

STUDIO TECNICO

GEOMETRA LUCIO CIARALLI

Via Trieste n. 9 – 63062 MONTEFIORE DELL'ASO (AP)

Telefono e Fax 0734 / 93.88.17 – Telefonino 333 / 78.15.100

E-Mail : luciociaralli@tiscali.it

PERIZIA DI STIMA STRAGIUDIZIALE

OGGETTO: *Valutazione di un complesso immobiliare, costituito da terreni e fabbricati, in comune di MONTEFALCONE APPENNINO e SANTA VITTORIA IN MATENANO di proprietà della FONDAZIONE MARZIALI Cesare e CRUCIANI Elvira con sede in MONTEFALCONE APPENNINO Largo Vittorio Emanuele I n. 3.*

Il Tecnico Incaricato

- **Geom. Lucio CIARALLI**

PREMESSA

Il sottoscritto **Geometra Lucio CIARALLI**, con studio in MONTEFIORE DELL'ASO (AP) via Trieste n. 9 (telefono 0734 / 93.88.17), iscritto presso il Collegio dei Geometri di ASCOLI PICENO (AP) con il n. 1150, riceveva incarico da parte del Commissario Straordinario, della Fondazione MARZIALI Cesare e CRUCIANI Elvira, Dott.ssa Gabriella AGOSTINELLI al fine di stimare gli immobili ubicati nei comuni di MONTEFALCONE APPENNINO e SANTA VITTORIA IN MATENANO.

Lo scrivente tecnico, ad evasione dell'incarico ricevuto, effettuati ripetuti sopralluoghi in loco e assunte le debite informazioni, si è posto in grado di illustrare quanto segue.

A) FABBRICATO EX OSPIZIO IN COMUNE DI MONTEFALCONE APPENNINO



Foto n. 1

1. DATI GENERALI

Forma oggetto della presente perizia di stima un fabbricato urbano sito in MONTEFALCONE APPENNINO Largo V. Emanuele I con ingresso dalla via Appennina n. 31. Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del comune medesimo con il foglio di mappa n. 13 particella **69 sub. 1**, categoria B/1 classe U, consistenza 3928 mc (piani terra, primo e secondo) rendita catastale € 2.840,10 e foglio di mappa n. 13 particella **69 sub. 2**, categoria B/1 classe U, consistenza 828 mc (piano primo) rendita catastale € 598,68.

1.1. Descrizione del fabbricato.

L'edificio sorge nelle adiacenze dei resti dell'antico castello di Monte Falcone Appennino in panoramica posizione da cui si può ammirare ad ovest la catena dei Monti Sibillini e ad est il mare Adriatico. La sua costruzione risale intorno al 1952 e ultimata nel 1959, per volontà di Marziali Cesare ed Elvira Cruciani, destinato ad ospizio, asilo infantile e una porzione a cappellina di famiglia. Negli anni l'immobile ha subito diverse modifiche e trasformazioni destinando una porzione ad appartamenti, scuola media ed elementare, ecc.

1.2. Caratteristiche costruttive del fabbricato.

Forma regolare del corpo originario fatta eccezione per la cappellina. Struttura realizzata con muratura portante in pietra e mattoni, solai in latero-cemento, copertura a padiglione con manto di copertura in tegole marsigliesi. Cornicione sporgente per circa 60 cm con inserimento all'interno di canali di gronda collegati a discendenti in lamiera zincata. Esternamente i muri sono rifiniti con intonaco del tipo civile. Le aperture delle finestre, riquadrate con lastre di travertino, sono complete di infissi in legno massello verniciato e serrandine avvolgibili in legno. Le pavimentazioni esterne sono state eseguite principalmente con mattonelle in calcestruzzo mentre i terrazzi con piastrelle in ceramica. I pavimenti interni sono in massima parte con mattonelle in graniglia di marmo e calcestruzzo levigato e lucidato a spolvero. Le porte interne sono in legno tamburato e verniciato, le finestre in legno di abete verniciato con vetri semidoppi e ferramenta in acciaio. Le scale interne sono rivestite in marmo Trani, complete di battiscopa e ringhiera in metallo verniciato. Il piano terra è collegato ai piani superiori, oltre che dalla scala centrale, anche da altre scale sia interne che esterne poste sulle pareti nord e sud. L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto idrico con tubazioni in acciaio zincato e di impianto fognante collegato al collettore comunale.

