



COMUNE DI POLVERIGI
PROVINCIA DI ANCONA

IV SETTORE – UFFICIO MANUTENZIONI / PATRIMONIO

IMMOBILE SCHEDA ANB0127 EX DEMANIO DELLO STATO
Via dell'Industria n. 26 – POLVERIGI



PERIZIA DI STIMA



DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui alla scheda ANB0127 (ex Demanio dello Stato) sito Polverigi in via dell'Industria n. 26, è costituito da un corpo principale ex casa colonica e da n. 3 accessori già ad uso dell'attività agricola, l'accesso avviene attraverso una strada vicinale che si dirama dalla strada provinciale n. 2 Sirolo - Senigallia.

L'immobile sorge in zona agricola nelle immediate vicinanze della zona produttiva, ha esposizione prevalentemente a sud; risulta probabilmente edificata alla fine del XIX secolo.

Il corpo principale (foglio 3 particella 97 sub 2) è la casa colonica tipico fabbricato delle aree agricole nel territorio del marchigiano, a due piani fuori terra con struttura in mattoni e solai in parte in legno ed in parte in laterizio:

- il piano terra è costituito da 5 vani con destinazione ex stalla, magazzino e ripostigli per una superficie lorda di circa mq. 164
- il piano primo è costituito da n. 6 vani e 4 accessori destinati ad abitazione per una superficie lorda di circa mq. 147

L'accessorio 1 (foglio 3 particella 97 sub. 3) è costituito da un piano fuori terra con struttura in mattoni e solaio in legno già ad uso forno, deposito attrezzi, ricovero per animali da cortile ed ex porcile e piano soppalcato ad uso animali da cortile per una superficie lorda di circa mq. 69.

L'accessorio 2 (foglio 3 particella 97 sub. 4) è costituito da un piano fuori terra già ad uso deposito attrezzi con struttura in ferro parzialmente demolito della superficie di circa mq. 10.

L'accessorio 3 (foglio 3 particella 97 sub. 5) è costituito da un piano fuori terra già ad uso deposito attrezzi con struttura in ferro parzialmente demolito della superficie di circa mq. 26.

La corte prevista di pertinenza ai fabbricati di cui sopra si prevede di una superficie di circa mq. 3.780 che interessa le particelle 96 parte, 97 e 254 parte del foglio 3 da meglio determinarsi a seguito di apposito tipo di frazionamento, oltre che la sdemanializzazione della porzione di strada che si dirama dalla strada vicinale fino al mappale 97.

STATO MANUTENTIVO GENERALE

Gli immobili di cui sopra relativamente al corpo principale e l'accessorio "1" risalgono probabilmente alla fine del XIX secolo, tanto che viene riportato nella cartografia IGM 1892-95, realizzati con metodi costruttivi dell'epoca, difatti la struttura è interamente in muratura portante con spessori variabili. Il livello di finitura è basso e le condizioni sono apparse scadenti.

L'intonaco o altri tipi di paramento presenti nel fabbricato risultano essere gravemente deteriorati; gli infissi evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento ed una normale tenuta agli agenti atmosferici; la pavimentazione al piano terra del corpo principale e dell'accessorio risulta mancante.



COMUNE DI POLVERIGI

PROVINCIA DI ANCONA

Complessivamente lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è da considerarsi scadente, si evidenziano inoltre delle lesioni sulle murature portanti e non, nel corpo principale, l'accessorio 1 presenta il muro di spina particolarmente rigonfiato e la struttura del tetto precaria.

Gli accessori contraddistinti dai nn. "2" e "3" sono stati realizzati presumibilmente prima del 1967, hanno una struttura in ferro e risultano allo stato attuale parzialmente demoliti.

Il corpo principale dispone dei seguenti impianti tecnologici: impianto di riscaldamento autonomo mediante caminetto e stufe, impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto elettrico sottotraccia e in parte a vista, lo stato di conservazione di detti impianti è scadente e necessita di manutenzione. Gli accessori sono pressoché privi di impianti tecnologici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili facenti parte della scheda ANB0127 (ex Demanio dello Stato) sono di proprietà del Comune di Polverigi – C.F. 00168450427 pervenuti a seguito di trasferimento disciplinato dall'art. 56 bis, del D.L. 21.06.2013 n. 69 convertito con modifiche con Legge 06.08.2013 n. 98 (Federalismo Demaniale), distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Polverigi come di seguito:

Corpo principale							
Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
3	97	2	Via dell'Industria n. 26 p. T e 1°	A/3	1	7,5 vani	309,87

Accessorio "1"							
Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
3	97	3	Via dell'Industria n. 26 p. T	C/2	1	50 mq.	46,48

Accessorio "2"							
Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
3	97	4	Via dell'Industria n. 26 p. T	C/2	1	10 mq.	9,30

Accessorio "3"							
Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
3	97	5	Via dell'Industria n. 26 p. T	C/2	1	26 mq.	24,17

Corte							
Foglio	Particella	Sub				Consistenza	
3	97		Ente Urbano			2.544	
3	96	b				544	
3	96	c				184	
3	254	b				425	
3	aaa		strada			83	
			Sommano			3.780	



INQUADRAMENTO URBANISTICO

I fabbricati di cui sopra ricadono all'interno della Zona Omogenea: "Zone E: zone agricole normali" di cui all'art. 30 delle NTA di PRG e risulta censiti tra i fabbricati rurali individuati alla scheda "A34" normato dall'art. 31 delle NTA di PRG censito tra i "fabbricati di interesse storico – culturale da salvaguardare".

CONSISTENZA ATTUALE DEGLI IMMOBILI:

Dai dati in possesso di questo ufficio e dalle planimetrie catastali si rilevano le seguenti Superfici Lorde e Superfici Nette:

Immobile	Superficie Lorda
corpo principale – piano terra	circa mq. 164,00
corpo principale – piano primo	circa mq. 147,00
accessorio "1" – piano terra	circa mq. 69,00
accessorio "2" – piano terra	circa mq. 10,00
accessorio "3" – piano terra	circa mq. 26,00
corte di pertinenza prevista	circa mq. 3.780,00

Alla luce degli atti e della documentazione catastale, gli immobili risultano correttamente censiti e quindi non necessita di interventi correttivi al Catasto Fabbricati, fatto salvo la consistenza della corte a seguito di frazionamento per le aree esterne.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dei suddetti immobili si sono tenuti in considerazione diversi metodi di stima di fabbricati.

1) È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Polverigi Zona extraurbana/zona agricola e frazione Rustico (1° semestre 2025), in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di € 710,00 a un massimo di €. 960,00 per superficie lorda, tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale, ma è evidente che il fabbricato in questione non è in condizioni normali, ma presenta un pessimo stato conservativo di fatti uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dallo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso.

Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture e le parti comuni in genere hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le



coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 20% della superficie del fabbricato, gli impianti elettrico, idrico e igienico-sanitario sono totalmente mancanti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'impiego.

Quindi nei casi di fabbricati in condizioni scadenti si applica in genere un coefficiente di riduzione che in questo caso si ritiene applicabile applicare i seguenti coefficienti di riduzione dalla condizione normale:

- corpo principale – piano terra: misura del 64% della condizione normale;
- corpo principale – piano primo: misura del 40% della condizione normale;
- accessorio "1" piano terra: misura del 60% della condizione normale;
- accessorio "2" e "3" piano terra: misura del 85% della condizione normale;

Pertanto si ha:

valore di mercato O.M.I. = € 710,00 + € 960,00 = € 1.670,00 / 2 = € 835,00 (media dei valori di mercato)

Al suddetto valore di mercato si applicano poi delle detrazioni dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima. Si tiene quindi conto dello stato di conservazione del fabbricato che in questo caso è inferiore alla norma e che quindi necessita di manutenzione.

