

PROVINCIA DI PERUGIA



**PIANO DELLE ALIENAZIONI E
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
ANNO 2012
(art. 58 L. 133/2008)**



Provincia di Perugia

AREA EDILIZIA
Servizio Patrimonio

DISMISSIONE IMMOBILI ANNO 2012

1111

“ La Torre Certalda ”

Comune di Umbertide



DATI CATASTALI*CATASTO TERRENI*

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (Ha.a.ca.)
16	53	BOSCO CEDUO	2	00.42.50

FABBRICATI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
Immobile non censito al catasto urbano			

UTILIZZATORI

Soggetto	Utilizzo	Titolo dell'utilizzo
Dott. Arch. PASCOLINI Alessio	Indagini archeologiche	Autorizzazione Ministeriale allo scavo archeologico

DATI TECNICI

Tipologia costruttiva	Muratura di pietra (epoca medievale)
Destinazione costruttiva	Torre di avvistamento
Destinazione attuale	Rudere – Immobile di interesse culturale
Cubatura	
.....	Mc 360
Superficie	
Lorda	Mq. 21
Impianto tecnologici	
	Assenti
Stato di conservazione	
	Rudere fatiscente

VALORE COMMERCIALE

TERRENO:	€. 11.000,00
FABBRICATO:	€. 80.000,00
TOTALE:	€. 91.000,00

RELAZIONE DESCRITTIVA

I beni in oggetto fanno parte della Azienda Agricola e di Allevamento denominata "di Torre Certalda", ubicata nel Comune di Umbertide in Fraz.ne S. Benedetto.

L'azienda si estende per un totale di circa 215 ettari, parte dei quali ceduti in locazione per scopi agrari e parte condotti dal Servizio Gestione faunistica della provincia a scopo di allevamento e ripopolamento selvaggina.-

La particella in oggetto, che contiene al suo interno il rudere della "Torre Certalda" non è fra le particelle concesse in affitto.

La "Torre Certalda" è stata edificata da "Gubbio" nell'anno 1246 e faceva probabilmente parte di un complesso fortificato denominato "Castello Certalda".

Attualmente è costituito da un edificio (torre) a base quadrata, realizzato in muratura di pietra arenaria con ruderi di altri corpi di fabbrica costruiti in epoche successive; l'area della torre era perimetrata da una muratura di fortificazione le cui tracce sono ancora bene visibili sul luogo.

In adiacenza alla parte frontale della Torre è attualmente in atto una campagna di scavi archeologici autorizzati e concessi dal Ministero dei Beni Culturali con il nulla osta di questa Provincia.

Ai sensi del PRG del Comune di Umbertide operano sull'area i seguenti vincoli:

- *area di particolare interesse faunistica (Area di ripopolamento e cattura);*
- *area di interesse paesaggistico – tutela boschiva" (art. 146 – comma 1 – lett g),*
- *vincolo di crinale secondario*

mentre l'edificio è censito come "*Bene culturale sparso" – Infrastrutture militari e civili*

Alla data odierna non vige ancora il vincolo archeologico anche se è costituito di fatto.

RELAZIONE DI STIMA

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato si adotta, per il terreno, il parametro del prezzo unitario per unità di superficie mentre per il fabbricato (benchè rudere fatiscente) si ritiene dover valutare il valore storico-culturale-monumentale e il contesto paesaggistico, nonché cubatura urbanistica esistente

TERRENI

Per la stima dei terreni si ritiene di non dover prendere in considerazione i Valori Agricoli Medi, bensì un valore di mercato per compravendite similari eseguite nella zona pari ad €. 8.000,00 e di dover incrementare il prezzo ottenuto almeno del 40% per esiguità di superficie:

Quindi:

Tipologia colturale	Superficie (Ha)	Prezzo unitario (€./Ha)	Incr. 40%	Valore
BOSCO CEDUO	0,4250	€ 8 000,00	€ 3 200,00	€ 11 200,00
				€ 11 200,00
		<i>in cifra tonda =</i>		€ 11 000,00

FABBRICATO

Per le motivazioni indicate in premessa si considera un valore unitario globale della Torre e dei ruderi adiacenti pari a **€. 80.000,00**

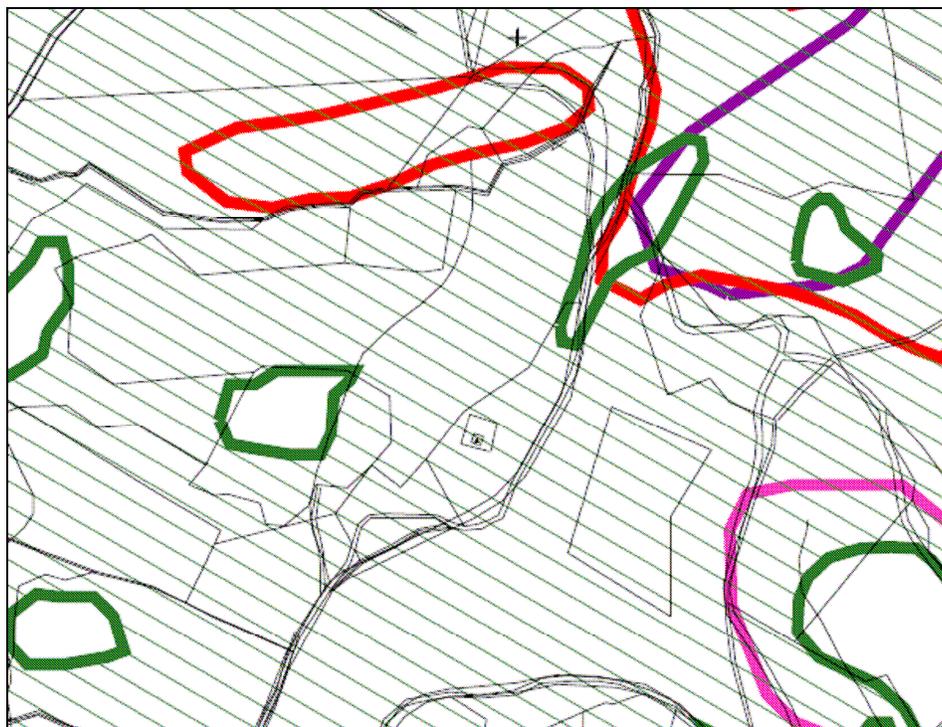
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI UMBERTIDE – FOGLIO N° 16