2. CONSISTENZA IMMOBILIARE

- *Piano terra* (altezza interna ml 3,00): destinato per mq 210 circa ad asilo infantile, per mq 150 circa a servizi vari e per mq 50 circa a cappellina di famiglia.
- *Piano primo* (altezza interna ml 2,95): destinato per mq 360 circa a scuola media ed appartamenti e per mq 50 circa a balconi.
- *Piano secondo* (altezza interna ml 2,90): destinato per mq 360 circa a scuola elementare e appartamento e per mq 50 circa a balconi.
- *Piano sottotetto* (altezza interna minima ml 1,50 e massima di ml 3,00): destinato per mq 360 circa a ripostigli e depositi.

3. STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato è da diversi anni in completo abbandono, questo ha comportato evidenti danni alle strutture, alle finiture e agli impianti.

In particolare:

- Distacco intonaco esterno sulle facciate, scala esterna posta sul lato sud e balconi;
- Tracce di umidità di risalita sono presenti in tutto il piano terra, altre sono state causate dalla rottura dei canali di gronda e pluviali;
- Il solaio di copertura del balcone al piano secondo è completamente deteriorato con l'armatura dei travetti ossidata e le pignatte disintegrate dagli agenti atmosferici;
- Le due scale esterne hanno i gradini completamente staccati dalla struttura sottostante ed alcuni addirittura spezzati in più parti. Le mattonelle in ceramica e i bordi di finitura in marmo dei pianerottoli mancano in diversi punti;
- La pavimentazione esterna è stata deteriorata dal gelo, quella dei terrazzi è completamente staccata dal sottostante massetto con conseguente infiltrazione di acqua meteorica all'interno del solaio;
- Sono presenti numerose infiltrazioni di acqua meteorica sia sui balconi che sui cornicioni;
- Gli impianti sono da rifare completamente per l'adeguamento alle vigenti norme.

4. VALUTAZIONE IMMOBILE

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, si è adottato il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro tecnico il prezzo al metro quadrato.

Vista la destinazione particolare dell'immobile, la scarsa commerciabilità e razionalità di fabbricati del genere si ritiene non possibile fare riferimento a compravendite effettuate negli ultimi anni nella zona per edifici di civile abitazione, l'andamento del mercato immobiliare. Pertanto, tenuto conto di quanto sopra esposto, si attribuiscono i seguenti prezzi al mq in base al tipo di superficie:

PIANO TERRA

Superficie abitabile	mq.	210,00 x 310,00	€/mq. = €	65.100,00
Servizi	mq.	150,00 x 150,00	€/mq. = €	22.500,00
Cappellina	mq.	50,00 x 150,00	€/mq. = €	7.500,00

PIANO PRIMO

Superficie abitabile	mq.	360,00 x 310,00	€/mq. = €	111.600,00
Balconi	mq.	50,00 x 90,00	€/mq. = €	4.500,00

PIANO SECONDO

Superficie abitabile	mq.	360,00 x 310,00	€/mq. = €	111.600,00
Balconi	mq.	50,00 x 90,00	€/mq. = €	4.500,00

PIANO SOTTOTETTO

Superficie abitabile	mq.	360,00 x 100,00	€/mq. = €	36.000,00
----------------------	-----	-----------------	-----------	-----------

			TOTALE	€ 363.300,00
--	--	--	---------------	---------------------

Valore totale in cifra tonda pari ad € **363.000,00** (euro trecentosessantatremila/00)



Foto n. 2

1. DATI GENERALI

Forma oggetto della presente perizia di stima un ex fabbricato rurale costituito da piano terra, primo, secondo (sottotetto), piccolo annesso (piano terra) e locali deposito (piano seminterrato, terra e primo). Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del comune di MONTEFALCONE APPENNINO con il foglio di mappa n. 12 particella n. 48 sub. 2, categoria C/2 classe 1, consistenza mq 121, rendita catastale € 187,47; particella n. 48 sub. 3, categoria C/6 classe 2, consistenza mq 190, rendita catastale € 294,38 e particella n. 48 sub. 4, categoria A/3 classe 3, vani 9,5, rendita catastale € 186,44.