Alla corte di pertinenza trattandosi di terreno in zona agricola sulla base dei prezzi di mercato in zona si attribuisce un valore di €/ha 25.000,00

L'importo del valore degli immobili in applicazione della detrazione sopra stimata sarà quindi:

- corpo principale – piano terra	mq.	164,00 x €/ mq. 835,00 – 64% =	€. 49.298,40
- corpo principale – piano primo	mq.	147,00 x €/ mq. 835,00 – 40% =	€. 73.647,00
- accessorio "1" – piano terra	mq.	69,00 x €/ mq. 835,00 – 60% =	€. 23.046,00
- accessorio "2" – piano terra	mq.	10,00 x €/ mq. 835,00 – 85% =	€. 1252,50
- accessorio "3" – piano terra	mq.	26,00 x €/ mq. 835,00 – 85% =	€. 3256,50
- corte di pertinenza prevista	mq.	3.780,00 x €/ mq. 2,50 =	€. 9.450,00
Sommano			€. 159.950,40

2) E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$



occorre quindi determinare il :

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,03 applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per fabbricati siti nel comune di Polverigi Zona extraurbana / zona agricola e frazione Rustico (1° semestre 2025), al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto. E' risultato un valore medio espresso in €/mq. x mese di 2,65 (in considerazione del range che va da un minimo di €/mq. per mese 2,30 a un massimo di €. 3,00 per superficie) per i fabbricati in condizioni

normali, per applicando le detrazioni come sopraarticolate si ha quindi:		
- corpo principale – piano terra	mq. 164,00 x €/mq. x mese 2,65 – 64% =	€ 156,46
- corpo principale – piano primo	mq. 147,00 x €/mq. x mese 2,65 – 40% =	€ 233,73
- accessorio “1” – piano terra	mq. 69,00 x €/mq. x mese 2,65 – 60% =	€ 73,14
- accessorio “2” – piano terra	mq. 10,00 x €/mq. x mese 2,65 – 85% =	€ 3,98
- accessorio “3” – piano terra	mq. 26,00 x €/mq. x mese 2,65-85% =	<u>€ 10,34</u>



COMUNE DI POLVERIGI
PROVINCIA DI ANCONA

Sommano €/mese 477,64

Canone annuo Totale €. 477,64 al mese x 12 = €. 5.731,63 (Rlt)

Calcolo Bf = Rlt – spese:

Bf = 5.731,63 – 20% = €. 4.585,31 (Beneficiario fondiario)

-Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 4.585,31 / 0,03 = € **152.843,52**

Considerando dunque, i valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:
(€. **159.950,40** + €. **152.843,52**) / 2 = €. 312.793,92/2 = €. **156.396,96**

Valore a base d'asta arrotondato €. 156.000,00

L'alienazione dell'immobile sopra descritto è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni culturali e Paesaggistici delle Marche ai sensi degli articoli 55 e 56 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42;
- risultando essere stato l'immobile trasferito in proprietà dal Demanio dello Stato al Comune di Polverigi in base al procedimento disciplinato dall'art. 56 bis, del D.L. 21.06.2013 n. 69 convertito con modifiche con Legge 06.08.2013 n. 98 (Federalismo Demaniale), il valore di mercato deve essere attestato per congruità dall'Agenzia del Demanio;
- ai sensi del suddetto art. 56 bis le risorse nette derivanti dall'eventuale alienazione, devono essere devolute allo Stato nella misura del 25%.

Agugliano, dicembre 2025

Il Responsabile IV settore
Ing.  Baioni



IMMOBILE SCHEDA ANB0127 EX DEMANIO DELLO STATO
Via dell'Industria n. 26 – POLVERIGI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Corpo principale:





COMUNE DI POLVERIGI

PROVINCIA DI ANCONA





COMUNE DI POLVERIGI

PROVINCIA DI ANCONA

Accessorio 1





COMUNE DI POLVERIGI

PROVINCIA DI ANCONA



Accessorio 2





COMUNE DI POLVERIGI

PROVINCIA DI ANCONA

Accessorio 3





COMUNE DI POLVERIGI
PROVINCIA DI ANCONA

IMMOBILE SCHEDA ANB0127 EX DEMANIO DELLO STATO
Via dell'Industria n. 26 – POLVERIGI
PLANIMETRIE CATASTALI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Ancona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Polverigi
 Via Dell'industria

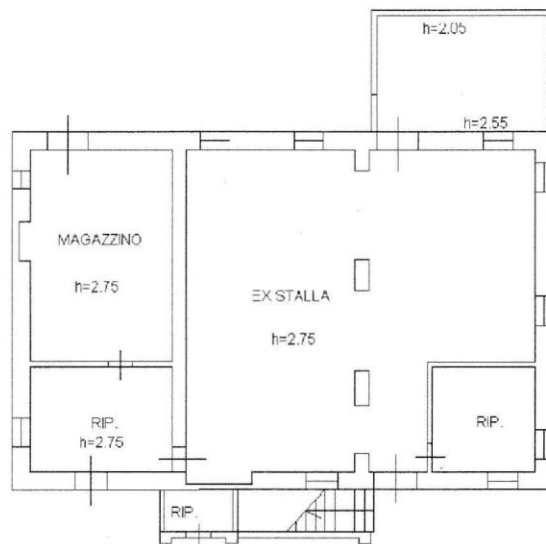
civ. 26

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 3
 Particella: 97
 Subalterno: 2

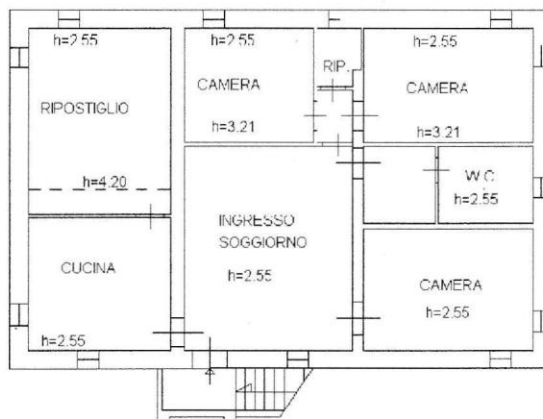
Compilata da:
 Cirilli Flaviano
 Iscritto all'albo:
 Geometra Dipendente Pubblico
 Prov. _____ N. _____

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Polverigi
Via Dell'industria

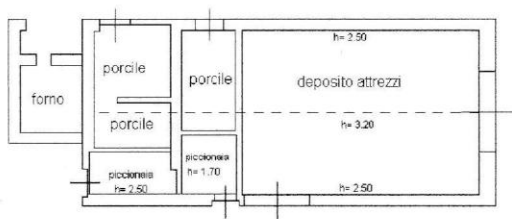
civ. 26

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 97
Subalterno: 3

Compilata da:
Cirilli Flaviano
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO SOPPALCO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Polverigi	
Via Dell'industria _____ civ. 26	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cirilli Flaviano
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 97	Geometra Dipendente Pubblico
Subalterno: 4	Prov. _____ N. _____

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Polverigi	
Via Dell'industria _____ civ. 26	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cirilli Flaviano
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 97	Geometra Dipendente Pubblico
Subalterno: 5	Prov. _____ N. _____

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------

deposito attrezzi
h= 215





IMMOBILE SCHEDA ANB0127 EX DEMANIO DELLO STATO
Via dell'Industria n. 26 – POLVERIGI

STRALCIO DI MAPPA

FOGLIO 2

VICINALE

DI

SGIVANNI

aaa (ex strada)

257

96/a

96/c

96/b

254/b

254/a

253

67

66

357

357+

2735+

2744+

2749+

210

213

99

211

209

PROVINCIALE

33

222

223

63

60

61

95

174

64

65

175

176



COMUNE DI POLVERIGI
PROVINCIA DI ANCONA

IMMOBILE SCHEDA ANB0127 EX DEMANIO DELLO STATO
Via dell'Industria n. 26 – POLVERIGI

STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE DI POLVERIGI

PROVINCIA DI ANCONA



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2021

MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE SENZA AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO
E ADEGUAMENTO ALLA CARTOGRAFIA AGGIORNATA

Adozione D.C.C. n. 49 del 17.11.2021 e D.C.C. n. 56 del 23.12.2021

Adozione definitiva D.C.C. n. 36 del 12.09.2022

Controdeduzioni e approvazione parziale D.C.C. n. 14 del 27.04.2023

Approvazione finale D.C.C. n. 00 del 00.00.2023

Sistema di tutela paesaggistico ambientale

TAVOLA **P1b**

SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE E VINCOLI PAESAGGISTICI

SCALA 1:10.000

SINDACO

Daniele Carnevali

Co-PROGETTISTA

Giuseppe Michelangeli *urbanista*

RESPONSABILE SETT. URBANISTICA

Unione Comuni / Terra dei Castelli

Tommaso Moreschi *architetto*

ASPETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

Ruggero Polenta *geologo*

SETTEMBRE 2023

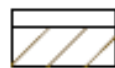
Aree esenti dalle prescrizioni di base del PPAR



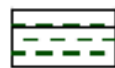
Art. 60, comma 1a) Aree urbanizzate del PRG 1998



Art. 60, comma 1b) Aree regolamentate dagli strumenti urbanistici

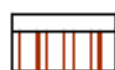


AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE (art. 51 NTA del PRG)



**PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE
(art. 51 NTA del PRG)**

CENTRI E NUCLEI STORICI (art. 52 NTA del PRG)



tutela di 1° livello



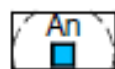
tutela di 2° livello



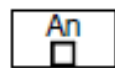
EDIFICI E MANUFATTI STORICI (art. 53 NTA del PRG)

Edifici di rilievo storico-architettonico (*) Beni vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004

1. Villa Nappi*; 2. Chiesa del S.S. Sacramento; 3. Chiesa parrocchiale S. Antonio martire; 4. Chiesa di S. Giuseppe; 5. Palazzo del Comune; 6. Edificio di Via S. Margherita n. 32* 7. Cappella del Cimitero; 8. Torre dell'acquedotto; 9 Porta e mura urliche.



Edifici rurali di interesse storico-culturale



Edifici rurali di interesse paesaggistico-ambientale

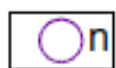


Fonti 5 - Fonte Bagno XVI sec. 6 - Fonte Ciuccia XVIII sec.

AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (art. 54 NTA del PRG)



Ambito

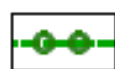


Siti

LUOGHI E STRADE PANORAMICI (art. 55 NTA del PRG)

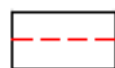


Luoghi panoramici e relativi ambiti di tutela



Strade di valore paesaggistico e ambientale

VINCOLI PAESAGGISTICI



D.lgs n. 42/2004, Aree dichiarate di notevole interesse pubblico:

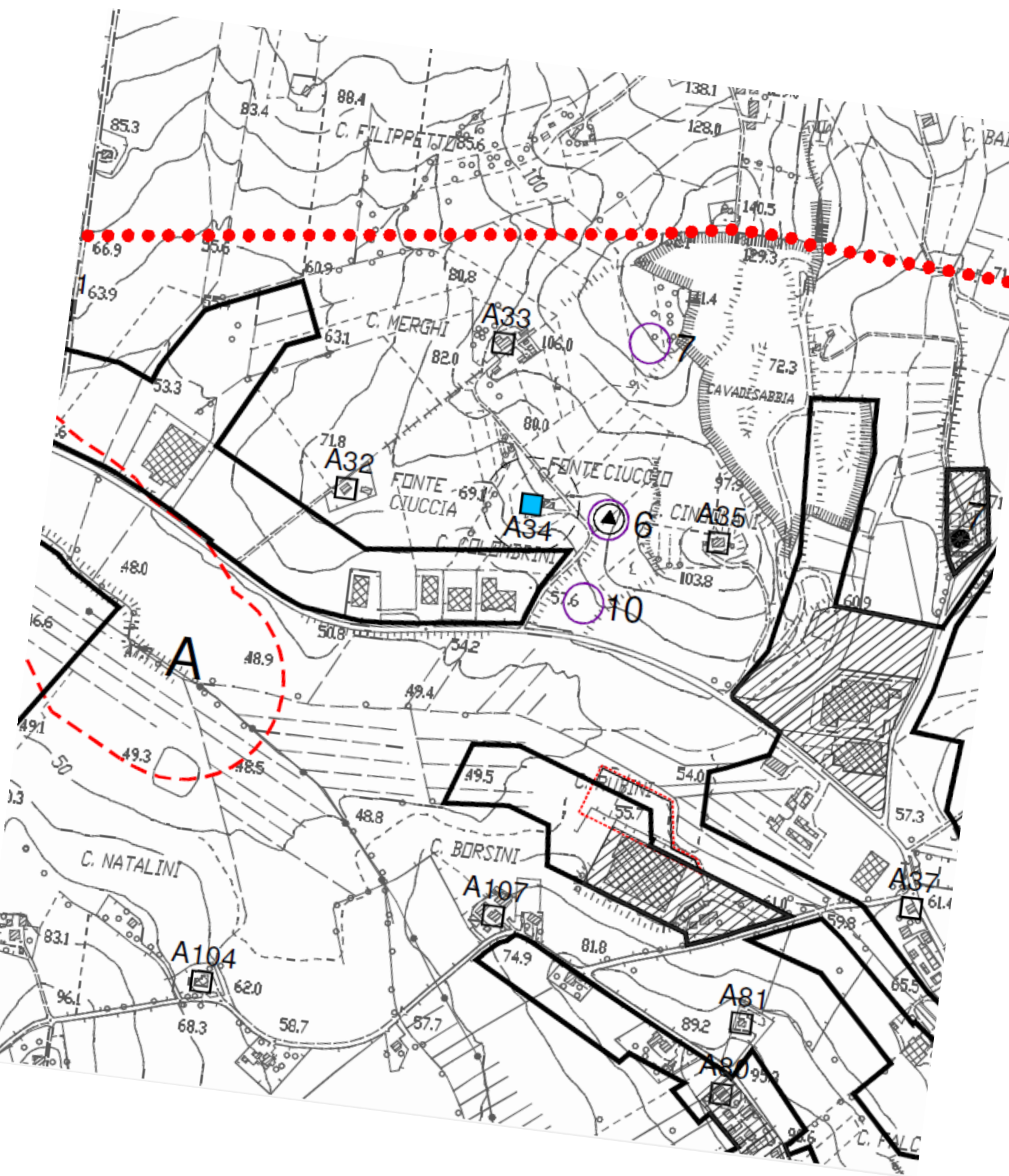
A) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, art. 142, lett. c)

B) Boschi e foreste, art. 142, lett. g)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO



Fasce della continuità naturalistica (Indirizzo 2.A.30 del PTC)





PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2021

MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE SENZA AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO
E ADEGUAMENTO ALLA CARTOGRAFIA AGGIORNATA

