

COMUNE DI MONTALTO DELLE MARCHE

“ Città di Sisto V ”

(Prov. di Ascoli Piceno)

C.a.p. 63068 – Piazza Umberto I n. 12
C. F. 80000490443 – P. IVA 00430550442

Tel. 0736/828015 – fax 0736/828002
E-mail: cufficiotecnico@comune.montaltodellemarche.ap.it

Lì 30/09/2014



AREA TECNICA

VALUTAZIONE EDIFICIO “EX OPERA PIA CARDINAL SACCONI”

La presente valutazione viene redatta su incarico dell’Amministrazione Comunale (Settembre 2014) in quanto intende vendere ovvero permutare l’immobile di proprietà denominato ex Pio Istituto Cardinal Sacconi.

L’immobile oggetto della presente è denominato ex Pio Istituto Cardinal Sacconi, pervenuto in proprietà comunale in seguito alla estinzione delle Opere Pie e destinato fino alla fine degli anni ’90 in parte a Casa di Riposo ed in parte a locali di uso pubblico quali la Scuola Materna O.D.A. e il Distretto Sanitario.

L’immobile è situato nel centro abitato del Capoluogo, nelle immediate vicinanze della Piazza Sisto V, si sviluppa su un terreno pressoché pianeggiante ed è delimitato a nord dal Viale dei Tigli (strada pubblica), ad ovest dallo spazio attualmente destinato a parcheggio e ad est e sud da una scarpata molto ripida.

E’ catastalmente individuato al foglio di mappa n. 21 con la particella n. 51 (edificio) e costituiscono area di pertinenza anche le particelle 52 e 53. Nel vigente PRG l’intera area è classificata come “Zona di Recupero 1”, normata dall’articolo 21 delle NTA dello stesso PRG.

L’intero immobile (definendo come tale la sola particella n. 52) comprende il fabbricato della superficie coperta di circa mq. 1000 ed un’area verde di circa mq. 980.

E’ composto da tre corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse alcuni in muratura di mattoni pieni portanti, altri in cemento armato con mattoni a vista. Nel prospetto principale sono evidenti, nel corpo di fabbrica più di recente costruzione, i marcapiano e gli architravi in cemento a vista. Il manto di copertura è in coppi vecchi nella parte più antica, mentre nella zona più recente gran parte della copertura è piana.

L’intero immobile è in stato di abbandono, gli impianti esistenti (idrico, termico e sanitario) sono in disuso da oltre 12 anni e non sono più conformi alla normativa attuale. Le coperture piane sono state oggetto di notevoli infiltrazioni di acqua piovana che hanno raggiunto il piano terra, mentre una parte del tetto di copertura è stato sfondato a causa delle abbondanti nevicate degli ultimi anni. Proprio le gravi infiltrazioni di acqua hanno provocato notevoli lesioni anche strutturali, che attualmente rendono lo stabile in alcune zone pericolante e ne interdiccono l’accesso.

CONSISTENZA DELL’IMMOBILE

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA COPERTAA	SUPERFICIE SCOPERTA	STATO DI CONSERVAZIONE
TERRA	EX ASILO	325,13	420	PESSIMO
TERRA	EX CASA DI RIPOSO	375,75		PESSIMO
TERRA	PARCHEGGIO		560	BUONO
PRIMO	EX DISTRETTO SANITARIO	162,75	22,50	PESSIMO
PRIMO	EX CASA DI RIPOSO	354,50	26,25	PESSIMO
SECONDO	EX CASA DI RIPOSO	126,50		PESSIMO

Prendendo quali valori di riferimento quelli forniti dall'Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari (ultimi dati aggiornati anno 2013 semestre II) ed equiparando l'intero edificio ad un edificio di civile abitazione di tipo economico, il valore di mercato varia da un minimo di €/mq 730 ad un massimo di €/mq. 910. Tenendo presente che lo stato di conservazione dell'intero stabile è pessimo poiché in completo stato di abbandono e totalmente inagibile, al valore di mercato minimo verrà applicato un coefficiente di vetustà

PIANO	DESTINAZIONE	Mq. LORDI	€/mq.	COEFFICIENTE VETUSTA'	VALORE
TERRA	EX ASILO (coperto)	325,13	730	70%	71.203,47
TERRA	EX ASILO (scoperto)	420	70 % di € 730	30%	64.386,00
TERRA	EX CASA DI RIPOSO	375,75	730	80%	54.859,50
TERRA	PARCHEGGIO	560	230	50%	64.400,00
PRIMO	EX DISTRETTO SANITARIO (coperto)	162,75	730	80%	23.721,50
PRIMO	EX DISTRETTO SANITARIO (scoperto)	22,50	70% di € 730	80%	985,50
PRIMO	EX CASA DI RIPOSO (coperto)	354,50	730	80%	51.757,00
PRIMO	EX CASA DI RIPOSO (scoperto)	26,25	70% di € 730	80%	1.149,75
SECONDO	EX CASA DI RIPOSO	126,50	730	81%	17.545,55
				TOTALE	350.008,27

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione potrebbe essere stimato in € 350.000,00=.

L'ISTRUTTORE TECNICO
(Geom. DESIDERI Cristiana)