

**PROVINCIA DI PERUGIA**



**PIANO DELLE ALIENAZIONI E  
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI  
TRIENNIO 2016 - 2018**



**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI****TRIENNIO 2016-2018**

<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>ANNO 2016</b>	<b>ANNO 2017</b>	<b>ANNO 2018</b>
PERUGIA- IMMOBILE VIA F.DI LORENZO, 22/24 - SEDE DELLA PROCURA UNIFICATA	€ 5.700.000,00		
UMBERTIDE Caserma Carabinieri	€ 611.253,00		
CASTIGLIONE DEL LAGO Isola Polvese ex Palazzina Uffici		€ 652.000,00	
UMBERTIDE Torre Certalda Maneggio		€ 219.000,00	
UMBERTIDE Torre Certalda Torre			€ 73.000,00
UMBERTIDE Torre Certalda Casa Colonica			€ 184.000,00
UMBERTIDE Torre Certalda Terreni			€ 616.500,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILI DA ALIENARE</b>	<b>€ 6.311.253,00</b>	<b>€ 871.000,00</b>	<b>€ 873.500,00</b>



**ANNO 2016**



**IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PERUGIA**  
**VIA F. DI LORENZO, 22/24 - SEDE DELLA PROCURA UNIFICATA**  
descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 253 part. 591 sub 5



**1. Descrizione immobile.**

L'immobile è ubicato in area centrale del Comune di Perugia , in via Fiorenzo di Lorenzo nn. 22/24, di fronte p.zza Partigiani, luogo adibito a parcheggio di auto e stazione bus terminal.

E' comodamente collegato al cuore della città' mediante scale mobili che attraversano la Rocca Paolina , cittadella medievale, al cui interno trovano sede mostre e manifestazioni culturali ed artistiche.

E' censito al Catasto Fabbricati al foglio 253 con la particella 591 subalterno 5, l'intero l'immobile è destinato ad uffici.

Trattasi di un edificio costruito nell'anno 1953, strutturalmente costituito da :

- fondazione in pietra calcarea e malta cementizia;

- struttura in elevazione in muratura di mattoni in laterizio;
  - solai in latero cemento tipo SAP con sovraccarico utile 300 Kg
  - struttura portante in pilastri e travi in c.a.;
  - divisori in muratura di mattoni in le trizio forati;
  - tetto in latero cemento a padiglione , sovraccarico 150 kg
  - manto di copertura in tegole e coppi alla romana;
  - le facciate sono rivestite di lastre di travertino ;
  - la balaustra del balcone al piano secondo è di travertino, mentre quella all'ultimo piano è in ferro;
  - il pavimento è di marmette di cemento granigliato a colorazioni varie , tranne quello al seminterrato e del sottotetto i quali sono stati realizzati di battuto di cemento.
- Mentre le scale sono di lastre di marmo di trani e il parapetto in laterizio armato con corrimano in legno, rivestito con piastrelle in ceramica;
- tutti gli infissi (porte e finestre) sono di legno e le finestre sono munite di avvolgibili;
  - l'immobile è provvisto di n. 1 ascensore

Visto le condizioni costruttive dell'edificio in oggetto, viene attribuita la classe energetica di tipo G.

L'immobile , nel suo insieme, si presenta in mediocri condizioni manutentive e conservative.

Tale immobile è stato concesso dalla Provincia di Perugia al Comune di Perugia, adibendolo a sede della Procura Unificata.

Con D.D.n.6196 del 06/08/2012 è stato rinnovato il contratto di locazione per un canone annuo di € 316.484,96., con validita'dal 01/07/2011 al 30/06/2017.

Tale contratto prevede in obbligo al locatario la manutenzione ordinaria e straordinaria .

## 2.Caratteristiche dell'edificio e consistenza.

Il fabbricato è destinato ad uffici, locali vari servizi ed autorimessa, e si compone di 8 piani, di cui uno seminterrato e uno sottotetto.

Dal punto di vista tecnologico, l'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico sanitario del tipo civile, efficiente ed in discreto stato conservativo;
- impianto elettrico parte in traccia e parte canalizzato esternamente , ed adeguato alla normativa ai sensi della legge 46/90
- impianto di riscaldamento del tipo centralizzato a metano

Lo stabile presenta la seguente consistenza:

PIANO SEMITERRATO		
destinazione	mq Utili	mq.Lordi
Garage	388,87	
wc	3,29	
Vano ascensore	2,96	
C.T.	30,5	
C.T.	17,72	
	-----	
<b>Totale</b>	<b>443,34</b>	<b>512,6</b>

PIANO TERRA		
destinazione	mq Utili	mq.Lordi
Ingresso	38,97	
Uffici	33,4	
Server	12,55	
Disimpegno	54,29	
Uffici	8,37	
Uffici	11,32	
Disimpegno	3,02	
Archivio	39,12	
Archivio	28,75	
Archivio	77,51	
Locale Impianti	3,83	
Disimpegno	2	
Vano ascensore	2,96	
wc	18,04	
Archivio	20,83	
Archivio	26,15	
Rampa	78,29	
	-----	
<b>Totale</b>	<b>459,4</b>	<b>544,23</b>

PIANO PRIMO		
destinazione	mq Utili	mq.Lordi
Ufficio	28,75	
	25,82	
	24,99	
	14,99	
	16,71	
	14,53	
	13,86	
	24,53	
Disimpegno	49,83	
	24,29	
	13,88	
	14,14	
wc	12,57	
vano ascensore	2,96	
vano scala	19,65	
	-----	
<b>Totale</b>	<b>301,5</b>	<b>362,62</b>

PIANO SECONDO		
destinazione	mq Utili	mq.Lordi
Ufficio	41,99	
Ufficio	10,73	
wc	12,57	
vano ascensore	2,96	
vano scala	19,65	
vano scala	14,35	
Ufficio	9,86	
Disimpegno	47,96	
Ufficio	16,61	
Ufficio	13,3	
Ufficio	22,17	
Ufficio	15,29	
Ufficio	40,39	
WC	3,29	
Disimpegno	3,72	
	-----	
<b>Totale</b>	<b>274,84</b>	<b>326,71</b>

PIANO TERZO		
destinazione	mq Utili	mq.Lordi
Ufficio	23,79	
Ufficio	14,08	
Ufficio	14,11	
Wc	12,67	
vano ascensore	2,96	
vano scala	19,65	
vano scala	14,35	
Disimpegno	39,92	
Ufficio	10,29	
Ufficio	7,18	
Ufficio	25,01	
Ufficio	14,4	
Ufficio	14,58	
Ufficio	15,93	
Ufficio	14,54	
Ufficio	23,68	
Ufficio	8,8	
	-----	
<b>Totale</b>	<b>275,94</b>	<b>326,71</b>

PIANO QUARTO		
destinazione	mq Utili	mq.Lordi
Ufficio	24,76	
Ufficio	15,26	
Ufficio	12,93	
Wc	12,71	
vano ascensore	2,96	
vano scala	19,65	
vano scala	14,35	
Disimpegno	43,04	
Ufficio	15,54	
Ufficio	25,01	
Ufficio	15,25	
Ufficio	25,41	
Ufficio	20,13	
Ufficio	24,59	
Ufficio	6,17	
	-----	
<b>Totale</b>	<b>277,76</b>	<b>326,71</b>

PIANO QUINTO		
destinazione	mq Utili	mq.Lordi
Ufficio	24,85	
Ufficio	26,3	
Wc	12,75	
vano ascensore	2,96	
vano scala	19,65	
vano scala	14,35	
Disimpegno	41,33	
Ufficio	7,8	
Ufficio	9,37	
Ufficio	23,7	
Ufficio	17,96	
Ufficio	20,34	
Ufficio	16,22	
Ufficio	28,03	
Ufficio	9,14	
	-----	
<b>Totale</b>	<b>274,75</b>	<b>326,71</b>

PIANO SOTTOTETTO		
destinazione	mq Utili	mq.Lordi
Soffitta	256,27	
Soffitta	9,88	
vano ascensore	2,96	
vano scala	19,65	
	-----	
<b>Totale</b>	<b>288,76</b>	<b>326,71</b>

### 3. Riferimenti Storici.

Nell'anno 1953 la Provincia di Perugia ha acquistato un'area con una superficie di 600 mq sulla quale, nell'anno successivo è stato costruito l'immobile, ora sede degli uffici della Procura Unificata.

### 4. Destinazione urbanistica - PRG -



#### art. 59 AREE TRASFORMABILI DEL CENTRO STORICO At.Cs.

Per ogni zona At.Cs, individuata nella "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale e perimetrata nelle tavole del PRG parte operativa, sono ammessi, nei limiti di seguito indicati, interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lett. f), comma 1, art. 3 LR 1/2004, o di nuova costruzione, finalizzati alla riqualificazione ed alla rifunzionalizzazione dell'area storica della città.

#### Modalità attuative

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera area perimetrata in cartografia, fatte salve prescrizioni diverse.

#### Prescrizioni particolari

Per ogni area identificata, con le lettere At.Cs ed un numero che la contraddistingue, nella "Cartografia Generale del territorio comunale" di PRG parte strutturale alla scala 1:10.000 e del PRG parte operativa 1:2.000, sono stabilite le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e le prescrizioni di seguito indicati:

#### AREA DESTINAZIONI D'USO PARAMETRI E PRESCRIZIONI At.Cs.1

Carceri

Uffici Giudiziari Recupero:

- 1) del complesso del carcere femminile, con interventi di cui alle lett. a,b,c,d, dell'art.31 L.457/78;
- 2) del complesso del carcere maschile, con interventi di cui alle lett.a,b,c,d,e dell'art.31 L.457/78 e la realizzazione di max. n. 2 piani f.t. ricavati tra i "raggi" dell'edificio principale. Ulteriori incrementi volumetrici per corpi tecnici, scale, ecc., sono realizzati con corpi di fabbrica aventi altezze max. non superiori a quelle, misurate in gronda degli edifici ai quali vengono ad integrarsi. L' incremento della volumetria è ammesso nei limiti di cui al DI 1444/68 per le zone omogenee A

## 5.Titolo di proprietà

Il bene immobile in oggetto è stato ceduto a titolo di proprietà dalla Provincia di Perugia a FIA italiano riservato "i3 Patrimonio Italia" gestito dalla società "INVIMIT SGR S.p.A.", con atto a rogito Dr. Vittorio Occorsio in data 28/10/2016, Roma Rep. n. 451, Racc. n. 244, registrato a Roma 4 il 03/11/2016 al n. 32582, per il prezzo di € 5.700.000,00 (euro cinquemilionesettecentomila).