Adozione D.C.C. n. 49 del 17.11.2021 e D.C.C. n. 56 del 23.12.2021

Adozione definitiva D.C.C. n. 36 del 19.02.2022

Controdeduzioni e approvazione parziale D.C.C. n. 14 del 27.04.2023

Approvazione finale D.C.C. n. 00 del 00.00.2023

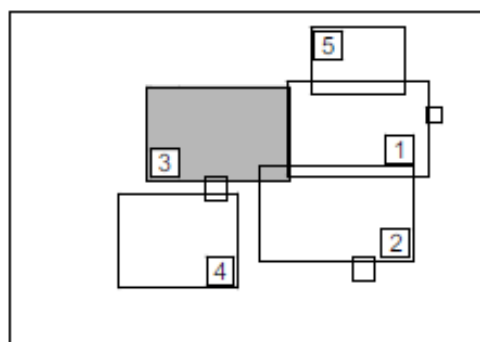


TAVOLA **3**

Zona produttiva

SCALA 1:2.000

SINDACO
Daniele Carnevali

Co-PROGETTISTA
Giuseppe Michelangeli *urbanista*

RESPONSABILE SETT. URBANISTICA
Unione Comuni / Terra dei Castelli
Tommaso Moreschi *architetto*

ASPETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI
Ruggero Polenta *geologo*

SETTEMBRE 2022

ZONE A Zone di carattere storico e artistico

	A1 - Centro storico
	A2 - Aree ed immobili di interesse storico e artistico
	Limite del Piano particolareggiato del Centro storico

ZONE B Zone residenziali e terziarie di completamento e assimilabili

	B1 - Intensive
	B2 - Estensive
	B2.1 - Estensive di recupero
	BT - Ambientali
	BR - Alberghiere e per pubblici esercizi
	VP / VP.a / Vp.2 - Verde privato
	VP.1 / VP.3 - Verde privato con trasferimento di volumi

ZONE C Zone residenziali di espansione

	C1 - Intensive
	C2 - Estensive
	CT - Ambientali
	CT.1 Ambientali periferiche

ZONE D Zone produttive di completamento e di espansione

	DC - Di completamento
	DR - Di recupero
	DE - Di espansione
	DT - Di espansione ambientali

ZONE E Zone agricole

	E - Aree agricole normali
--	---------------------------

ZONE F Zone per le dotazioni territoriali

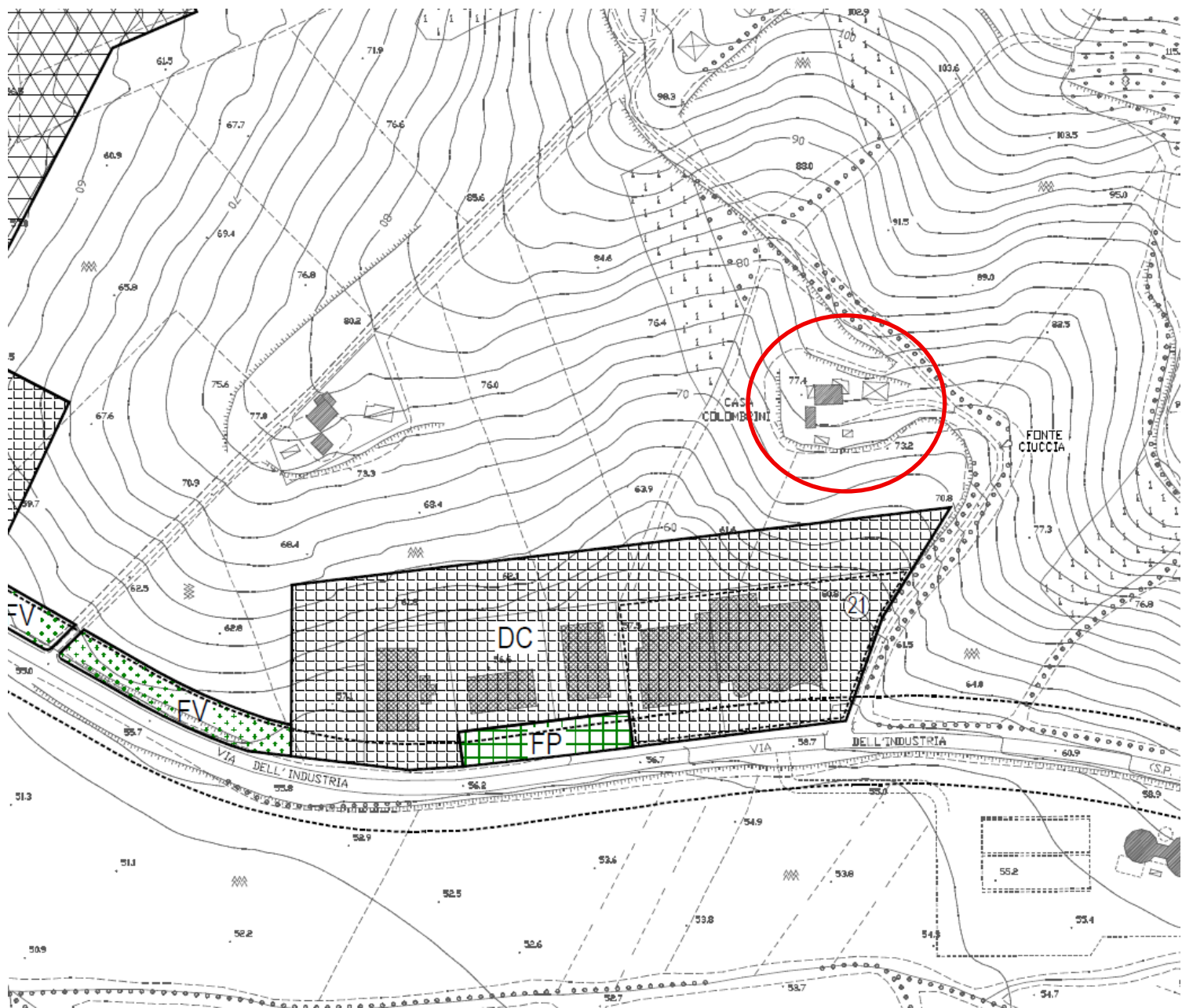
	FP - Attrezzature per servizi di interesse comune
	FS - Attrezzature e impianti sportivi e per il tempo libero
	FI - Attrezzature per l'istruzione
	FI.Int. - Polo intercomunale per servizi scolastici
	FC - Attrezzature cimiteriali
	FV - Verde pubblico attrezzato e di rispetto
	F.st - Aree destinate alla viabilità

VINCOLI E TUTELE

	Ambiti di tutela del centro storico e degli immobili di interesse storico
	Fabbricati rurali da salvaguardare / A1 e A2
	Fasce di rispetto stradale
	Aree e fasce di rispetto cimiteriale e dei corsi d'acqua

MODALITA' DI ATTUAZIONE

	Ambiti con intervento unitario e con specifici parametri urbanistici
	Aree per parcheggi





Comune di Polverigi
Provincia di Ancona

Piano Regolatore Generale

VARIANTE 2021

MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE SENZA AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO
E ADEGUAMENTO ALLA CARTOGRAFIA AGGIORNATA

Adozione D.C.C. n. 49 del 17.11. 2021 e n. 56 del 23.12. 2021
Adozione definitiva D.C.C. n. 36 del 12.09.2022
Controdeduzioni e approvazione parziale D.C.C. n. 14 del 27.04.2023
Approvazione finale D.C.C. n. __ del __. __. 2023

Norme tecniche di attuazione

SINDACO
Daniele Carnevali

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA
Unione dei Comuni – Terra dei Castelli
Tommaso Moreschi *architetto*

Co-PROGETTISTA
Giuseppe Michelangeli *urbanista*
ASPETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI
Ruggero Polenta *geologo*

SETTEMBRE 2023

CAPO VI Zone agricole / ZTO E

Art. 30

Zone E – Aree agricole normali

Le zone E agricole sono destinate alle attività agricole, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, comprese quelle di tipo turistico.

In tali zone si applicano le norme di cui alla Lr. n. 13/1990 *Norme edilizie per il territorio agricolo*, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III *Tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente*.