1.1. Descrizione dei fabbricati.

Trattasi di fabbricato urbano (ex fabbricato rurale ubicato in Contrada Faveto) dalle caratteristiche costruttive tipiche della zona agricola, composto da corpo originario destinato alla residenza e due corpi accessori destinati ad annesso e deposito. **Piano terra** (corpo originario – H = metri 2,95) con ingresso sul lato est, composto da rimesse, legnaia e ripostigli, cucina, sala da pranzo e disimpegno. **Piano primo** (corpo originario – H = metri 2,80) collegato con scala interna centrale, composto da cinque stanze, bagno e disimpegno. **Piano secondo – sottotetto** (corpo originario - H = metri 3,80 al colmo e metri 1,75 nella parte bassa) collegato con scala interna, composto da tre locali e corridoio. **Annesso** al piano terra (annesso – H = metri 2,95 al colmo e metri 2,20 nella parte bassa) destinato al ricovero di animali. **Deposito** al

piano seminterrato (H = metri 2,50), piano terra (H = metri 2,35) e piano primo (H = metri 3,25 al colmo e metri 2,25 nella parte bassa) destinato alla rimessa del materiale agricolo.

1.2. Caratteristiche costruttive dei fabbricati.

Forma quadrata del corpo originario e ampliamento in aderenza sul lato nord a forma rettangolare, annesso e deposto forma rettangolare. La data della costruzione è difficile da riscontrare, presumibilmente dovrebbe essere intorno agli anni '50, mentre gli ampliamenti sono stati eseguiti ovviamente in fase successiva, forse per esigenze volumetriche legate all'attività agricola.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- Struttura in elevazione in muratura portante di mattoni pieni e cemento; solai a struttura mista in cemento e laterizio; muratura perimetrale in muratura a faccia vista; muri divisorii interni in laterizio.
- Copertura : piccola e media orditura in legno e tabelloni con manto di copertura a padiglione (capanna) in coppi di laterizio.
- Scala : struttura in muratura con pedata, alzata e pianerottolo in pietra.
- Finiture di facciata : muratura a faccia vista e parte intonacate.
- Infissi esterni : in legno e vetro trasparente senza persiane.
- Pareti e soffitti : intonacati con malta di calce e cemento, tinteggiate bianche.
- Servizi : rivestiti in ceramica, pavimentati in ceramica, sanitari e rubinetteria di tipo normale.
- Serramenti interni in legno massello.
- Il fabbricato risulta non abitato già da qualche anno, pertanto gli impianti sono inattivi.

2. CONSISTENZA IMMOBILIARE

- *Piano terra* (altezza interna ml 2,95): corpo originario destinato a rimesse, ripostiglio, cucina, sala da pranzo e disimpegno per mq 225 circa.
- *Piano primo* (altezza interna ml 2,80): corpo originario, destinato all'abitazione, composto da cinque stanze, bagno e disimpegno per mq 132 circa.
- *Piano secondo-sottotetto* (altezza interna ml 3,80 al colmo e ml 1,75 nella parte bassa): corpo originario dell'abitazione, destinato a soffitta, composto da tre locali e corridoio per mq 132 circa.
- *Piano terra* (altezza interna minima ml 2,20 e massima di ml 2,95): destinato ad annesso, composto da vari spazi per ricovero animali, per mq 78 circa.
- *Piano seminterrato, terra e primo* (altezza interna variabile): destinato a deposito del materiale agricolo, composto da vari locali per complessivi mq 149 circa.

3. STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato è da diversi anni in completo abbandono, questo ha comportato alcuni danni alle strutture, alle finiture e agli impianti.

In particolare:

- Distacco intonaco esterno sulle facciate, leggeri crepi sulle murature perimetrali;
- Tracce di umidità di risalita sono presenti in alcune parti del piano terra, altre sono state causate dalla rottura dei canali di gronda e pluviali;
- Internamente si notano distacchi di intonaci e tinteggiatura sulle pareti e sui solai;
- Infissi esterni deteriorati dagli agenti atmosferici, interni da rifare;
- Solaio di copertura in discreto stato di conservazione;
- Servizi in completo stato di abbandono;
- Gli impianti sono da rifare completamente per l'adeguamento alle vigenti norme.

4. VALUTAZIONE IMMOBILI

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti :

- Ubicazione della proprietà in zona di scarso sviluppo agricolo, decentrata rispetto al centro urbano e non fornita di efficienti comunicazioni stradali.
- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile tenuto conto della sua multiformità costruttiva conseguente agli interventi verificatisi nel tempo.
- Funzionalità e razionalità della costruzione esistente al fine della realizzazione di una efficiente struttura agricola o quanto altro.
- Andamento del locale mercato immobiliare.