**BENI IMMOBILI ADIBITI A CASERMA DEI CARABINIERI ED ALLOGGI, DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI PERUGIA, UBICATI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI UMBERTIDE (PG) IN VIA SPOLETINI N. 10.**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

I beni immobili in questione si trovano nel centro storico di Umbertide nelle immediate vicinanze della viabilità stradale principale S.S. n. 3 bis "Tiberina" e della linea ferroviaria locale "Ferrovia Centrale Umbra", ad est del quartiere di Piazza S. Francesco, quale abitato più antico della città.

Il cespiti di che trattasi, sono costituiti da n. 2 fabbricati indipendenti divisi da un cortile comune di pertinenza e precisamente l'edificio "caserma" e la "palazzina alloggi", entrambi con affaccio sulla strada pubblica (Via Spoletini), dalla quale è consentito l'accesso diretto. Si riporta nei paragrafi che seguono la descrizione generale degli edifici e dell'area esterna di pertinenza.

Caserma

Si sviluppa su di un fabbricato a pianta rettangolare su tre livelli fuori terra oltre ad un piano sottotetto non abitabile, la cui edificazione è antecedente al 1885, anno in cui il fabbricato è pervenuto per compravendita alla allora Provincia dell'Umbria.

L'edificio presenta la facciata principale esposta ad est su Via Spoletini; a nord è contiguo con altro edificio di privati; sui rimanenti due lati si affaccia sulla corte interna di pertinenza.

Il piano terra è accessibile direttamente dalla strada pubblica ed ospita nella parte centrale un disimpegno comune con vano scala e piccolo ripostiglio sottoscala; nelle altre parti si trovano un ufficio e locali funzionali alle attività dell'Arma (vano piantone, archivio, n. 2 celle di sicurezza), oltre ad un servizio igienico ed al locale centrale termica che ha accesso dal cortile esterno di pertinenza; il piano è dotato anche di un accesso di servizio dal cortile sul retro.

Al piano primo, si trovano n. 2 vani ad uso ufficio, un locale destinato ad archivio, il locale mensa con adiacente vano cucina ed un servizio igienico.

Il piano secondo ospita n. 3 camere da letto per i militari in servizio, una zona servizi igienici ed un vano adibito ad armeria.

Il piano sottotetto praticabile in parte, ospita alcune apparecchiature relative all'impianto termoidraulico dell'edificio.

Il collegamento dei vari livelli del fabbricato è consentito dal vano scala situato in posizione centrale con due rampe per ciascun interpiano; non è presente l'impianto ascensore.

Le strutture portanti verticali sono costituite da muratura in pietrame e mattoni, mentre i solai di piano sono in putrelle di ferro e laterizio; la copertura è a tetto con solaio in latero-cemento e cordoli in c.a., in quanto oggetto di completo rifacimento nei primi anni '90.

Le pareti interne dei vari piani, in parte portanti, sono in muratura di laterizi; i pavimenti delle varie stanze e corridoi sono in marmette di graniglia e cemento, mentre quelli dei servizi igienici, come anche i rivestimenti sono in piastrelle monocottura; gli intonaci di pareti e soffitti sono a base di sabbia, calce e cemento con tinteggiatura a tempera. Gli infissi delle finestre sono in legno con vetri float semplici con persiane in legno verniciato; le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone dell'ingresso principale è in legno massello e la porta del vano centrale termica in ferro verniciato.

All'esterno il fabbricato presenta le facciate intonacate e tinteggiate con idropittura al quarzo; la copertura a tetto con manto di tegole in laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera di rame. In corrispondenza di alcune finestre al piano terra, si trovano grate di sicurezza in ferro verniciato.

L'edificio è dotato di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice), impianto idrico sanitario, impianto termico (con caldaia alimentata a metano, circuito in tubazioni di ferro e caloriferi in ghisa), oltre agli impianti speciali radio e di comunicazione funzionali alle attività svolte nella caserma. L'edificio è fornito altresì di impianto telefonico, trasmissione dati ed anti intrusione.

Lo stato attuale di conservazione dell'edificio è piuttosto mediocre: soprattutto all'interno sono evidenti le carenze dovute alla vetustà dei materiali, nonostante le opere di manutenzione ordinaria eseguite nel tempo. Gran parte delle finiture necessitano di interventi di manutenzione straordinaria; gli impianti tecnologici sono funzionanti, ma molto vecchi e pertanto è necessario provvedere con interventi di adeguamento alle vigenti disposizioni normative.

Si precisa che l'edificio "caserma" è stato interessato di recente da un progetto per la sistemazione generale redatto dal Servizio Patrimonio della Provincia di Perugia al fine di incrementarne il valore sia sotto l'aspetto patrimoniale che logistico/funzionale. In sintesi il progetto prevede la maggiore funzionalità e migliore distribuzione degli spazi interni ai fini dell'attuale destinazione d'uso, mediante un'opera generale di risanamento interno dei locali, adeguamento alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, ed alcuni interventi di rinforzo strutturale. Sulla scorta del progetto esecutivo dell'intervento, redatto nel 2015, è stata prevista una spesa complessiva pari ad € 350.000,00.

Durante la fase progettuale, si è dato luogo anche alle verifiche per l'adattabilità dell'immobile secondo la normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche degli edifici. A riguardo, anche se non previsto dal progetto di sistemazione generale sopra citato, è stata accertata la possibilità di realizzare un vano ascensore esterno in corrispondenza del vano scala, in adiacenza al prospetto posteriore dell'edificio.

#### Palazzina Alloggi

Si sviluppa su di un fabbricato con tre livelli fuori terra oltre ad un piano sottotetto non abitabile, edificato nei primi anni '60 dalla allora Amministrazione della Provincia di Perugia su di un lotto di terreno situato a ridosso della già esistente caserma dei carabinieri.

L'affaccio principale dell'edificio è ad est su Via Spoletini; a nord si trova la corte comune pertinenziale, mentre sui rimanenti lati il fabbricato confina con aree private.

Il piano terra ospita spazi con diverse destinazioni d'uso e precisamente: n. 2 unità immobiliari ad uso garage ed un vano ad uso magazzino con affaccio ed accesso diretto dalla via pubblica; un'altra unità ad uso garage accessibile dalla corte pertinenziale, ed altri vani accessori comuni agli alloggi situati ai piani superiori (piccoli fondi), oltre ad un atrio comune che connette l'accesso principale diretto da Via Spoletini al vano scala dell'edificio. A ridosso di parte del prospetto sud dell'edificio si trova un piccolo cortile sistemato a giardino, accessibile esclusivamente dall'interno del piano terra. Si precisa che il vano ad uso magazzino (situato nella zona d'angolo sud-est dell'edificio), non è occupato dal personale dell'Arma. Tale porzione immobiliare, comunque di proprietà provinciale, è da tempo utilizzata da terzi in forza di regolare contratto di locazione.

Al piano primo si trova un ampio alloggio composto da n. 3 camere, soggiorno, zona pranzo, cucina e vani accessori con un servizio igienico; nella zona d'angolo a sud-est dell'edificio al medesimo piano si trova un grande terrazzo praticabile che rappresenta anche la copertura di parte dei locali fronte strada situati al piano terra.

Il piano secondo presenta la stessa distribuzione e destinazione dei locali del piano primo con la sola differenza del terrazzo che è notevolmente più piccolo rispetto a quello del livello inferiore.

I livelli dell'edificio sono collegati dal vano scala con due rampe per ciascun interpiano; non è presente l'impianto ascensore.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pareti in muratura di laterizi, con solai di piano in latero-cemento; la copertura è a tetto con travi "varese" e tavelloni di laterizio; le gronde sono in c.a..

Le pareti divisorie interne dei vari livelli sono in muratura di laterizi forati; i pavimenti delle varie stanze e corridoi sono in piastrelli di marmette di graniglia e cemento, mentre quelli dei servizi igienici, come anche i rivestimenti sono in piastrelle monocottura; gli intonaci di pareti e soffitti sono a base di malta cementizia e calce con tinteggiatura a tempera. Gli infissi delle finestre sono in alluminio e vetrate termoacustiche isolanti, con serramenti avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone dell'ingresso principale è in legno massello. Le aperture di accesso ai garage al piano terra ed al vano magazzino fronte strada, sono dotate di serrande avvolgibili parte in doghe di alluminio (n. 2 garage fronte strada) e parte in doghe di ferro verniciato, tutte con comando di apertura/chiusura ad azionamento elettrico.

All'esterno il fabbricato presenta i prospetti in parte finiti ad intonaco e idropittura al quarzo ed in parte con paramenti di muratura di mattoni a faccia vista; la copertura a tetto con manto di tegole in laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera di rame.

L'edificio è dotato di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice), impianto idrico sanitario, impianto termico (con caldaie autonome presenti per gli alloggi, alimentate a metano, con radiatori in ghisa). L'edificio è fornito altresì di impianto telefonico.

L'edificio, a tutt'oggi occupato ed utilizzato, si presenta in uno stato di conservazione da ritenersi accettabile. Nonostante l'epoca di realizzazione (primi anni '60) e la vetusta dei materiali impiegati, nel tempo ed anche di recente è stato interessato da interventi di manutenzione straordinaria di alcune finiture e di parte degli impianti tecnologici che pertanto hanno contribuito al mantenimento delle condizioni generali dell'edificio in termini di abitabilità e funzionalità per le esigenze richieste dall'attività dell'arma.

A seguito di verifiche in loco, sono state accertate le condizioni della copertura dell'edificio: il manto risulta in pessimo stato di conservazione (gran parte delle tegole risultano rotte e sfogliate da agenti atmosferici) e pertanto necessita di manutenzione straordinaria mediante completa sostituzione delle tegole e posa sottostante di impermeabilizzazione.

#### Cortile

Si tratta di un'area di pertinenza comune all'edificio "caserma" ed alla "palazzina alloggi", utilizzata per lo svolgimento dell'attività dell'arma soprattutto come parcheggio e custodia degli autoveicoli di servizio. L'accesso carrabile ad essa avviene direttamente da Via Spoletini, ed è custodito da un cancello a due ante in ferro verniciato ad azionamento automatico. Tale area è interposta tra gli edifici di che trattasi come si evince dall'allegata planimetria catastale; ad ovest ed in parte a nord confina con proprietà private. Il cortile risulta pavimentato con manto in conglomerato bituminoso. Si precisa infine che il cortile risulta attraversato nel sottosuolo da una condotta fognaria delle acque nere, che presumibilmente collega la fossa biologica di confinanti privati al collettore fognario municipale. A riguardo non risulta formalizzato nessun titolo di asservimento.

