

ID: 566239

Macerata, 26/02/2014

Alla Responsabile Ufficio Patrimonio  
Dott.ssa Sabina Pagnanelli  
SEDE

**OGGETTO: Stima ex scuola di Rotacupa.**

A seguito della riunione del 24/02/2014 ai fini dell'aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni anno 2014-2016, lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la stima dell'immobile in oggetto, distinto al catasto fabbricati al foglio 54 p.la 49 sub 4-5 è ubicato a margine della strada comunale di Rotacupa a ridosso del canale-vallato le cui acque a suo tempo venivano utilizzate per il funzionamento del mulino.

Trattasi di un vecchio edificio in muratura già utilizzato come scuola rurale e mulino in pessimo stato di conservazione ed in disuso da molti anni.

È costituito da un corpo di fabbrica principale a tre piani a forma regolare, con tetto a due falde della superficie lorda di mq.260 circa pari a circa 220 mq. netti con altezze variabili in considerazione che su fronte strada sono accessibili soltanto due piani per la presenza di un piano seminterrato.

E' da verificare in contraddittorio con l'Enel gli eventuali diritti di godimento proprietà, servitù di passaggio ecc.) sull'area circostante il fabbricato.

Si presenta con il tetto parzialmente sfondato, i solai in legno in pessimo stato, privo di infissi esterni ed ormai praticamente inaccessibile a causa della vegetazione spontanea cresciuta d'intorno ed all'interno dello stesso.

Allo stato dei fatti si presenta in condizioni di inagibilità totale a causa della sola presenza delle murature perimetrali su cui sono ben visibili i segni di cedimento in prossimità delle architravature delle finestre in mediocre stato di conservazione.

Un intervento di recupero o ristrutturazione prevederebbe infatti una serie di lavorazioni che vanno dal consolidamento statico, alla ricostruzione di strutture portanti e ad una demolizione interna di tutto quanto in esso ancora presente (solai, divisori ecc).

Da un punto di vista urbanistico l'edificio è inserito in area **RURALE** del vigente P.R.G. classificato come "**MANUFATTO DI RILEVANTE VALORE**" **Art.52 N.T.A.<sup>1</sup> con conseguenti limitazioni degli interventi edilizi possibili.**

A riguardo comunque dovendo effettuare una valutazione si terrà conto dell'edificio posto in condizioni di ordinaria richiesta di mercato con conseguente deprezzamento per lo stato di conservazione e vetustà applicando un deprezzamento 80% sul valore minimo sotto riportato, giustificato dalla posizione dello stesso e da un'oggettiva situazione di inagibilità dello stesso, per cui si ha:

**<sup>1</sup> ART. 52**

**PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE  
DEGLI EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI.**

I manufatti extraurbani di particolare valore artistico e/o storico-documentario, (quali le fonti, i mulini, le case di terra, ruderi di varia natura ecc) non altrimenti tutelati dal Piano con apposita norma e/o zonizzazione vengono espressamente segnalati nelle tavole di progetto e soggetti alla seguente normativa di salvaguardia:

- È fatto divieto di manomettere in qualsiasi modo e per qualsiasi motivo i manufatti censiti dal Piano riportati nelle tavole di progetto e nelle stesse elencati, nonchè adibirli ad utilizzazioni improprie che possano comprometterne la conservazione e/o il recupero.

Gli interventi ammessi su tali manufatti sono esclusivamente quelli di restauro e risanamento conservativo, finalizzati al recupero delle originarie caratteristiche formali e tipologiche anche attraverso la eliminazione degli elementi estranei.

L'Amministrazione Comunale entro un anno dalla approvazione del Piano, provvederà all'eventuale integrazione del censimento operato dal Piano, nonchè alla formulazione di uno specifico Piano di Recupero avente per oggetto tali manufatti.

**Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1**

**Provincia:** MACERATA **Comune:** MACERATA

**Fascia/zona:** Rurale/ZONE AGRICOLE : CERVARE, CIMARELLA, FURIASSE, MONTANELLO, PIEVE, ROTACUPA, SANTA MARIA DEL MONTE, SANTA MARIA IN SELVA, VALLEBONA

**Codice di zona:** R1 **Microzona catastale n.:** 3 **Destinazione:** Residenziale

TIPOLOGIA EDILIZIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MERCATO € / mq	
		Min.	Max.
Abitazioni civili	NORMALE	650	1000

**PREZZO MEDIO DI MERCATO:** €/mq.825-80%=€/mq. 165,00

**VALORE EDIFICIO :** (mq. 220\*€/mq. 165,00 \*3 piani) = **€ 108.900,00**

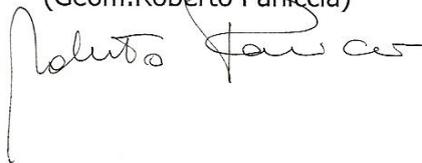
**CONSIDERAZIONI FINALI**

Con nota Id 461791 del 21/09/2012 il Dirigente dei Servizi Tecnici ha ridotto il prezzo a base d'asta di detto immobile a € 103.500,00 (-10%) e che a seguito di esperimento di asta deserta è stato ulteriormente ridotto di un ulteriore 10% portando l'importo a **€ 93.150,00**; con nota Id 478030 del 13/12/2012 il Dirigente dei Servizi Tecnici ha stabilito di effettuare un'ulteriore asta lasciando il mercato libero di formulare offerte, con riserva di aggiudicazione nel caso di offerta ritenuta congrua.

Tanto dovevasi



L'Istruttore Direttivo Tecnico  
(Geom. Roberto Paniccià)



**ALLEGATI**

- documentazione fotografica









**comune  
di macerata**

piazza libertà 3 / 62100 macerata  
partita iva 00093120434  
codice fiscale 80001650433

T 0733 2561 F 0733 256200  
municipio@comune.macerata.it  
www.comune.macerata.it