Si precisa inoltre che la valutazione non considera i costi relativi alla messa in opera, stima dei costi che sarebbe onerosa in considerazione dello stato di completo abbandono, già da molti anni, in cui versa il fabbricato. Lo scrivente ha assunto, inoltre, delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato del fabbricato in zona. Da tali informazioni, e sulla base di quanto fin qui detto, si può concludere affermando che i prezzi al metro quadrato attualmente correnti in zona per fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, sono i seguenti :

CORPO ORIGINARIO

Piano terra	mq.	225,00 x 350,00	€/mq. = €	78.750,00
Piano primo	mq.	132,00 x 450,00	€/mq. = €	59.400,00
Piano secondo - sottotetto	mq.	132,00 x 200,00	€/mq. = €	26.400,00

CORPO ACCESSORIO - Deposito

Piano seminterrato – terra e primo	mq.	149,00 x 250,00	€/mq. = €	37.250,00
------------------------------------	-----	-----------------	-----------	-----------

CORPO ACCESSORIO - Annesso

Piano terra	mq.	78,00 x 100,00	€/mq. = €	7.800,00
-------------	-----	----------------	-----------	----------

			TOTALE	€ 209.600,00
--	--	--	---------------	---------------------

Valore totale in cifra tonda pari ad € **209.000,00** (euro duecentonovemila/00)

C) TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI MONTEFALCONE APPENNINO

1. DATI GENERALI

Forma oggetto della presente perizia di stima un appezzamento di terreno agricolo ubicato in comune di MONTEFALCONE APPENNINO, buona esposizione e natura autoctona, qualità con prevalenza di seminativo e piccole superfici di seminativo arborato e bosco.

2. CONSISTENZA CATASTALE

Il terreno è identificato nel Nuovo Catasto Terreni del comune medesimo, come segue:

- Foglio n. **12** particelle n. 5 – 6 – 12 – 14 – 15 – 16 – 19 – 20 – 24 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 47 – 49 – 56 – 196 – 197 – 198 – 199 – 201 – 202 – 204 – 205 – 206 – 207 – 208 – 209 – 210 – 213 – 215 – 216 – 223 – 279 – 286 – 289 – 305 – 317 – 318 – 320 – 321 – 322 – 323 – 324 – 325 – 326 – 327 – 328 – 329 – 330 – 331 – 332 – 333 – 346 – 347 – 372 – 377 – 380;
- Foglio n. **13** particelle n. 102 – 117 – 182 – 183 – 184 – 185 – 186 – 187;
- Il tutto pari alla superficie di ha **35.04.05** – Reddito Dominicale € 925,38 – Reddito Agrario € 1.315,02

3. VALUTAZIONE IMMOBILI

La stima del valore del terreno agricolo è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti :

- Ubicazione della proprietà terriera in zona di scarso sviluppo agricolo, conseguente allo stato di abbandono dell'attività rurale in genere.
- Funzionalità e razionalità dell'area al fine della realizzazione di una efficiente struttura agricola o quanto altro.
- Andamento del locale mercato immobiliare.

Lo scrivente ha assunto, inoltre, delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di terreni in zona, tenendo in considerazione delle varie qualità e natura degli stessi . Da tali informazioni, e sulla base di quanto fin qui detto, si può concludere affermando che i prezzi medi al metro quadrato attualmente correnti in zona per terreni aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, sono i seguenti :

TERRENO AGRICOLO

Superficie	mq. 350.405 x 1,12 €/mq. = € 392.453,60
	TOTALE € 392.453,60

Valore totale in cifra tonda pari ad € **392.000,00** (euro trecentonovantaduemila/00)



Foto n. 3

1. DATI GENERALI

Forma oggetto della presente perizia di stima un ex fabbricato rurale costituito da piano terra, primo, secondo (sottotetto), piccolo annesso (silos) e locale deposito al piano terra. Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del comune di SANTA VITTORIA IN MATENANO con il foglio di mappa n. 19 particella n. 59 sub. 2, categoria C/2 classe 1, consistenza mq 237, rendita catastale € 318,24; particella n. 59 sub. 3, categoria A/3 classe 4, vani 10,5, rendita catastale € 265,72.

