



Provincia di Perugia

**AREA EDILIZIA**  
Servizio Patrimonio

**DISMISSIONE IMMOBILI ANNO 2011**

**FABBRICATO DI VIA DELLA TORNETTA (EX-CRUED)**

**Comune di PERUGIA**



## DATI CATASTALI

Foglio	Particella	Subalterno	Rendita catastale
402	291	10	1.020.000
402	291	11	11.878.400
402	291	12	5.460.000
402	291	13	2.472.200

## UTILIZZATORI

Soggetto	Utilizzo	Titolo dell'utilizzo
Scuola Nazionale Alimentazione	Attività Didattica	Locazione
Comune di Perugia	Uffici per la cittadinanza	Comodato gratuito

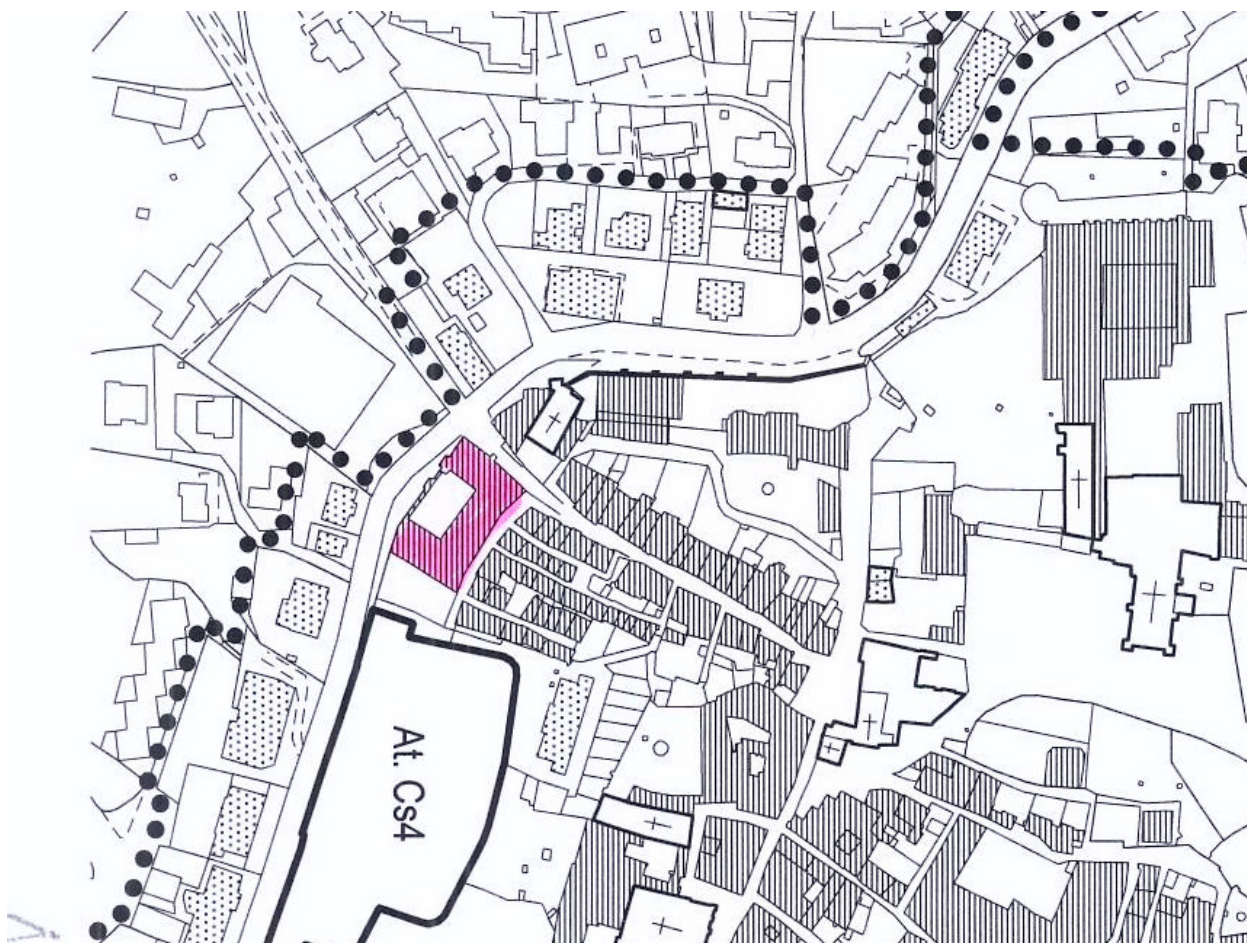
## DATI TECNICI

<b>Tipologia costruttiva</b>	Muratura
<b>Destinazione costruttiva</b>	Attività Didattiche per la ristorazione
<b>Destinazione attuale</b>	Scuola Nazionale Alimentazione
<b>Cubatura</b>	
Proprietà provinciale	mc. 10.500
.....	
<b>Superficie al lordo delle murature</b>	
Piano Seminterrato	mq. 327,40
Piano Terra	Mq. 801
Area scoperta interna	Mq. 607
Piano Mezzanino	Mq. 77,90
Piano Primo	Mq. 1059
Piano Secondo	Mq. 294,80
<b>Impianto riscaldamento</b>	
Potenza	
Combustibile	
Sezionamenti	
<b>Impianto idraulico</b>	Nuovo
<b>Impianto elettrico</b>	Nuovo
<b>Impianto .....</b>	
<b>Stato di conservazione</b>	Ottimo

Estratto di mappa



## Planimetria PRG



### ART. 83 INTERVENTI AMMESSI

La specificazione degli interventi ammessi per ogni categoria di cui all'art. 82 è la seguente:

a) Edifici monumentali

Appartengono a questa categoria i monumenti, le chiese, le mura urbane e le porte, l'acquedotto del 1200 e la fontana Maggiore, la Rocca Paolina, i teatri del Pavone e Morlacchi, il Palazzo dei Priori e i più importanti edifici pubblici e palazzi nobiliari.

In tali edifici, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici, nei limiti e con le prescrizioni dettate nel successivo art. 84.

b) Edifici di rilevanza architettonica e tipologica

