

**Procedura d'Asta della "Agugliano Sevizi s.r.l."  
per l'aggiudicazione del contratto di locazione ad uso non abitativo dell'immobile  
denominato "Ex Scuola G. Mazzini" in frazione Castel d'Emilio nel territorio  
comunale di Agugliano"**

# FASCICOLO DEL BENE

Recante descrizione del bene immobile oggetto di aggiudicazione.

A seguire, come da richiami nell'Avviso d'Asta e negli allegati "A" e "B", la documentazione utile in nostra disponibilità.

Si fa presente che il bene è gravato da ipoteca a garanzia di obbligazione scaturente da apposito rapporto contrattuale intrattenuto dall'Agugliano Servizi s.r.l. con la Banca di Credito Cooperativo di Ancona.

# Perizia di valutazione immobiliare

STRUTTURA EX SCUOLA ELEMENTARE DI CASTELDEMILIO

Via dell'Indipendenza n.5-7 – Castel D'Emilio

AGUGLIANO (AN)

Società AGUGLIANO SERVIZI S.R.L. (P.I. 02297760429)

## **Descrizione**

BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI AGUGLIANO (AN)

*AREA CENTRO STORICO DI CASTEL D'EMILIO*

*EX EDIFICIO SCUOLA ELEMENTARE RESTAURATO E AMPLIATO A STRUTTURA RICETTIVA – SANITARIA APERTA AL PUBBLICO*

## **PERITO ESTIMATORE**

Ing. DOMENICO LAMURA

SEDE LEGALE

Via PIAVE 38

60124 ANCONA

TEL. 071.2119029

MOBILE 333.2437308

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N°Descrizione FABBR.Industr.	CATASTO FABBRICATI FOGLIO 10 PARTICELLA 304	Zona CENTRO STORICO	Cap 60020	Comune AGUGLIANO	Pr AN
---------------------------------	---	---------------------------	--------------	---------------------	----------

Proprietà AGUGLIANO SERVIZI SRL



STRALCIO CATASTALE - 1:2000 Foglio 10 - Particella 304 Comune di AGUGLIANO

## PREMESSA

Tutti i dati riportati sono stati verificati presso gli enti competenti, al fine di chiarire a che titolo e con quale finalità utilizzare la proprietà in futuro.

## MANDATO - ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto ing. Domenico Lamura, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona con il numero 1981, con studio tecnico in Ancona, Via Piave n° 38, tel. 3332437308 C.F. LMR DNC 69B12 A271N, P.I. 01586050427, domiciliato ad Ancona in via Piave 38, riceveva incarico in data 14 novembre 2014 dall'Amministratore della società Agugliano Servizi s.r.l., relativamente ai beni immobili sopra menzionati per individuarne il valore di mercato.

Il mandato espressamente richiede l'identificazione dei beni immobili per valutarne un possibile valore di vendita o di locazione.

Il sottoscritto perito dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione all'immobile sopra descritto.

## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Committente	Società Agugliano Servizi s.r.l.

## ACCERTAMENTI

DATA	TIPO DI ACCERTAMENTO
14.11.2014	Incarico
14.11.2014	Verifica e sopralluogo sulle consistenze nello stato di fatto
17.11.2014	Ricerca e verifica dei dati immobiliari
18.11.2014	Raccolta completa di Documentazione relativa all'area e agli immobili Risultanze delle destinazioni urbanistiche dell'area Risultanze delle consistenze catastali dell'area
19.11.2014	Consegna finale

## STORIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione delle delibere comunali di Agugliano, l'immobile della scuola Mazzini risulta costruito nei primi anni del 1900. Gli archivi hanno spesso mutato sede, soprattutto fra Castel D'Emilio ed Agugliano con la conseguente perdita inevitabile di documentazione storica. La ricerca svolta presso gli archivi comunali di Agugliano (gli unici esistenti anche per Castel d'Emilio) ha conseguito come risultato l'impossibilità di rintracciare gli elaborati del progetto originale della scuola allora denominata "Mazzini".

Nel marzo 1987 l'immobile fu ampliato con l'edificazione di una struttura a telai in cemento armato, che comportò una parziale demolizione della struttura originaria. La nuova struttura risulta essere in aderenza, anche se separata da giunto sismico. Dell'ampliamento sono disponibili gli elaborati grafici dell'intervento prodotti direttamente dall'Ufficio Tecnico di Agugliano dal Geom. Capo Francesco Falcioni. In essi risulta presente anche il rilievo dettagliato della originaria struttura della scuola Mazzini in muratura.

