



*Comune di Monte S. Maria Tiberina  
Provincia di Perugia*

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA ECONOMICA**

**Oggetto:** Stima del valore economico dell'unità immobiliare censita al catasto urbano al foglio n. 9 part. n. 203 sub.19 cat. A/3, cons. 6,5 vani, rendita € 285,34 di proprietà del Comune di Monte Santa Maria Tiberina, ubicata nell'omonimo capoluogo vicolo Santa Croce n. 3, posta al piano terra di un complesso immobiliare composito.

\*\* \*\*\*\*\* \*\*

**GENERALITA'**

I sottoscritti Geom. Marco Guerri, responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Monte Santa Maria Tiberina (PG) e Geom. Giuliani Fabrizio tecnico istruttore dello stesso Comune, avendo avuto incarico dalla propria Amministrazione di eseguire una perizia di stima inerente la porzione di fabbricato in premessa, per la quale l'Amm.ne Comunale intende procedere ad alienazione, redigono la perizia estimativa che segue, il tutto in relazione ai dati di cui si dispone, alle risultanze catastali, allo stato di conservazione, localizzazione, nonché dell'appetibilità di mercato del bene in oggetto. La stima del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare è effettuata secondo il metodo comparativo fra immobili con analoghe caratteristiche.

**DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra facente parte di un fabbricato a pianta a forma quadrangolare che si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra, tutti a destinazione residenziale. Detto immobile prospetta nel lato nord su vicolo Santa Croce, il lato est è posto totalmente in aderenza ad altro fabbricato (chiesa di Santa Croce) di altra proprietà, il lato ovest in parte è posto in aderenza all'ingresso condominiale di altro edificio di proprietà comunale ed in parte prospetta su vicolo Santa Croce ove è posizionato l'ingresso della unità immobiliare oggetto della presente. Il lato sud si affaccia sulla sottostante valle del torrente Aggia.

Il suddetto fabbricato fa parte di un complesso immobiliare più articolato su diversi livelli a pianta irregolare del quale fa parte anche la sede del Comune. Lo stesso complesso, composto da diverse unità immobiliari è destinato in parte a uffici pubblici ed in parte ad abitazioni e magazzini.

Il complesso immobiliare nel suo insieme è stato oggetto di vari e ripetuti interventi di ristrutturazione anche se quello più consistente è avvenuto negli anni cinquanta quando è stato parzialmente demolito e ricostruito con consistenza diversa da quella originaria. Tali lavori furono realizzati nel periodo post bellico visto che parte del complesso era fatiscente e semi-diruto. Precedentemente l'insieme dello stesso costituiva un convento che è stato utilizzato fino ai primi anni del XX secolo. I predetti lavori hanno dato origine ad una nuova sistemazione planimetrica che tuttora risulta diversa da quella risultante dalla cartografia catastale. I suddetti lavori di demolizione e ricostruzione non hanno interessato la porzione di edificio quadrangolare su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima.

Urbanisticamente l'immobile è censito nel vigente P.R.G. (parte Strutturelle ed Operativa) del Comune di Monte Santa Maria Tiberina in zona A ("centro storico" per definizione corrispondente agli *"Insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale"* di cui all'art. 92 del Regolamento Regionale del 18/02/2015 n. 2).

L'edificio nel suo complesso, è costituito da struttura portante in muratura di pietra e mattoni, esternamente in parte è intonacato e in parte stuccato a raso sasso, il manto di copertura in coppi e gli infissi in legno. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buone condizioni statiche visto che non si rilevano fessurazioni e/o cedimenti latenti.

L'unità immobiliare in oggetto è posizionata sul lato sud-est dell'intero complesso immobiliare, si sviluppa su un unico piano (piano terra) presenta due porte di accesso delle quali una era probabilmente d'ingresso al convento ma attualmente è internamente chiusa con tamponatura, e l'altra quella di ingresso all'alloggio ricavata successivamente ai citati lavori di ricostruzione. Con lo stesso intervento di ristrutturazione, sono state realizzate varie tramezzature su ciò che doveva essere un unico androne per realizzare i vari locali costituenti l'attuale distribuzione interna dell'abitazione. Sono ancora presenti le spalle e le arcate che sorreggono gli interi soffitti a volta in parte a botte ed in parte a crociera. Al piano seminterrato e al primo piano si trovano altri due appartamenti di cui uno di proprietà comunale (piano seminterrato) e uno di proprietà privata (primo piano).