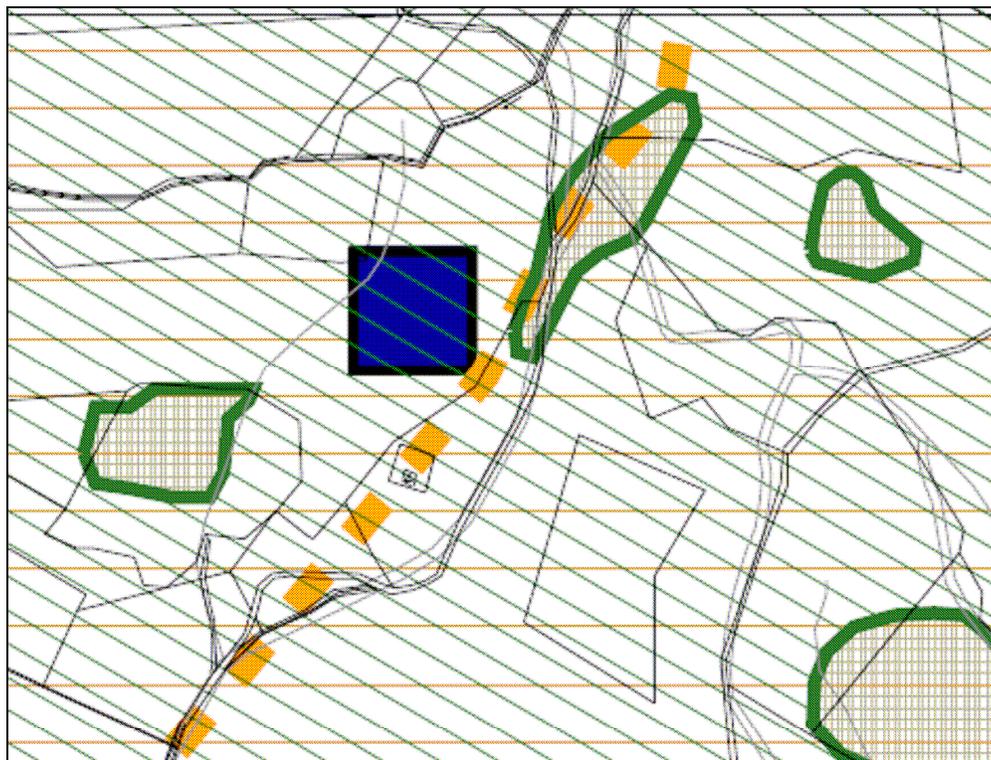


ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE

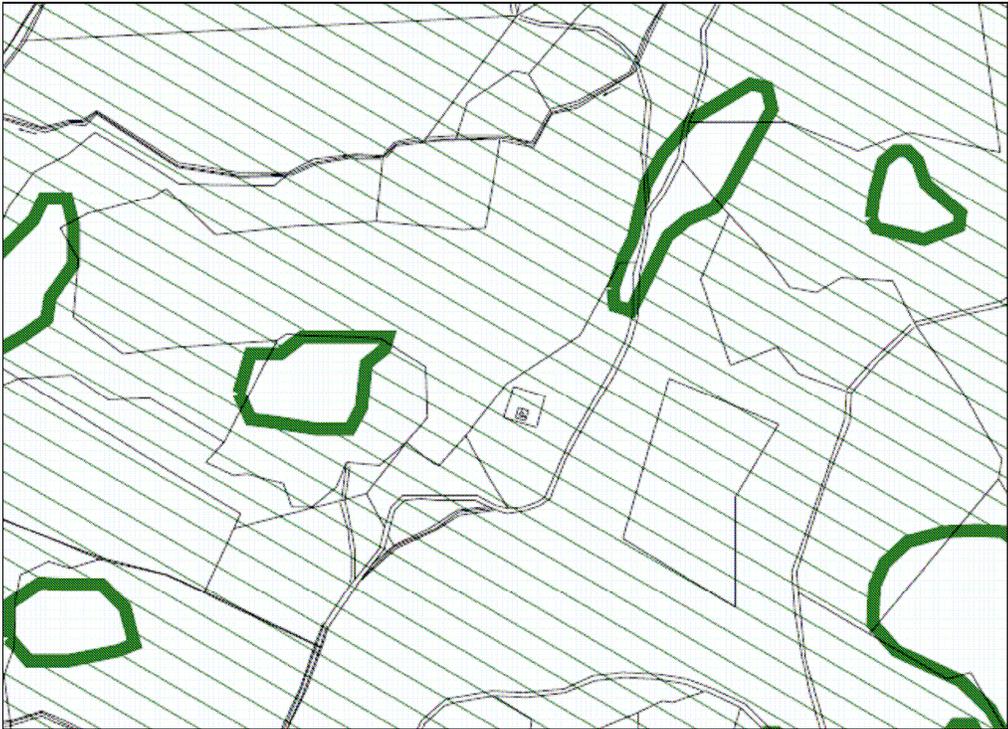
ESTRATTO CARTA DEI CONTENUTI TERRITORIALI ED URBANISTICI



ESTRATTO CARTA DEI CONTENUTI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI



ESTRATTO CARTA RICOGNIZIONE DEI VINCOLI



FOTOGRAFIA AREA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1: Torre



FOTO 2: Mura di fortificazione (esterno)



FOTO 3: Mura di fortificazione (interno)



FOTO 4: Area di studio archeologico

 <p>Provincia di Perugia</p>	<p>AREA EDILIZIA Servizio Patrimonio</p>
---	---

DISMISSIONE IMMOBILI ANNO 2012

“ Edificio rurale presso Torre Certalda”

Comune di Umbertide

VALORE COMMERCIALE

Il valore del fabbricato e del terreno pertinenziale è stimato a corpo in € 259.000,00.