1.1. Descrizione dei Fabbricati.

Trattasi di fabbricato urbano (ex fabbricato rurale ubicato in Contrada Santa Croce) dalle caratteristiche costruttive tipiche della zona agricola, composto da corpo originario destinato alla residenza e due corpi accessori destinati a deposito e silos. **Piano terra** (corpo originario – H = metri 2,80 / metri 3,05) con ingresso sul lato sud, composto da depositi, magazzini, legnaia e ripostigli, disimpegno. Comprende altresì un annesso in aderenza sul lato est destinato al ricovero di animali. **Piano primo** (corpo originario – H = metri 2,70) collegato con scala interna centrale, composto da cucina, sette stanze, bagno, disimpegno e terrazzo. **Piano secondo – sottotetto** (corpo originario - H = metri 2,30 al colmo e metri 0,40 nella parte bassa) collegato con scala interna, composto da tre locali e corridoio. **Annesso** al piano terra silos (H = metri 4,95 e metri 2,10 nella parte centrale) destinato al rimessaggio del materiale agricolo. **Deposito**

al piano terra (H = metri 4,25 nella parte alta e metri 3,75 nella parte bassa) destinato alla rimessa di attrezzature.

1.2. Caratteristiche costruttive dei fabbricati.

Forma rettangolare del corpo originario e ampliamento in aderenza sul lato est a forma rettangolare, annesso e deposto forma rettangolare. La data della costruzione è difficile da riscontrare, presumibilmente dovrebbe essere intorno agli anni '50, mentre gli ampliamenti sono stati eseguiti ovviamente in fase successiva, forse per esigenze volumetriche legate all'attività agricola.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- Struttura in elevazione in muratura portante di mattoni pieni e cemento; solai a struttura mista in cemento e laterizio; muratura perimetrale in muratura a faccia vista; muri divisori interni in laterizio.
- Copertura : piccola e media orditura in legno e tabelloni con manto di copertura a capanna in coppi di laterizio.
- Scala : struttura in muratura con pedata, alzata e pianerottolo in pietra.
- Finiture di facciata : muratura a faccia vista e parte intonacate.
- Infissi esterni : in legno massello e vetro trasparente.
- Pareti e soffitti : intonacati con malta di calce e cemento, tinteggiate bianche.
- Servizi : rivestiti in ceramica, pavimentati in ceramica, sanitari e rubinetteria di tipo normale.
- Serramenti interni in legno massello.
- Il fabbricato risulta non abitato già da qualche anno, pertanto gli impianti sono inattivi.

2. CONSISTENZA IMMOBILIARE

- *Piano terra* (altezza interna ml 2,80 / ml 3,05): corpo originario destinato a deposito per mq 186 circa, annesso in aderenza sul lato est per mq 57 circa, deposito lato sud/ovest per mq 30 circa, silos lato sud/est per mq 40 circa.
- *Piano primo* (altezza interna ml 2,70): corpo originario, destinato all'abitazione, per mq 186 circa, terrazzo sul lato est per mq 57.
- *Piano secondo-sottotetto* (altezza interna ml 2,30 al colmo e ml 0,45 nella parte bassa): corpo originario dell'abitazione, destinato a soffitta, per mq 186 circa.

3. STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato è da diversi anni in completo abbandono, questo ha comportato alcuni danni alle strutture, alle finiture e agli impianti.

In particolare:

- Distacco intonaco esterno sulle facciate, leggeri crepi sulle murature perimetrali;
- Tracce di umidità di risalita sono presenti in alcune parti del piano terra, altre sono state causate dalla rottura dei canali di gronda e pluviali;

- Internamente si notano distacchi di intonaci e tinteggiatura sulle parete e sui solai;
- Infissi esterni deteriorati dagli agenti atmosferici, interni da rifare;
- Solaio di copertura in discreto stato di conservazione;
- Gronde e pluviali in lamiera ossidati;
- Servizi in completo stato di abbandono;
- Gli impianti sono da rifare completamente per l'adeguamento alle vigenti norme.

4. VALUTAZIONE IMMOBILI

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti :

- Ubicazione della proprietà in zona di scarso sviluppo agricolo, decentrata rispetto al centro urbano e non fornita di efficienti comunicazioni stradali.
- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile tenuto conto della sua multiformità costruttiva conseguente agli interventi verificatisi nel tempo.
- Funzionalità e razionalità della costruzione esistente al fine della realizzazione di una efficiente struttura agricola o quanto altro.
- Andamento del locale mercato immobiliare.

