



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA

Ex Casa Cantoniera di Vescia (PG)

Km 155+980 della S.S. n. 3 Flaminia, Foligno, frazione di Vescia, Via Nocera Umbra, 2-4

Tipologia: fabbricato cielo-terra a destinazione residenziale

Superficie lorda: 258,50 mq

Superfici scoperta: 1.268 mq

Superficie ragguagliata totale: 233,50 mq

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: Decreto di interesse culturale del MIBACT del 22/06/2012

Identificativi catastali:

Catasto Terreni del comune di Foligno

- o foglio 106 part. 1925 Ente Urbano 1.420 mq, senza reddito;

Catasto Fabbricati del comune di Foligno

- o foglio 106 part. 1925 sub 4 categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, con rendita pari a €278,37;
- o foglio 106 part. 1925 sub 5-8 categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, con rendita pari a €303,68;
- o foglio 106 part. 1925 sub 6 categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, con rendita pari a €21,17;
- o foglio 106 part. 1925 sub 7 categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, con rendita pari a €46,58;

Prezzo base d'asta: €124.310,00

Descrizione, ubicazione e cenni storici: Il compendio è costituito da un fabbricato diviso in due unità immobiliari destinate ad abitazione, divise da cielo a terra, con annessi garages, stalletto e relativa area pertinenziale recintata. La costruzione risale agli anni '30 del secolo scorso e presenta le caratteristiche tipologiche della casa cantoniera bifamiliare: il colore rosso pompeiano, l'insegna A.N.A.S. su fondo bianco, elementi angolari, tetto a padiglione, porte e finestre con architravi o stipiti bianchi e gli annessi esterni localizzati nell'ampia area cortilizia. Il complesso presenta potenzialità edificatoria residua, compatibile con il vincolo d'interesse culturale a cui è soggetto.

È localizzata nella frazione di Vescia, a carattere residenziale non intensivo, a circa 5 km dalla città di Foligno, lungo la S.S. Flaminia, in posizione di fondo valle e collegata, tramite strade urbane ed extraurbane ordinarie. Si accede al compendio unicamente da Via del Secolo XXI, presso l'immissione nella Flaminia. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Struttura, finiture e stato manutentivo: Il fabbricato principale ha struttura portante in muratura di pietrame, intonacata e tinteggiata, solaio d'interpiano in travetti di ferro e tavelloni, tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi, gronde con zampini in legno, canali in lamiera con fregi a gli angoli. La pavimentazione è in piastrelle di graniglia, mentre quella del bagno in gres, come il rivestimento delle pareti. Gli infissi, interni ed esterni e le persiane sono in legno verniciato. Sono presenti gli allacci alle reti di acqua ed energie elettrica, ma sono comunque non adeguati alle vigenti normative. L'impianto di riscaldamento era alimentato a gasolio. La fognatura è a dispersione.

Lo stato manutentivo è complessivamente scadente.

Inquadramento urbanistico: Dall'esame del P.R.G. vigente del comune di Foligno emerge che l'area in oggetto ricade in zona destinata a "Mantenimento Residenziale a densità Alta(UC/MRA)", disciplinata dall'art. 52 delle NTA che si sintetizzano:

- modalità attuativa diretta
- categoria d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, modifica opere interne, restauro e risanamento conservativo, interventi edilizi con variazioni tipologiche e dimensionali, demolizione e ricostruzione totale o parziale;
- Indice Utilizzazione Fondiaria = 0,65 mq/mq, che, per il fondo in esame, consente una Superficie Utile Complessiva = 0,65 x 1.420 mq = 923 mq;
- distanze minime dai confini 5 m, da strade 5 m, da edifici 10 m;
- Altezza massima 12,5 m

Comunque è necessario tener conto che si tratta di bene sottoposto a vincolo d'interesse culturale, per cui prevalgono le prescrizioni imposte dal MIBAC, ovvero:

- I progetti di opere di qualunque genere che si intendono eseguire sull'immobile dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente organo periferico del MIBAC, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. Lgs 42/2004;
- In ordine alle misure di conservazione, si prescrivono interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lettera e) del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 29, commi da 1 a 4 del D. Lgs 42/2004;
- L'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico o artistico o tale da recare pregiudizio alla sua conservazione, rimanendo fermo l'obbligo di comunicare alla competente Soprintendenza di settore l'eventuale cambiamento di destinazione d'uso del bene in questione, per u preventivo nulla-osta;
- Nell'atto di alienazione dovrà essere inserita la clausola risolutiva espressamente indicata all'art. 55bis del D. Lgs 42/2004.

Classe energetica: G – Epgl 290,198 kWh/mq anno

Ulteriori informazioni: NESSUNA