

VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE E PERIZIA ESTIMATIVA DI UN FABBRICATO USO ABITATIVO SITO IN PESARO, STRADA VALCELLI n. 9

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 9 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", facilmente raggiungibile trovandosi su gran parte di strada asfaltata (Strada della Billa) e i restanti 600 metri su strada "bianca" in buono stato composta da una strada poderale, che attraversa il mappale 53, e da una strada vicinale. Infine il lotto del fabbricato viene collegato alla strada vicinale da una strada privata intestata al comune di Pesaro delimitata dai mappali 155, 161 e 149. Il centro abitato di Pesaro è situato a 15 Km.



-DATI URBANISTICI

F.15 particella 129 Zona E V5.2

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

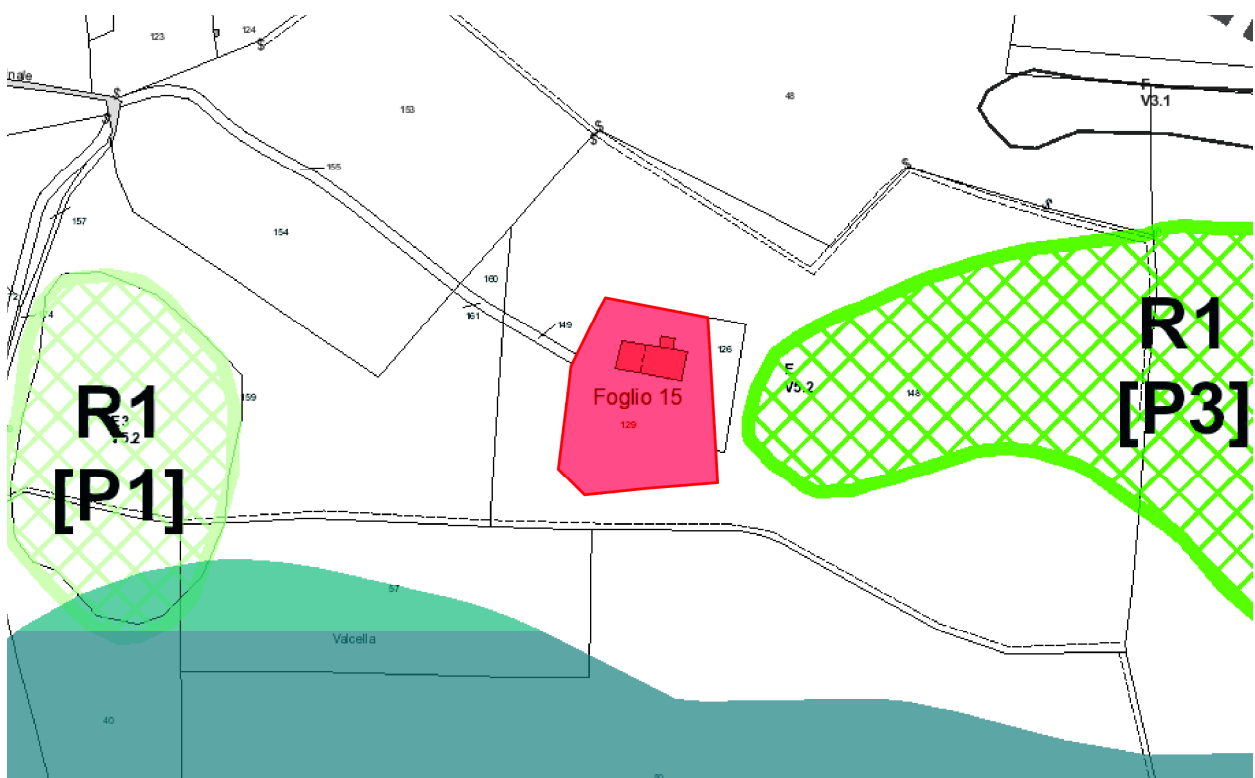
Nelle zone E sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di ristrutturazione o di nuova edificazione, in conformità con le Leggi vigenti ed alle specifiche che seguono qualora più restrittive.

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: crinali, ambito di tutela

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	129	Ente Urbano	3829	/	/

(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	129	/	2	A/3	1	9,5 vani	412,13

(Dati meglio rappresentati dalla planimetria presentata con prot. 113671 del 26 luglio 2001)

