

**SOCIETA' AGRICOLA
ARCAFELICE s.r.l.**

**BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'
DEL COMUNE DI JESI**

**DETTAGLIO DEI TERRENI E DEI
FABBRICATI SITI IN JESI, VIA MINONNA
75**

1. Beni oggetto di valutazione

Oggetto di stima è un compendio immobiliare sito in Jesi, via Minonna 75, composto da terreni agricoli e una serie di fabbricati strumentali all'esercizio dell'azienda agricola.

Si tratta di un'area che nella Variante Generale al P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. è classificato come Area E1.3 di dissesto (art. 91 delle N.T.A.), in parte interessata dalla normativa di tutela come area panoramica.

L'area è individuata nel Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche (PAI) con codice F-12-0202 – Frana rischio R2 e pericolosità P3.

Nella variante generale al P.R.G. adottata con Delibera del Consiglio Comunale del 3 aprile 2007 n. 56, l'area ricade parte in Area TR1 agricola (art. 40 delle N.T.A.) e parte in Area TR3 corridoio ecologico (art. 51 delle N.T.A.). Parte dell'area è classificata come panoramica (art. 48 delle N.T.A.)

a) Terreni

I terreni sono individuati al catasto terreni del Comune di Jesi come di seguito specificato.

Comune	Foglio	Particella	Cons. Catastale (Ha)
Jesi	102	103	3,7910
		30	1,6920
		31	0,0416
		32	0,6820
		33	1,0260
		34	2,9000
		36	2,2020
		45	2,1486
		TOTALE	

I terreni hanno un accesso diretto dalla Strada Provinciale 362 Jesina. Sono esposti a Nord, con pendenze fino al 15%. Si osserva la presenza di calanchi e di zone con erosioni da ruscellamento. Di natura argillosa, i terreni sono in prevalenza coltivati a seminativo e a pascolo. Vi è la presenza di un oliveto impiantato in parte nel 2003 e in parte nel 2004, dell'estensione di 3,34 Ha.

Una parte dell'area è occupata da una serie di fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola.

b) Fabbricati

Si tratta di una serie di fabbricati a servizio dell'azienda agricola, adibiti a sede operativa, stalle depositi e manufatti e strutture non fisse con annesso terreno e corte di pertinenza.

1) Casa colonica

Edificio in muratura su due piani. Il primo piano si estende per 266 mq (14,8 x 18). Il secondo piano è costituito da un sottotetto, dell'estensione di 127 mq (14,8 x 8,6), attualmente inutilizzabile. La casa colonica dispone di due accessori agricoli. Una ex porcilaia, pollaio con annesso forno, attualmente inutilizzabile. Una tettoia attualmente adibita a rimessa di attrezzature agricole di circa 40 mq, amovibile, con struttura in legno.

L'edificio colonico è stato oggetto di risanamento conservativo e strutturale approvato con deliberazione di G.C. n. 374 del 7 dicembre 2004 e per il quale è stato rilasciato certificato di agibilità in data 18 dicembre 2006 per uso deposito, ufficio, magazzino, sala polivalente a servizio dell'azienda agricola.

L'edificio è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al foglio 102, Map. 103/2, cat. D/10.

2) Ricovero attrezzi

Edificio in muratura di circa 240 mq (24 x 10), con copertura in struttura metallica. Il pavimento in parte è in cemento, in parte in terra nuda. Il tetto è collassato qualche anno fa sotto il peso della neve. L'edificio, del tutto inutilizzabile, è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al foglio 102, Map. 103/5.

3) Corte

L'area cortiliva, comune alla casa colonica e al ricovero attrezzi si estende per 5.304 mq, ed è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al foglio 102, Map. 103/1.

4) Stalla per bovini 1

Stalla in unico corpo di 672 mq (48 x 14) con corsia di alimentazione laterale. Struttura in ferro, tamponature in muratura su tre lati, in pannelli di legno amovibili sul quarto lato, copertura in lamiera.

5) Stalla per bovini da ingrasso

Stalla in unico corpo di 264 mq (16 x 16,5) con corsia di alimentazione centrale. Struttura in ferro, tamponature in muratura su un lato, in pannelli di legno amovibili su un secondo lato, aperta su due lati, copertura in lamiera.

6) Stalla per bovini 2

Stalla in unico corpo di 192 mq (24 x 8) con corsia di alimentazione laterale. Struttura in ferro, tamponature in muratura su tre lati, aperta sul quarto lato, copertura in lamiera.

7) Fienile

Struttura in legno lamellare di 180 mq (9 x 20), copertura in telo plastico, pavimentazione in C.A., completamente amovibile.

8) Tettoia per ricovero bovini 1

Struttura in legno lamellare di 390 mq (13 x 30), copertura in telo plastico, pavimentazione in C.A., completamente amovibile.

9) Tettoia per ricovero bovini 2

Struttura in legno lamellare di 80 mq (4 x 20), copertura in telo plastico, pavimentazione in C.A., completamente amovibile.

10) Rimessa attrezzi agricoli

Struttura in legno lamellare di 40 mq (8 x 5), copertura in telo plastico, pavimentazione in C.A., completamente amovibile.



P=2331020

K=4819000

2 Particelle: 46,287

Cadastre: 4151
Foglio: 102

Scala originale: 1:5000
Dimensione cartacea: 779.000 x 552.000 metri

14-Ger-2014 13:00
Prot. n. 1172462/2014

Fig. 2 – ubicazione dei
fabbricati

