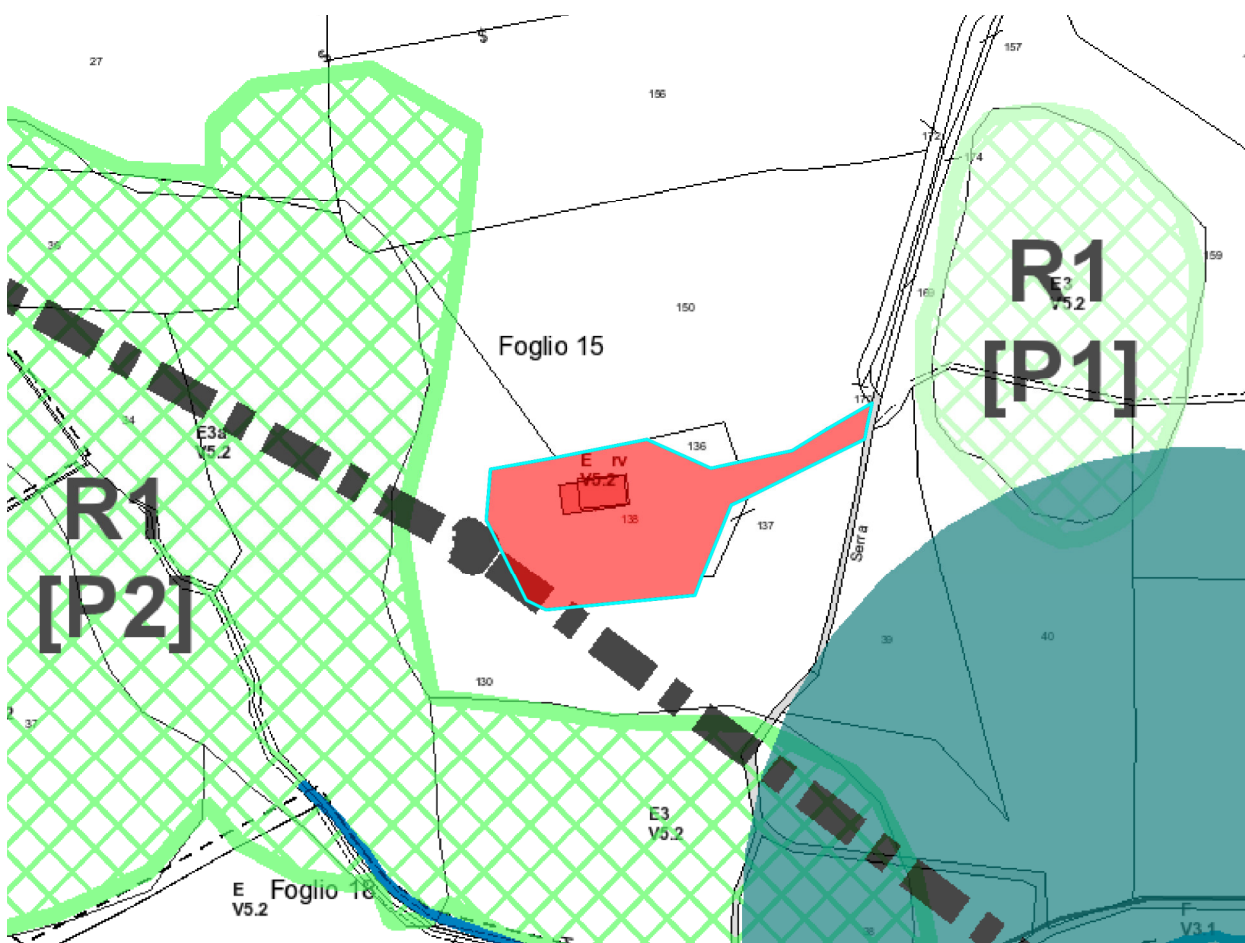
Interventi realizzabili Ristrutturazione Vincolata (rv)

Ambito V5.2: terreni coltivati su substrato argilloso

1. I terreni coltivati su substrato argilloso sono individuati dagli affioramenti delle seguenti formazioni geologiche (cfr.Tav.d.5.1: Le geolitologia): formazione delle argille azzurre e i depositi colluviali
2. Su questi terreni i dissesti idrogeologici sono rappresentati in prevalenza da movimenti gravitativi attivi, quali frane e soliflussi, oltre a fenomeni di erosione areale e incanalata da parte delle acque di scorrimento superficiale (cfr.Tav.d.5.4:La geomorfologia)
3. In queste aree sono da favorire tutti gli interventi relativi alla stabilizzazione del terreno, alla regimazione delle acque superficiali, al riassetto delle pratiche agricole

Vincoli: PPAR edifici extraurbani, per una porzione di particella vincolo elettrodotti su tralicci e pali

Di seguito viene indicato, in prossimità della particella oggetto di stima, il vincolo del PAI



-DATI DI PROPRIETA' E CATASTALI

L'intera unità immobiliare risulta attualmente intestata presso l'Agenzia delle Entrate alla seguente ditta:

COMUNE DI PESARO con sede in Pesaro, codice fiscale 00272430414, proprietaria per 1/1.

