

N. 148/2023

ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - FONDO AGRICOLO

INTERA PROPRIETA'

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
--

Fondo rustico a Cesena in via Dugaria località Montereale di superficie complessiva pari a mq 58.317, in parte coltivato a frutteto di drupacee ed in parte a bosco ceduo ed incolto.

Sono presenti piccole porzioni di vigneto (mq 723) dalla proprietà confinante come da schedario vitivinicolo della Regione Emilia Romagna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni al Foglio 233 Part. 6, 7, 8, 32, 33, 168, 169, 208, 223, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 238, 241, 321, 322, 325, 326, 332, 333, 339, 170, 171, 172 e 174; di cui mq 723 (vigneto), mq 6.482 (bosco ceduo), mq 15.853 (incolto), mq 24.206 (frutteto), mq 4.800 (frutteto irriguo con impianto), mq 5.935 (seminativo) e mq 318 (pascolo) per una superficie complessiva di mq 58.317

VINCOLI

L'area è caratterizzata da un'elevata fragilità idrogeologica e nel maggio 2023 è stata interessata da consistenti movimenti franosi.

Dagli eventi calamitosi di maggio 2023, la strada di accesso (via Dugaria) è stata inserita in

apposita ordinanza di divieto d'accesso (escluso residenti) con limitazione al traffico pesante.

L'insieme delle attività che ogni area agricola deve eseguire viene prescritto dal regolamento sulla gestione dei suoli a prevenzione del rischio idrogeologico e a tutela del territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.68 del 31.07.2014.

I vincoli urbanistici indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica vigenti oggi, sono:

- Aree a rischio idrogeologico – R1 RISCHIO MODERATO (art. 13 PAI-PGRA) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità: corpi di frana quiescenti – privi di periodicità stagionale (art. 26 PTPR – art.26 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità: conoidi di deiezione (art. 27 PTPR – art.27 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142, comma 1, lettera g DLGS42/2004) (art. 2.1) delle norme del PUG;
- Sistema dei crinali e sistema collinare: limite morfologico collina-pianura (art.9 PTPR – art.9 PTCP) (art.2.1) delle norme del PUG;
- Sistema forestale boschivo: formazioni boschive del piano basale submontano (art. 10 PTPR – art.10 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 PTPR – art.19 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare-pianura ZONA A (art.45 PTA) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Rispetto stradale (D.LGS 285/1992 e s.m.i.; DPR 495/1992 e s.m.i; D.Interm.1404/1968) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Aree di frana 2023 soggette alle norme di salvaguardia art. 7.2.4, di cui al Piano Speciale Preliminare, fuori dal TU (ai sensi dell'ordinanza N.22/2024 del Commissario Straordinario alla Ricostruzione).

CONFINI

La proprietà confina con:

Foglio 233 - Part. 323, 324 e 341 (XXXX XXXXX, XXXX XXXXXXXX, XXXX XXXXXXXX, XXXX XXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX); Part. 329, 236, 336, 240 e 338 (XXXX XXXXXXXX); Part. 41 (XXXXXX XXXXX e XXXX XXXXXXXX); Part. 337 (XXXX XXXXXXXX, XXXX XXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX); Part. 327 e 373 (XXXXXX XXXXX); Part. 369 (XXXXXXXX XXXXXXXX); Part. 192, 195, 197, 201 e 203 (XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX); Part. 23, 24, 215 e 278 (XXXXXXXXXXX XXXX); Part. 399, 394 e 159 (XXXXXXXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX).

PERTINENZE

Intera proprietà.

STATO DI POSSESSO

L'intera proprietà è occupata e coltivata dalla persona eseguita.

STIMA DEL BENE

Il più probabile valore di mercato per l'intera proprietà, decurtato del costo per assenza di garanzia per vizi del bene venduto è

€ 71.000,00 (settantunmila euro/00)

Cesena, 06.03.2025

CTU Stimatore

Arch. Enrica Rossi