In tali edifici, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici, nonché di ristrutturazione edilizia, nei limiti e con le prescrizioni dettate nel successivo art. 84.

c) Edifici recenti di interesse storico

Sono gli edifici realizzati nel XX sec. che rivestono, per le loro caratteristiche architettoniche, interesse storico.

In tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici e ristrutturazione edilizia, nonché per la realizzazione di pensiline, terrazzi e balconi, nei limiti e con le prescrizioni dettate nel successivo art. 84.

d) Edifici da riqualificare

Sono edifici che non presentano caratteristiche architettoniche ed ambientali riferibili alle categorie precedenti e che per il degrado che inducono nell'ambiente circostante necessitano di interventi di riqualificazione.

Per tali edifici, oltre agli interventi di manutenzione, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ovvero, previa approvazione di piano attuativo, interventi di ristrutturazione urbanistica con Comune di Perugia Pagina 65 T.U.N.A

demolizione e ricostruzione degli edifici, con incremento del volume urbanistico fino al 20%, purché risultino rispettati i limiti di densità edilizia previsti dal D.M. n. 1444/68. Per la determinazione della densità edilizia media della zona, si fa riferimento ai lotti contigui e a quelli fronteggianti, nonché a quelli prospicienti sulle eventuali aree pubbliche interposte.

- Relativamente ai fabbricati colonici annessi alla villa Baldelli Bombelli ubicata sulle pendici del colle di Monteripido, sono ammessi interventi nei limiti fissati dal D.M. n. 1259 del 9/9/60 di apposizione del vincolo ex L.1089/39.

e) Complessi edilizi suscettibili di ampliamento

Sono complessi edilizi di particolare interesse pubblico o sociale che, per caratteristiche architettoniche ed ambientali, possono essere ampliati, nel rispetto dei parametri fissati dall'art. 7, p.to 1, D.I. n. 1444 del 2.4.68, previa approvazione di un piano attuativo.