L'immobile risulta censito al catasto terreni nel Comune di Pesaro, sezione Ginestreto, con i seguenti dati;

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (euro)	Reddito Agrario (euro)
15	138	Ente Urbano	3885	/	/

(I dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio)

mentre il censimento al catasto fabbricati nel Comune di Pesaro, sezione Ginestreto, risulta con i seguenti dati;

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(euro)
15	138	/	2	A/3	1	8,5 vani	368,75

(Dati meglio rappresentati dalla planimetria presentata con prot. 113666 del 26 luglio 2001)

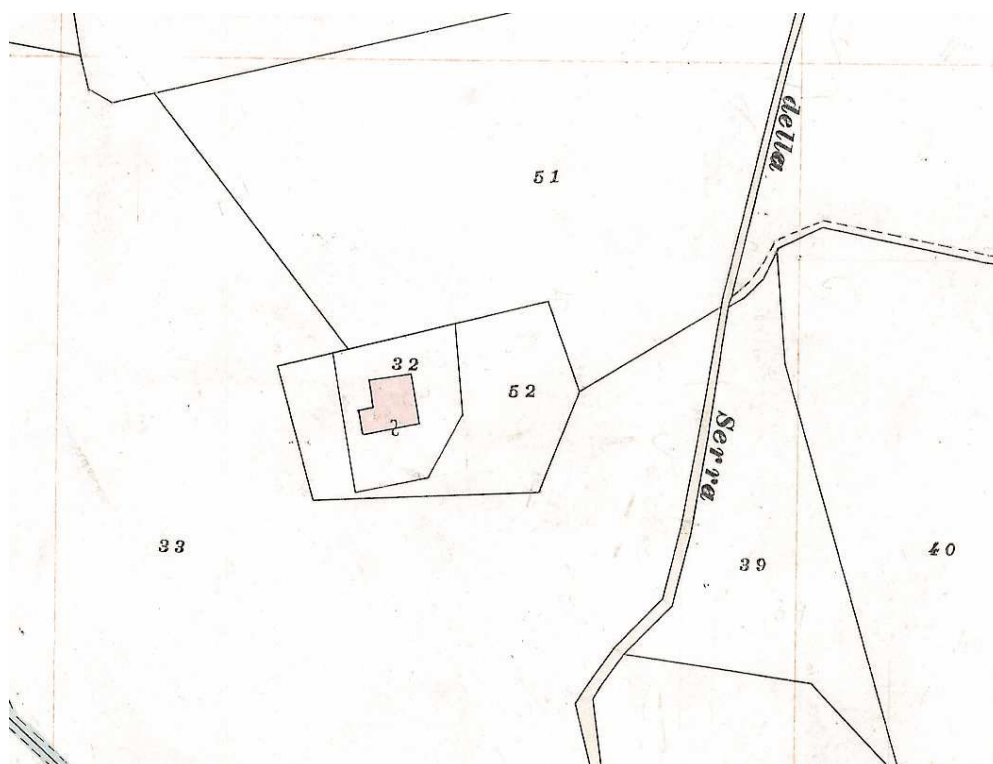
-LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) si è reperita la ditta originaria del mappale 138, che risultava essere ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA E BENEFICENZA DI PESARO e OSPEDALE CIVILE DI S SALVATORE, con la quale è stato possibile fare delle ricerche presso gli archivi comunali per reperire i progetti e verificarne la legittimità urbanistica ma essendo un ex fabbricato rurale non è stata trovata nessuna documentazione al riguardo. Si procederà tenendo come unico documento reperito per la conformità edilizia la planimetria catastale presentata in data 26/07/2001 al catasto.

-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito da un'abitazione composta principalmente al piano terra da accessori ad uso cantina/stalla e dalla parte abitativa ad uso cucina mentre il piano primo dalla zona notte e da uno scoperto esclusivo intorno al fabbricato.

Da ricerche effettuate presso il catasto, si è reperita la mappa d'impianto dove già il fabbricato era raffigurato. Da questo si riesce a dedurre che l'immobile sicuramente è antecedente agli anni 1920/1930, data della formazione delle mappe d'impianto (di seguito un ingrandimento della mappa reperita).



Le caratteristiche costruttive del manufatto sono quelle tipiche dei fabbricati di vecchia costruzione con struttura portante in muratura e tamponature in muratura.

L'abbandono dell'immobile e le continue infiltrazione nella muratura e nel tetto lo hanno reso totalmente non abitabile e comunque di fatto non utilizzabile, a causa di dissesti statici e per gravi danni alla struttura portante e al solaio del piano primo. Negli accessori al piano terra (mesticaia e stalla) il tetto risulta crollato mentre per gli accessori (magazzino e ripostiglio), situati a sinistra della facciata principale, sono totalmente crollati (vedi documentazione fotografica allegata).