Si precisa inoltre che la valutazione non considera i costi relativi alla messa in opera, stima dei costi che sarebbe onerosa in considerazione dello stato di completo abbandono, già da molti anni, in cui versa il fabbricato. Lo scrivente ha assunto, inoltre, delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato del fabbricato in zona. Da tali informazioni, e sulla base di quanto fin qui detto, si può concludere affermando che i prezzi al metro quadrato attualmente correnti in zona per fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, sono i seguenti :

PIANO TERRA

Deposito - corpo originario	mq.	186,00 x 400,00	€/mq. = €	74.400,00
Annesso in aderenza	mq.	57,00 x 150,00	€/mq. = €	8.550,00
Annesso - Deposito	mq.	30,00 x 200,00	€/mq. = €	6.000,00
Annesso - Silos	mq.	40,00 x 200,00	€/mq. = €	8.000,00

PIANO PRIMO

Abitazione - corpo originario	mq.	186,00 x 450,00	€/mq. = €	83.700,00
Terrazzo	mq.	57,00 x 200,00	€/mq. = €	11.400,00

PIANO SECONDO - SOTTOTETTO

Soffitta	mq.	186,00 x 150,00	€/mq. = €	27.900,00
----------	-----	-----------------	-----------	-----------

			TOTALE	€ 219.950,00
--	--	--	---------------	---------------------

Valore totale in cifra tonda pari ad € **220.000,00** (euro duecentoventimila/00)

E) FABBRICATO EX RURALE IN COMUNE DI SANTA VITTORIA IN MATENANO



Foto n. 4

1. DATI GENERALI

Forma oggetto della presente perizia di stima un ex fabbricato rurale costituito da piano terra, primo, secondo (sottotetto), piccolo annesso (deposito) e tettoia aperta al piano terra. Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del comune di SANTA VITTORIA IN MATENANO con il foglio di mappa n. 19 particella n. 60 sub. 2, categoria C/2 classe 1, consistenza mq 340, rendita catastale € 456,55; particella n. 60 sub. 3, categoria A/3 classe 2, vani 8,5, rendita catastale € 158,04.

1.1. Descrizione dei Fabbricati.

Trattasi di fabbricato urbano (ex fabbricato rurale ubicato in Contrada Santa Croce) dalle caratteristiche costruttive tipiche della zona agricola, composto da corpo originario destinato alla residenza e due corpi accessori destinati a deposito e tettoia aperta. **Piano terra** (corpo originario – H = metri 3,00) con ingresso sul lato est, composto da depositi, magazzini, legnaia e ripostigli, disimpegno. Comprende altresì un annesso in aderenza sul lato sud destinato al ricovero di animali. **Piano primo** (corpo originario – H = metri 3,00) collegato con scala interna centrale, composto da cucina, cinque stanze, bagno, disimpegno, terrazzo e balcone. **Piano secondo – sottotetto** (corpo originario - H = metri 2,40 al colmo e metri 0,50 nella parte bassa)

collegato con scala interna, composto da due locali. **Annesso** al piano terra deposito (H =metri 1,80) destinato al rimessaggio del materiale agricolo. **Tettoia aperta** al piano terra (H = metri 6,30 nella parte alta e metri 5,00 nella parte bassa) destinata a fienile.

1.2. Caratteristiche costruttive dei fabbricati.

Forma rettangolare del corpo originario e ampliamento in aderenza sul lato sud a forma rettangolare, annesso e tettoia aperta in forma rettangolare. La data della costruzione è difficile da riscontrare, presumibilmente dovrebbe essere intorno agli anni '50, mentre gli ampliamenti sono stati eseguiti ovviamente in fase successiva, forse per esigenze volumetriche legate all'attività agricola.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- Struttura in elevazione in muratura portante di mattoni pieni e cemento; solai a struttura mista in cemento e laterizio; muratura perimetrale in muratura a faccia vista; muri divisorii interni in laterizio.
- Copertura : piccola e media orditura in legno e tabelloni con manto di copertura a capanna in coppi di laterizio.
- Scala : struttura in muratura con pedata,alzata e pianerottolo in pietra.
- Finiture di facciata : muratura a faccia vista e parte intonacate.
- Infissi esterni : in legno massello e vetro trasparente.
- Pareti e soffitti : intonacati con malta di calce e cemento, tinteggiate bianche.
- Servizi : rivestiti in ceramica, pavimentati in ceramica, sanitari e rubinetteria di tipo normale.
- Serramenti interni in legno massello.
- Il fabbricato risulta non abitato già da qualche anno, pertanto gli impianti sono inattivi.

2. CONSISTENZA IMMOBILIARE

- *Piano terra* (altezza interna ml 3,00): corpo originario destinato a deposito per mq 175 circa, annesso in aderenza sul lato est per mq 53 circa, deposito per mq 15 circa, tettoia aperta per mq 130 circa.
- *Piano primo* (altezza interna ml 3,00): corpo originario, destinato all'abitazione, per mq 175 circa, terrazzo e balcone per mq 65.
- *Piano secondo-sottotetto* (altezza interna ml 2,40 al colmo e ml 0,50 nella parte bassa): corpo originario dell'abitazione, destinato a soffitta, per mq 132 circa.

3. STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato è da diversi anni in completo abbandono, questo ha comportato alcuni danni alle strutture, alle finiture e agli impianti.

In particolare:

- Distacco intonaco esterno sulle facciate, leggeri crepi sulle murature perimetrali;
- Tracce di umidità di risalita sono presenti in alcune parti del piano terra, altre sono state

- causate dalla rottura dei canali di gronda e pluviali;
- Internamente si notano distacchi di intonaci e tinteggiatura sulle pareti e sui solai;
 - Infissi esterni deteriorati dagli agenti atmosferici, interni da rifare;
 - Sono presenti numerose infiltrazioni di acqua meteorica sia dal terrazzo che dalla copertura;
 - Solaio di copertura in pessimo stato di conservazione dove si evidenzia il crollo dell'orditura principale;
 - Gronde e pluviali in lamiera ossidati;
 - Servizi in completo stato di abbandono;
 - Gli impianti sono da rifare completamente per l'adeguamento alle vigenti norme.

4. VALUTAZIONE IMMOBILI

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti :

- Ubicazione della proprietà in zona di scarso sviluppo agricolo, decentrata rispetto al centro urbano e non fornita di efficienti comunicazioni stradali.
- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile tenuto conto della sua multiformità costruttiva conseguente agli interventi verificatisi nel tempo.
- Funzionalità e razionalità della costruzione esistente al fine della realizzazione di una efficiente struttura agricola o quanto altro.
- Andamento del locale mercato immobiliare.

Si precisa inoltre che la valutazione non considera i costi relativi alla messa in opera, stima dei costi che sarebbe onerosa in considerazione dello stato di completo abbandono, già da molti anni, in cui versa il fabbricato. Lo scrivente ha assunto, inoltre, delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato del fabbricato in zona. Da tali informazioni, e sulla base di quanto fin qui detto, si può concludere affermando che i prezzi al metro quadrato attualmente correnti in zona per fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, sono i seguenti :

PIANO TERRA

Deposito - corpo originario	mq. 175,00 x 300,00	€/mq. = €	52.500,00
Annesso in aderenza	mq. 53,00 x 100,00	€/mq. = €	5.300,00
Annesso – Deposito	mq. 15,00 x 200,00	€/mq. = €	3.000,00
Annesso – Tettoia aperta	mq. 130,00 x 80,00	€/mq. = €	10.400,00

PIANO PRIMO

Abitazione – corpo originario	mq. 175,00 x 300,00	€/mq. = €	52.500,00
Terrazzo e balcone	mq. 65,00 x 90,00	€/mq. = €	5.850,00

PIANO SECONDO - SOTTOTETTO

Soffitta	mq. 132,00 x 100,00	€/mq. = €	13.200,00
----------	---------------------	-----------	-----------

			TOTALE € 142.750,00
--	--	--	----------------------------

Valore totale in cifra tonda pari ad € **142.000,00** (euro centoquarantaduemila/00)

F)TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI SANTA VITTORIA IN MATENANO

1. DATI GENERALI

Forma oggetto della presente perizia di stima un appezzamento di terreno agricolo ubicato in comune di SANTA VITTORIA IN MATENANO, buona esposizione e natura autoctona, qualità con prevalenza di seminativo e piccole superfici di seminativo irriguo, pascolo e bosco.

2. CONSISTENZA CATASTALE

Il terreno è identificato nel Nuovo Catasto Terreni del comune medesimo, come segue:

- Foglio n. **17** particella n. 284 ;
- Foglio n. **19** particelle n. 27 – 36 – 37 – 38 – 40 – 41 – 44 – 45 – 58 – 61 – 68 – 71 – 72 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 89 – 152 – 153 – 154 – 155 – 171 – 244 – 245 – 246 – 247 - 248;
- Foglio n. **20** particelle n. 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 110 – 111 – 112 – 174 – 175 – 176 – 177 – 178;
- Il tutto pari alla superficie di ha **30.03.50** – Reddito Dominicale € 1.106,95 – Reddito Agrario € 1.257,94

3. VALUTAZIONE IMMOBILI

La stima del valore del terreno agricolo è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti :

- Ubicazione della proprietà terriera in zona di scarso sviluppo agricolo, conseguente allo stato di abbandono dell'attività rurale in genere.
- Funzionalità e razionalità dell'area al fine della realizzazione di una efficiente struttura agricola o quanto altro.
- Andamento del locale mercato immobiliare.