Gli specifici interventi ammessi sono disciplinati singolarmente come di seguito:

1) Nel complesso edilizio denominato "Ospizio di Fontenuovo" è ammesso l'incremento della volumetria esistente, alla data di adozione del presente PRG, nel limite del 20%. Gli ampliamenti degli edifici sono realizzati nel rispetto delle altezze max. esistenti; eventuali nuovi corpi di fabbrica staccati da quest'ultimi possono essere realizzati con un solo piano fuori terra.

**ART. 84 SPECIFICAZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO PER GLI EDIFICI RICADENTI NEL CENTRO STORICO**

Tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 83 debbono prevedere la tutela dei seguenti elementi architettonici:

- volte, archi;
- solai a cassettoni o che presentino decorazioni sull'intradosso;
- opere in pietra di particolare valore quali: cornici di finestre, marcapiani, soglie, cornicioni, lesene, camini, lapidi e stemmi, fregi;
- decorazioni pittoriche esterne, finestre dipinte;
- i solai e le gronde con orditura in legno e pannelle, ove da sostituire, dovranno essere ricostruiti con le stesse caratteristiche e materiali di quelli esistenti.

Inoltre, non è consentita:

- la realizzazione di verande su terrazze, balconi e giardini;
- la collocazione sulle coperture e sui terrazzi di pannelli solari;
- la realizzazione di intonaci senza finitura e tinteggio, o con tinteggio soltanto parziale degli edifici.

In particolare:

1) Gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- nei casi di rifacimento dei tetti, al fine di consentire la realizzazione di un cordolo strutturale, è ammessa la loro sopraelevazione, in eguale misura in gronda e al colmo, fino al raggiungimento di una distanza max. di cm. 30;
- nel rifacimento dei tetti è consentito il riordino delle falde di copertura nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio, senza che ciò costituisca aumento della volumetria urbanistica;

- interventi di arredo di terrazzi e giardini, quali strutture fisse e pergolati finalizzati alla crescita di piante rampicanti, sono consentiti unicamente se a cielo aperto e senza pannellature laterali.

2) Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- in caso di frazionamento di immobili residenziali, non è consentita la realizzazione di appartamenti di superficie inferiore a mq 40. Per la determinazione della superficie di cui sopra, i locali accessori della residenza, purché adiacenti e collegati direttamente, possono essere computati con i coefficienti di riduzione previsti nell'art. 13 della legge 27.7.78 n. 392;

- la eliminazione dei solai è ammessa solo per quello interposto tra l'ultimo piano ed il sottotetto; essa non comporta aumento della volumetria urbanistica;

3) Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- E' vietata la realizzazione di terrazze e balconi a sbalzo sulle facciate degli edifici.

Comune di Perugia Pagina 66 T.U.N.A

- Ascensori, scale, rampe:

Ove non sia possibile collocare all'interno di edifici corpi ascensori, corpi scala di sicurezza o rampe per il superamento delle barriere architettoniche, è ammessa la loro realizzazione esterna. In ogni caso scale e rampe devono essere aperte. I volumi necessari per la loro realizzazione non costituiscono aggiunte di cubatura.

- Opere edilizie nei terrapieni:

E' consentito, per comprovate esigenze tecniche, l'inserimento di elementi tecnologici in terrapieni purché il volume finito risulti ricompreso entro il profilo naturale del terreno ante operam ed il preesistente andamento del terreno venga ricostituito mantenendo l'eventuale dotazione arborea – vegetativa all'interno dell'area di intervento.

Gli interventi di cui sopra sono ammessi anche sugli immobili che non hanno le caratteristiche igienico-sanitarie connesse con le destinazioni d'uso in atto.