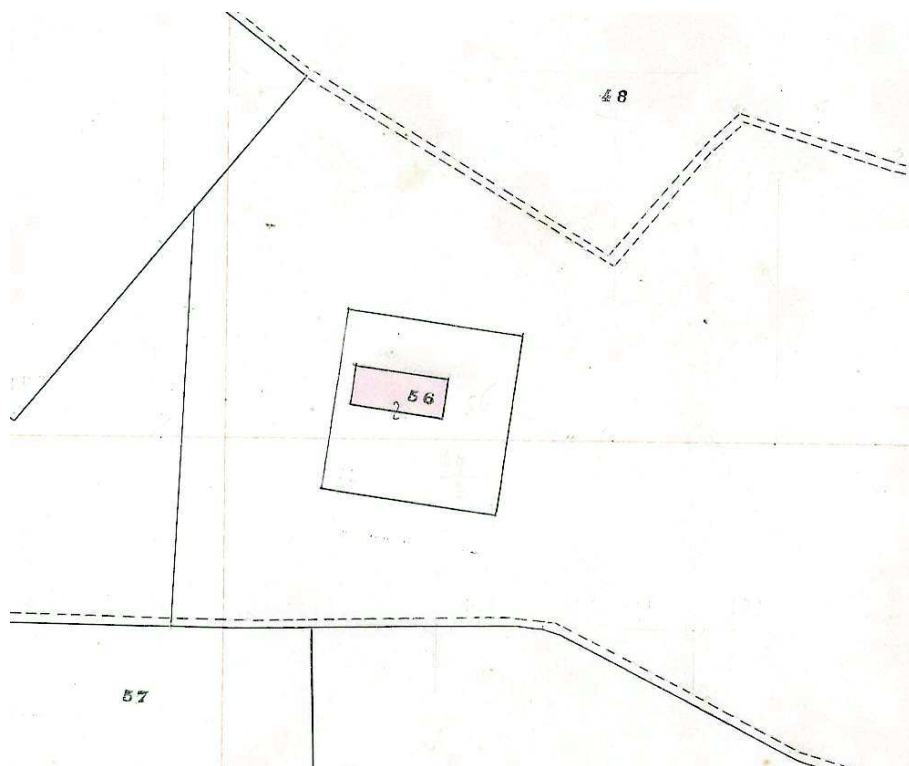
-LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) si è reperita la ditta originaria del mappale 129, 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 cantine, magazzini, stalla e dalla parte abitativa ad uso cucina mentre il piano primo dalla zona notte, camere e corridoio, 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 sempre in muratura con mattoni a vista.

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 soprattutto al solaio del piano primo, infatti si precisa che al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il piano primo non essendo in totale sicurezza. In alcuni accessori al piano terra il tetto risulta interamente crollato (vedi documentazione fotografica allegata).

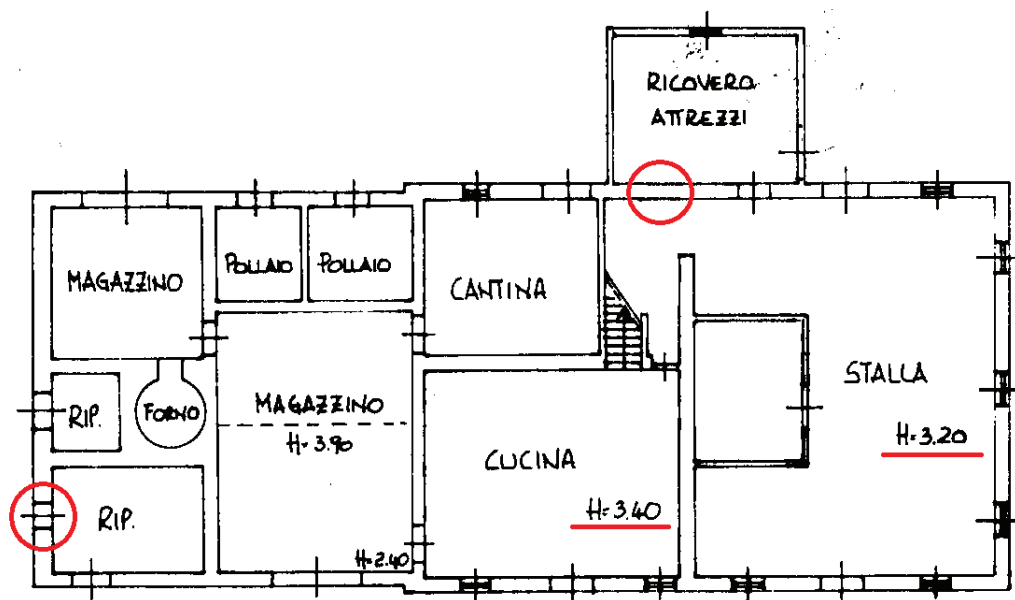
-DIFFORMITA' RICONTRATE

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

- Mancanza di rappresentazione di una finestra al piano terra rispetto la planimetria catastale (FOTO16)
- Una porta rappresentata nella planimetria catastale che in realtà sul posto è una finestra (FOTO7)

-Dove è stato possibile rilevare le altezze interne dei locali si sono riscontrate delle leggere differenze che riguardano la cucina cioè 3,34 m e la stalla 3,28 m. Queste differenze si possono esser create anche per lo stato di degrado della pavimentazione del piano terra e lo "spanciamento" del solaio del piano primo.

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



PIANO TERRA

-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. 261
Paino Terra	Abitazione	Mq. 46
Piano Terra	Scoperto esclusivo	Mq. 3522
Piano Primo	Abitazione	Mq. 180