

**Studio Tecnico
Geom. Emidio Piccioni
V.le G. Marconi n.13
63100 ASCOLI PICENO**

RELAZIONE DI STIMA PER IL FABBRICATO COLONICO SITO

IN MALTIGNANO (AP) VIA MEDIANA INFERIORE

1. Premessa

Incaricato dall'I.D.S.C. di Ascoli Piceno con sede in Ascoli Piceno, via Q. C. Rufo n.10, di redigere una perizia di stima del complesso immobiliare di proprietà dell'Ente stesso nel comune di Maltignano, via Mediana Inferiore, il sottoscritto **PICCIONI GEOM. EMIDIO** con Studio in Ascoli Piceno, V.le G. Marconi n.13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n.686, dopo gli accertamenti di rito ed il sopralluogo eseguito, è in grado di riferire quanto segue:

- questa perizia segue e dettaglia una stima sommaria che era stata predisposta mesi orsono senza sopralluogo per le restrizioni del Covid_19. Visto lo stato di conservazione del fabbricato si è ritenuto pertanto predisporre di una stima più aderente alla realtà una volta potuto eseguire il sopralluogo sull'immobile in questione per verificare lo stato generale dello stesso, soprattutto sotto l'aspetto statico.

2. Descrizione immobile

2.1 Identificazione catastale

Il complesso oggetto della presente stima è identificato presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, al Catasto dei Fabbricati e Terreni del comune di Maltignano con i seguenti identificativi :

C.U. – Foglio 3

Particella 72 – Categoria F/2 (collabente) senza ulteriori dati catastali

C.T. – Foglio 3

Particella 250 – qualità seminativo arborato – sup. ha. 1.50.90 – R.D. €. 77,93 e R.A. €. 81,83

Tutta la proprietà risulta essere pervenuta all' I.D.S.C. in forza di decreto del Ministero dell'Interno n. 25 del 20 dicembre 1985.

2.2 Descrizione immobili del complesso

Il complesso di trova ubicato in via Mediana Inferiore del comune di Maltignano a ridosso della strada ex Bonifica, infatti raggiungibile proprio dalla stessa. Si trova in aperta campagna con fabbricati limitrofi abbastanza distanti ed isolati.

Trattasi di un fabbricato colonico la cui parte storica risulta edificata circa cento anni fa e poi oggetto di ripetuti ampliamenti di vario genere e natura.

Il sopralluogo è stato eseguito al piano terra dove troviamo le stalle e altri locali di sgombero e annessi vari. Sono stati inseriti dei puntelli sul soffitto in quanto il solaio in laterizio presenta delle criticità di ordine statico.

Anche al piano primo come visibile dalle foto si rilevano grosse infiltrazioni di acqua che hanno fatto crollare parte della camorcanna presente con problemi di ordine statico.

Il piano secondo seppur accessibile non è stato visitato in quanto ci sono seri pericoli per la incolumità di chi dovesse accedervi. Dall'esterno la copertura risulta veramente fatiscente con infiltrazioni di acqua piovana che stata disgregando le murature portanti che sono già di per sé realizzate con pietra e/o mattoni non stabilmente ancorati con malta.

La presenza di ampliamenti completamente autonomi e staccati tra loro fa sì che la struttura non reagisca in modo uniforme agli eventi sismici e ciò provoca seri problemi alla staticità dell'intero complesso.

Nella prima perizia si era pensato ad un restauro con adeguamento sismico del complesso con il metodo dello cuci e scuci sulle murature, delle tirantature lungo le pareti, rifacimento della copertura e verifica dei solai di mezzo, etc.

Stante il sopralluogo eseguito si ritiene che si debba pensare a procedere alla rimozione totale del complesso con rifacimento ex novo dello stesso in quanto l'intervento risanatorio appare molto oneroso e non molto distante, come costi, da un completo rifacimento della struttura con criteri antisismici. Si potrebbe anche pensare, per un economia dei costi, ad una riduzione delle superfici al piano terra che allo stato attuale sono molto estese.

Come già indicato nella precedente perizia sommaria le superfici attuali sono circa mq. 335 per il piano terra, mq. 225 per il piano primo e mq. 80 per il piano secondo.

