



# COMUNE DI CORINALDO (AN)

- UFFICIO URBANISTICA-AMBIENTE-

Via Del Corso, civ. 9 - 60013 CORINALDO (AN) Tel. 071/6793220 Fax 071/79789042

**Oggetto: Fabbricato con annessa corte ubicato in via del Montale in  
prossimità del Viale di Ingresso alla Villa "Cesarini"**

## RELAZIONE DI STIMA

Su incarico ricevuto dalla FONDAZIONE SANTA MARIA GORETTI di Corinaldo, per la valutazione del Fabbricato di cui all'oggetto il sottoscritto Geom. Manna Massimo in qualità di Tecnico del Comune di Corinaldo, ha esaminato la documentazione tecnica e Amministrativa, eseguito i necessari sopralluoghi per constatare la reale consistenza dell'immobile di cui all'oggetto al fine di acquisire tutti gli elementi necessari e sufficienti, e sulla base delle proprie conoscenze specifiche ha redatto la seguente relazione cui di seguito espone i risultati.

Il fabbricato in oggetto è stato valutato con precedente stima del 20/10/2009, ed esaminato i luoghi si evidenzia in maniera chiara un peggioramento delle condizioni strutturali rispetto al 2009, dovute probabilmente alla nevicata eccezionale del 2012 e dal terremoto del 2016.

Oltre le condizioni intrinseche dell'immobile non di poco conto è da considerare anche la forte crisi economica che investe l'Italia, con particolare riferimento al mercato immobiliare, a cui corrisponde inevitabilmente una contrazione del valore immobiliare.

### 1) NOTIZIE GENERALI:

PROPRIETA': **FONDAZIONE S.MARIA GORETTI – SERVIZI ALLA PERSONA**  
**C.F.:83001250428 – P.IVA: 02473620421**

### DATI CATASTALI:

#### ■ CATASTOTERRENI:

FOGLIO DI MAPPA N. 13

Particella	Sup. Ha	Qualità	Classe	Redd. Dom-	Redd. Agr.	Sup. Interessata circa	Coltura in atto praticata
565	1070	ENTE URBANO	/	/	/	00.10.70	CORTE FABBRICATO

#### ■ CATASTO URBANO:

FOGLIO DI MAPPA N. 13

Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
------------	------	------	--------	-------------	---------	-----------

<b>565</b>	<b>2</b>	<b>Unità collabenti</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>Via S.Maria</b>
------------	----------	-----------------------------	----------	----------	----------	--------------------

<b>565</b>	<b>3</b>	<b>Unità collabenti</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>Via S.Maria</b>
------------	----------	-----------------------------	----------	----------	----------	--------------------

## 2) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è costituito da un vecchio fabbricato colonico edificato verso i primi del novecento con annessa corte di terreno di mq 1.070 di forma rettangolare, la stessa corte presenta una forma allungata in direzione Nord-Ovest con dimensioni ai lati di mt 52 - 22 - 52 - 18, la distanza del fabbricato dai confini rilevabili in mappa catastale rispetto ai fronti del fabbricato sono i seguenti:

lato Nord-Est mt 2,50;

lato Nord-Ovest mt 33,00;

lato Sud-Ovest mt 2,50;

lato Sud-Est mt 7,00;

L'ubicazione risulta posta nella parte terminale del centro abitato del Comune di Corinaldo, con distanza dal Centro storico di circa 2 km.

L'accesso attuale risulta essere lo stesso imbocco del viale di villa "Cesarini" e avviene tramite la strada provinciale n. 14 Senigallia Albacina (via del Montale) che risulta una strada di collegamento in buono stato e completamente asfaltata, la quota altimetrica risulta essere di mt 207 sul livello del mare, il soleggiamento risulta alquanto buono per le prime ore del giorno, l'edificio si trova nei coni d'ombra dei numerosi alberi di alto fusto che circondano il lotto e che compongono l'area esterna del parco della villa "Cesarini".

Il lotto come già detto risulta di forma a rettangolo allungato il che comporta le distanze dell'edificio, su tre confini, molto limitate, altimetricamente esso si trova sul crinale della collina, ed è sollevato di circa due metri rispetto alla strada provinciale la conformazione risulta abbastanza pianeggiante.

Il fabbricato colonico risulta delle seguenti dimensioni esterne:

■ corpo principale piano terra - mt 12,15 x 8,55 = mq 103,88

■ corpo principale piano primo - mt 12,15 x 8,55 = mq 103,88

■ pertinenza - mt 4,50 x 9,75 = mq 43,87

■ per un totale di mq 147,75

La cubatura risulta essere di mc 623 per il corpo principale e di mc 132 per la pertinenza per un totale di mc 755.