-DIFFORMITA' RISCONTRATE

Al momento del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto la planimetria catastale, tali differenze consistono in:

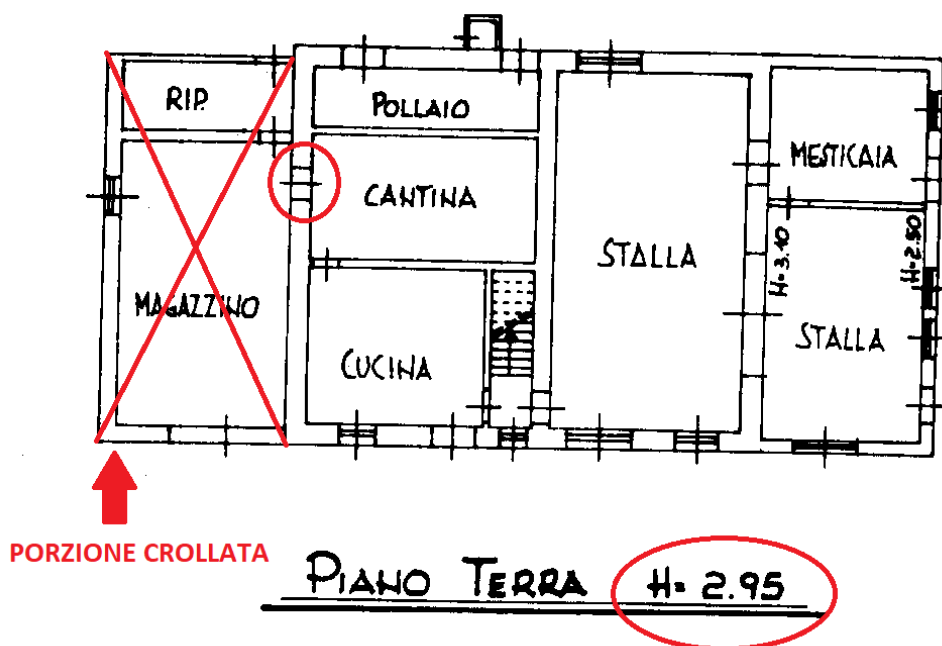
-Leggero spostamento della porta nella cantina rispetto alla posizione riportata nella planimetria catastale.

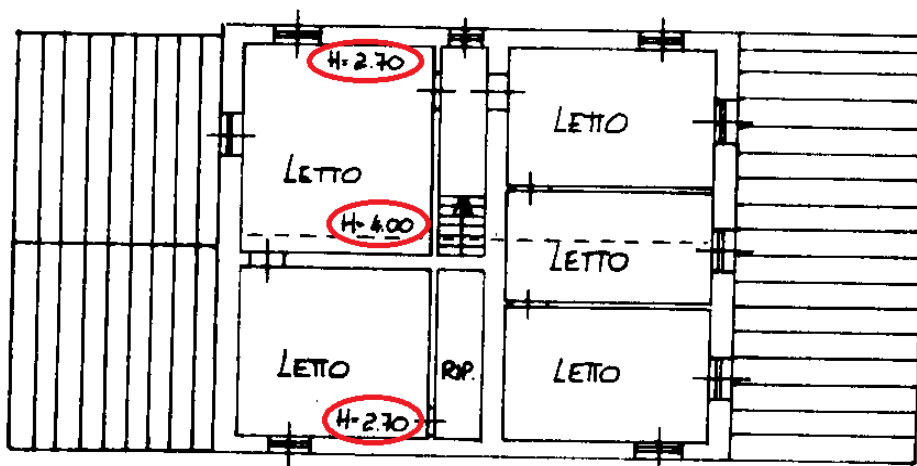
-Sul posto il ripostiglio e il magazzino risultano crollati (FOTO4), si fa notare che se non si volesse mantenere la volumetria dei due accessori bisognerebbe aggiornare la mappa catastale, con un tipo mappale in demolizione, e successivamente la planimetria catastale;

-Le altezze interne dei due piani sono diverse da quelle riportate in planimetria catastale.

Infatti è stata rilevata un'altezza di 3,07 m nei locali cantina e stalla mentre di 2,83 m nella cucina rispetto i 2,95 m riportati nella planimetria catastale. Nel piano primo si segnalano delle altezze di 2,75 m circa nel punto più basso e di 4,14 m nel colmo. Queste differenze si possono essere create per lo stato di degrado della pavimentazione del piano terra mentre per le altezze del piano primo per le condizioni del tetto e delle travi.

Per maggiore chiarezza si indicano di seguito in rosso tali differenze;





PIANO PRIMO

-CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

A seguito delle misure rilevate, la consistenza dell'unità immobiliare è caratterizzata dalle seguenti metrature:

Piano	Destinazione	Superficie coperta
Piano Terra	Accessori	Mq. 183
Piano Terra	Abitazione	Mq. 29
Piano Terra	Scoperto esclusivo	Mq. 3673
Piano Primo	Abitazione	Mq. 124

Si precisa che nella superficie coperta degli accessori al piano terra viene considerata anche la porzione crollata in quanto è presente una piccola porzione di muro esterno (FOTO 4) e anche la traccia della sagoma sulla parete principale dell'edificio in adiacenza dimostra l'effettivo volume del manufatto, insieme alla planimetria catastale.