Il fabbricato oltre una sua corte di pertinenza dove si trova posizionato un annesso ad uso rimessa che si trova in stato di fatiscenza estrema, ha in dotazione un limitrofo appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 15.090, perfettamente pianeggiante e attualmente coltivato in quanto è in affitto a terzi, comunque ben servito da due strade adiacenti allo stesso, seppur

non riportate in mappa. Non si notano alberature di rilievo quindi si può considerare un seminativo a tutti gli effetti.

3. Inquadramento urbanistico

Nel P.R.G. vigente del territorio del comune di Maltignano la proprietà risulta posizionata tutta (immobile e terreno) in zona “Zona Agricola” .

Si nota che a ridosso di tale complesso vi è una nuova area che il comune di Maltignano vorrà destinare a “ *Area di Progetto Combinato 15*”. Diventerebbe un intervento urbanistico per la realizzazione di un centro servizi per la persona (*attrezzature assistenziali, sanitarie, sportive e ricreative*) che potrebbe rivalutare l’intera zona, questo però con tempistiche non valutabili, vista la estrema crisi finanziaria delle Amministrazioni Comunali.

4. Verifica catastale

L’immobile non essendo accatastato in quanto “collabente” non presenta delle planimetrie catastali depositate ma le piante fornite dall’I.D.S.C. che al sopralluogo appaiono conformi allo stato dei luoghi. Gli ampliamenti appaiono eseguiti in epoca remota quindi si presume in data anteriore al 1967. Comunque prima dell’atto si potrà procedere ad un accesso agli atti per verificare eventuali precedenti edilizi, se presenti, nell’archivio comunale.

5. Valutazione complesso

Come sopra opportunamente descritto il complesso immobiliare dovrà a parere essere demolito pertanto la valutazione dovrà tener conto di tale necessità. Il valore è di fatto dato dalla enorme volumetria del fabbricato allo stato attuale che dovrà essere oggetto di un intervento di demolizione e fedele ricostruzione per sfruttarne le attuali volumetrie che altrimenti sarebbero impensabili avere in caso di nuova costruzione data la minima consistenza del terreno a disposizione, i bassi indici di edificabilità della zona agricola e i soggetti attuatori che devono essere degli imprenditori agricoli a titolo principale. (L.R. n.13/90).

Per quanto sopra si può pertanto adottare la seguente valutazione :