L'edificio risulta con tipologia a pianta rettangolare è presenta, come sopra descritto, un corpo accessorio in aderenza sulla cui copertura si trova un'ampia terrazza, il tetto dell'edificio principale risulta a due pendenze con struttura in legno e coperture in tegole marsigliesi, l'insieme presenta condizioni statiche relativamente buone, non si sono infatti rilevate lesioni o cedimenti in parti strutturali (murature portanti e fondazioni), sono state invece verificati dei generali cedimenti alle orditure in legno della copertura dovute ad infiltrazioni di acqua, i solai risultano in parte in laterocemento del tipo prefabbricati con nervature in cemento armato ed in parte con orditure in abete e pavimentazioni in cotto, si presume che l'eventuale intervento di recupero dovrà riguardare la completa ristrutturazione dell'immobile con rifacimento di parti strutturali quali solai, murature,

verifica delle fondazioni, redistribuzione interna , installazione ex nuovo di impianti (elettrico - riscaldamento idrico sanitario ecc.), pavimenti, serramenti, opere fognarie e sistemazione generale esterna.

### 3) DATI URBANISTICI

In base al Piano Regolatore Generale vigente, adeguato al P.P.A.R., approvato con D.C.C. n. 42 del 25/09/2006 , il fabbricato con la relativa corte ricadono all'interno della seguente zona territoriale:

<b>Art. 20 Sottozone A4 Ville di interesse storico e/o architettonico</b>
---

#### **DEFINIZIONI**

1. Nella planimetrie di Piano (Tavv. P/2, P/3, P/4, P/5, P/6) sono individuati le ville, costituite da edifici, manufatti annessi, parchi e giardini di pertinenza, viali di accesso, etc., che rivestono interesse sotto il profilo storico-documentale, ovvero architettonico, ovvero botanico-vegetazionale, esterne alle sottozone A1 ed A2, tra le quali sono comprese anche le ville che rientrano nella definizione contenuta nell'art. 15, punto 3 delle N.T.A. del P.P.A.R.

#### **DESTINAZIONI**

2. Destinazioni d'uso: sono previste le destinazioni di cui all'art. 13, n. 1, 4, 5, 7, 11, 17, 18, 21, 22, 27, 43.

#### **PRESCRIZIONI, ATTUAZIONE E CATEGORIE D'INTERVENTO**

3. Per ciascuna delle ville individuate sono prescritti o consentiti gli interventi - riguardanti anche gli aspetti botanici - così come determinati nella "Schedatura degli edifici e manufatti storici isolati" integrata con la parte botanica, redatta anche ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del P.P.A.R.; tale schedatura è parte integrante della presente VARIANTE al P.R.G. e, pertanto, in assenza di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero che ne potrebbero stabilire una diversa articolazione, le eventuali modifiche alle prescrizioni contenute nelle singole schede costituiscono ulteriore Variante al P.R.G.
4. Inoltre, sempre in assenza di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero che potrebbero stabilire norme diverse per le distanze, sulle aree di pertinenza e limitrofe a tali edifici che non ricadano all'interno delle altre sottozone B, C, D, F, G, sono comunque vietati l'ampliamento degli edifici esistenti, le nuove costruzioni ( ad eccezione di manufatti completamente interrati rispetto all'andamento naturale del terreno ante opera), ali divieti si applicano a partire dal perimetro delle recinzioni delle ville per una distanza di ml. 150.

### 4) VALUTAZIONE

La valutazione del fabbricato con annessa corte viene eseguita con indagini di mercato , non potendo procedere ad una stima analitica dell'immobile. Si considerano i vari fattori che concorrono alla valutazione tra cui la posizione, l'altimetria, le condizioni oggettive dell'immobile, l'esposizione, il soleggiamento, la conformazione planimetrica della corte, la vicinanza alle vie di comunicazione ed al centro abitato, le caratteristiche architettoniche ed edilizie che caratterizzano l'unicità del fabbricato.

Considerato i suddetti parametri e eseguite le opportune comparazioni con il libero mercato della zona opportunamente sondato e con trasferimenti avvenuti in tempi relativamente brevi, con fabbricati simili già alienati, è scaturito un valore unitario pari a €/mq 670,00 che moltiplicato per la superficie complessiva di mq 147,75, determina un valore complessivo pari a € 98.992,50 arrotondato a 99.000,00.

**VALORE DI STIMA € 99.000,00**  
**(diconsi euronovantanovemila/00)**

**IL TECNICO**  
**(Geom. Massimo Manna )**

*Allegati:*

- Stralcio Piano Regolatore Generale scala 1:2.000;
- Stralcio Carta regionale scala 1:25.000;
- Estratto di mappa catastale scala 1:2.000;
- Visure catastali;

- Documentazione fotografica;
- Rilievo esterno del fabbricato;

**PRETURA DI SENIGALLIA**  
**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

L'anno 2017 il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Senigallia, nella Pretura, avanti al sottoscritto \_\_\_\_\_ è personalmente comparso il Geom. Manna Massimo, nato a Corinaldo il 25.04.1973, in qualità di Tecnico del Comune di Corinaldo, il quale chiede di asseverare con giuramento la suestesa perizia, dal predetto redatta, composta da pagine \_\_\_\_\_.

Il comparente quindi, invitato a prestare il prescritto giuramento, pronuncia la seguente formula:

**“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA’”.**

Letto confermato e sottoscritto.

Il \_\_\_\_\_