L'attuazione dell'intervento ha comportato la demolizione di un locale interrato e della centrale termica e dei bagni posti

sullo stesso lato Sud.

Complessivamente l'immobile in muratura non ha subito variazioni strutturali essenziali, inoltre la planimetria in pianta è stata regolarizzata, in quanto l'unico elemento strutturale che esce dalla simmetria è un piccolo vano adibito a bagni sul lato Nord.

Gli ultimi interventi di ristrutturazione, autorizzati con SCIA n. 120/2014 presso il SUAP dell'Unione dei Comuni di Agugliano - Camerata Picena Offagna - Polverigi - Santa Maria Nuova, con i seguenti requisiti:

SUAP - Sportello Unico Attività Produttive

Numero Procedimento: 000120/2014

Data Procedimento: 25/02/2014

Codice Procedimento: 000545

Descrizione Procedimento: SCIA, ai sensi dell'art. 22 cc. 1 e 2, art. 37 c. 5 dpr 380 2001.

Responsabile Procedimento: DOTT. SSA FRESCHI FRANCESCA

hanno dato nuova vita all'edificio, consolidando tutta la parte dell'edificio storico in muratura, recuperando il sottotetto ai fini abitativi.

L'edificio ha pertanto ottenuto un aumento di superficie utile senza aumento di volume che ha permesso certamente una valorizzazione del suo possibile impiego, che attualmente è in via di definizione.

## SCHEDA AREA DI INTERESSE

### Denominazione

**Tipo di dato** Patrimonio – Immobile – edificio storico

**Classificazione** Fabbricati Storici – Area Centro storico di Castel d'Emilio

**Destinazione** Attività ricettiva, sociale aperta al pubblico

**Indirizzo** Via dell'Indipendenza 5-7 - 60020 Castel d'Emilio AGUGLIANO - AN

### Unità immobiliare

**Piano di accesso** terra

**Palazzina** INTERA

### Descrizione generale

Trattasi nello specifico di un complesso immobiliare che consta principalmente di un fabbricato, con area di pertinenza. L'edificio in oggetto è situato nel centro urbano, in una zona densamente edificata, anche se non confina con altri edifici.

Dopo il consolidamento delle strutture esistenti in muratura portante in mattoni di laterizio, la struttura si presenta in ottime condizioni, sia in ordine a ragioni statiche legate al miglioramento sismico, sia in ordine al raggiungimento degli standard di comfort ambientale dei locali esistenti e il connesso recupero di due ambienti voltati nella zona controterra al piano seminterrato (prima parzialmente interrati), in vista del cambiamento di destinazione d'uso in essere. Inoltre per motivazioni strutturali è stato recuperato il piano di sottotetto, nel quale è stato possibile ricavare un ulteriore intero piano abitabile.

L'edificio è composto da due immobili, uno originario in muratura dell'inizio del 1900 e uno in c.a., realizzato in ampliamento negli anni '80. Le due parti sono disgiunte dal punto di vista strutturale, accostate con un giunto strutturale e comunicanti tra loro:

1. Il corpo originario è in muratura portante in mattoni di laterizio, con solette al piano seminterrato, solai in struttura a volta in laterizio al piano terra e solaio in legno al piano primo e in copertura;
2. L'edificio di ampliamento ha struttura intelaiata in calcestruzzo armato con muri di tamponamento in forati di laterizio e intonaco e solai in latero-cemento ai vari livelli.

Entrambe le parti si sviluppano su due livelli: uno seminterrato e due fuori terra.

Il primo, quello seminterrato, nel lato est si affaccia su un piazzale che si apre sul paesaggio circostante mentre nel lato ovest è completamente interrato e nei lati sud e nord parzialmente interrato, col terreno che va a degradare verso valle. L'altro, il piano terra, si affaccia ad ovest su via Indipendenza. Il piano primo risulta delle caratteristiche tipiche di un piano sottotetto recuperato a vivibile.