- *Fabbricato colonico cielo terra (parte abitativa)*

Mq. 305,00 x € 200,00/mq. = € 61.000,00

- *Fabbricato colonico cielo terra (parte accessori e stalle)*

Mq. 335,00 x € 150,00/mq. = € 52.500,00

- *Appezamento di terreno*

Mq. 15.090,00 x € 1,00/mq. = € 15.090,00

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE = € 128.590,00

VALORE ARROTONDATO A € 128.000,00

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.-

Ascoli Piceno, lì 30 maggio 2020

Il Tecnico

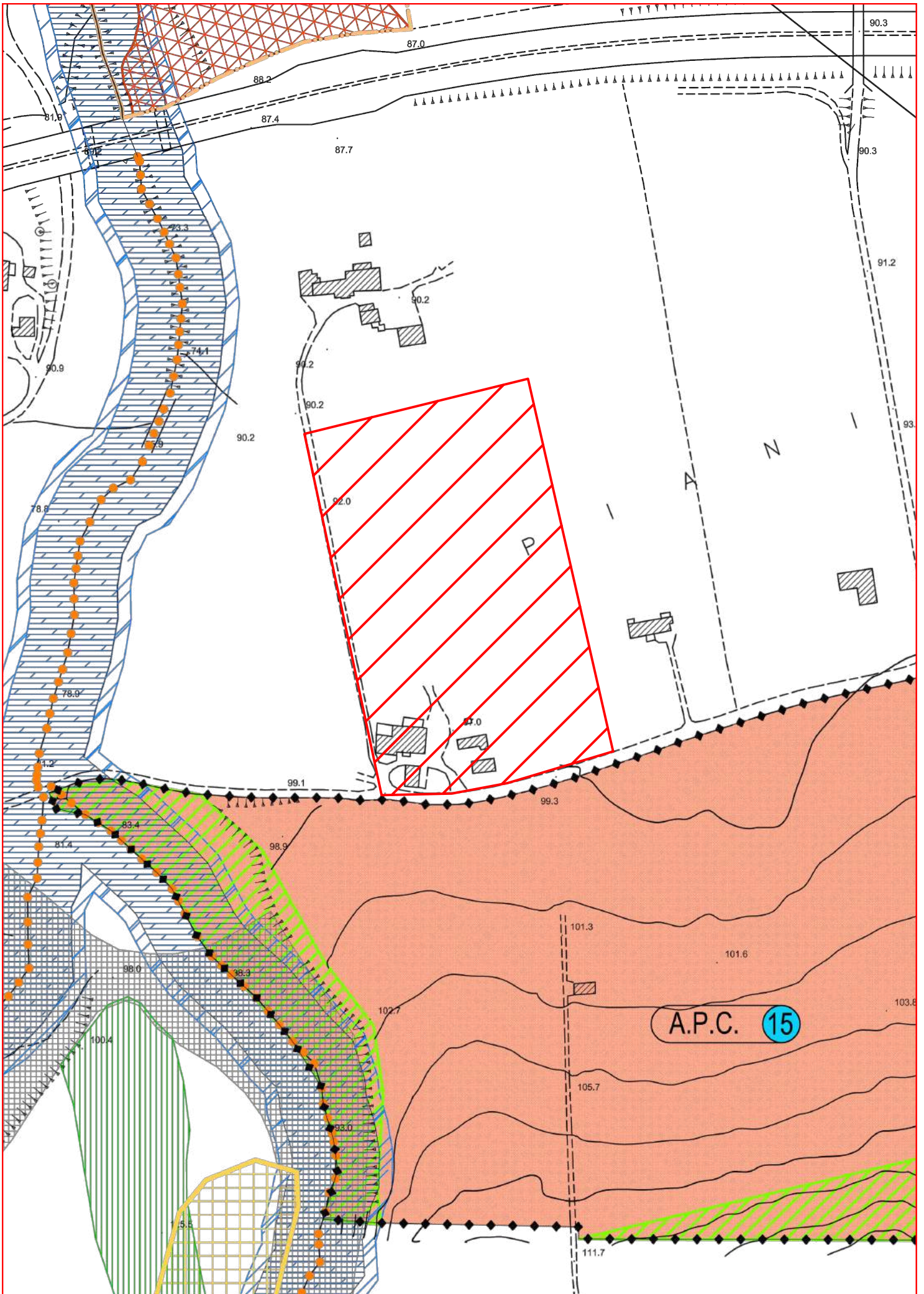
Geom. Emidio Piccioni



Allegati :

- Mappa Google Maps per individuazione complesso sul territorio;
- Mappa catastale con individuazione delle proprietà ;
- Stralcio PRG ;
- Visure catastali degli immobili ;
- Piante del fabbricato ;
- Documentazione fotografica degli immobili ;





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2020

Dati della richiesta	Comune di MALTIGNANO (Codice: E868)
	Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 72

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	72				unità collabenti					COSTITUZIONE del 16/01/2018 protocollo n. AP0002739 in atti dal 16/01/2018 COSTITUZIONE (n. 63.1/2018)
Indirizzo				VIA MEDIANA INFERIORE SNC piano: T-1-2;								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO con sede in ASCOLI PICENO	92004170442*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 16/01/2018 protocollo n. AP0002739 in atti dal 16/01/2018 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 63.1/2018)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2020

Dati della richiesta	Comune di MALTIGNANO (Codice: E868)
	Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Terreni	Foglio: 3 Particella: 250

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	3	250		-	SEMIN ARBOR 1	1	50	90		Euro 77,93 L. 150.900	Euro 81,83 L. 158.445	FRAZIONAMENTO del 01/08/2000 protocollo n. 57150 in atti dal 01/08/2000 (n. 1837.1/2000)
Notifica				Partita								