#### CONSISTENZE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

In relazione ai beni in questione sono state accertati i dati metrici per la quantificazione delle consistenze utili ai fini della presente valutazione, come indicato nei prospetti seguenti.

#### Caserma

Piano	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Altezza interna (ml.)
Terra	caserma	92,65	146,80	3,10
Primo	caserma	104,50	146,80	3,35
Secondo	caserma	105,60	146,80	3,20

#### Palazzina alloggi

Piano	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)	Altezza interna (ml.)
Terra	Garages, magazzino, ed accessori	152,25	187,00	3,40
Terra	corte	30,15	35,00	

Primo	alloggio	122,95	148,30	3,15
Primo	terrazzo	41,30	41,30	
Secondo	alloggio	123,40	148,30	3,15
Secondo	terrazzo	8,90	8,90	

#### Corte esterna comune

Piano	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)
Terra	Corte comune alla caserma ed alloggi	215	218

#### DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta delle informazioni reperite previa consultazione degli atti catastali detenuti dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, i cespiti in questione risultano correttamente intestati alla Provincia di Perugia per diritti di piena proprietà, e riportano i dati identificativi seguenti.

#### Caserma

Catasto Terreni - foglio 73  
particella 375, ente urbano di mq. 150.

Catasto Fabbricati - foglio 73  
particella 375, Categoria B/1, Consistenza mc. 1.516, piano T-1-2.

#### Palazzina alloggi

Catasto Terreni - foglio 73  
particella 493, ente urbano di mq. 175;  
particella 526, ente urbano di mq. 36;  
particella 536, ente urbano di mq. 43.

Catasto Fabbricati - foglio 73  
particella 493 sub 1, Categoria C/6, Consistenza mq. 61, piano T;  
particella 493 sub 2, Categoria A/2, Consistenza vani 8, piano T-1;  
particella 493 sub 4, Categoria C/6, Consistenza mq. 16, piano T;  
particella 493 sub 5, bene comune non censibile (scala e corridoio) alla part. 493 sub 2-3, piano T-1-2;  
particella 493 sub 6, Categoria A/2, Consistenza vani 7,5, piano T-2;  
particella 536 sub 1, Categoria C/2, Consistenza mq. 16, piano T;  
particella 536 sub 2, Categoria C/6, Consistenza mq. 20, piano T;  
particella 526, bene comune non censibile (cortile) alla part. 493 sub 2 e sub 6, piano T.

#### Corte esterna comune

Catasto Terreni - foglio 73  
particella 567, ente urbano di mq. 218.

Catasto Fabbricati - foglio 73  
particella 567, bene comune non censibile (corte) alla particella 375 e alla part. 493 sub 1-2-6, piano T.

#### TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

In relazione ai beni immobili in questione si è provveduto a rintracciare i titoli di provenienza, risultando la piena proprietà della Provincia di Perugia, acquisita in forza degli atti di seguito citati.

##### Fabbricato occupato dalla caserma e corte comune

Natura atto pubblico: Compravendita;

Luogo e data di stipula: Perugia, 19 ottobre 1885;

Rogante: Dott. Domenico Rotondi;

Repertorio generale secondo numero: n. 4916; annuale 31;

Trascrizione: Ufficio dei Registri Immobiliari di Perugia al Reg. Part. n. 208/1885.

##### Porzione di terreno occupato dalla palazzina alloggi

Natura atto pubblico: Compravendita;

Luogo e data di stipula: Perugia, 27 aprile 1960;

Rogante: Dott. Oreste Trotta;

Repertorio: n. 858/288;

Trascrizione: Ufficio dei Registri Immobiliari di Perugia al Reg. Part. n. 2826 in data 03/05/1960.

##### Porzione di terreno occupato da parte del corpo di fabbrica fronte strada della palazzina alloggi

Natura atto pubblico: Compravendita;

Luogo e data di stipula: Perugia, 30 settembre 1961;

Rogante: Dott. Maurizio Gaddi;

Repertorio: n. 4656/231;

Trascrizione: Ufficio dei Registri Immobiliari di Perugia al Reg. Part. n. 6175 in data 02/10/1961.

Si precisa che in base alle verifiche effettuate, i beni in questione non sono gravati da pesi, vincoli, ipoteche ed altri oneri e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

#### TITOLI DI OCCUPAZIONE

Le occupazioni attuali dei beni immobili in parola risultano come di seguito indicato.

a) Stazione dei Carabinieri di Umbertide sviluppata su fabbricato "caserma" e gran parte della "palazzina alloggi" con relativo cortile comune pertinenziale:

Contratto di locazione stipulato presso il Ministero degli Interni con Repertorio n. 6649 in data 04/04/2000, approvato con Decreto Ministeriale in data 05/06/2006, registrato a Perugia il 02/08/2006 al n. 4061 mod. A1 per il periodo decorrente dal 01/06/2006 al 31/05/2012. Rinnovo contrattuale disposto con Determinazione Dirigenziale n. 8220 del 20/09/2013 per anni 6 (decorrenza 01/06/2012 – 31/05/2018), al canone annuo di € 26.210,20.

b) Sede comunale della Sezione Cacciatori di Umbertide su locale ad uso magazzino, ubicato sulla "palazzina alloggi" al piano terra con affaccio sulla via pubblica:

Contratto di locazione stipulato presso la Provincia di Perugia con Repertorio n. 14.973 in data 10/12/2003, registrato a Perugia il 18/12/2003 al n. 4228 (durata anni 6), e successivi rinnovi; ad oggi è in essere il rinnovo contrattuale disposto con atto dirigenziale n. 3085 del 17/07/2015 per un periodo di anni 6 (decorrenza 01/08/2015 – 31/07/2021), al canone annuo di € 724,96.

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

In base a quanto desumibile dallo strumento urbanistico vigente del territorio comunale di Umbertide, l'edificio "caserma" ricade in zona "TC/S" - Centri Storici (art. 18 e seguenti delle NTA, parte operativa), mentre la "palazzina uffici" in zona TCR/MMD - Tessuti ed Ambiti Consolidati Prevalentemente Residenziali, a Mantenimento a Densità Media (art. 25 e seguenti delle NTA, parte operativa).

Nell'area in cui si trovano i beni in esame, risultano operanti i seguenti vincoli ambientali, rilevati nel vigente P.T.C.P.:

- art. 142 – lett. c) – D.Lgs. n. 42/2004 – Ambito fluviale;
- area di studio.

A riguardo dell'edificio "caserma", facendo parte del patrimonio immobiliare pubblico ed essendo stato realizzato da più di 70 anni, è stata richiesta la "Verifica dell'Interesse Culturale" ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004, giusta nota prot. U-0439868 del 15/10/2012. Con nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria prot. n. 2838 del 18/04/2013 è stata inviata la dichiarazione di assenza di Interesse Culturale.

Si precisa inoltre che l'edificio "caserma" è individuato all'interno del Piano Comunale di Protezione Civile approvato dal Comune di Umbertide con atto di Giunta Comunale n. 100 del 15/04/2009, come "edificio di interesse generale per la collettività" all'interno del Piano di Protezione Civile "settore 24 Umbertide SUD".

#### VALORE DI MERCATO DEI BENI

Il valore di mercato dei beni immobili in questione, a seguito del parere di congruità espresso dall'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, sulla perizia di stima redatta dal Servizio Patrimonio della Provincia di Perugia, ammonta ad € 611.253.

**ANNO 2017**



## **BENE IMMOBILE DENOMINATO “PALAZZINA UFFICI” DI PROPRIETA’ DELLA PROVINCIA DI PERUGIA, UBICATO PRESSO ISOLA POLVESE NEL COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO (PG).**

### INFORMAZIONI GENERALI

Situata nella zona sud-est del Lago Trasimeno, Isola Polvese ha un'estensione di poco inferiore a 70 ettari e si presenta con un territorio collinare che mantiene inalterati caratteri naturali, con la presenza di un'importante area boscata che interessa il versante nord – nord est dell'isola e con gran parte del restante territorio caratterizzato dalla presenza di numerosi oliveti secolari.

Per estensione è la più grande tra le tre isole del Lago Trasimeno e presenta un perimetro costiero di circa 5 km; la costa si trova a 258 metri s.l.m., mentre la parte raggiunge i 313 metri s.l.m. nella zona centrale dell'isola.

Isola Polvese è anche caratterizzata dalla presenza di costruzioni storiche che testimoniano la presenza di attività umane sin da tempi lontani. Il versante sud-est vede la presenza del molo di attracco del servizio di navigazione del Lago Trasimeno con alle spalle un piccolo borgo rurale con diversi edifici utilizzati in parte per fini agricoli legati alla produzione dell'olio d'oliva ed in parte ad uso prettamente turistico con una foresteria.

Gli altri immobili vengono utilizzati anche per fini didattici con l'organizzazione di laboratori e visite guidate.

Prevalentemente basata sulla pesca nei secoli scorsi, ora l'isola vive soprattutto di turismo ambientale, anche con la presenza di una piccola spiaggia e di aree attrezzate per pic-nic nella parte nord, nonché di strutture ricettive e di ristorazione, che richiamano soprattutto nel periodo estivo un gran numero di turisti.

L'ambiente storico è caratterizzato da importanti preesistenze: il Castello, la Chiesa di San Giuliano, il Monastero di San Secondo.

Nel 1973 l'isola viene acquistata per intero dall'Amministrazione Provinciale di Perugia, che la dichiara “Oasi di Protezione Faunistica”. Recentemente, è stata giudicata “Parco scientifico didattico” e dal 1995 fa parte dell’“Area protetta regionale del parco del Lago Trasimeno”

Da un punto di vista amministrativo l'isola ricade per intero all'interno del territorio comunale di Castiglione del Lago. L'accesso all'isola mediante servizio di navigazione pubblico (gestione attualmente esercitata dall'azienda “Busitalia”) avviene prevalentemente dalla località più vicina situata sulla sponda ad est del lago e cioè da San Feliciano, frazione del comune di Magione.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione di stima fa riferimento ad un fabbricato denominato “palazzina uffici” (in origine fabbricato rurale), situato nella zona sud-est dell'isola, non lontano dal pontile di ormeggio delle imbarcazioni, oggi adibito ad uffici, laboratori e servizi. La proprietà dell'immobile appartiene alla Provincia di Perugia, mentre per quanto riguarda l'impiego attuale dei relativi spazi, parte del fabbricato e precisamente i locali del piano terra sono concessi in gestione a terzi, mentre i vani situati negli altri livelli (piano primo e secondo) risultano liberi e non utilizzati.

