

GEOM. ALFREDO FRATI  
Via E. Mattei n. 36  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel 339 4309172



## **FONDAZIONE** **in liquidazione**



Immobile sito in via Gramsci n. 10  
Monte San Vito (AN)

### **NOTE RELATIVE ALL'IMMOBILE**

La costruzione del fabbricato risale con tutta probabilità alla fine del XVIII secolo/inizio XIX secolo.

Consiste in un complesso articolato in vari corpi di fabbrica, ubicato nel centro storico di Monte San Vito, di ampia metratura, con superficie lorda pari a circa 650 mq.

L'immobile allo stato attuale si presenta in condizioni mediocri, presentando fessurazioni più o meno marcate nei vari corpi di fabbrica, e segni di degrado in parecchie finiture, come negli oscuranti esterni e soprattutto sulla facciata principale (balconi, cornici, lesene, ecc). Per un utilizzo dell'immobile sarà necessaria pertanto una ristrutturazione generale che tenga conto di questi aspetti. Attualmente è inutilizzato da qualche anno (da circa 3 anni la parte abitata, da più tempo la restante struttura adibita a scuola materna).

Verranno presi in considerazione tre aspetti:

- situazione urbanistica
- situazione catastale
- efficienza energetica, con riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica

cercando di evidenziare e chiarire alcuni punti, per quanto possibile, in base alla documentazione reperita



GEOM. ALFREDO FRATI  
Via E. Mattei n. 36  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel 339 4309172



### 1. Situazione urbanistica

Nel tempo sono state effettuate alcune manutenzioni e ristrutturazioni (rifacimento del tetto e di alcuni solai, sostituzione infissi, risanamento di alcuni locali, ecc.), pertanto l'unica documentazione urbanistica reperita in comune grazie alla collaborazione dell'Ufficio Tecnico riguarda i lavori eseguiti, non essendo chiaramente presente, data l'epoca di costruzione, un progetto iniziale del fabbricato. La documentazione consegnata è stata individuata facendo una ricerca anche tramite i nominativi dei vecchi amministratori della Fondazione. Essa risulta tuttavia abbastanza frammentaria.

Sulla porzione nella quale si è intervenuti (scuola materna) allo stato attuale risultano lievi incongruenze tra quanto realizzato e quanto riportato nelle tavole di progetto (al piano terra rispetto a vicolo Fabbretti per lo spostamento di un piccolo divisorio e per l'accorpamento di due piccole finestre in una di maggiori dimensioni, al piano ammezzato su via Gramsci per la realizzazione di un piccolo tratto di parete in cartongesso, al piano superiore dove non è indicata una porta, probabilmente per un errore grafico).

La documentazione in possesso poi non riporta lavori effettuati sulla porzione che veniva utilizzata come abitazione (questa porzione, di superficie lorda pari a circa 80 mq, è parte della stessa particella catastale dell'immobile, in quanto non ha una sua identificazione catastale autonoma), cioè sulle planimetrie agli atti non sono riportati interventi su questi locali. Rispetto alla planimetria catastale questi locali sarebbero difformi in quanto sono presenti alcuni divisori interni, è stata aperta una porta e spostata un'altra porta.

Si ritiene le difformità riscontrate sanabili, eventualmente coinvolgendo il Genio Civile per le porte aperte o spostate sui muri portanti.

Si segnala che non è presente alcuna documentazione riguardante l'agibilità e la conformità degli impianti



## 2. Situazione catastale

La planimetria catastale non è aggiornata, quindi presenta alcune incongruenze per quanto riguarda la distribuzione dei vari ambienti, soprattutto per quelli che si affacciano sul cortile interno (nell'area indicata in planimetria catastale come "tettoia coperta", che si sviluppa a ridosso di vicolo Fabbretti) e sui locali all'ultimo piano (locali della scuola materna e locali utilizzati come abitazione).

Si evidenzia tuttavia che la rendita catastale, peraltro aggiornata nel 2019, è calcolata in base al volume del fabbricato (categoria catastale B/1), e i lavori effettuati non sembrano aver influito sulla consistenza volumetrica, sicché si ritiene che la rendita possa essere considerata aderente alla situazione attuale

## 3. Attestato di prestazione energetica

Gli impianti non subiscono da parecchi anni le necessarie manutenzioni al fine dell'aggiornamento dei libretti di impianto, atto necessario per potere redigere l'attestato. L'APE infatti non può essere redatto se non si è in regola con le manutenzioni. Gli impianti poi dovrebbero risultare funzionanti, quindi sarebbe necessaria questa ulteriore verifica, visto che da tempo non vengono utilizzati essendo l'immobile disabitato. Le utenze risultano al momento disattivate.

A chiusura, si sottolinea che già nel valore inserito in perizia sono state già decurtate le spese stimate per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, e quindi una regolarizzazione dello stesso da parte dell'acquirente non costituirebbe una ulteriore spesa. Inoltre l'immobile, di fatto inutilizzabile allo stato attuale, dopo l'aggiudicazione dovrà essere sicuramente ristrutturato nella sua interezza, anche per quanto riguarda gli impianti.

GEOM. ALFREDO FRATI  
Via E. Mattei n. 36  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel 339 4309172



Il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti

Maiolati Spontini, 07/10/2022



Il tecnico incaricato

*Geom. Alfredo Frati*