AREA EDILIZIA
Servizio Patrimonio

DISMISSIONE IMMOBILI ANNO 2012

VILLA FIDELIA

Comune di SPELLO





RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A Nord della città di Spello lungo la S.S. 75 si estende un'ampia area di circa 57.000 mq. su cui si trova il complesso di "Villa Fidelia" di consistente valenza storico-artistica, ad oggi in proprietà alla Provincia di Perugia.

Detta proprietà immobiliare si sviluppa a monte della S.S. 75 in direzione est ed è articolata su disposizione planimetrica irregolare. Il complesso è composto per gran parte da terreni adibiti a parco e da alcuni fabbricati edificati in epoche diverse ed aventi varie destinazioni d'uso, come risulta dalla descrizione sintetica di seguito riportata.

Iniziando dall'ingresso principale del complesso, situato a ridosso della viabilità pubblica principale ed in posizione centrale rispetto alla disposizione planimetrica della proprietà di che trattasi, abbiamo una zona pavimentata comune dalla quale seguono i vari percorsi pedonali per l'accesso alle varie parti della proprietà.

Sulla destra si trova un fabbricato oggetto di recente ristrutturazione adibito a bar (ex biglietteria), con adiacente la piccola chiesa di San Fedele; a sinistra è collocato un edificio sviluppato su due livelli (piano seminterrato e terra) quale alloggio per il custode del complesso. In corrispondenza del suddetto ingresso principale, a salire si sviluppa il giardino Barocco. L'area esposta a nord rispetto a quest'ultimo, è adibita a parco e comprende un edificio ad uso sala conferenze (ex limonaia), una piccola zona per ospitare teatro all'aperto ed una estesa area quale ex galoppatoio.

In posizione centrale del complesso, si trova il fabbricato principale (Villa Fidelia) disposto su n. 6 livelli (piano seminterrato, terra, ammezzato, primo, secondo e terzo) avente spazi funzionali per esposizioni e mostre di opere al pubblico.

In relazione a tale immobile prestigioso, si riportano alcuni cenni storici. Tale palazzina era denominata "Casino di Villeggiatura", che sembra sorto sul sacello posto in opposizione a quello di Venere su cui si è ipotizzato sia sorta la primitiva Villa Fidelia degli Urbani, ricostituente l'originaria simmetria dell'impianto paesistico-sacrale romano. Il "Casino di villeggiatura" sorge tra il 1805, data del rilevamento del Catasto Gregoriano, ed il 1830, data del rilievo dell'ingegnere Andreucci, in quanto nel Catasto Gregoriano di Spello appare solo la particella non identificata su cui sorgerà il Casino, mentre nella planimetria dell'ingegnere senese già appare la pianta del primo piano dell'edificio. A seguito di vari passaggi di proprietà, nel 1845, la Villa passa ai Tani Menicacci che non operano modifiche all'impianto architettonico dei giardini e degli edifici, cosa che comincerà ad avvenire con il passaggio della proprietà al Collegio Vitale Rosi che adatta la costruzione a residenza estiva degli assistiti. Con i seguenti passaggi di proprietà il complesso rimane integro sino agli ultimi proprietari privati: la famiglia Costanzi. Questi vendono la parte della villa più antica alle Suore Missionarie d'Egitto, e la parte con i giardini ed il Casino di villeggiatura, il galoppatoio, la serra ed il campo da tennis, alla Provincia di Perugia.

A ridosso della suddetta villa, in direzione sud ovest, si trova un terrapieno sostenuto dal un muro romano ed una serra.

In una ampia area esposta a sud della villa, si trovano i giardini all'italiana. La zona a monte della villa ospita un'opera fabbricato quale torre dell'orologio, oggetto di recente intervento di ristrutturazione.

Le rimanenti aree della villa sono sistemate a parco, con la presenza di numerose essenze arboree di notevole valenza storica ed ambientale.

Le varie parti che compongono il complesso, sono raccordate mediante percorsi e vialetti sistemati con la presenza di essenze arboree di vario genere.

Per quanto concerne le vie di accesso alla villa, oltre l'ingresso principale (pedonale), in corrispondenza della parte più a nord del complesso si trova un passo carrabile diretto dalla viabilità pubblica.

A servizio del complesso, sul lato opposto rispetto alla S.S. 75, si trova un ampio parcheggio che si sviluppa per una superficie complessiva di circa mq. 13.000.

IDENTIFICATIVI CATASTALI E SUPERFICI IMMOBILI

<i>Cespite</i>	<i>Catasto</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie (mq.)</i>	<i>Note</i>
PARCO					
	Terreni	35	316	21.740	
		35	317	4.990	
		35	318	12.870	
		35	319	6.590	
		35	320	11.030	
		35	615	190	
Somma				57.410	
PARCHEGGIO ESTERNO					
	Terreni	34	148	260	
		34	666	8.459	
		34	667	161	
		34	668	3.116	
		34	669	964	
Somma				12.960	
INGRESSO POSTERIORE					
	Terreni	35	860	64	
		35	861	16	
		35	863	321	
		35	864	12	
Somma				413	
TOTALE				<u>70.783</u>	
VILLA					
	Urbano	35	318		
P. Seminterrato				97,45	
P. Terra				266,55	
P. Ammezzato				27,29	
P. Primo				266,41	
P. Secondo				227,58	
P. Terzo				123,27	
Sommano				968,55	
CASA CUSTODE					
	Urbano	35	314		
P. Seminterrato			Sub 1	115	
P. Terra			Sub 2	94	
Sommano				209	
CHIESA e BAR (ex biglietteria)					
Chiesa	Urbano	35	C	75	
Bar		35	315		
			Sub 4	42	
Sommano				117	
EX LIMONAIA					
	Urbano	35	288	230	

STIMA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili come precedentemente descritti sono stimati a corpo nella misura di € 12.000.000,00



Provincia di Perugia

AREA EDILIZIA
Servizio Patrimonio

DISMISSIONE IMMOBILI ANNO 2012

Ex casa cantoniera

Comune di BEVAGNA

RELAZIONE DESCRITTIVA

L'edificio in oggetto è sito nel comune di Bevagna, presso Viale Properzio.