L'edificio in questione è situato nella zona dell'isola denominata “Il Borgo” con la presenza di diversi edifici con varie destinazioni d'uso, quali civile abitazione, turistico-ricettivo, uffici, laboratori e per attività agricole. Gli spazi esterni di tale zona sono comuni a tutti i fabbricati e presentano consistente estensione con sistemazioni gradevoli a verde con viali alberati, ampie superfici a prato, arbusti ed essenze arboree di vario genere. La zona di che trattasi risulta molto agevole essendo pianeggiate e facilmente raggiungibile poiché strettamente adiacente all'area del pontile di attracco delle imbarcazioni che confina a sud-est. Tale zona denominata “Il Borgo”, è circondata anche dalle viabilità stradali locali (di larghezza media di m 3-4) che dall'area del pontile

permettono di raggiungere vari punti del territorio (costruzioni, aree agricole, aree boscate e piccole spiagge presenti nell'isola).

Il fabbricato di che trattasi, originariamente funzionale allo svolgimento di attività legate all'agricoltura esercitata nell'isola come "fabbricato rurale", è stato edificato probabilmente negli anni 30' o 40' del 1900 e comunque antecedentemente agli anni 1954-1955 in cui è stato possibile accertarne la presenza mediante la consultazione delle foto aeree della zona, disponibili nel portale geografico della Regione Umbria.

L'edificio si sviluppa su pianta rettangolare quasi regolare piuttosto allungata su n. 3 livelli fuori terra; il prospetto principale si affaccia in direzione sud-est su di un'ampia area esterna pianeggiante sistemata a verde, comune anche ad altri fabbricati circostanti denominati "La Villa" e "La Foresteria". Su lato nord-ovest confina con spazi a verde ed adiacenti edifici ad uso agricolo (ex stallotti) e cabina elettrica; a nord-est si trova una piccola costruzione "ex pollaio" e l'edificio adibito ad abitazione del custode dell'isola. A sud-ovest l'immobile si affaccia su area verde confinata anche dalla strada interna che collega l'area antistante il pontile alle zone entroterra dell'isola.

Il piano terra ospita alcuni locali con accessi indipendenti dall'esterno sul lato principale dell'edificio, quali n. 2 aule didattiche; un vano destinato a punto informazioni ed un locale punto vendita oltre a servizi igienici ed un vano scala con unica rampa di gradini per l'accesso al piano superiore. Sul lato destro del fabbricato trova luogo uno spazio semiaperto con forno in muratura. La facciata sul lato sinistro e sul lato posteriore del fabbricato, in corrispondenza del piano terra, è scoperta grazie alla presenza di un muro controterra che forma un ampio corridoio aperto in adiacenza all'edificio, con dei passaggi pedonali di collegamento dal piano del terrapieno a n. 3 portoncini di ingresso al piano primo.

Al piano primo, una piccola porzione di immobile è accessibile esclusivamente dall'esterno dell'edificio sul retro ed ospita n. 2 locali ad uso ufficio con servizio igienico. Nella restante parte del piano si trovano n. 2 aule didattiche, un ufficio, uno spazio disimpegno ed un servizio igienico; tale porzione di piano è raggiungibile dal vano scala interno che ha accessibilità dal piano terra, oltre che da n. 2 ingressi sul retro del fabbricato.

Il piano secondo è raggiungibile da n. 2 corpi scala interni ad unica rampa ed ospita n. 4 vani ad uso ufficio, un'aula polivalente, un servizio igienico con disimpegni e spazi comuni di collegamento.

Per quanto concerne le strutture portanti dell'edificio, risultano paramenti verticali perimetrali ed interni in muratura mista di pietrame e mattoni con fondazioni continue; i solai di copertura del piano terra sono con travi in acciaio "profilati NP" e voltine in piastrelle laterizie a vista, come anche il solaio di copertura di un'aula didattica del piano primo; la parte prevalente del piano primo e tutto il piano secondo presentano solaio di copertura orizzontale in latero-cemento. La copertura è a tetto a due falde realizzate su muricci in muratura di laterizi e sovrastante tavellonato e soletta in calcestruzzo con gronde formate da travicelli in legno ancorati al cordolo perimetrale in c.a. e piastrelle di laterizio a vista. Anche il corpo di fabbrica che ospita il vano con forno, è protetto da copertura a tetto con unica falda con struttura lignea e piastrelle. Le pareti divisorie interne dei locali del fabbricato sono per gran parte costituite dalle murature portanti; in modesta parte risultano tramezzature in muratura di laterizio forati. Gli intonaci di pareti e soffitti sono a base di sabbia, calce e cemento con tinteggiatura a tempera. Gli infissi di finestre e porte finestre sono in legno (alcuni a vista ed altri verniciati) e vetrate isolanti; le porte interne sono in legno tamburato verniciato. La pavimentazione dei locali principali è in mattonelle di cotto, mentre i servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

All'esterno l'edificio presenta le facciate intonacate e tinteggiate con alcune aperture delle finestre, protette da ringhiere di ferro ad elevazione dei parapetti di modesta altezza. La copertura è con manto di coppi vecchi; i canali di gronda ed i discendenti pluviali sono in lamiera di rame.

L'edificio è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, ed impianto termico con caldaie autonome alimentate a gas (con fornitura da "bombolone"), con sistema di riscaldamento a ventilconvettori per i locali principali e radiatori per i servizi igienici.

A seguito di verifiche effettuate con apposito sopralluogo, lo stato attuale di conservazione generale dell'edificio è da ritenersi buono: le finiture interne ed esterne e gli impianti tecnologici non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, ma solamente ordinaria come ad esempio la tinteggiatura di pareti e soffitti interni, i trattamenti protettivi degli infissi esterni e la rimessa in funzione ed eventuale revisione dell'impianto termico dato l'inutilizzo di gran parte dei locali da alcuni anni. L'unico intervento straordinario di cui necessita l'immobile riguarda la sistemazione delle voltine di laterizio dei solai di copertura di n. 2 locali, quali l'aula didattica al piano terra e l'aula didattica al piano primo (locale con caminetto) che presentano in alcune porzioni dei cedimenti dovuto probabilmente al distacco delle pannelle dalla soletta del solaio.

Si precisa che l'intero edificio è stato interessato da un intervento di rifacimento e consolidamento delle strutture e modifiche interne approvato con Concessione Edilizia n. 122 rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago in data 09/01/1990 oltre ad interventi successivi di recupero del fabbricato autorizzati con Concessione edilizia n. 23 del 21/05/1994.

L'edificio in oggetto è stato dichiarato agibile per uso "laboratori" con Permesso prot. n. 17717 del 25/03/1997 e successivamente con atto di integrazione e modifica di autorizzazione per agibilità prot. n. 13143 del 25/05/1998 è stata disposta l'agibilità dell'edificio con le seguenti destinazioni d'uso:

1. Piano terra - Area "servizi" con magazzini, accoglienza e servizi, preparazione, mostra e vendita dei prodotti agricoli dell'isola, forno;
2. Piano Primo – Area "didattica" con uffici, sala riunioni, segreteria, centro documentazione Trasimeno, "Sigla" e servizio di monitoraggio ambientale;
3. Piano secondo – Area "ricerca" con uffici, sala riunione, studi di ricerca, laboratori e servizi.

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

In relazione al bene in questione sono stati accertati i dati metrici per la quantificazione delle consistenze, come indicato nel prospetto seguente.

Piano	Superficie netta (mq.)	Superficie lorda (mq.)
Terra	147,40	222,50
Primo	146,70	216,15
Secondo	156,10	216,15

Gli spazi esterni di pertinenza adiacenti il lato sinistro e retro dell'edificio, in cui si trova il "corridoio" aperto delimitato dal muro controterra, occupano una superficie lorda di mq. 97,00 per la quale corrisponde una superficie utile di mq. 71,00.

#### DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta delle informazioni reperite previa consultazione degli atti catastali detenuti dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, il cespite in questione risulta correttamente intestato alla Provincia di Perugia per diritti di piena proprietà, e riporta i dati identificativi seguenti.

##### Catasto Terreni

rata di terreno censita al foglio 142 con la particella 60 - ente urbano di mq. 270.

##### Catasto Fabbricati

unità immobiliare censita al foglio 142 con la particella 60, Categoria A/7, Consistenza vani 27.

Si precisa che la particella 60 riportata negli atti censuari del Catasto Terreni, comprende oltre all'area di sedime del fabbricato, anche una piccola rata di terreno ad esso adiacente (graffata con l'edificio), come si evince dall'estratto di mappa.

Si evidenzia che la destinazione d'uso dell'unità immobiliare risultante dagli atti censuari (Cat. A/7 - abitazione in villa o villino), non trova corrispondenza con quella attuale legittimata dal Certificato di Agibilità sopra richiamato. Inoltre sulle planimetrie catastali si evincono alcune difformità in ordine alla distribuzione interna degli spazi che risulta in parte diversa rispetto allo stato attuale.

#### TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

L'intero patrimonio di Isola Polvese risulta di proprietà della Provincia di Perugia per interi diritti, acquisita in forza di Atto di compravendita a rogito Dott. Mario Donati Guerrieri, Repertorio n. 163566/40212, stipulato a Perugia in data 21 dicembre 1981. Il Titolo è stato Registrato a Perugia il 17/02/1982 al n. 1583 e Trascritto presso La Conservatoria del RR.II. di Perugia in data 23/02/1982 al n. Gen. 3632 e n. Part. 2650.

Si precisa che in base alle verifiche effettuate, il bene in questione non è gravato da pesi, vincoli, ipoteche ed altri oneri e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

#### TITOLI DI OCCUPAZIONE

Mentre i piani primo e secondo dell'edificio risultano attualmente inutilizzati e liberi da contratti o titoli di utilizzo da parte di altri, il piano terra e gran parte del territorio e fabbricati presenti nell'isola sono stati oggetto di affidamento in Concessione, in forza di Contratto Rep. n. 17.133 del 09/09/2016 a rogito Segretario Generale a favore della Associazione Temporanea di Imprese denominata "Officina Sociale Umbra – Società Cooperativa a r.l." (impresa mandataria) e "Oleificio Cooperativo Il Progresso Società Cooperativa Agricola" (impresa mandante). La durata della Concessione è di anni 6 decorrenti dalla data di consegna avvenuta con apposito verbale il giorno 25/03/2016; il canone di concessione ammonta complessivamente ad € 339.000.