## descrizione

Il fabbricato in questione è inserito all'interno del centro storico di Perugia, adiacente a porta Susanna e ricompreso tra le pubbliche vie denominate via Pellini, via della sposa e via Tornetta, ristrutturato dalla provincia di recente (anno 1999) è di particolare pregio architettonico e tipologico, come individuato anche nel vigente PRG comunale.

L'attuale destinazione della struttura è ad uso didattico ed ospita in gran parte la Scuola Nazionale dell'Alimentazione.

L'area è dotata di ottime infrastrutture per la mobilità ed adiacente ad un grande parcheggio pubblico con scala mobile da e per il centro di Perugia.

L'immobile si sviluppa su quattro livelli e la struttura è realizzata in muratura di pietra con intersezioni in cotto, gli infissi sono a norma di legge per il risparmio energetico e in ottimo stato.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al NCEU al foglio 402 con la p.lla 291 sub 8 come bene comune non censibile, la p.lla 291 sub 9, la p.lla 291 sub 10 cat D/01 r.c. €. 526,79, la p.lla 291 sub 11 cat. B/04 cl. 3 cons. 3712 sup. cat. 1417 Rendita catastale €. 6.134,67, la p.lla 291 sub 12 cat. A/10 cl. 6 cons. vani 7 sup. cat. 205 R.c. €. 2.819,85 e la p.lla 291 sub 13 cat. C/04 cl. 2 cons. 263 r.c. €. 1.276,78.-

### PROCESSO DI VALUTAZIONE DELL'UFFICIO PROVINCIALE

In base alle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare del 2° semestre 2009 dell'Agenzia del territorio di Perugia le quotazioni in zona B1 per abitazioni civili vanno da €. 1950 a €. 2500 e considerato la qualità e condizione dell'immobile in oggetto, si assumono **€. 1000/mq per i locali seminterrati, €. 2500/mq per i locali al piano terra, €. 2400/mq per il piano ammezzato e primo piano e €. 2300/mq per i locali al 2° piano**, per la superficie esterna (giardino e chiostro) si assume il valore di €/mq 500.-

Le superfici per i valori sopra elencati danno il seguente quadro:

descrizione	Superficie	Valore	prodotto
Area esterna	607	500	303,500,00
Piano seminterrato	327,40	1000	327.400,00
Piano Terra	775	2500	1.937.500,00
Piano ammezzato	77,90	2400	186.960,00
Primo Piano	1059	2400	2.541.600,00
Piano Secondo	294,80	2300	678.040,00

**Valore economico determinato pari a €. 5.975.000,00**

**Determinazione del valore economico tramite procedimento indiretto**

**Valore unitario di locazione desunto dalle OMI dell'Agenzia del territorio da €. 6,50 a €. 9/mq; si assume il valore di €/mq pari a 8,00.**

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

Superficie mq.  $2.534,10 \times 8 \times 12 = 243.273,6$

$V_m = 243.273,60 / 0.04 = \text{€} 6.081.840,00.-$

Per quanto risultante, si ritiene equo individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in €. 6.000.000,00.-

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

L'Agenzia del Territorio su richiesta della Provincia ha espresso in data 23.06.2010 un giudizio di non congruità della stima Provinciale ritenendo che il valore di mercato della struttura in questione fosse determinabile in €. 4.245.00,00 con alea del 10% di di scostamento

Il Servizio scrivente, ritiene che il reale valore di mercato dell'immobile in oggetto possa realisticamente determinarsi al centro delle due stime e pertanto a complessivi **€. 5.112.500,00 diconsi euro Cinquemilionicentododicimilaecinquecento/00.-**



**PLANIMETRIE IMMOBILE**



**PIANO SEMINTERRATO**



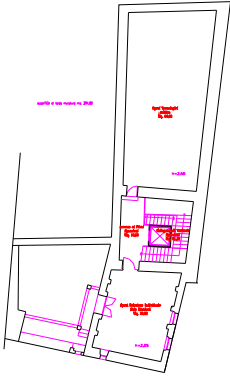
**PIANO TERRA**



**PIANO AMMEZZATO**



**PIANO PIANO**



**PIANO SECONDO**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