Art. 31

Fabbricati rurali da salvaguardare

Il PRG, in adeguamento alle disposizioni del PPAR, ha individuato nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale*, gli edifici presenti nella cartografia storica IGM 1892 e classificati dal *Censimento degli edifici e manufatti extraurbani*, redatto ai sensi dell'art. 15 della Lr. n. 13/1990, in:

- A.1) fabbricati rurali di interesse storico-culturale;
- A.2) fabbricati rurali di interesse paesistico ambientale.

Nei fabbricati rurali A1) di interesse storico-culturale e A2) di interesse paesistico ambientale sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per tali interventi di tipo conservativo sono valide le deroghe previste per le zone territoriali omogenee A) riguardo ai requisiti igienico-sanitari relativi all'altezza dei locali ed al rapporto tra superficie finestrata e superficie abitabile.

Gli interventi edilizi, relativi ai fabbricati rurali A1) di interesse storico-culturale e A2) di interesse paesistico ambientale, devono rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- edifici accessori: da realizzare con modalità ed ubicazione che consentano la conservazione della configurazione originaria dell'organismo costruttivo principale;
- finiture esterne: i particolari architettonici dell'edificio quali coperture, cornicioni, elementi decorativi, infissi, soglie, pavimentazioni esterne, recinzioni dovranno riproporre le tecniche tradizionali rilevate preesistenti nell'edificio ovvero le tecniche tradizionali rilevabili nella zona. I progetti dovranno essere corredati di particolari costruttivi indicanti materiali, tecniche e colori per ciascun elemento;
- vegetazione circostante: per le recinzioni e per l'arredo delle aree libere dovranno essere utilizzate le indicazioni di cui al successivo Titolo III, Capo III *Norme di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale*.

Per i fabbricati rurali A1) di interesse storico-culturale il PRG fissa altresì un ambito di tutela integrale, con i contenuti di cui all'art. 58 delle NTA, per un raggio di 50,00 m a partire dal perimetro delle dirette pertinenze.

Negli edifici del *Censimento degli edifici e manufatti extraurbani*, fabbricati rurali di vecchia costruzione A.3) e fabbricati di nuova costruzione B), non riportati nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale*, è consentito anche l'intervento di ristrutturazione edilizia. Gli interventi che prevedono modifiche e aggregazioni al corpo principale devono conformarsi alle tipologie individuate nell'allegato A), *Tipi edilizi di carattere rurale*;

CAPO IV

Norme riguardanti il sottosistema storico-culturale

Art. 51

Ambiti di rilevante valore paesaggistico-ambientale e del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

La porzione del territorio comunale inserita nell'area sottosistema territoriale B) di rilevante valore paesaggistico-ambientale, n. 18, Sappanico - Montesicuro - Offagna - Montepolesco, ai sensi dell'art. 23 *Indirizzi generali di tutela*, delle NTA del PPAR, è sottoposta a vincolo di tutela orientata con i contenuti di cui ai sensi all'art. 47 *Crinali e versanti*.

Per la parte ricadente nell'area relativa al paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, n. 26, Polverigi - Offagna - Osimo, ai sensi dell'art. 38 *Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale*, delle NTA del PPAR, inoltre, è prevista la conservazione della maglia poderale, delle testimonianze storiche di particolari tecniche agricole-produttive e degli insiemi culturali tradizionali.

Art. 52

Centri e nuclei storici

Per il centro storico di Polverigi si prevedono interventi di recupero e valorizzazione in un'area corrispondente al perimetro delle zone A1 *Centro storico*, e A2 *Aree ed immobili di interesse storico e artistico*. Compete ai previsti Piani particolareggiati la definizione degli interventi proposti, comunque mirati alla valorizzazione paesistico-ambientale e tali da non alterare incoerentemente il profilo altimetrico determinato dagli edifici posti al margine dell'insediamento storico.

Il PRG, inoltre, individua un ambito di tutela, relativa al rapporto centro storico - paesaggio, nel territorio extraurbano adiacente al centro storico ed in particolare relazione visiva con esso. In queste aree, individuate nella tav. P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici*, è fissato un vincolo di tutela integrale, con i contenuti di cui all'art. 46 *Corsi d'acqua*, per la tutela di 1° livello, e un vincolo di tutela orientata, con i contenuti di cui all'art. 47 *Crinali e versanti*, per la tutela di 2° livello,

Art. 53

Edifici e manufatti storici

Gli edifici ed i manufatti rurali e urbani di interesse storico-architettonico giudicati meritevoli di tutela dal PRG, individuati nella tav. P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici*, sono distinti in:

- edifici di rilievo storico-architettonico;
- edifici rurali di valore storico-tipologico e di interesse paesaggistico-ambientale;
- fonti e tabernacoli.

Gli edifici storici di rilievo storico-architettonico ~~rilevati~~, di cui all'elenco dei Beni culturali del Ministero della Cultura, sono:

- a) Villa Nappi;
- b) Chiesa del SS. Sacramento;
- c) Chiesa parrocchiale S. Antonio martire;
- d) Chiesa di S. Giuseppe;
- e) Palazzo del Comune;
- f) Edificio di Via Regina Margherita n. 32;
- g) Cappella del Cimitero;
- h) Torre dell'acquedotto;

i) Porta e mura urbiche.

Per questi edifici, salvo disposizioni particolari contenute nelle presenti NTA, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi che interessano gli edifici di rilievo storico-architettonico sono ammessi previa autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

Fra i sopra indicati edifici storici, risultano dichiarati di notevole interesse pubblico ~~vincolati~~ ai sensi dell'art. 136 del D.lgs n. 42/2004:

- a) Villa Nappi;
 - f) Edificio di Via Regina Margherita n. 32.
- * Le norme di tutela che riguardano gli edifici rurali di valore storico-tipologico e di interesse paesaggistico-ambientale sono riportate nell'art. 31 *Fabbricati rurali da salvaguardare*.

I manufatti tipici del paesaggio agrario (fonti, tabernacoli) individuati nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici*, sono tutelati e ogni intervento deve essere preventivamente sottoposto al vaglio della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Marche.

Art. 54

Vincoli archeologici e ambiti di tutela

Gli interventi edilizi che ricadono negli ambiti di interesse archeologico e in prossimità dei siti con ritrovamenti archeologici, individuati nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici*, devono essere preventivamente sottoposti al vaglio della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Marche.

Art. 55

Luoghi panoramici e strade panoramiche

Il PRG individua i luoghi panoramici, e le strade di valore paesistico-ambientale nella tav. P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici*, per i quali, al fine di tutelare la libera percezione del paesaggio, sono individuati specifici ambiti di tutela nei quali si applica la tutela orientata con i contenuti di cui all'art. 47 *Crinali e versanti*.

Per i luoghi panoramici l'ambito di tutela è delimitato cartograficamente nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici*, con riferimento alle curve di livello altimetrico. Per le strade di valore paesistico-ambientale panoramiche l'ambito di tutela è definito per una fascia di 20,00 m su entrambi i lati.

CAPO II

Norme riguardanti il sottosistema geologico e geomorfologico

Art. 46

Corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua individuati nella tavola P1.a *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale*, sono stabilite fasce minime di tutela integrale in corrispondenza alle relative classi di appartenenza ed al grado di urbanizzazione del contesto territoriale circostante:

- classe 2ª = 50 m.
- classe 3ª = 35 m.

Nella tavola P1.a il PRG individua, in ogni caso, specifiche fasce di tutela integrale in relazione al grado di urbanizzazione del contesto territoriale circostante e al ruolo e potenzialità dei corsi d'acqua nel complessivo progetto di recupero e valorizzazione ambientale del territorio comunale.

Nei casi in cui le fasce di tutela integrali siano contermini alle aree urbanizzate classificate quali aree esenti, si applicano in ogni caso quelle minime, previo uno specifico rilievo dello stato dei luoghi.