La presente perizia di stima, non tiene conto dei gravami di cui all'atto di concessione sopra richiamato che dispone l'utilizzazione di parte dell'immobile a favore di terzi, pertanto il valore di stima risultante è da intendersi per il bene libero da persone e cose.

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

In base a quanto desumibile dallo strumento urbanistico vigente del territorio comunale di Castiglione del Lago, l'intera Isola Polvese è classificata come "PL.1.4 - Paesaggi locali Isola Polvese".

Inoltre risultano i vincoli di seguito elencati:

- Ⓢ Aree di notevole interesse pubblico – art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 s s.m.i.;
- Ⓢ Siti Natura 2000: Siti di Interesse Comunitario – S.I.C.; Zone a Protezione Speciale – Z.P.S.;
- Ⓢ Aree di elevato interesse naturalistico ambientale – Classe 4A: ad elevata diversità floristico vegetazionale (art. 14 P.U.T.);
- Ⓢ Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923).

#### VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il valore di mercato del bene immobile in questione, risultante dalla perizia di stima redatta dal Servizio Patrimonio della Provincia di Perugia, ammonta da € 652.000.

Immobile sito nel  
**COMUNE DI UMBERTIDE**

distinto al C.F. al Foglio 20- partt. 129-130-504-505.-

Cat. B/5 – classe 2 – consistenza: 1370 mc.

Rendita catastale €. 1.768,86.

Proprietà: **PROVINCIA DI PERUGIA**

Denominazione: **EX SEDE POLIZIA PROV.LE – NUCLEO A CAVALLO**  
(già Ex Centro Sperimentale Avicunicolo)

**1. Descrizione Immobili**

I beni oggetto della presente relazione tecnica, sono ubicati nel Comune di Umbertide, località San Benedetto – voc.lo Pian del Corso all'interno di un compendio agrario meglio noto con il toponimo di "Torre Certalda".-

Torre Certalda si estende sulle colline ubicate nella zona posta a nord /nord-est rispetto al capoluogo ed è raggiungibile percorrendo la S.P. n° 203\_1 di Umbertide e la strada vicinale denominata "di Torre Certalda" che da questa si dirama.-

I beni oggetto della presente stima fanno parte di una più ampia azienda agraria con attività di allevamento selvaggina di proprietà della Provincia di Perugia, la quale, in seguito a passate alienazioni, si estende oggi per circa 210 Ha.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella parte iniziale dell'azienda, non lontano dalla S.P. n. 203 e costituiscono un lotto che, proprio in virtù delle citate alienazioni, è rimasto scollegato dalla restante azienda e perciò, ad oggi, a quest'ultima poco funzionale.

La strada provinciale ed il tratto di strada vicinale da percorrere per raggiungere detti immobili sono entrambi asfaltate e comodamente percorribili con qualsiasi tipo di mezzo, anche pesante.

Il lotto di terreno che comprende i fabbricati ed attrezzature di seguito descritte è posto a confine con la strada vicinale e da questa accessibile mediante un comodo passo carrabile.

Essendo, come detto rimasto, isolato dalla restante proprietà provinciale, i beni in oggetto confinano con:

- strada vicinale di Torre Certalda sul lato est;
- Sig. Guido Pierluigi sui rimanenti lati.

La zona e il lotto in oggetto è servito da elettrodotto, acquedotto e linea telefonica mentre sono assenti pubblica fognature e metanodotto; in alternativa però l'area è già dotata di sistema di smaltimento reflui nel sottosuolo (sub-irrigazione) e contenitore per lo stoccaggio di GPL.-

**2. Riferimenti Storici**

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima nacque all'inizio degli anni '90 con il fine di ospitare il Centro Sperimentale Avicunicolo, su iniziativa della Provincia di Perugia, l' Ente di Sviluppo Agrario regionale e la Facoltà di Veterinaria dell'Università per gli Studi Perugia., allo

scopo di sopperire alla crisi che investiva allora il settore degli allevamenti avicunicoli sia nella provincia che a livello nazionale.

Terminata l'attività di sperimentazione l'immobile che ospitava l'allevamento e l'area in oggetto sono stati recuperati da questa Provincia con lo scopo di insediarvi il neo costituito Nucleo a Cavallo del Corpo di Polizia Provinciale.

Nell'anno 2011 infatti vennero eseguiti dei lavori di riconversione delle strutture, trasformando il fabbricato prima destinato all'allevamento di volatili e conigli in stalla per ricovero e stabulazione equini, adeguandolo alle norme igienico-sanitarie e zootecniche.

Contestualmente, per soddisfare le nuove esigenze di utilizzo, vennero realizzati una tettoia in legno esterna per lo stoccaggio del fieno ed un maneggio per la movimentazione dei cavalli.

Alla data odierna, a seguito di comunicazione del vice-comandante della Polizia Provinciale, essendo soppresso il Nucleo a Cavallo del Corpo di Polizia, tali immobili sono rientrati nella disponibilità di questo Ente.

### **3. Caratteristiche della proprietà e consistenza.**

Come già detto in precedenza i beni oggetto della presente relazione di stima sono i seguenti:

- a- Edificio agricolo-zootecnico destinato a stalla per cavalli;*
- b- Tettoia esterna in legno destinata a rimessa fieno;*
- c- Maneggio esterno per movimentazione cavalli;*

#### **A. Stalla equini.**

Il fabbricato destinato attualmente a stalla per cavalli fu realizzato a partire dall'anno 1992 ed ultimato, dopo una serie di interventi integrativi e di completamento, nell'anno 2006.

E' costituito da un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare, delle dimensioni pari a circa mt. 34x12 con altezza in gronda di mt. 3.25.-

La struttura del fabbricato è in acciaio, con colonne portanti in profilati IPE, struttura di copertura costituita da capriate in tubolari quadri e profili ad "L", arcarecci di copertura in profilati a "C"; la fondazione è su travi rovesce in C.A..

Il manto di copertura è costituito da ondulina in fibro-cemento così come il controsoffitto interno costituito da lastre grecate con sovrastante coibentazione.

La tamponatura esterna è stata realizzata con pannelli tipo sandwich spess. 40 mm coibentati con schiuma poliuretanic; la parte alta delle tamponature è caratterizzata da finestre a nastro prive di infisso ma provviste di un sistema meccanico di chiusura mentre le porte esterne sono costituite da telai in acciaio e pannelli sandwich come i precedenti.

La superficie interna netta calpestabile è di circa 400 mq, divisa in due grandi locali di circa 180 mq ciascuno; nella zona centrale un disimpegno provvisto di servizi igienici e locale tecnico. Il primo dei due locali più ampi è stato adibito a movimentazione al coperto dei cavalli, mediante riporto di un sufficiente strato di sabbia mentre nel secondo sono stati ricavati 4 box per il ricovero degli equini e alcuni locali di rimessa attrezzatura e finimenti.

Il presente edificio, realizzato in forza delle C.E. n° 203/1991, n° 218/1991, n° 89/1994 e D.I.A. n. 67/2002 degli Svincoli idrogeologici n° 1050/91, n° 6248/91 e n° 3430/94 è fornito di collaudo statico prot. 501 del 17-01-1994 e certificato di agibilità n° 09 del 9-02-2006.

Nell'anno 2011 per la trasformazione dell'edificio da centro allevamento avicunicolo a stalla per cavalli furono richieste ed ottenute le seguenti autorizzazioni:

- *Conformità urbanistica Comune di Umbertine n. 11861 del 15-06-2011;*
- *Parere ARPA n. 12535 del 9-06-2011;*
- *Parere ASL n. 135 del 15-06-2011;*

- *Autorizzazione allo scarico n. 717 del 28-06-2011.*

Nell'anno 2011 la Provincia di Perugia chiese ed ottenne altresì, dal Comune di Umbertine, la possibilità di realizzare due piccoli ampliamenti all'edificio in oggetto, per un totale di circa 20 mq., individuati quali prolungamento della parte centrale di edificio destinata a servizi, giusta Conformità urbanistica n. 13289 del 8-07-2011 e parere preventivo ASL n. 206 del 4-08-2011. Tali ampliamenti però non sono stati realizzati.

#### **B. Tettoia in legno.**

Nell'ambito della riqualificazione delle strutture esistenti eseguito nell'anno 2011 con lo scopo di ospitare il Nucleo a cavallo della Polizia Provinciale fu realizzata a ridosso del prospetto ovest dell'edificio di cui in precedenza, una tettoia in legno per lo stoccaggio del fieno.

Tale struttura, autorizzata con i titoli richiamati in precedenza, è costituita da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, dimensioni mt. 11,00x3,85 con copertura a falda unica avente altezza in gronda pari a mt. 2.60.

E' stata realizzata mediante pilastri e travi in legno lamellare, copertura con assito di legno protetto con guaina bituminosa ardesiata; la fondazione è stata realizzata con plinti in C.A. gettati in opera; la pavimentazione in battuto di cemento. La tettoia è priva di tamponature.

Ad ultimazione dei lavori è stato redatto collaudo statico in data 23-11-2011 n. 380160

#### **C. Maneggio.**

In concomitanza alla realizzazione della tettoia precedente, in forza delle medesime autorizzazioni, oltre ad Autorizzazione ai fini Idrogeologici n. 145, rilasciata dalla Comunità Montana Alta Umbria in data 29-08-2011 venne realizzato un maneggio esterno per la movimentazione degli equini.

Il manufatto, avente dimensioni pari a mt. 40x20 è stato realizzato mediante riporti successivi di strati di materiale arido, previa preparazione di un piano orizzontale su terreno in parte di scavo e in parte di riporto.

Il piano ultimo di stabulazione e movimentazione degli animali è stato realizzato mediante riporto di sabbia lavata contenuta da un sottostante tessuto non tessuto; un sistema di tubi drenanti garantisce la tenuta del sottofondo anche nei periodi di pioggia.

Il maneggio è delimitato da una balaustra in legno di castagno.

Considerando il periodo di recente realizzazione degli interventi destinati alla riqualificazione e riconversione delle strutture lo stato di conservazione di tutti i beni immobili sopra descritti è da considerare BUONO.

