



**AREA EDILIZIA**  
Servizio Patrimonio

**IMMOBILE EX SENOLOGIA**  
**1077-d Dismissioni anno 2011**  
**interno PARCO S. MARGHERITA**

**Comune di PERUGIA**



**DATI CATASTALI**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Categoria</b>	<b>Valore catastale</b>
<b>237</b>	<b>7</b>	<b>B/2 MC. 2298</b>	<b>€. 3.797,81</b>
<b>237</b>	<b>680</b>	<b>E.U. mq. 2500</b>	

**DATI TECNICI**

<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>Muratura</b>
<b>Destinazione costruttiva</b>	<b>Edificio Pubblico ( ex manicomio, ex Senologia)</b>
<b>Destinazione attuale</b>	<b>Libero</b>
<b>Cubatura</b>	<b>mc. 5450</b>
.....	
.....	
<b>Superficie al lordo delle murature</b>	
Piano Terra	<b>586,23</b>
Piano Primo	<b>586,23</b>
Piano sottotetto	<b>586,23</b>
<b>Impianto riscaldamento</b>	
Combustibile	<b>Gasolio</b>
<b>Impianto idraulico</b>	
<b>Impianto elettrico</b>	<b>Di recente realizzazione</b>
<b>Stato di conservazione</b>	<b>Buono</b>

## DESCRIZIONE

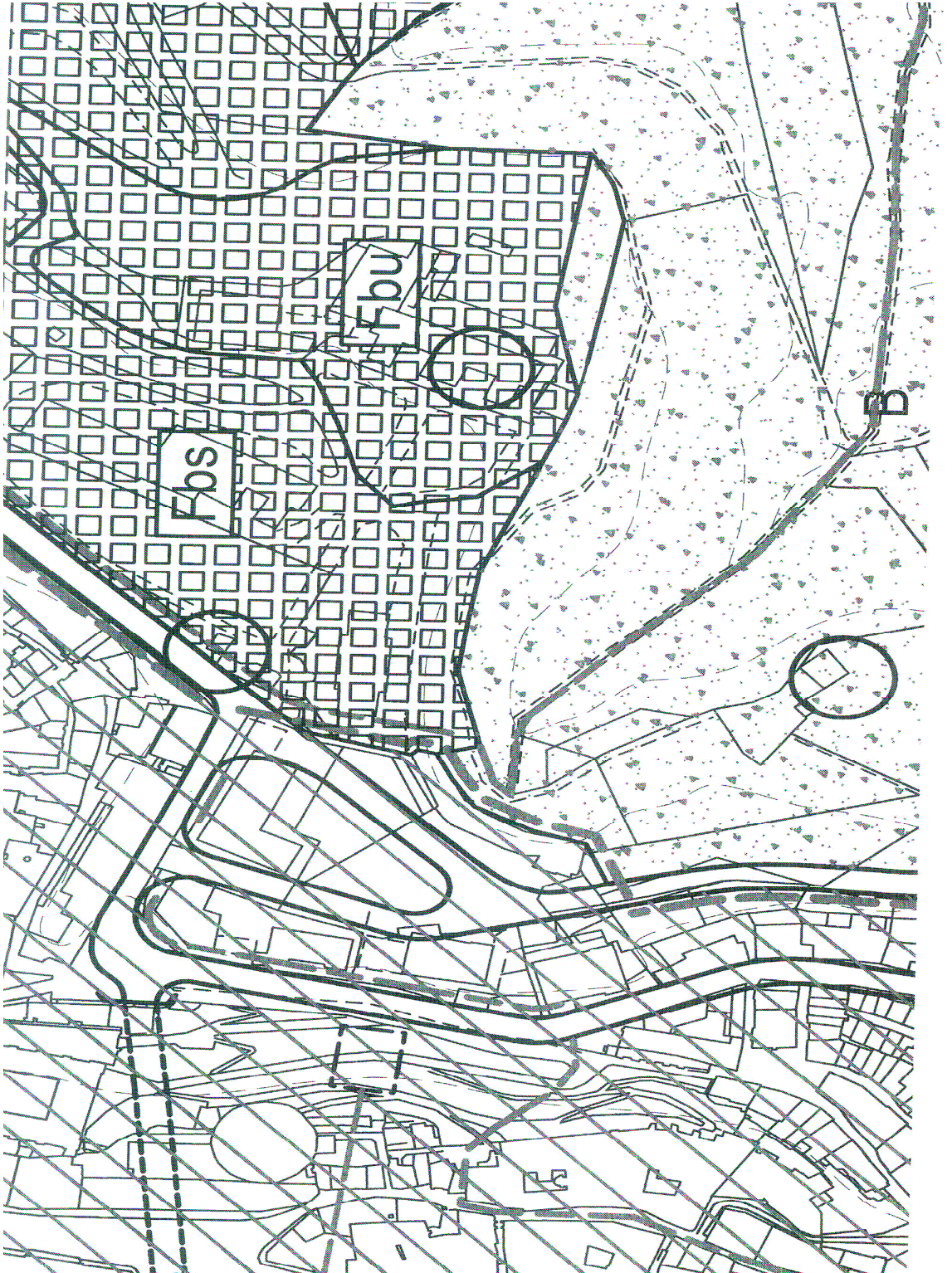
L'immobile in questione realizzato dopo il 1940, è stato utilizzato dalla Azienda Sanitaria Locale n° 2 fino al 31.12.2009 come reparto di "senologia". La struttura in muratura è di particolare pregio e priva di qualsiasi difetto realizzativo, in buono stato di manutenzione ed è ubicata in una della parti di maggiore pregio del comune di Perugia: la parte alta di Parco S. Margherita.