Trattasi di un fabbricato cielo terra, con destinazione civile abitazione, in passato utilizzato come casa cantoniera: è costituito da un piano terra, un primo piano e locali sottotetto con altezza massima 2,08m.

La superficie utile del piano terra e del primo piano è di circa 75mq .

La struttura è in muratura portante in mattoni misti a pietrame.

DATI CATASTALI

<i>FABBRICATI</i>			
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
30	155 - 158	1	A/4

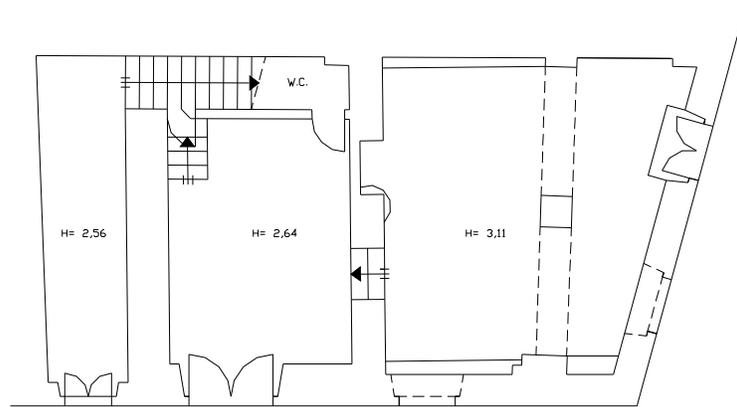
TITOLI ABILITATIVI

L'edificio è stato costruito prima del 1967

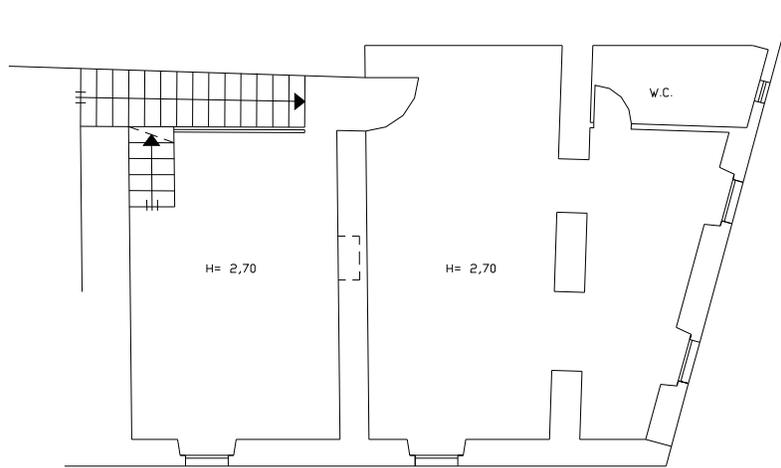
VALORE DI STIMA

A CORPO	€ 130.000,00
----------------	---------------------

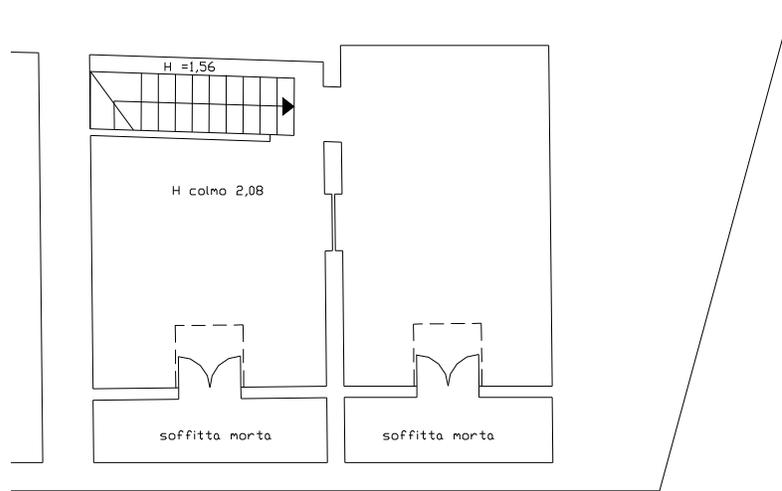
PLANIMETRIE IMMOBILE



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



Provincia di Perugia

AREA EDILIZIA
Servizio Patrimonio

DISMISSIONE IMMOBILI ANNO 2012

Fabbricato in Via dei Monasteri

Comune di FOLIGNO



RELAZIONE DESCRITTIVA

L'edificio in oggetto è sito all'interno del centro storico di Foligno in Via dei Monasteri n.17: consiste in un fabbricato cielo terra, con ingresso esclusivo da Via dei Monasteri.

La destinazione è civile abitazione: al piano terra si trova un soggiorno, una cucina e un ripostiglio, al primo piano due camere e un bagno, collegate da una scala interna a due rampe: la superficie catastale è di 108mq, la rendita catastale di € 322,79.

La struttura è in muratura portante in pietra mista a laterizio.

L'immobile necessita di un restauro conservativo con particolare riferimento al risanamento delle murature dalle problematiche di umidità.