L'unità immobiliare di che trattasi è stata oggetto della preventiva verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 42/2004 da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria, dalla quale è emersa l'ASSENZA DI INTERESSE dalla succitata normativa.

L'unità immobiliare non dispone di area pertinenziali o accessorie di alcun tipo;

#### **ULTERIORI DATI CHE INCIDONO SULLA STIMA**

L'unità immobiliare sviluppa una superficie vendibile di 105,00 mq circa, (di cui 95,00 mq circa di superficie calpestabile al netto dei muri e tramezzi interni) ed è composta da n. 3 camere da letto, una cucina, un tinello, un servizio igienico e locali d'ingresso e disimpegno. I pavimenti sono realizzati tutti con mattonelle di graniglia ad eccezione del servizio igienico e della cucina dove pavimenti e rivestimenti sono in monocottura. Gli infissi interni sono in legno e vetro, così come la porta d'ingresso. E' presente sul lato nord un bel portone di dimensioni notevoli (internamente tamponato) un tempo costituente il principale ingresso all'immobile.

L'alloggio, risulta dotato di impianti elettrici, idrici e fognari collegati alle pubbliche reti. Lo stesso è altresì dotato dell'impianto di riscaldamento a radiatori ma al momento sprovvisto da generatore (stufa a legna idronica e/o caldaia).

L'alloggio risulta sfitto da circa quindici anni, lo stesso non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e/o manutenzione da almeno venti anni, pertanto necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (infissi, bagno, pavimenti, tinteggiature, ecc.) e di adeguamento funzionale e normativo degli impianti tecnologici, con particolare riferimento a quelli elettrico e termoidraulico.

#### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Per quanto sopra esposto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato delle singole U.I. calcolato con il metodo comparativo in relazione a compravendite di beni paragonabili ubicati nei centri abitati della ns. zona nonché in considerazione delle altre caratteristiche intrinseche e stato di conservazione sopra esposti e comunque tenendo in considerazione quanto sotto riportato:

VISTA la Determinazione Responsabile del settore tecnico, n. 17/ST del 27/7/2014 con cui è stata indetta la prima asta pubblica ed il relativo verbale di gara redatto in data 25 settembre 2014 dove veniva dichiarata la prima gara deserta per mancanza di offerte;

VISTA la Determinazione Responsabile del settore tecnico, n. 01/st del 10/02/2015 con cui è stata indetta la seconda asta pubblica ed il relativo verbale di gara redatto in data 03 Marzo 2015 dove veniva dichiarata la seconda gara deserta per mancanza di offerte;

VISTA la Determinazione Responsabile del settore tecnico, n. 40/st del 18/08/2015 con cui è stata indetta la terza asta pubblica ed il relativo verbale di gara redatto in data 03 Novembre 2015 dove veniva dichiarata la terza gara deserta per mancanza di offerte;

VISTA la Determinazione Responsabile del settore tecnico, n. 17/ST del 14/06/2016 con cui è stata indetta la quarta asta pubblica ed il relativo verbale di gara redatto in data 26 Luglio 2016 dove veniva dichiarata la quarta gara deserta per mancanza di offerte.

VISTO che, la Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata nel sito dell'agenzia delle entrate al momento, riporta un prezzo al mq di € 600,00 per abitazioni civili con stato conservativo normale, cioè unità immobiliari con finiture e impianti presenti ed in funzione, così da garantire un immediata abitabilità.

VISTO inoltre l'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni;

Per quanto sopra si ritiene attribuire il valore secondo il seguente prospetto:

Fog.	P.Iba	Sub.	Cat.	CL	Coss.	Sup. vend.le mq	Prezzo €/mq	Valore €	Sup. Acces. mq	Prezzo S.A. €/mq	Valore S.A. €	Valore complessivo U.I. €
9	203	19	A/3	I	6,5	105,00	540,00	56.700,00	----	-----	-----	56.700,00

Tanto era dovuto.