All'interno delle fasce di tutela integrale è vietato:

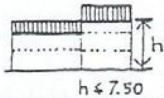
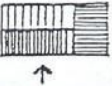
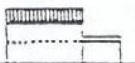
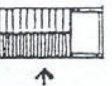
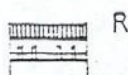
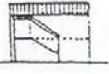
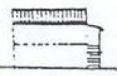
- la realizzazione di opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, fatte salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue;
- ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento di edifici esistenti;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale fatto salvo quanto regolamentato dalla Lr. n. 6/2005;
- l'introduzione di specie arboree infestanti o comunque non autoctone;
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e i segnali turistici e di territorio di cui all'art. 39, lett. h), del *Codice della strada*;
- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- la costruzione di 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;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- ogni manomissione del regime idraulico, fatte salve le derivazioni e le captazioni d'acqua di modesta entità;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici, lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione;
- l'immissione nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione dei prodotti di concimazione agricola consentiti dalla legge;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere;
- per una fascia di 5,00 m a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura del terreno.

All'interno delle fasce di tutela integrale, nel rispetto delle disposizioni della Lr. n. 7/2004 quando applicabili, sono ammessi:

- l'esercizio delle attività agro-pastorali;
- le opere di attraversamento sia viarie sia impiantistiche;
- i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2ª e 3ª classe;
- gli interventi di rimboschimento da effettuarsi in conformità a quanto stabilito nel Titolo III, Capo III *Norme di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio vegetale*.

Allegato A)

TIPI EDILIZI DI CARATTERE RURALE

CLASSIFICAZIONE			
AGGREGAZIONI E MODIFICHE AL CORPO PRINCIPALE			
le presenti variazioni compositive si possono applicare ad edifici di 1 o 2 livelli			
			aggregazione lineare
			corpo annesso laterale
			corpo annesso laterale con funzione di terrazza; parapetti in muratura, ferro o legno
			tettoia / porticato laterale porticato in muratura o legno; sono escluse le arcate
			corpo annesso nel retro
			corpo annesso nel retro a formare una terrazza
			tettoia / porticato annessa sul retro porticato in muratura o legno; sono escluse le arcate
			aggregazione sul retro
			scala esterna sul fronte parapetti pieni, in ferro o legno
			scala esterna sul lato parapetti pieni, in ferro o legno



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO

PROPRIETÀ	UBICAZIONE
Demanio dello Stato	San Giovanni, n° 84

**DATI CATASTALI DEL FABBRICATO E DEI TERRENI
 COSTITUENTI L'AZIENDA AGRICOLA ASSERVITA**

PARTITA	PARTICELLA			SUPERFICIE			CLASSAMENTO		REDDITI	
	Foglio	n°	Sub.	ha	a	ca	Qualità	Classe	Dom.	Agr.

CARATTERE STORICO ARCHITETTONICO DEL FABBRICATO

EPOCA DI COSTRUZIONE	NOTE
Fabbricato riportato nella cartografia IGM del 1892 - 95	Caratteri originari tipologici ed architettonici di rilievo FABBRICATO DI INTERESSE STORICO-CULTURALE DA SALVAGUARDARE

CENSIMENTO DEI FABBRICATI RURALI
COMUNE DI POLVERIGI

SCHEDA

A34



UBICAZIONE DEL FABBRICATO

LOCALITA	VIA	NUMERO

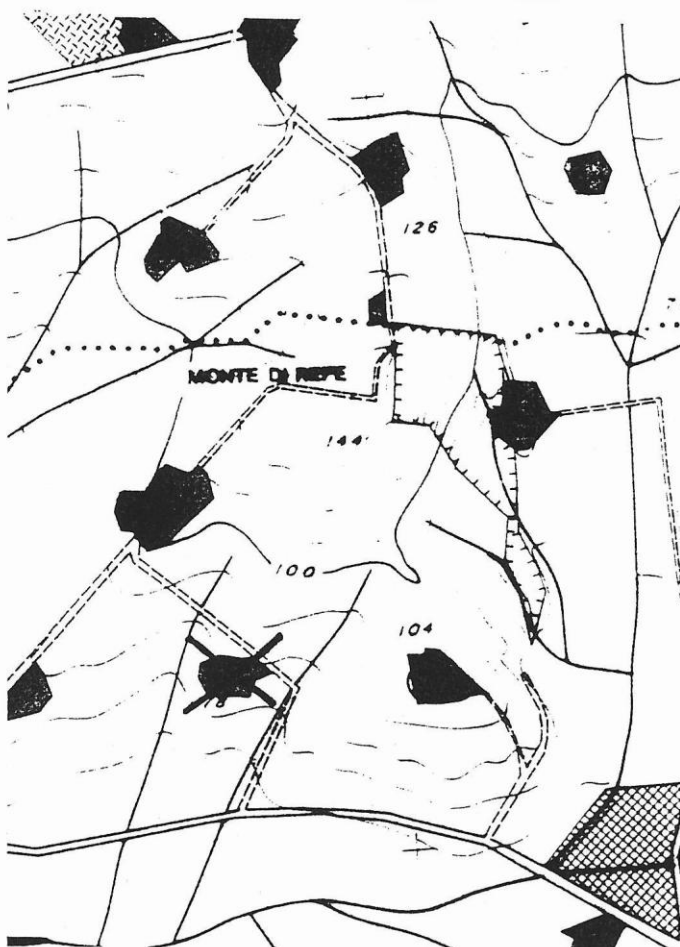
**DATI CATASTALI DEL FABBRICATO E DEI TERRENI COSTITUENTI
L'AZIENDA AGRICOLA ASSERVITA**

PARTITA	PARTICELLA fgl. num. sub.	SUPERFICIE ha. a. ca.	CLASSAMENTO qualità cl.	REDDITI dom. agr.

CARATTERE STORICO ARCHITETTONICO DEL FABBRICATO

EPOCA DI COSTRUZIONE	NOTE
(A)	(D) ₁ + (E) ₁ Fabbrica turdeti di cui dell' ORTA N. 1. 005A

CENSIMENTO DEI FABBRICATI RURALI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE



ESTRATTO CARTA TOPOGRAFICA DERIVATA SCALA 1:10.000

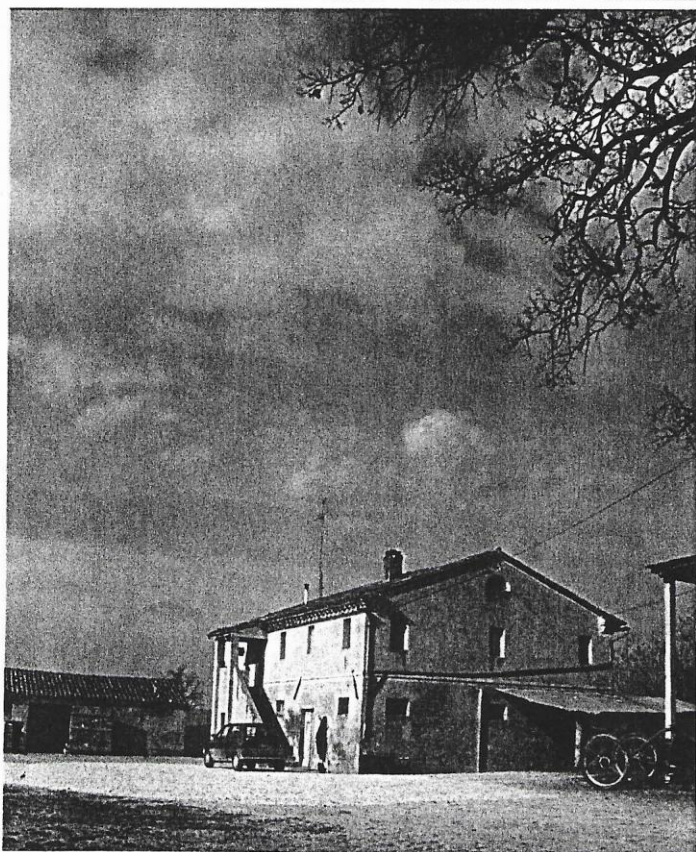


FOTO PANORAMICA DELL'INSIEME

Comune di Polverigi
località San Giovanni, via San Giovanni, n° 84
scheda n° 2 - rif. planimetrico Tav. A2 P.R.G.
rif. Carta Tecnica Regionale Fgl. n° 293 Sez. n° 293050