DATI CATASTALI

<i>FABBRICATI</i>			
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
203	318	3	A/3

TITOLI ABILITATIVI

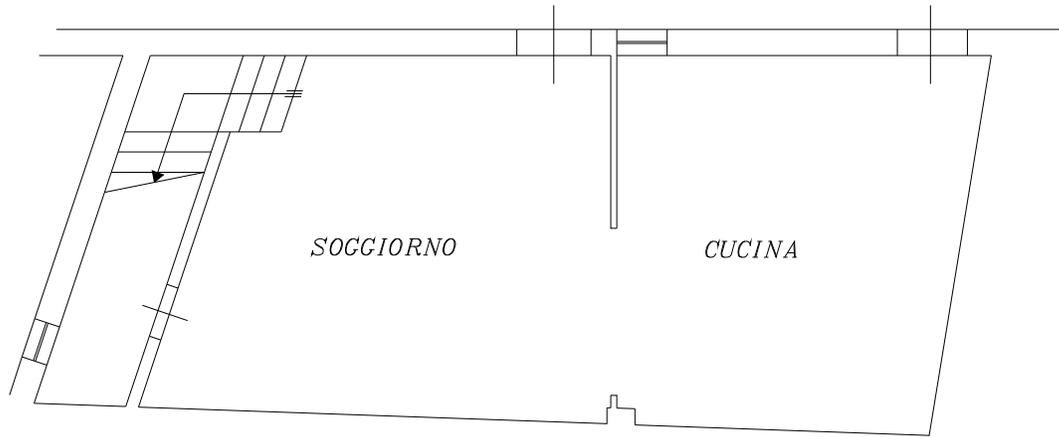
L'edificio è stato costruito prima del 1967

VALORE DI STIMA

A CORPO	€ 70.000,00
----------------	-------------

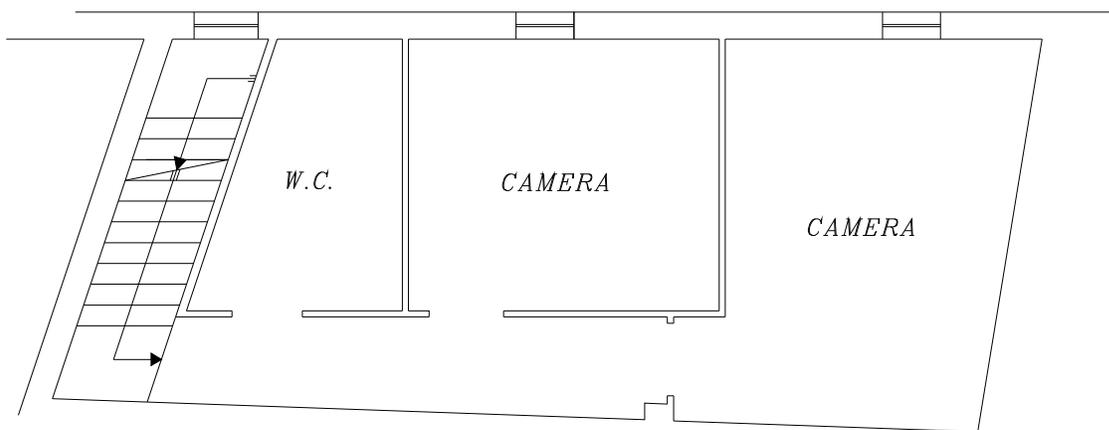
PLANIMETRIE IMMOBILE

Via dei Monasteri



PIANO TERRA

Via dei Monasteri



PIANO PRIMO



AREA EDILIZIA Servizio Patrimonio

DISMISSIONE IMMOBILI ANNO 2012

PARCO DI COPPO PUNTO DI RISTORO

Comune di GUBBIO



DATI CATASTALI**FABBRICATI**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
168	502	--	D/2
168	53/rata	--	Non accatastato

UTILIZZATORI

Soggetto	Utilizzo	Titolo dell'utilizzo
ALUNNO FABRIZIO	PUNTO DI RISTORO	LOCAZIONE

TITOLI ABILITATIVI

Titolo:		CONCESSIONE EDILIZIA	
N°	319	Data:	22-08-1994
Concedente:		COMUNE DI GUBBIO	

Titolo:		CONCESSIONE EDILIZIA	
N°	465	Data:	29-11-1995
Concedente:		COMUNE DI GUBBIO	

Titolo:		CONFERENZA DEI SERVIZI	
N°	-----	Data:	06-06-2003
Concedente:		-----	

DATI TECNICI

Tipologia costruttiva	MURATURA
Destinazione costruttiva	SERVIZI
Destinazione attuale	SERVIZI
Cubatura	
Punto di Ristoro	Mc. 710
Servizi igienici/Spogliatoi	Mc. 170
Superficie LORDA:	
PUNTO DI RISTORO	
Piano Terra	Mq 32
Terrazza scoperta	Mq. 139
Piano Seminterrato	Mq 205
Superficie NETTA:	
PUNTO DI RISTORO	
Piano Terra	Mq 27
Piano Seminterrato	Mq 160
TOTALE SUPERFICIE	MQ. 187
Impianto idrico	SI
Impianto elettrico	SI
Impianto telefonico	SI
Stato di conservazione	BUONO

VALORE COMMERCIALE

PUNTO DI RISTORO	€ 250.000,00
-------------------------	---------------------

RELAZIONE DESCRITTIVA

I beni oggetto della presente proposta di dismissione fanno parte del complesso extraurbano del "Parco di Coppo".

Il Parco di Coppo è situato sul versante nord del Monte Ansciano e si estende per una superficie fondiaria di circa 97 ettari. Al suo interno ricadono alcuni fabbricati destinati a punto di ristoro, servizi igienici, aule didattiche e rifugio montano.

Oggetto della presente proposta di dismissione è il fabbricato destinato a punto di ristoro.

Tali aree sono raggiungibili mediante la SP n° 209 di S. Ubaldo ed un ultimo tratto di strada facente parte del parco stesso, entrambe asfaltate.

Lungo la strada di accesso e nelle aree circostanti il punto di ristoro esiste la pubblica illuminazione.

Il punto di ristoro è costituito da un fabbricato in murature realizzato all'inizio degli anni '70 e successivamente ampliato negli anni '90. E' costituito da due piani di cui uno fuori terra ed uno interrato, con il lato verso valle scoperto.

Al piano terra trova ubicazione un singolo locale ad uso bar; al piano semi-interrato sono ubicate le cucine, i servizi igienici ed una sala ristoro.