RIEPILOGO SUPERFICI NETTE PER DESTINAZIONE

STALLA		
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
T	STOCCAGGIO FIENO	12,80
T	RIMESSA ATTREZZI	12,50
T	BOX EQUINI	43,50
T	CORSIA BOX	32,40
T	LOCALE CURA DEL CAVALLO	59,70
T	RIPOSTIGLI	11,40
T	LOCALE TECNICO	8,10
T	SERVIZI IGIENICI	14,80
T	ZONA INGRESSO-DISIMPEGNO	10,40
T	MOVIMENTAZIONE CAVALLI	182,90
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>		<b>388,50</b>

TETTOIA		
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>		<b>52,00</b>

MANEGGIO ESTERNO		
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>		<b>800,00</b>

Per la loro particolare destinazione d'uso (stalla e tettoia/fienile) gli edifici oggetto della presente stima sono **esenti dalla redazione di Attestato di Prestazione Energetica.**

#### 4. Descrizione spazi esterni e specie arboree

La corte pertinenziale degli edifici in oggetto, della superficie totale di mq. 9310, è completamente delimitata da una recinzione realizzata in rete metallica e pali in ferro a "T". Il cancello di accesso carrabile è in ferro. La superficie residua della corte, ovvero oltre a quanto occupato dal sedime degli immobili e maneggio nonché dalla strada di accesso e spazio perimetrale all'edificio, è utilizzata a pascolo.

A schermatura dell'edificio rispetto all'adiacente strada vicinale sono state piantate essenze di cipresso ed abete.

In prossimità del maneggio, su un'area sistemata a prato è stato realizzato un **manufatto in muratura con tettoia in legno adibito a forno e barbecue** del quale però non si sono reperiti titoli abilitativi e notizie in merito all'epoca di realizzazione, apparentemente recente (post. 2011); tuttavia tale manufatto non costituirebbe ad oggi SUC (superficie utile coperta) ai fini urbanistici, ai sensi del Reg. Regionale n° 2/2015 essendo classificabili come pertinenze ai sensi dell'art. 21 del citato Regolamento.

#### 5. Dati Catastali

I beni in oggetto sono catastalmente censiti come segue (vedi visure catastali allegate)

**CATASTO TERRENI**

	FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO		note
					HA	are	ca	Dominicale	Agrario	
	20	129	ENTE URBANO		0	4	10	€ -	€ -	
	20	130	ENTE URBANO		0	0	3	€ -	€ -	
	20	504	ENTE URBANO		0	88	61	€ -	€ -	
	20	505	ENTE URBANO		0	0	36	€ -	€ -	NON PIU ESISTENTE

**CATASTO URBANO**

SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
	20	129			B/5	2	1370 mc.	€ 1.768,86
		130	<i>graffate alla part. N° 129</i>					
		504						
		505						

**6. Destinazione Urbanistica**

Il vigente P.R.G. del Comune di Umbertide, nella Carta dei Contenuti Territoriali ed Urbanistici, classifica l'area in oggetto come:

- *Spazio Extra-Urbano – (Area Agricola);*

nelle quali l'attività urbanistica ed edilizia sono regolate, oltre che dalle più recenti Legge Regionali, dall'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. stesso.

**7. Vincoli Urbanistici ed Ambientali**

La Carta dei Contenuti Paesaggistici ed Ambientali della Parte Strutturale del PRG del Comune di Umbertide classifica l'area come:

- *Ambito delle aree agricole* nello Spazio Extra-urbano, classificandola altresì quale
- *Aree di ripopolamento e cattura* nell'ambito delle Aree di Particolare interesse Faunistico

La Carta dei Vincoli della Parte Strutturale del PRG del Comune di Umbertide non individua sull'area alcun vincolo di natura *paesaggistica*:

Il vigente PTCP conferma altresì i seguenti vincoli:

- *Artt. 36 e 49 – Aree di interesse faunistico – Z.R.C..*

**8. Stato di possesso**

I beni ed il terreno oggetto della presente stima sono di proprietà esclusiva della Provincia di Perugia; il terreno è stato acquistato da quest'ultima in data 3-08-1973 giusto atto Segretario Generale della Provincia di Perugia Dott. Giovannangelo di Pilla n. 8597 di Rep.-

Come già detto in precedenza, a seguito di comunicazione in data 18-03-2015 del vice-comandante della Polizia Provinciale, essendo stato soppresso il Nucleo a Cavallo del Corpo di Polizia, tali immobili sono rientrati nella disponibilità di questo Ente.-

Per gli atti in possesso e per quanto a conoscenza non esistono servitù passive sui terreni e fabbricati in dismissione.-

### Criteria e procedimenti di stima

**Per la determinazione del più probabile valore di mercato** si adotteranno differenti criteri e procedimenti di stima per addivenire ad un valore medio da poter considerare quale valore più equo.

PER LA STIMA DI FABBRICATI E MANUFATTI:

- a) Costo di Ricostruzione deprezzato: si procederà all'individuazione o stima dei costi di costruzione sostenuti per la realizzazione degli immobili atualizzando gli stessi sulla base della rivalutazione ISTAT per poi applicare un coefficiente di deprezzamento in base alla vetustà dei beni.-
- b) Stima sintetico-comparativa mediante l'applicazione di valori di mercato pubblicati da organismi validamente riconosciuti nell'ambito della valutazione immobiliare, per quanto riscontrabile, e mediante valori medi di mercato liberamente determinati per quanto non riscontrabile.

PER LA STIMA DEL TERRENO:

- nel caso a), si dovrà valutare il terreno nella sua totalità di superficie, non comprendendo il costo di costruzione degli immobili quello dell'area di sedime e corti;
- nel caso b) si valuterà la parte residuale tutt'ora destinata a suolo agricolo e non ricompresa all'interno dell'area pertinenziale.

In entrambi i casi si procederà con criterio di *stima sintetico-comparativa* sulla base di valori di mercato pubblicati da organismi validamente riconosciuti nell'ambito della valutazione immobiliare.-

**Per la determinazione del più equo Prezzo di Locazione** si procederà mediante l'applicazione di saggio di capitalizzazione sui Valori di Mercato precedentemente determinato.

## 2. Calcolo di Stima

### STIMA MEDIANTE COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Dagli atti in possesso di questa Amministrazione sono stati desunti i costi sostenuti per lavori, IVA e spese a carico dell'Ente per la realizzazione delle opere, atualizzando tali importi mediante rivalutazione ISTAT.

I coefficienti di deprezzamento per vetustà sono stati reperiti all'interno della Legge n. 392/1978 – art. 20 quale utile riferimento normativo.-

EDIFICIO A: Stalla equini (Ex allevamento avicunicolo)

Oggetto della spesa	Anno di investimento	Importo	Importo atualizzato	Coeff. Deprezzamento per Vetusta	Valore attuale
Realizzazione edificio adibito a stalla: STRUTTURA completa, FINITURE, IMPIANTI ed ALLACCI	1994	€ 86.248,30	€ 135.841,07	0,82	€ 111.389,68
Lavori RECINZIONE e sistemazione ESTERNA	1996	€ 22.837,72	€ 32.817,80	0,83	€ 27.238,77
Lavori di completamento: OPERE FOGNARIE e RIVESTIMENTO PARETI	2001	€ 10.716,00	€ 13.845,07	0,86	€ 11.906,76
Lavori di straordinaria manutenzione INTERNA per trasformazione da allevamento avicunicolo a STALLA per EQUINI	2011	€ 15.000,00	€ 15.885,00	0,96	€ 15.249,60
Lavori di manutenzione straordinaria ESTERNA	2011	€ 9.930,00	€ 10.515,87	0,96	€ 10.095,24

**SOMMA IL VALORE**

**€ 175.880,05**

EDIFICI B e C: Tettoia in legno e Maneggio.

Oggetto della spesa	Anno di investimento	Importo	Importo attualizzato	Coeff. Deprezzamento per Vetusta	Valore attuale
Realizzazione di tettoia in legno e maneggio	2011	€ 37.570,00	€ 39.786,63	0,96	<b>€ 38.195,16</b>

TERRENO.

Per la stima del terreno si considera, per le motivazioni espresse al precedente punto 1, la totalità della superficie del lotto pari a mq. 8.861,00, mentre per il valore unitario si prende come valido riferimento il Valore Agricolo Medio anno 2011 pubblicato dell'Agenzia del Territorio di Perugia, ancorché non più

qualità insistente	superficie (MQ)	V.A.M. (€/Ha)	Valore di Mercato
seminativo	8861,00	€ 10.971,00	<b>€ 9.721,40</b>

Sulla base dei precedenti conteggi il valore totale dei beni oggetto della presente stima ammonterebbe, in cifra tonda a:

$$€ 175.880,05 + € 38.195,16 + € 9.721,40 = € 223.796,61 \quad \text{in C.T.} = \mathbf{€ 224.000,00}$$

### STIMA CON PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

EDIFICI:

Le superfici prese in considerazione nel calcolo seguente calcolo sintetico sono quelle LORDE; i valori unitari sono stati determinati mediante l' interpolazione di tariffe vigenti all'interno del Listino dei Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Perugia e Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, per quanto assimilabile.

Destinazione d'uso	Superficie lorda (MQ)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato
Capannone adibito a stalla	400,00	€ 400,00	<b>€ 160.000,00</b>
Tettoia in Legno	52,00	€ 200,00	<b>€ 10.400,00</b>
Maneggio	800,00	€ 50,00	<b>€ 40.000,00</b>
			<b>€ 210.400,00</b>

TERRENO.

Per la stima del terreno si considera una superficie di mq. 3.000,00 per le motivazioni espresse al precedente punto 1 mentre per il valore unitario si prende come valido riferimento il Valore Agricolo Medio anno 2011 pubblicato dell'Agenzia del Territorio di Perugia, ancorché non più

qualità insistente	superficie (MQ)	V.A.M. (€/Ha)	Valore di Mercato
seminativo	3000,00	€ 10.971,00	<b>€ 3.291,30</b>

Sulla base dei precedenti conteggi il valore totale dei beni oggetto della presente stima ammonterebbe, in cifra tonda a:

€ 210.400,00 + € 3.291,30 = € 213.691,30 in C.T.= € **214.000,00**

#### DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI LOCAZIONE.

Si assume quale saggio di capitalizzazione il valore del **3,50%** avendone riscontrato la validità mediante il rapporto fra valori unitari di locazione e di compravendita pubblicati all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per edifici simili in zone limitrofe a quella in esame.

