

**STIMA AREA EX CAVA SITA IN LOCALITA' CACIOTTA NEL COMUNE DI FERMO**



## INDICE

a) Descrizione degli immobili.....	
a.1) Individuazione catastale e dati dimensionali.....	
a.2) Destinazioni urbanistica .....	
b) Considerazione sulla valutazione degli immobili e criteri di stima.....	
c) STIMA degli immobili.....	
c.1) STIMA TERRENO.....	

Allegati:       Stralcio Planimetrico di PRG  
                  Stralcio Planimetrico Catastale

### **a) Descrizione dell'ex cava sita in località Caciotta comune di Fermo**

Tale area è sita nel comune di Fermo a valle della frazione Capodarco, in zona agricola di scarso pregio, ha una superficie complessiva di ha 11.91.10, ed è censita in catasto terreni del comune di Fermo al foglio 12 con le part. 87, 88, 89, 181, 183 e 185. Il terreno è ubicato su un versante con esposizione a Nord-Ovest, con un taglio centrale e presenta un movimento gravitativo di superficie con colature argillose verso valle verificatesi nel 2015. L'area, utilizzata in passato come cava, presenta la necessità di opere di ripristino ambientale attraverso interventi di modellazione del terreno della zona di frana.

#### **a.1 Identificazioni catastali e dati dimensionali terreni**

-Foglio 12 particella 87 qualità Seminativo cl. 4	Sup. Ha. 0.68.10
-Foglio 12 particella 88 qualità Seminativo cl. 4	Sup. Ha. 0.24.50
-Foglio 12 particella 89 qualità Seminativo cl. 4	Sup. Ha. 0.25.10
-Foglio 12 particella 181 qualità Seminativo cl. 3	Sup. Ha. 9.05.40
-Foglio 12 particella 183 qualità Seminativo arborato cl. 3	Sup. Ha. 0.92.20
-Foglio 12 particella 185 qualità Seminativo cl. 3	Sup. Ha. 0.75.80
<b>Estensione complessiva...</b>	<b>Sup. Ha. 11.91.10</b>

#### **a.2 Destinazione urbanistica**

**Le destinazioni urbanistiche, secondo il vigente PRG del Comune di Fermo, sono le seguenti: AGR.1- art. 56 NTA di PRG (Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale)**

*Per aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale si intendono quelle parti del territorio con alto valore dei caratteri paesistico-ambientali e delle condizioni di equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale e dove permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi*

*manufatti agricoli e vegetazione spontanea; gli interventi debbono essere finalizzati al mantenimento di tali caratteristiche.*

*All'interno di tali aree, in aggiunta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13, alle disposizioni del precedente art. 36 bis, si applicano le seguenti norme specifiche di tutela paesistico ambientale:*

*è vietata la demolizione dei manufatti agricoli classificati dal PRG di "valore storico architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse";*

*è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n. 8/87 e n. 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normative silvocolturali vigenti;*

*è vietato l'inizio di nuove attività estrattive; per le cave esistenti, in atto, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva di cave regolarmente autorizzate dalla Regione Marche nei limiti e con le modalità previste nelle originarie autorizzazioni regionali, anche di tipo temporale, salvo eventuali proroghe; resta fermo che al termine delle stesse trovano integrale applicazione gli ambiti di tutela definitivi del P.R.G., adeguato al P.P.A.R. e quindi quanto previsto dal programma provinciale delle attività estrattive; per le attività o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui agli articoli all'articolo 57 e 63 bis e con le procedure di cui agli articoli all'articolo 27 e 63 ter delle NTA del PPAR;9*

*la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;*

*i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR;*

*non è consentita la realizzazione di strutture anche aperte contrastanti con il paesaggio agrario, quali piscine, campi da tennis, ecc., spazi aperti attrezzati per il ballo e lo svago, ecc.;*

*sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;*

*eventuali parcheggi e nuovi percorsi possono essere realizzati soltanto con pavimentazione permeabile.*

*Sulle aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale si applicano, rispetto alle norme di tutela paesistico-ambientale, le esenzioni di cui al precedente Art. 38.*

## **b) Considerazioni sulla valutazione degli immobili e criteri di stima**

L'area, utilizzata in passato come cava, presenta la necessità di interventi di modellazione del suolo dell'ambito frana. Il Direttore dei Lavori della attività estrattiva, in un recente sopralluogo, ha escluso la possibilità di utilizzo dell'area ai fini agricoli, in

considerazione che le stesse potrebbero indurre, insieme alle precipitazioni meteoriche, a nuovi fenomeni di smottamento. Pertanto lo stesso suggerisce di lasciare la zona incolta con la piantumazione di arbusti che riducono effetti di dilavamento del suolo. La stima del terreno è stata effettuata attribuendo valori agricoli di bassa produttività senza detrazione dei costi necessari per i lavori di recupero ambientale. Quest'ultimi dovranno essere valutati sulla base di specifico progetto per la chiusura del sito estrattivo, e conseguentemente la valutazione dei relativi costi (che dovrebbero essere decurtati dalla valutazione dell'immobile) è dipendente da tali attività.