L'area pertinenziale del fabbricato è ben sistemata con pavimentazioni e staccionate ed è in grado, nei mesi estivi, di garantire altri coperti per lo svolgimento dell'attività di ristoro e bar.-

Le pavimentazioni interne del fabbricato sono in monocottura e cotto per le sale e la cucina ed in maiolica smaltata per i servizi igienici mentre quelle esterne sono in lastre in cemento stampato e colorate o in masselli autobloccanti; gli intonaci interni sono in cemento mentre alcune parti delle pareti esterne sono rivestite con pietra.-

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con vetri termici per finestre e porte-finestre.

Gli impianti tecnologici e le dotazioni di servizi sono state nel corso degli anni adeguati alla normativa vigente o rifatti; alla data odierna risultano efficienti.

Nelle immediate vicinanze del punto di ristoro insiste un piccolo manufatto in murature che ospita servizi igienici (n°2 bagni) al servizio dei fruitori del parco.

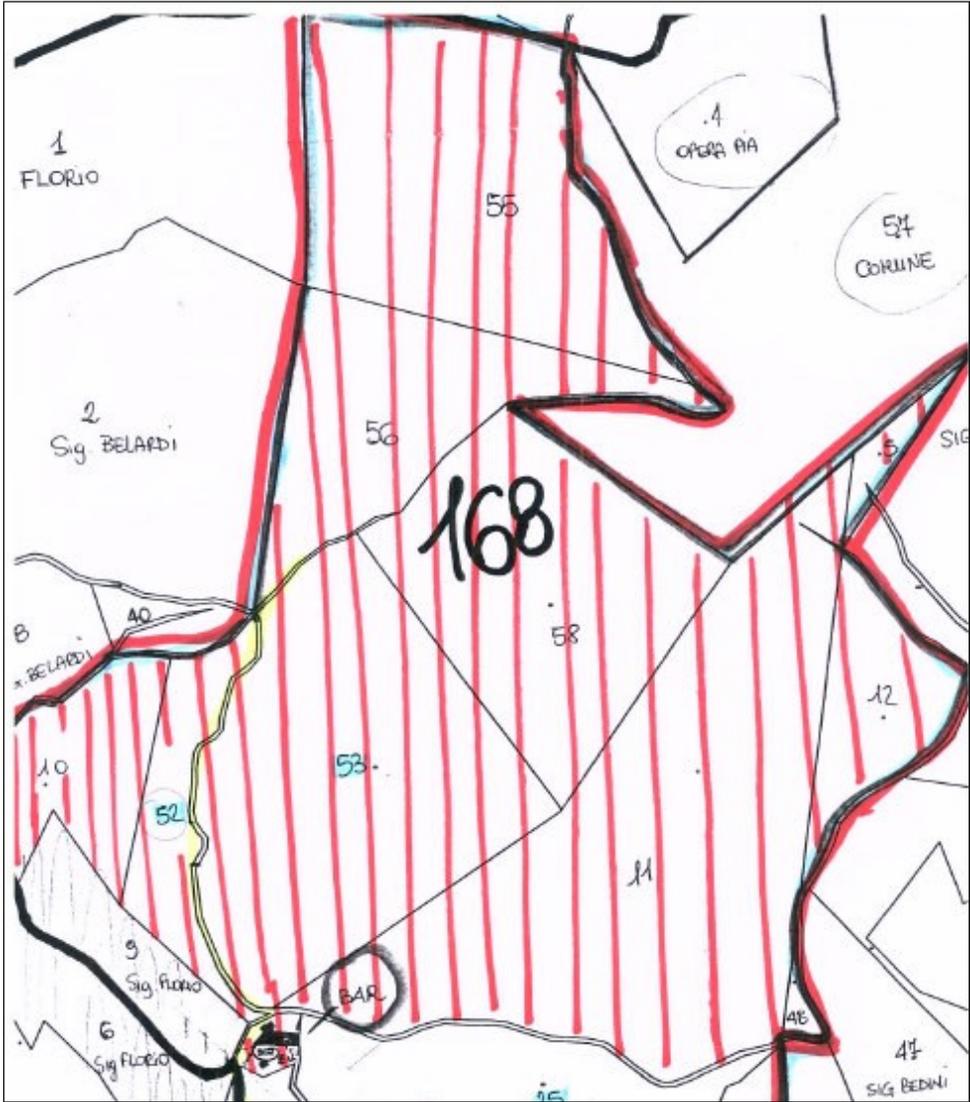
In ultimo ricadente sulla particella n° 53 del foglio 168 esiste un manufatto realizzato in muratura destinato a servizi igienici pubblici e spogliatoi, a servizio delle attività sportive praticabili all'interno del parco (calcetto, pallavolo, pallacanestro, ecc...).

Tale edificio è stato completamente ristrutturato nell'anno 2009/2010.-

Lo stato di conservazione degli immobili nel loro complesso, può giudicarsi più che buono.-

Per quanto riguarda i dati dimensionali, catastali, le destinazioni attuali nonché le occupazioni, si rimanda ai dati contenuti nelle tabelle precedenti.