Per cui:

Valore di mercato	saggio di Cap.ne	Importo Canone ANNUO
€ 224.000,00	3,50%	€ 7.840,00
€ 214.000,00	3,50%	€ 7.490,00
VALORI MEDI		€ 7.665,00
<b>IN C.T.</b>		<b>€ 7.700,00</b>

#### Grado di appetibilità del bene

Considerando:

- l'ubicazione favorevole dei beni (vicinanza al capoluogo di Umbertide, vie di comunicazione, accesso dalla viabilità);
- il grado di manutenzione dei beni, la tipologia e la natura delle sistemazioni esterne;
- il grado di versatilità della struttura in funzione di attività zootecniche anche diverse da quella di tipo equino;
- considerando altresì la saturazione di alcuni settori tradizionali dell'economia sia nazionale che locale che porta ad una netta rivalutazione dell'attività agricola e zootecnica,

il grado di appetibilità degli immobili oggetto della presente relazione può considerarsi MEDIO-ALTO, in funzione del mercato locale/regionale.-

#### Conclusioni della Stima

In riferimento ai beni oggetto delle presente relazione di stima e per le motivazioni in essa esposte si può determinare che quel:

- più probabile valore di mercato, la cifra di **€ 219.000,00**

**ANNO 2018**



# Torre Certalda – Edificio a Torre Umbertide

## Descrizione:

L'immobile in oggetto è costituito da un edificio a torre, compresa l'area circostante: il sito prende nome dalla denominazione originaria dell'immobile, Torre Certalda di Umbertide.

Infatti la 'Torre Certalda' è stata edificata da Gubbio nell'anno 1246, e faceva probabilmente parte di un complesso fortificato chiamato 'Castello Certalda'.

Attualmente la torre è un rudere a base quadrata, con superficie in pianta circa 21m ed altezza 15m, realizzato in murature di arenaria, avente in adiacenza altri residui murari di corpi di fabbrica costruiti in epoche successive.

L'area della torre era perimetrata da una muratura di fortificazione le cui tracce sono ancora ben visibili sul luogo.

L'area circostante, di superficie 4250mq, è occupata da alberature tipiche dei boschi della zona.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale, con Decreto del 14/09/2012.

*Il valore del bene è pari al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta (Dicembre 2012)*

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>Torre Certalda</b>	
CORPI DI FABBRICA:	1	
COMUNE:	Umbertide	
INDIRIZZO:	loc. Torre Certalda	
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Rudere di edificio storico (Ex fortificazione militare)	
IMMOBILE 1: Superficie lorda (mq):		
PIANO SEMINTERRATO:	00,00	
PIANO TERRA:	00,00	
PIANO 1°:	00,00	
SUP IN PIANTA (H: MT. 15)	21,00	

DATI CATASTALI:			
CATASTO TERRENI			
FOGLIO:	16		
PARTICELLA/E	52		
CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO:			
PARTICELLA/E			
SUB.:			
PARTICELLA/E			
SUB.:			
DISPONIBILITÀ IMMOBILE:			
LIBERO	SI		
CONCESSO IN:			
IMPORTO	<b>€ 73.000,00</b>		

Immobile sito nel  
**COMUNE DI UMBERTIDE – loc. Torre Certalda**  
denominato  
***Edificio colonico – voc.lo “I Mencheri”***

distinto al C.F. al Foglio 16 - part. 501

Cat.: F/2 (*unità collabente*)

Rendita catastale: (*senza rendita*).

**1. Descrizione Immobile**

I beni oggetto della presente relazione fanno parte del compendio rurale di “Torre Certalda” ubicato nel Comune di Umbertide - frazione S.Benedetto, sulla parte di territorio comunale posta a nord – nord/est rispetto al capoluogo.

La località è raggiungibile dal capoluogo percorrendo la S.P. n° 203\_1 di Umbertide e quindi la strada vicinale denominata “ di Torre Certalda” che attraversa e serve l’intera azienda; da questa, una strada interna poderale conduce all’edificio in oggetto.

L’azienda di Torre Certalda di proprietà di questa Provincia a partire dagli anni ‘60 è attualmente costituita da circa 215 ettari di terreno (oltre ad ulteriori 5 ettari ubicati nel confinante Comune di Pietralunga) suddivisi fra boschi, prati, pascoli, seminativo e qualche uliveto.

All’interno dell’azienda hanno sede il Nucleo a Cavallo del Corpo di Polizia Provinciale nonchè il Centro di Allevamento Selvaggina della Provinciali Perugia.

All’interno dell’azienda è stata individuata e completamente recintata una zona destinata al “Riambientamento della Selvaggina”; all’interno di tale porzione di azienda insiste il fabbricato con relativi terreni pertinenziali oggetto della presente relazione.-

Il contesto urbanistico ed ambientale della zona è ovviamente quello dello spazio rurale; il territorio è quello tipico della collina per la parte iniziale dell’azienda e di bassa montagna per la parte terminale.

Il fabbricato in oggetto sorge nella zona di transizione e passaggio degli anzidetti territori, al vertice di un piccolo promontorio; il toponimo della località, ovvero il suo vocabolo catastale è demoninato “I Mencheri”.-

I beni oggetto della dismissione confinano su tutti i lato con terreni rimenati della Provincia di Perugia.-

**2. Caratteristiche dell’edificio e consistenza.**

L’edificio in oggetto è ad oggi un rudere di fabbricato.

Con ogni probabilità la sua realizzazione risale (per la parte più antica) alla fine del XIX° secolo; infatti è evidente un suo sviluppo per corpi di fabbrica successivi nel corso degli anni, fino alla prima metà del ‘900. La tipologia del fabbricato è quella tipica degli edifici colonici, ovvero con pianta pressoché rettangolare a due livelli di piano.

La struttura portante verticale del fabbricato è costituita da murature di pietra prevalentemente arenaria; gli orizzontamenti ed il tetto in legno e pannelle di laterizio. Ovviamente la gran parte dei solai, circa la metà della copertura ed un 30% circa delle murature risultano crollate.

L’edificio è da considerare fatiscente e pericolante e lo stato di conservazione di conseguenza pessimo.-

Le finiture interne del fabbricato sono praticamente assenti o completamente degradate; l’edificio è attualmente privo di impianti tecnologici anche se è da presumere l’esistenza nelle vicinanze di pozzo o sorgente vista la passata destinazione.

Ad ogni buon conto a circa 500 metri di distanza, lungo la strada vicinale di Torre Certalda esiste una cisterna di accumulo / cabina di pompaggio del civico acquedotto con possibilità di approvvigionamento idrico ed anche elettrico.-

La viabilità interna che dalla strada vicinale conduce al fabbricato si presenta attualmente bisognosa di interventi di manutenzione.-

Le destinazioni d'uso attuali quindi non sono rilevabili ma la destinazione d'uso del fabbricato è stata negli anni quella di abitazione rurale al piano primo con stalle e rimesse al piano terra.-

#### RIEPILOGO SUPERFICIE NETTE

PIANO	N° VANO	SUPERFICIE NETTA
T.	1	19,70
T.	2	22,35
T.	3	23,80
T.	4	10,20
T.	5	28,45
T.	6	6,90
T.	7	19,40
T.	8	16,50
T.	9	13,05
<i>Totale Piano TERRA</i>		<i>160,35</i>
1°	10	18,00
1°	11	21,40
1°	12	24,20
1°	13	10,40
1°	14	27,65
1°	15	19,00
1°	16	16,55
1°	17	7,85
<i>Totale Piano 1°</i>		<i>145,05</i>
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>		<b>305,40</b>

Considerato però lo stato dell'edificio, l'assenza di alcune parti di muratura in quanto crollate, sia in pianta che in elevazione è utile indicare anche la SUPERFICIE TOTALE COPERTA che è pari a circa:

*Mq. 210 per piano,*

per un totale di:

**MQ. 420**

#### RIEPILOGO DEI VOLUMI VPP

Il dettaglio di calcolo di ogni porzione di edificio è allagato sotto la lettera "D".

Blocco superiore	540,71
Blocco centrale	193,89
Blocco inferiore	335,32
<b>Totale V vpp</b>	<b>1069,92</b>

I terreni facenti parte della pertinenza e dotazione fondiaria dell'edificio oggetto di dismissione sono costituiti in parte da seminativi ed in parte da prati e pascoli attualmente invasi da vegetazione arbustiva, per una superficie totale pari a Ha. 05.34.62.-

La morfologia del terreno si presenta in declivio per i seminativi mentre è da considerare scoscesa per i pascoli e prati e altre parti di "sporco vegetativo".-

### 3. Riferimenti Storici

Come detto la parte più antica dell'edificio potrebbe essere sorta alla fine dell' 800 con ampliamenti in età successive legate probabilmente alle esigenze abitative delle famiglie che lo abitavano.

L'edificio era facente parte di uno degli appoderamenti che costituivano una più vasta proprietà fondiaria e risulta essere stato abitato fino all'immediato "dopo-guerra" (anni '50).-

### 4. Descrizione spazi esterni e specie arboree

Lo spazio circostante il fabbricato è prettamente rurale; dato lo stato dell'edificio ed il suo non utilizzo la corte risulta attualmente invasa da specie arbustive infestanti.

I terreni posti nelle vicinanze sono coltivati dall'attuale affittuario ad erbaio per la produzione di fieno; fra le specie arboree presenti, oltre quelle tipiche del bosco ceduo, risultano anche dei piantoni di olivo adulti.

### 5. Dati Catastali

I beni in oggetto sono catastalmente censiti come segue (vedi visure catastali allegate)

*Edificio:*

#### CATASTO TERRENI

	FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
					HA	are	ca	Dominicale	Agrario
	16	501	ENTE URBANO			15	40	€ -	€ -

#### CATASTO URBANO

SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
	16	501	1	Unità Collabenti				€ -

Terreni:

**CATASTO TERRENI**

N.	FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE		
					HA	are	ca
1	16	55/rata	PASCOLO ARB	2	0	17	61
2	16	69/rata	PASCOLO + ULIVETO	2	0	16	16
3	16	70	PASCOLO ARB	2	0	36	90
4	16	501	ENTE UTBANO	--	0	15	40
5	19	3/rata	SEMINATIVO + PASCOLO ARB	3 - 2	0	13	00
6	19	4	SEMINATIVO ARBOR + PASCOLO ARB	4 - 2	0	39	60
7	19	5	PRATO + SEMINATIVO	1 - 5	0	94	80
8	19	11/rata	PASCOLO ARB	2	3	1	15
TOTALI					5	34	62

**6. Destinazione Urbanistica**

Il vigente P.R.G. del Comune di Umbertide, nella Carta dei Contenuti Territoriali ed Urbanistici, classifica l'area in oggetto come:

- Spazio Extra-Urbano – (Area Agricola) – in parte;
- Ambiti delle Aree Boscate – in parte.