Il Piano Regolatore Generale, individua l'area come zona Fbs (Aree per l'Istruzione Superiore) e all'art. 64 del T.U.N.A. consente interventi edilizi da parte di soggetto pubblico o privato, subordinandoli però alla sistemazione complessiva dell'intero comparto, o nel caso di sub comparto funzionale alla sua conformità con le suddette previsioni complessive.-

L'immobile è ricompreso all'interno di un appezzamento di terreno individuato dalla p.lla 680 del foglio 237 della superficie complessiva di mq. 2500 di cui circa mq. 1000 adibito a parcheggio e con fondo bitumato e i restanti mq. 1500 come area di manovra, viabilità interna e verde;

L'edificio realizzato su due livelli è da sempre stato destinato a struttura pubblica, con ampi e luminoso corridoio centrale e locali e servizi distribuiti sui due lati, le finiture datate, necessitano di manutenzione ordinaria; gli infissi esterni, in legno non risultano essere coibentati e necessitano di manutenzione ordinaria, la copertura non risulta essere coibentata e impermeabilizzata. I due livelli hanno una superficie al lordo delle murature portanti di mq. 586,23 cadauno.

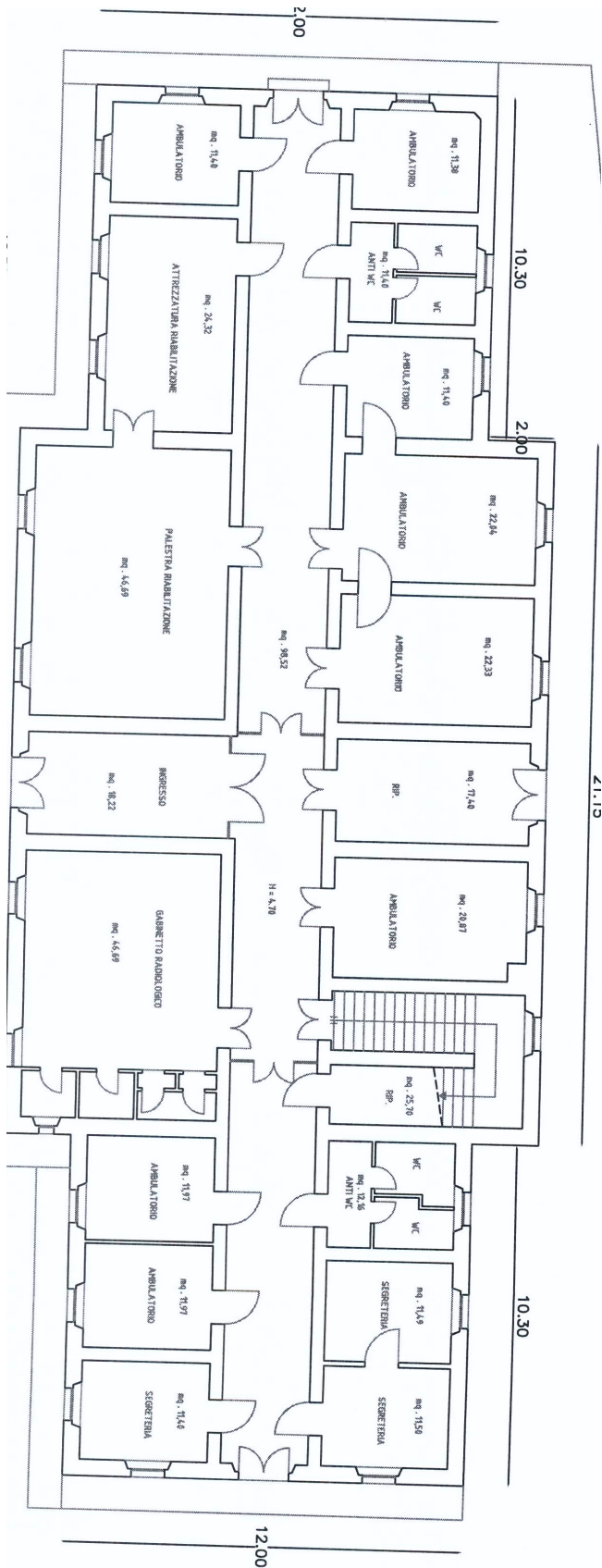
Esiste inoltre una struttura esterna, realizzata a ridosso del terreno a monte, della superficie di mq. 45, in mediocri condizioni di manutenzione che, non essendo inserita in mappa e accatastata, verrà nel seguito equiparata ad area di parcheggio scoperta