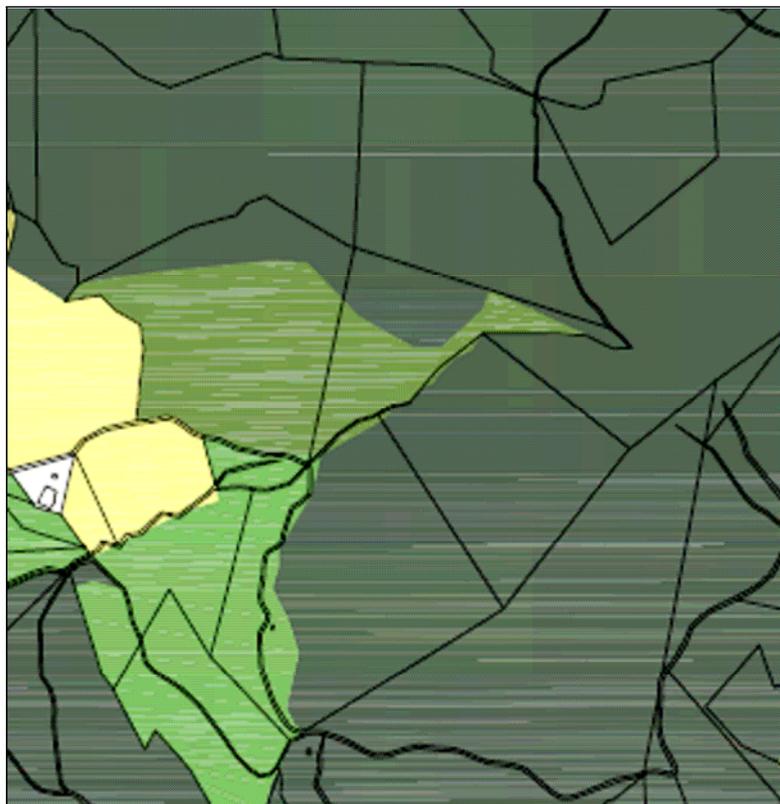
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



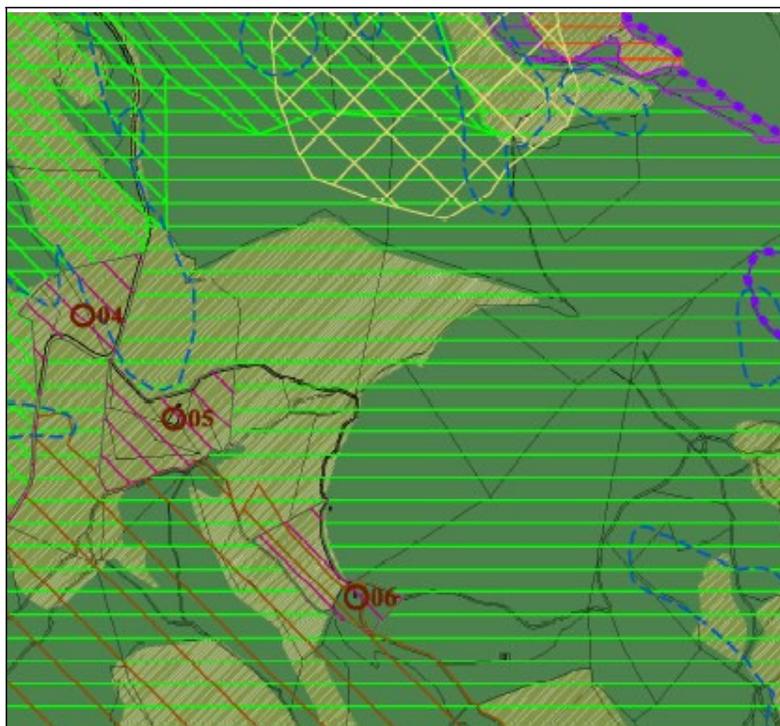
COMUNE DI GUBBIO – FOGLIO N°168

ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE – PARTE STRUTTURALE

ESTRATTO CARTA DELL'USO DEL SUOLO



ESTRATTO CARTA DEI CONTENUTI URBANISTICI ED AMBIENTALI



RIFERIMENTO N.T.A. – PRG – PARTE STRUTTURALE

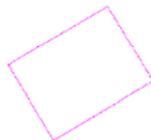
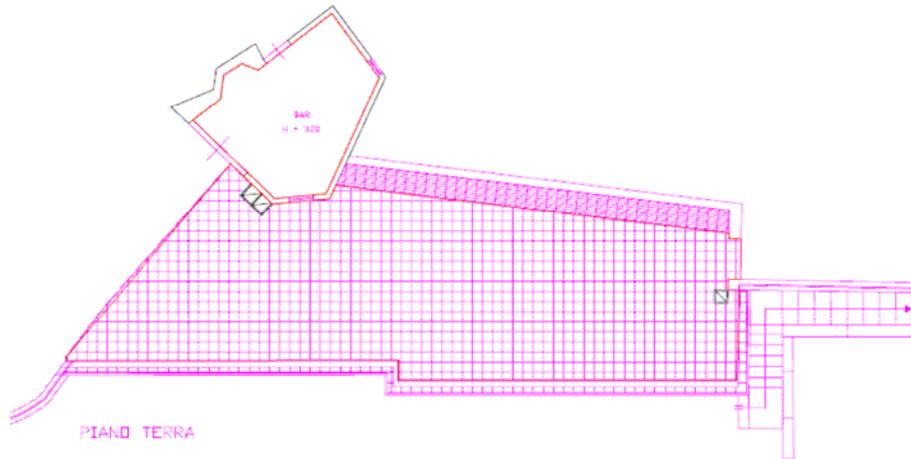
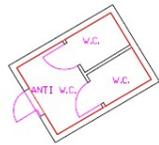
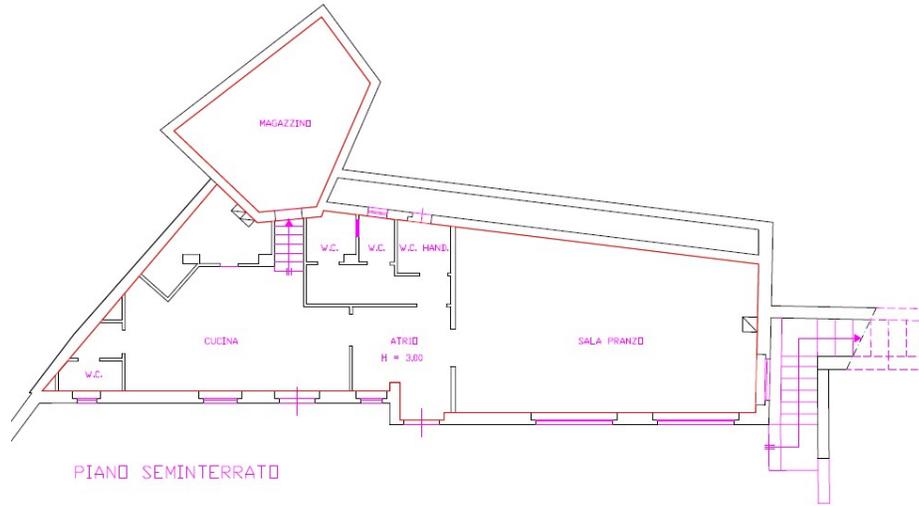
TITOLO II – CAPO IV
ARTT. 60-61-62-63-64-65