**7. Vincoli Urbanistici ed Ambientali**

La Carta dei Contenuti Paesaggistici ed Ambientali della Parte Strutturale del PRG del Comune di Umbertide classifica l'area come segue:

- Area Agricola di valore ambientale (in parte);
- Ambiti delle aree boscate (in parte);
- Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (in parte);
- Aree di ripopolamento e cattura (in parte).

La Carta dei Vincoli della Parte Strutturale del PRG del Comune di Umbertide individua sull'area i seguenti vincoli di natura *paesaggistica*:

- Aree di interesse paesaggistico – Tutela boschiva - (in parte)
- Aree di interesse paesaggistico – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua - (in parte)

Il vigente PTCP conferma altresì i seguenti vincoli:

- Art. 142 – comma 1° - lett. c) – D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. – “ambiti fluviali” (in parte);
- Art. 142 – comma 1° - lett. g) – D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. – “aree boscate” (in parte);
- ZRC – Aree di interesse faunistica – Zone di ripopolamento e cattura.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale da parte della Soprintendenza per i Beni Paesaggistici e Culturali dell'Umbria

#### **8. Stato di possesso**

Il fabbricato ed i terreni oggetto della presente relazione sono di proprietà esclusiva della Provincia di Perugia in quanto ad essa pervenuti nell'anno 1967 Giusto Atto di Compravendita Rep. 61139 – Racc. 1005 in data 03-04-1967 – Notaio Gualtieri.

Il valore stima del bene è pari a € **184.000,00**.



# Torre Certalda – Compendio di terreni agrari

## Comuni di Umbertide e Pietralunga

### Descrizione:

I beni in oggetto fanno parte del compendio rurale di “Torre Certalda” ubicato nel Comune di Umbertide - frazione S.Benedetto, sulla parte di territorio comunale posta a nord – nord/est rispetto al capoluogo. La rata di terreni cui è oggetto la seguente relazione costituisce la quasi totalità dell’azienda.

La località è raggiungibile dal capoluogo percorrendo sia la S.P. n° 203\_1 di Umbertide che la strada vicinale che da questa si dirama, denominata “ di Torre Certalda”, la quale attraversa e serve l’intera azienda fino a ricongiungersi con la S.P. stessa.-

L’azienda di Torre Certalda, di proprietà di questa Provincia a partire dagli anni ’60, è attualmente costituita da circa 210 ettari di terreno (oltre ad ulteriori 4,5 ettari ubicati nel confinante Comune di Pietralunga) suddivisi fra boschi, prati, pascoli, seminativi e qualche uliveto.

All’interno dell’azienda hanno sede il Nucleo a Cavallo del Corpo di Polizia Provinciale nonché il Centro di Allevamento Selvaggina della Provinciali Perugia; all’interno dell’azienda è stata individuata e completamente recintata una zona destinata al “Riambientamento della Selvaggina”.-

All’interno di questa ultima parte di azienda la Provincia ha recentemente alienato circa 6 ettari di terreno (per lo più boschivo e pascolo) unitamente ad un rudere di fabbricato rurale la cui esatta consistenza sarà determinabile soltanto dopo la redazione dei tipi di frazionamento.-

Il contesto urbanistico ed ambientale della zona è ovviamente quello dello spazio rurale; il territorio è quello tipico della collina per la parte iniziale dell’azienda e di bassa montagna per la parte terminale.

Per la tipologia di terreni presenti e anche per l’ubicazione abbastanza impervia della parte alta dell’azienda il compendio agrario non si presta ottimamente per attività di tipo colturale; fanno eccezione i terreni ubicati nella parte inferiore del compendio.

Piuttosto, vista la presenza di circa 30 ettari di prati e pascoli (esclusi gli arbustivi e cespugliati), risulta più consona al compendio un’attività di allevamento, magari anche allo stato brado, vista la presenza di numerosi recinti.

A tale proposito va precisato che l’intero compendio risulta recintato, con presenza di recinti di varia tipologia.

Fanno parte dell’azienda anche 10 ettari circa di bosco (fra ceduo, misto e di alto fusto) la cui possibilità di taglio andrà verificato e pattuito con l’autorità competente (C.F.S.).

Sono presenti all’interno della proprietà anche 3 riserve idriche (piccoli laghetti) che raccolgono e conservano le acque di scolo dei campi e dei fossi circostanti; ovviamente la loro autonomia è fortemente legata all’entità delle piogge.

Non fanno parte della presente relazione di dismissione fabbricati di alcun genere.-

### **1. Dati Catastali**

L'azienda si estende per la quasi totalità nel Comune di Umbertine, ricadendo catastalmente all'interno dei Fogli n. 15, 16, 18, 19 e 20; come detto una parte marginale è ubicata altresì nel Comune di Pietralunga al Foglio n° 125.

### **2. Consistenza del compendio immobiliare**

Per la dettagliata individuazione delle particelle e consistenza si rimanda a quanto elencato di seguito. La superficie totale dei terreni oggetto della presente dismissione è di circa 191 ettari dei quali circa 186,5 ubicati nel Comune di Umbertine ed i restanti nel Comune di Pietralunga.

### **3. Destinazione Urbanistica e Situazione vincolistica**

Il vigente P.R.G. del Comune di Umbertide, nella Carta dei Contenuti Territoriali ed Urbanistici, classifica le aree in oggetto come:

- Spazio Extra-Urbano – (Area Agricola) – in parte;
- Ambiti delle Aree Boscate – in parte.

La Carta dei Contenuti Paesaggistici ed Ambientali della Parte Strutturale del PRG del Comune di Umbertide classifica l'area come segue:

- Area Agricola di valore ambientale (in minima parte);
- Ambiti delle aree boscate (in larga parte);
- Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (in minima parte);
- Aree di ripopolamento e cattura (in larga parte).

La Carta dei Vincoli della Parte Strutturale del PRG del Comune di Umbertide individua sull'area i seguenti vincoli di natura *paesaggistica*:

- Aree di interesse paesaggistico – Tutela boschiva - (in larga parte)
- Aree di interesse paesaggistico – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua - (in minima parte)

Il vigente PTCP conferma altresì i seguenti vincoli:

- Art. 142 – comma 1° - lett. c) – D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. – “ambiti fluviali” (in parte);
- Art. 142 – comma 1° - lett. g) – D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. – “aree boscate” (in parte);
- ZRC – Aree di interesse faunistica – Zone di ripopolamento e cattura.

**CATASTO TERRENI**

**COMUNE DI UMBERTIDE**

T/F	FOGLIO	PART	QUALITA'	classe	SUPERFICIE particella
T	18	53	BOSCO CEDUO	3	26420
T	18	521	FU DA ACCERT		13
T	18	581	FU DA ACCERT		33869
T	20	506-AC	FU DA ACCERT		24892
T	20	508	FU DA ACCERT		2
T	19	14-AB	PASCOLO	1	2672
T	18	74-AB	PASCOLO ARB	2	7127
T	19	15	PASCOLO ARB	2	4270
T	19	25-AB	PASCOLO ARB	2	19122
T	20	506-AB	PRATO	1	8000
T	18	54	SEMINATIVO	5	11180
T	18	74-AA	SEMINATIVO	4	13133
T	19	508	SEMINATIVO	5	2035
T	20	506-AA	SEMINATIVO	4	7000
T	18	530	SEMINATIVO ARBOR	4	9285
T	19	13	ULIVETO	3	2680
T	19	14-AA	ULIVETO	3	398
T	19	25-AA	ULIVETO	3	428
					<b>172526</b>

Oltre ai seguenti beni censiti al Catasto Urbano

**CATASTO URBANO**

T/F	FOGLIO	PART	QUALITA'	CONSISTENZA		
				MC	MQ	VANI
F	20	129-130-504-505	B/5	1370		
F	20	507	C/2		14	
F	18	518	C/2		40	
F	18	519	C/2		40	
F	18	520	C/2		40	
F	18	523	C/2		158	
F	18	524	A/10			2,5
F	18	525	C/2		12	
F	18	526	C/2		12	
F	18	527	C/2		12	
F	18	528	C/2		12	
F	18	529	C/2		12	
F	18	577/1	A/10			3,5
F	18	577/2	C/2		252	
F	18	578-579/1	B/5	182		
F	18	579/2-580	A/10			3
				<b>1552</b>	<b>604</b>	<b>9,0</b>

La maggior parte dell'azienda, ad esclusione della rata di terreno con rudere già venduta con recente bando di alienazione nonché la particella comprendente la Torre storica che risulta già posta in dismissione con precedente bando, è attualmente concessa in affitto al Sig. Luca CONIGLI e Soc. Agr. "I BENEDETTI", entrambi con sede ad Umbertide, mediante contratti di natura agraria (affitto di fondo rustico), entrambi scadenti in data 30-04-2015, rispettivamente per la superficie di circa ettari 105 e 82.-

L'importo dei due contratti è attualmente di €. 2.275,65 annui ciascuno.

A fronte di tale limitato importo va precisato però che affittuari soggiacciono contrattualmente ai seguenti oneri ed obblighi:

*(estratto dai contratti di affitto)*

- *"...utilizzare i pascoli ivi esistenti e mantenere l'area in buono aspetto e condizioni ambientali, priva di cespugli ed erbe infestanti".*
- *"... Si impegna ad effettuare le operazioni di coltivazione o il pascolo sui terreni ricadenti all'interno delle recinzioni di ogni tipo, utilizzate per l'allevamento della fauna selvatica..... , .....previo accordo con l'organo gestore degli allevamenti..... in particolare per i terreni compresi nel comparto ad allevamento intensivo si impegna ad effettuare operazioni periodiche di falciatura dei seminativi..... Per i restanti terreni, per quanto riguarda il bosco si impegna ad effettuare operazioni di coltivazione finalizzate alla ripulitura del sottobosco e per quanto riguarda i coltivi, si impegna ad adottare nelle operazioni di falciatura del fieno, tecniche atte alla salvaguarda della fauna."*

Dei totali 191 ettari circa di terreni oggetto della presente dismissione, circa 181 ettari sono oggetto dei contratti di affitto di cui sopra mentre i restanti ettari 10 sono nella piena e totale attuale disponibilità di questo Ente.

Il valore di mercato del compendio immobiliare è di € **616.500,00**: tale valore corrisponde a quello a posta a base dell'ultima asta andata deserta.