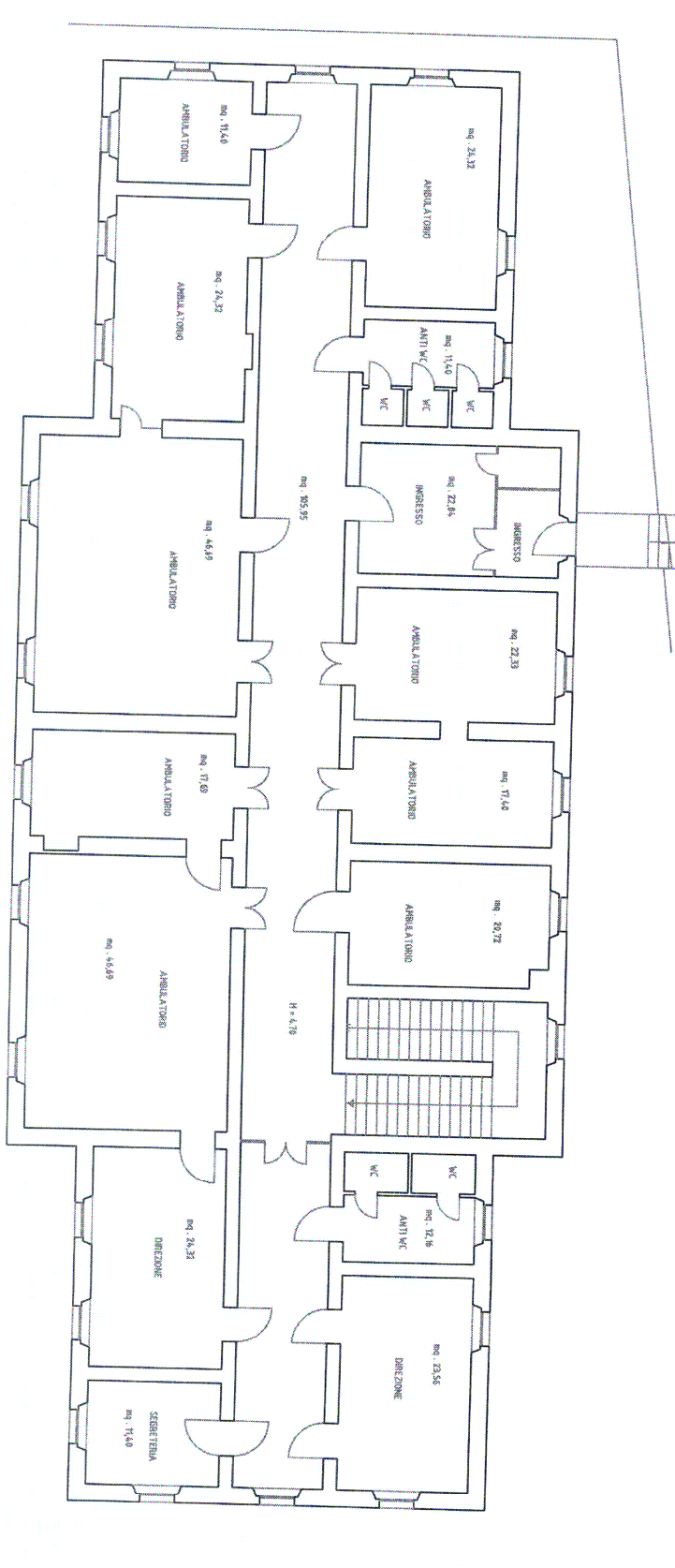


# ESTRATTO DI MAPPA



# PLANIMETRIE IMMOBILE





## RELAZIONE DI STIMA

### PARAMETRI UTILIZZATI PER LA STIMA

1. La ubicazione di elevato pregio a ridosso del Centro storico, confinante con il parcheggio pubblico vicinissimo al capolinea del minimetrò e servita da tutti i mezzi di trasporto pubblico, con un ampio parcheggio scoperto a servizio della struttura stessa chiuso al pubblico da sbarra elettrica;
2. qualità e solidità della struttura dell'edificio;
3. destinazione urbanistica e possibilità di ampliamento e/o

Utilizzando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Perugia per immobili posti in zona Centrale/Centro Storico: Adiacente alle Mura, né deriva un costo a mq. da €. 1.950 a €. 2.800 per mq. di superficie al lordo delle murature e un valore per posti auto scoperti da €. 570 a €. 790 per mq di parcheggio, considerando quindi le condizioni allo stato attuale dell'immobile, rivalutato in virtù della posizione e delle possibili modifiche ed integrazioni si assume un valore di mercato pari a €. 2.300,00/mq di superficie al lordo delle murature perimetrali e un valore pari al 10% (€/mq. 230 per la soffitta praticabile), mentre per l'area esterna, viene considerata una capacità di n° 40 posti auto alla superficie di mq. 12,5 a posto auto e mq. 500 di aree di manovra al prezzo minimo previsto dalla Banca dati di €. 570/mq riducendo la valutazione della residua area esterna incluso la struttura ad archivi e magazzini tenuto conto dell'utilizzo e della destinazione urbanistica a €. 120/mq

Da tutto quanto sopra, né deriva:

Valore dell'immobile

mq. 586,23 x 2 = mq. 1172,46 a €. 2.200,00 comporta un valore di	€. 2.579.412,00
mq. 586,23 a €. 210,00 comporta un valore di	€. 123.108,00
area adibita a parcheggio scoperto mq. 700 a €. 570,00	€. 399.000,00
area esterna residua mq. 1800 a €. 100,00	€. 180.000,00

**VALORE COMPLESSIVO COSI' DETERMINATO** €. 3.281.520,00

### **Determinazione del valore economico tramite procedimento indiretto**

**Valore unitario di locazione desunto dalle OMI dell'Agenzia del territorio da €.**  
**6,50 a €. 9/mq; in considerazione della ubicazione, si assume il valore di €/mq pari**  
**a 8,50 per le superfici abitabili ed €.** 2,50/mq per le soffitte .



**Ipotizzando un saggio di redditività dal 3% al 5%, si assume il valore di 4,00%**

Superficie mq.  $1171,2 \times 8,5 \times 12 = 119.462,40$

Superficie mq.  $585,20 \times 2,50 \times 12 = 17556,00$

Sommano €. 137.018,40

$V_m = 137.018,40 / 0,04 = \text{€} 3.425.460,00.-$

*Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato della struttura ammonti a complessivi € 3.300.000,00*

## **DETERMINAZIONE A SEGUITO GIUDIZIO AGENZIA DEL TERRITORIO**

L'Agencia del Territorio di Perugia, su richiesta della Provincia, ha in data 23.06.2010 prodotto una valutazione dell'immobile in questione pari ad €. 2.218.500,00

Il Servizio scrivente, ritiene che il reale valore di mercato dell'immobile in oggetto possa collocarsi al centro delle due stime e pertanto a complessivi euro 2.759.250,00 arrotondabili a €. **2.800.000,00 diconsi euro Duemilioniottocentomila/00.**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