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FABBRICATO	TERRENI DELL'AZIENDA AGRICOLA	
foglio n° 3	foglio n° 2	foglio n° 3
particella n° 97	particella n° 35, 36	particella n° 64, 65, 66, 67, 96, 98, 175, 176

POSIZIONE DEL MANUFATTO

fondovalle	☐
versante	☒
crinale	☐
poggio	☐
altopiano	☐
a margine del fondo di pertinenza	☐
in posizione baricentrica	☒
priva di terreno agricolo	☐
casa isolata	☒
aggregazione lineare	☐
aggregazione a corte	☐
altre aggregazione	☐

VISIBILITÀ DALLE STRADE

nazionali	☐
provinciali	☐
comunali	☐
vicinali	☒

CLASSI TIPOLOGICHE DI APPARTENENZA

casa-torre	☐
casa/villa palombara	☐
casa toско-aretina	☐
casa ad archivolti	☐
casa con bigattiera	☐
casa con bufiri	☐
casa di recente colonizzazione	☒
	scala interna ☐
	scala esterna ☒
casa romagnola	☐
casa in argilla	☐
case e ville padronali	☐

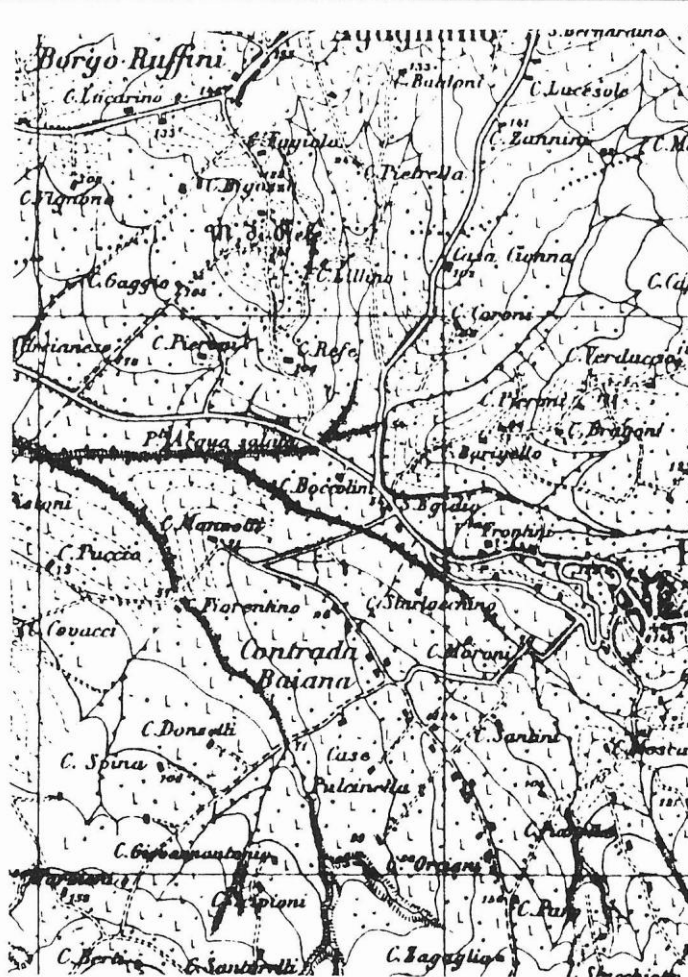
STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

buono	☐
mediocre	☒
pessimo	☐

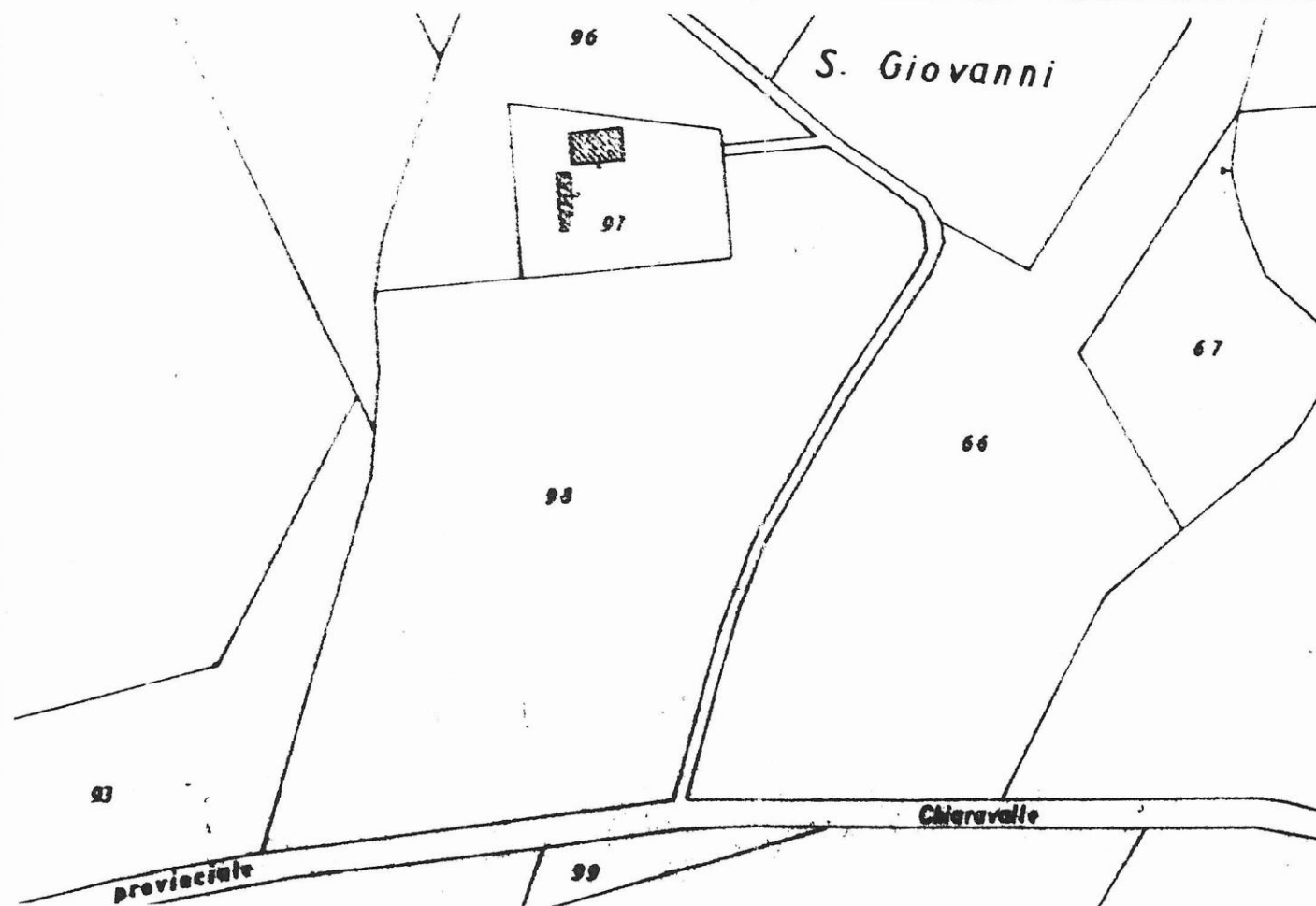
CARATTERISTICHE		Corpo 1 edificio principale	Corpo 2	Corpo 3	Corpo 4	Totale	Note
Superficie	mq	160					
Numero di piani		2					
Numero unità abitative		1					
UBICAZIONE							
In aderenza con l'edificio principale							
A formare una corte con l'edificio principale							
In linea sulla strada d'accesso		X					
DESTINAZIONE FUNZIONALE							
Residenza permanente		X					
Residenza non permanente							
Residenza + produttivo agricolo							
Residenza + produttivo extra-agricolo							
Annesso agricolo							
Produttivo extra agricolo							
Altri usi							
Abbandonato							
EPOCA DI COSTRUZIONE							
Periodo medievale							
+/- 1700							
Prima del 1892/95		X					
1896/1945							
FORMA							
Pianta:	quadrata						
	rettangolare	X					
	d'aggregazione						
Prospetti:	semplici	X					
	aggregati						
Volume:	semplice	X					
	aggregato						
Scala:	interna						
	esterna coperta	X					
	esterna scoperta						
STATO DI CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E ARCHITETTONICHE							
Buono		X					
Parzialmente manomesso per tipologia							
Parzialmente manomesso negli elementi costruttivi							
Fortemente manomesso per tipologia							
Fortemente manomesso negli elementi costruttivi							
DESTINAZIONE D'USO ORIGINARIA							
Fienile							
Stalla							
Silos							
Ricovero attrezzi							
Bigattiera							
Tabaccaia							
Porcilaia							
Forno							