La struttura complessiva prevede al suo interno la presenza di:

1. N. 8 camere (di varie metrature), ricavate nel piano terra, con attigui servizi igienici;
2. Reception di ingresso, ricavata nel piano terra, particolarmente suggestiva per la presenza di spazi a doppia altezza;

3. Sala bar per colazioni e piccola ristorazione (per attività varie), ricavate nel seminterrato della scuola;
4. N. 3 Sale per piccoli incontri o per la ristorazione, ricavate nel seminterrato della scuola;
5. Sala per 40 posti a sedere, ricavata nella ex-palestra del seminterrato della scuola;
6. Sala Ristorante per circa 80 persone, ricavato nell'area di pertinenza dei locali, diversamente suddiviso nella zona più storica della ex-scuola e nella zona meno importante ma più ampia della ex-palestra;
7. Area di parcheggio pubblico, ricavato nell'area limitrofa, interno alla viabilità del centro di Castel d'Emilio, effettivamente già disponibile.
8. N. 5 camere (di varie metrature), ricavate nel piano primo (sottotetto) della scuola, con attigui servizi igienici

Il piano seminterrato consta in circa 395 mq commerciali, il piano terra consta in circa 402 mq commerciali, mentre il piano primo consta in circa 292 mq commerciali, con ulteriori 80 mq circa di sottotetto con altezza inferiore a 1.5 m.

La corte.

All'esterno è presente una corte di pertinenza dotata di accesso carrabile su via Indipendenza e posti auto scoperti con una superficie complessiva di oltre 500 mq.

Lo stato di manutenzione dell'immobile si presenta come ottimo sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno, in conseguenza del recente restauro.

La copertura si presenta in ottime condizioni, dotato di aperture a tetto che illuminano il piano primo.

L'esterno del fabbricato è in muratura facciavista per l'edificio storico e in pittura a colori pastello per la parte del cemento armato, che versano in ottimo stato di conservazione.

L'interno ha pavimentazioni in battuto di cemento levigato e pareti verticali trattati con finitura in colore a pastello ben realizzata e conservata.

I servizi igienici sono dotati di antibagno sia nelle zone comuni sia nelle camere e rivestiti in piastrelle in cotto dal buon livello.

Gli infissi dell'edificio sono realizzati in legno con vetrocamera di recente installazione.

Per quel che concerne la dotazione impiantistica essa è costituita da un impianto di riscaldamento raffrescamento a pavimento, una predisposizione di impianto di ricambio d'aria forzata, una predisposizione di impianto idrico antincendio a naspi, un impianto elettrico completo (con segnalazione allarmi e rilevazione fumi) con predisposizione per un impianto fotovoltaico.

Gli impianti quasi ultimati sono da collaudare.

Al fine di un corretto inquadramento dell'area e delle relative consistenze, si allega alla presente perizia anche copia delle visure catastali, richieste al Dipartimento del Territorio – Ufficio Provinciale di Ancona.

### **Inquadramento urbanistico**

Secondo il PRG vigente l'edificio è all'interno della Zona Territoriale Omogenea A denominata IR6 del Centro Storico di Castel d'Emilio e precisamente all'interno del nucleo abitato fortificato di origine medievale, (art. 5 Zona IR6 Castel d'Emilio N.T.A. del PPCS di Castel d'Emilio), che comprende parti del territorio totalmente edificate.

L'edificio è specificato secondo la seguente possibilità di intervento:

ristrutturazione con possibilità di ampliamento del 30% rispetto all'esistente, così come previsto dall'Art.12 Norme particolari, vincoli e interventi ammessi nelle aree "IR6" delle N.T.A. del PPCS di Castel d'Emilio e dalla scheda IR6 delle NTA del PRG, all'area S1.

Tali indicazioni si evincono dalle tavole di P.R.G..

Il progetto di ristrutturazione di cui alla SCIA n. 120/2014 in data 25/02/2014 ha permesso l'inserimento all'interno dei volumi esistenti del vano ascensore, nell'ambito dell'edificio in c.a. e la divisione dell'edificio in due zone ben distinte, una a destinazione d'uso ricreativo-culturale S7 (un centro diurno), integralmente al piano seminterrato nelle zone voltate dell'edificio in muratura e una a destinazione d'uso ricettivo CS5, con una zona al piano seminterrato, destinata alla cucina e alla sala da pranzo, e le parti restanti ai piani superiori.