Lo scrivente ha assunto, inoltre, delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di terreni in zona, tenendo in considerazione delle varie qualità e natura degli stessi . Da tali informazioni, e sulla base di quanto fin qui detto, si può concludere affermando che i prezzi medi al metro quadrato attualmente correnti in zona per terreni aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, sono i seguenti :

TERRENO AGRICOLO

Superficie	mq. 300.350 x 0,98 €/mq. = € 294.343,00
------------	---

	TOTALE € 294.343,00
--	----------------------------

Valore totale in cifra tonda pari ad € **294.000,00** (euro duecentonovantaquattromila/00)

RIEPILOGO GENERALE

MONTEFALCONE APPENNINO		
(A) Fabbricato urbano ex Ospizio	Valore stimato	€ 363.000,00
MONTEFALCONE APPENNINO		
(B) Fabbricato urbano ex rurale	Valore stimato	€ 209.000,00
MONTEFALCONE APPENNINO		
(C) Terreni agricoli	Valore stimato	€ 392.000,00
SANTA VITTORIA IN MATENANO		
(D) Fabbricato urbano ex rurale	Valore stimato	€ 220.000,00
SANTA VITTORIA IN MATENANO		
(E) Fabbricato urbano ex rurale	Valore stimato	€ 142.000,00
SANTA VITTORIA IN MATENANO		
(F) Terreni agricoli	Valore stimato	€ 294.000,00
		TOTALE GENERALE € 1.620.000,00

In conseguenza di quanto sopra descritto, il valore totale del complesso immobiliare è pari ad € **1.620.000,00** (euro unmilionesecentoventimila/00)

Tanto dovevasi riferire al evasione dell'incarico ricevuto.

MONTEFIORE DELL'ASO (AP) li, **04 marzo 2013**

Si allega alla presente perizia:

1. Visure catastali dei terreni e fabbricati nei comuni di MONTEFALCONE APPENNINO e SANTA VITTORIA IN MATENANO;
2. Mappe catastali con evidenziato in giallo i fabbricati nei comuni di MONTEFALCONE APPENNINO e SANTA VITTORIA IN MATENANO;
3. Planimetrie catastali delle unità immobiliari relative ai fabbricati nei comuni di MONTEFALCONE APPENNINO e SANTA VITTORIA IN MATENANO.

Il Tecnico Incaricato

- **Geometra Lucio CIARALLI**

N. _____ R.G. V.G.

N. _____ CRON.

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CANCELLERIA VOLONTARIA GIURISDIZIONE

SEZIONE DISTACCATA DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA DI STIMA STRAGIUDIZIALE

L'anno duemilatredici (2013) il giorno ____ (_____) del mese di marzo, nella sezione distaccata di SAN BENEDETTO del TRONTO (AP), innanzi a me Cancelliere della suddetta Sezione, è comparso personalmente Lucio CIARALLI nato a MONTEFIORE dell'ASO (AP) il 24 settembre 1960 ivi residente in via Trieste n. 15/A, di professione Geometra, identificato per mezzo di carta d'identità n. AR 1990560 rilasciata dal comune di MONTEFIORE DELL'ASO (AP) in data 21 luglio 2009, il quale mi ha presentato, chiedendo di volerla asseverare con giuramento, la sua unita perizia di stima riguardante la valutazione di un complesso immobiliare, costituito da terreni e fabbricati, in comune di MONTEFALCONE APPENNINO e SANTA VITTORIA IN MATENANO, di proprietà della FONDAZIONE MARZIALI Cesare e CRUCIANI Elvira con sede in MONTEFALCONE APPENNINO Largo Vittorio Emanuele I n. 3.

Ammonito il suddetto Geometra sull'importanza morale del giuramento, sui vincoli che con esso i credenti contraggono innanzi a Dio, sulle pene che la legge stabilisce contro i periti falsi e reticenti, il medesimo, stando in piedi con il capo scoperto ha pronunciato la formula:

“ Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità “.

Si da atto che la perizia è redatta su carta bianca con marche da bollo ed occupa facciate 15 (quindici) e righe ventisette (27) della sedicesima facciata.

Letto, confermato e sottoscritto come appresso.

Il Tecnico
Geom. Lucio CIARALLI

Il Cancelliere

Perizia giurata in data 07 marzo 2013 presso Ufficio del Giudice di Pace – Registrata al n. 439/13.