FOTO CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO PRINCIPALE



STRALCIO I.G.M. 1892/95



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE SCALA 1/2000

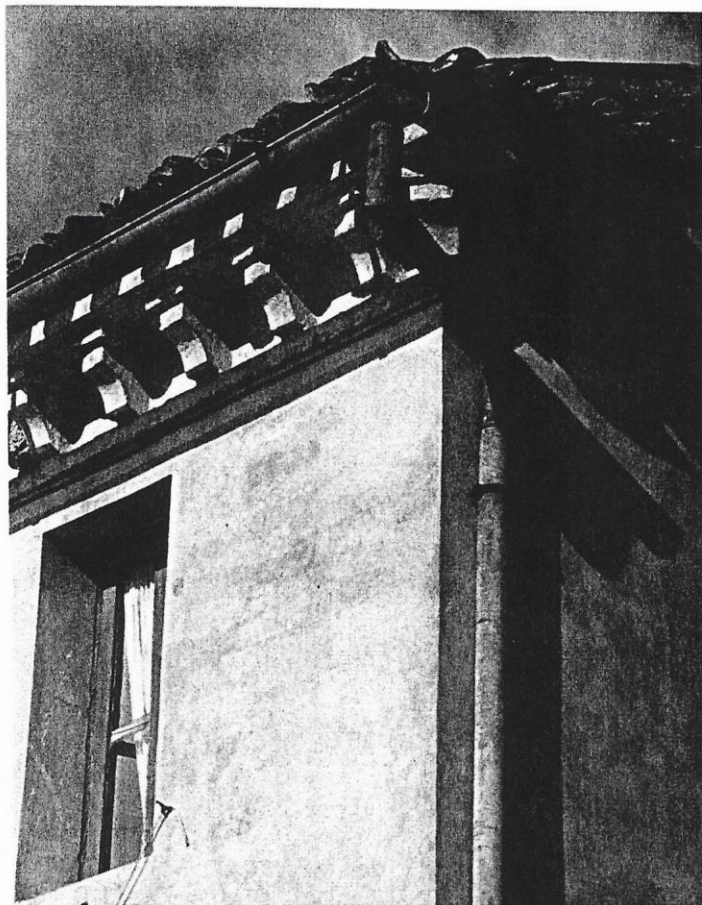


FOTO PARTICOLARI ARCHITETTONICI

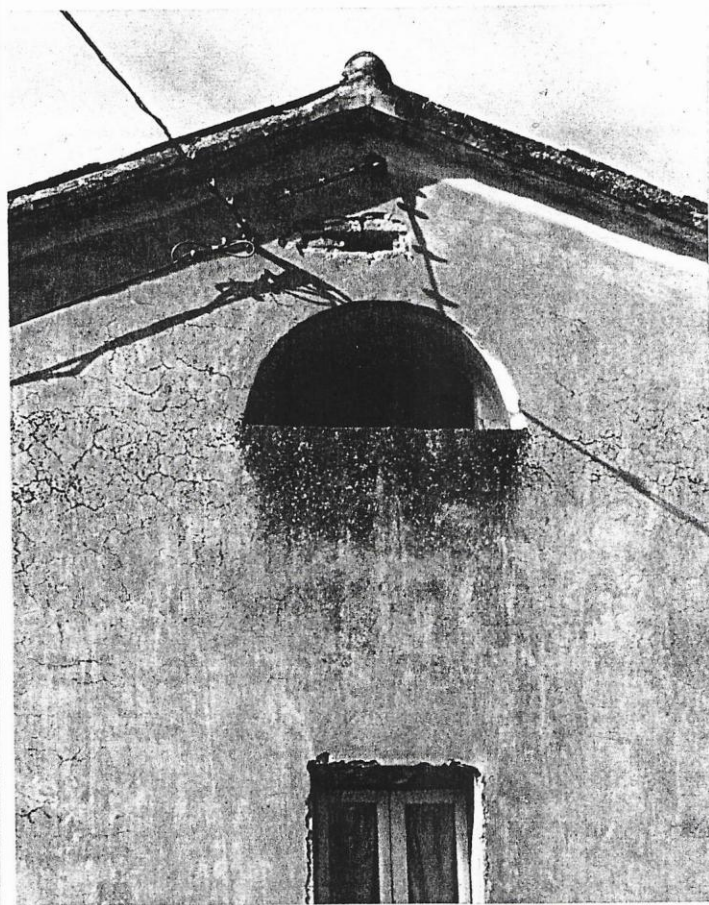


FOTO ALTRI ELEMENTI SIGNIFICATIVI

ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI	Corpo 1 edificio principale		Corpo 2		Corpo 3		Corpo 4		Totale		Note
	T	S	T	S	T	S	T	S	T	S	
	M	C	M	C	M	C	M	C	M	C	
Murature	2	b									T/M: tipo/materiale S/C: stato di conservazione Simbologia numerica: Murature: 1 pietra; 2 laterizio; 3 mista; 4 terra Solai: 1 legno; 2 ferro; 3 misti; 4 c.a. Aperture: 1 architravate; 1a - in legno 1b - in pietra 1c - con piattabanda in laterizio 2 - ad arco in laterizio 2a - a tutto sesto 2b - a sesto acuto 2c - ribassato 3 - ad arco in pietra 3a - a tutto sesto 3b - a sesto acuto 3c - ribassato Cornicioni: 1 - pietra; 2 - laterizio Manto di copertura: 1 - laterizio 1a - coppi 1b - tegole 2 - pietra 3 - altro
Solai	1	m									
Copertura a padiglione											
Copertura a due falde	1	m									
Apertura	1	b									
ELEMENTI DECORATIVI E ARCHITETTONICI											
Cornicioni	2	b									
Manto di copertura	1a	b									
Architravi con iscrizioni											
Affreschi											
Formelle											
Meridiane											
Nicchie											
Paramento intonacato sì/no	si										
Paramento faccia a vista sì/no	no										
Marcapiani sì/no n°	si 1										

Stato di conservazione:

b - buono: quando non sono necessari lavori

m - mediocre: quando sono necessari lavori di ripristino localizzati e puntuali

p - pessimo: quando sono necessari lavori di rifacimento estesi a parti consistenti