FOTOGRAFIA AREA



PLANIMETRIE IMMOBILE

PUNTO DI RISTORO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1: punto di ristoro



FOTO 2: terrazza esterna



AREA EDILIZIA
Servizio Patrimonio

DISMISSIONE IMMOBILI ANNO 2012

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

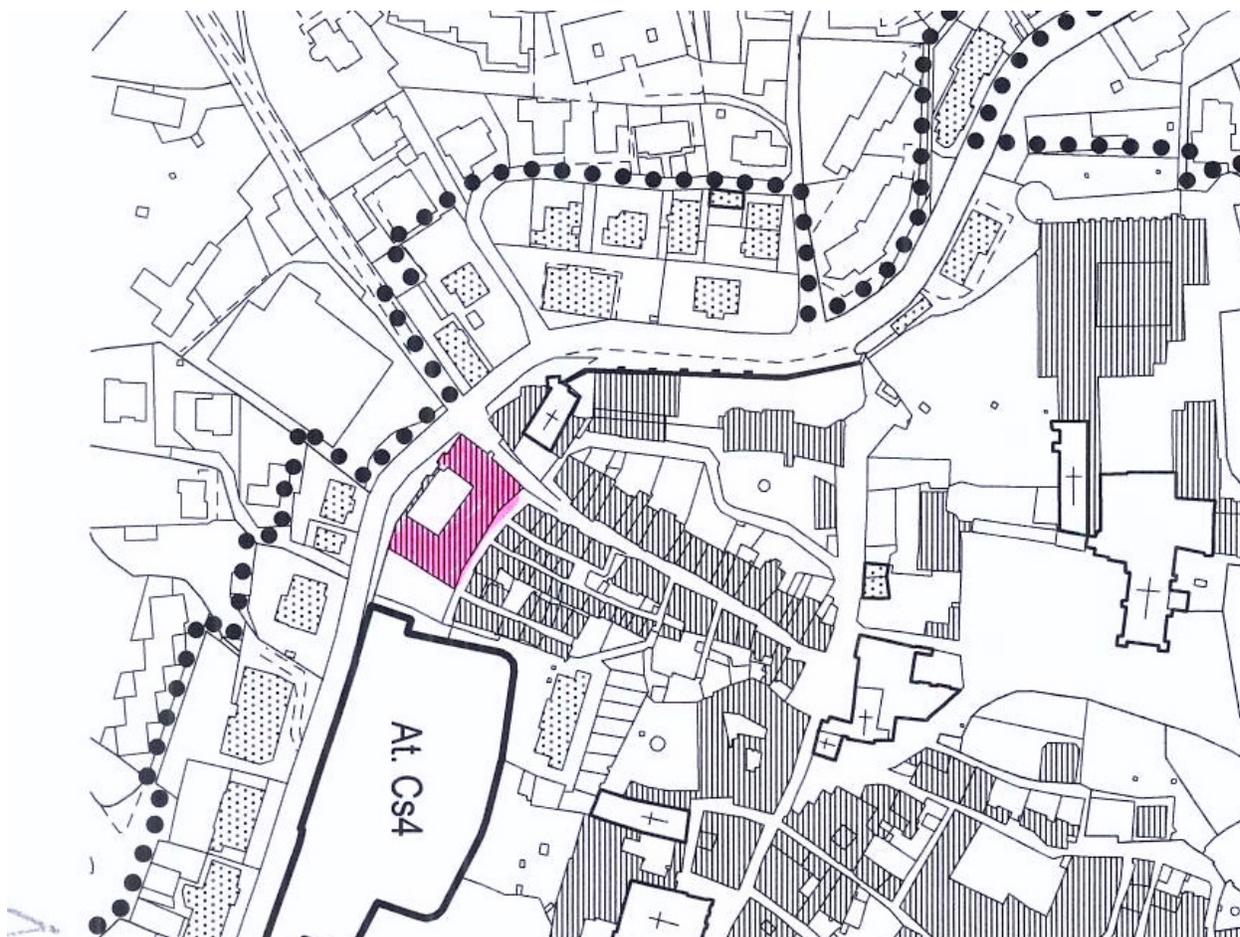
DATI TECNICI

Tipologia costruttiva	Muratura
Destinazione costruttiva	Attività Didattiche per la ristorazione
Destinazione attuale	Scuola Nazionale Alimentazione
Cubatura	
Proprietà provinciale	mc. 10.500
.....	
Superficie al lordo delle murature	
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
Impianto riscaldamento	
Potenza	
Combustibile	
Sezionamenti	
Impianto idraulico	Nuovo
Impianto elettrico	Nuovo
Impianto	
Stato di conservazione	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, purchè 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.

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.-

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

descrizione	Superficie
Area esterna	607
Piano seminterrato	327,40
Piano Terra	775
Piano ammezzato	77,90
Primo Piano	1059
Piano Secondo	294,80

Valore economico determinato a corpo pari a € 4.758.000,00

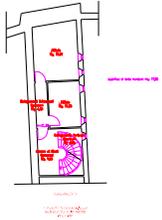
PLANIMETRIE IMMOBILE



PIANO SEMINTERRATO



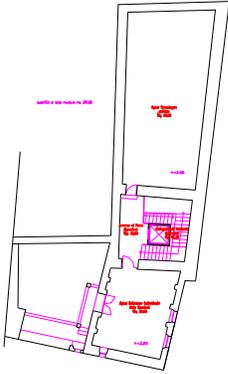
PIANO TERRA



PIANO AMMEZZATO



PIANO PIANO



PIANO SECONDO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