**c) Stima immobili**

**c.1) STIMA TERRENI AGRICOLI**

**Appezamento di terreno della estensione complessiva di Ha 11.91.10**

Qualità SEMINATIVO

Superficie complessiva Ha 11.91.10x€/ha 15.000 €. **178.665,00**

Roseto degli Abruzzi, novembre 2018

I tecnici

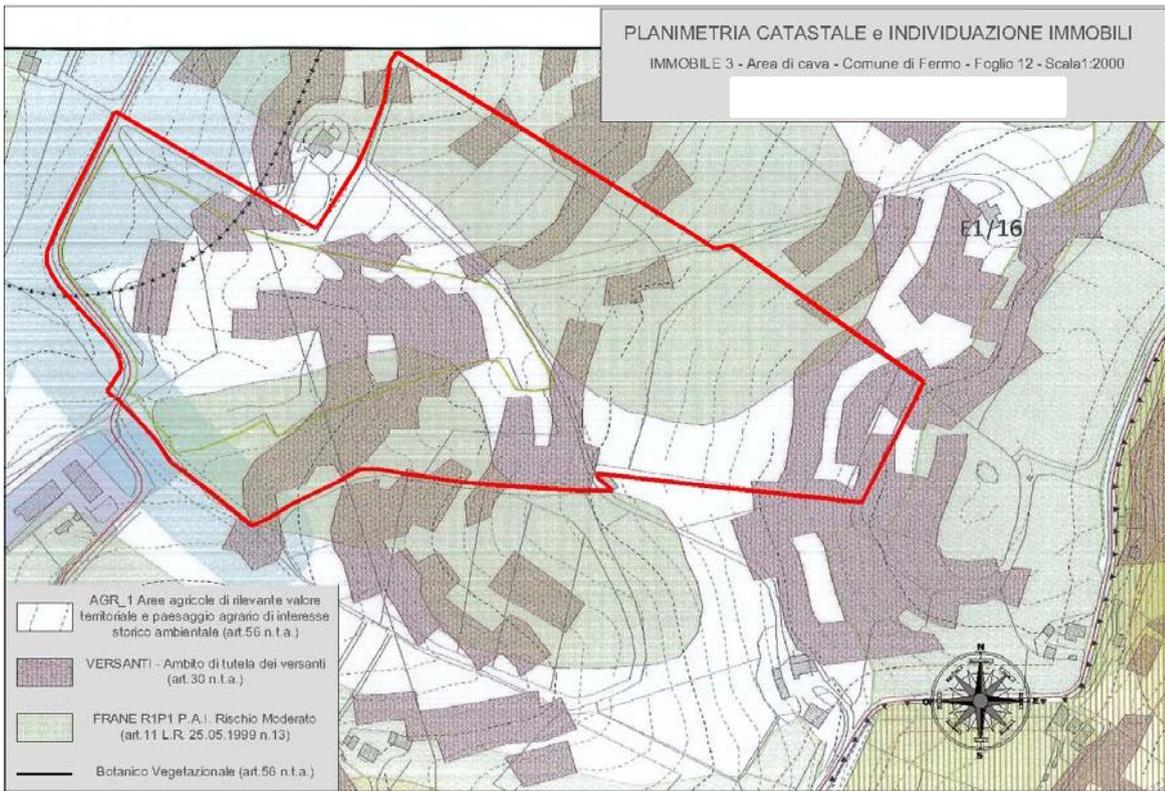
arch. Leo Medori  
**Leo  
MEDORI**  
N. 237  
Sez. A/a  
Architetto  
PROVINCIA DI TERAMO  
Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
Paesaggisti  
e Conservatori

geom. Pasquale Massari

Geom. Pasquale Massari  
N. 475  
Sez. A/a  
Architetto  
PROVINCIA DI TERAMO  
Ordine dei Geometri e Geometri Laureati

**Allegati:**

**Stralcio Planimetrico vigente PRG comune di Fermo**



**Stralcio Planimetrico Catastale**