INTESTATO

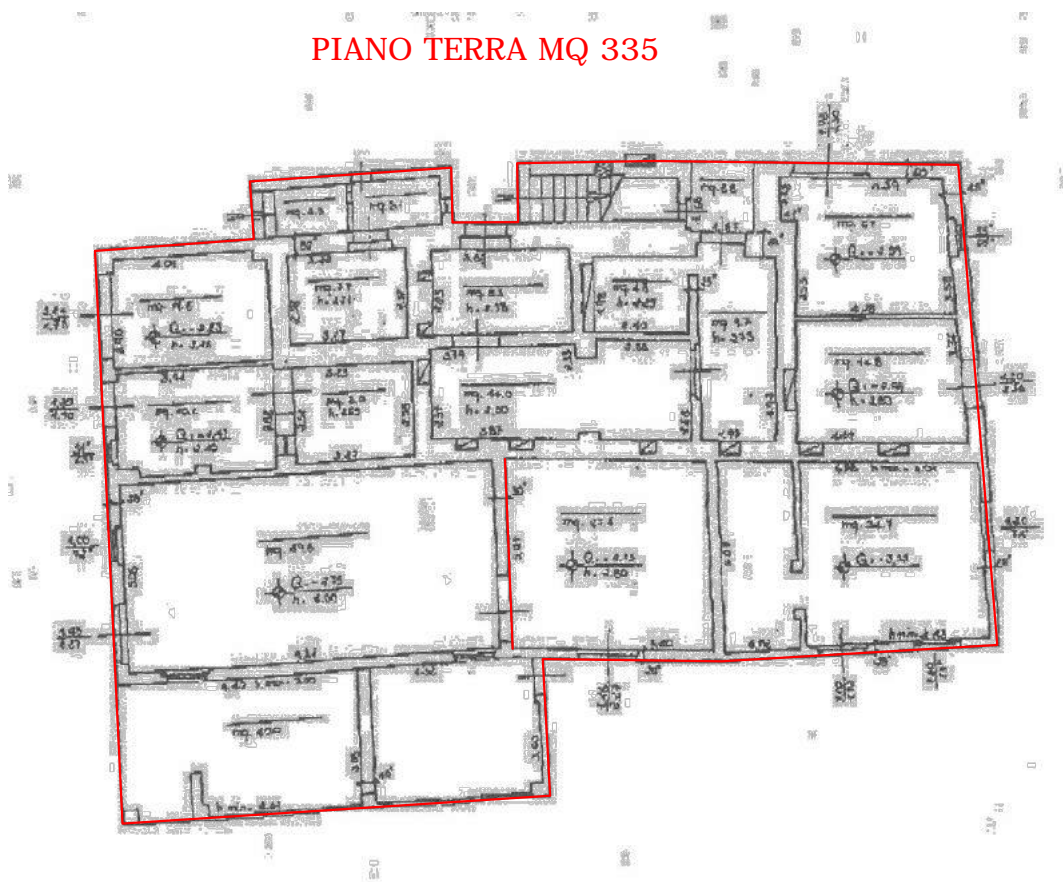
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI AP		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	del 01/08/2000 protocollo n. 57150 Frazionamento in atti dal 01/08/2000 (n. 1837.1/2000)		

Unità immobiliari n. 1

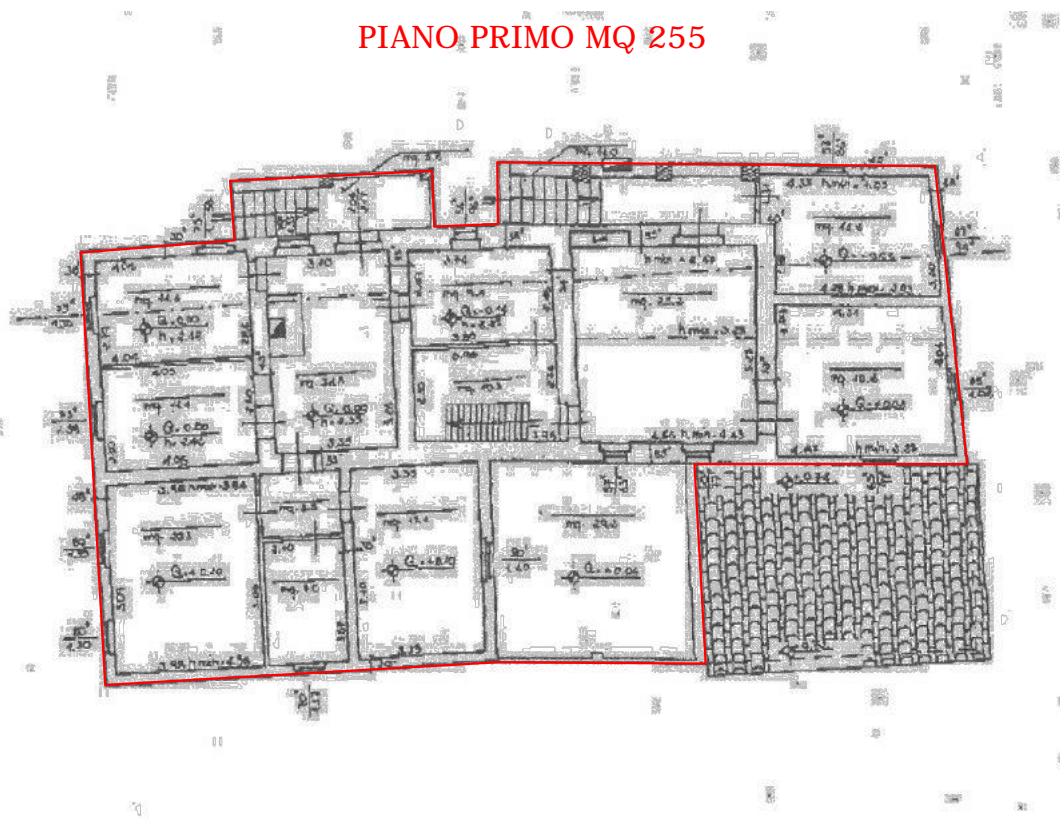
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

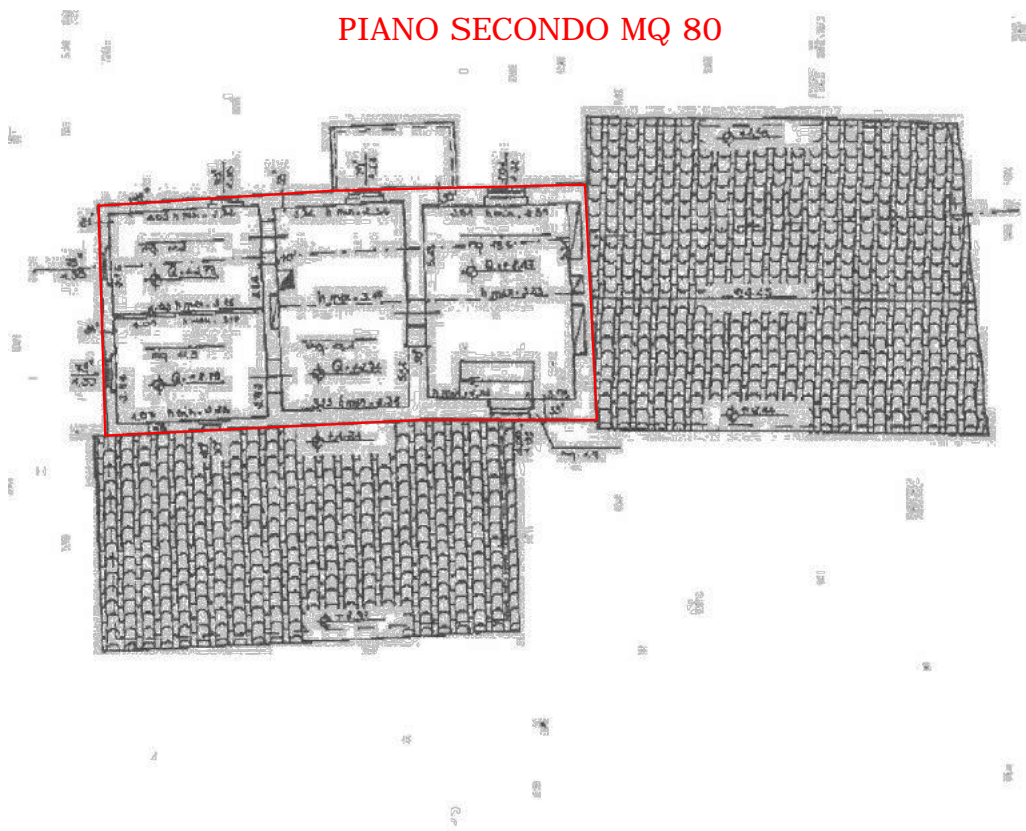
PIANO TERRA MQ 335



PIANO PRIMO MQ 255



PIANO SECONDO MQ 80



vedute generali esterne del complesso





annesso esterno

veduta interne fabbricato e stato di
fatiscenza







veduta dell'appezzamento di terreno