Monte Santa Maria Tiberina li, 19/05/2020

I PERITI

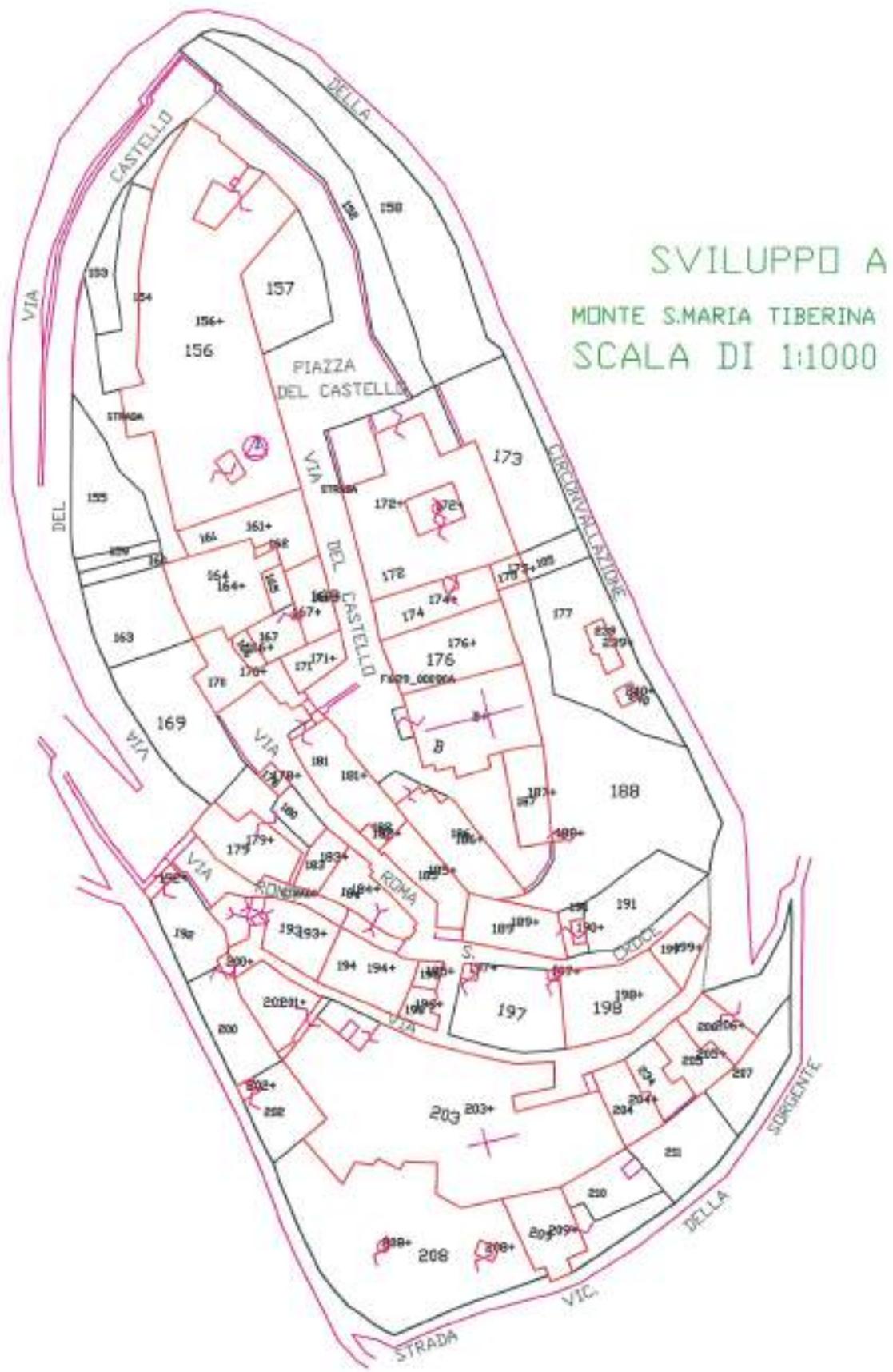
Geom. Marco Guerri

Geom. Fabrizio Giuliani

**ALLEGATI:**

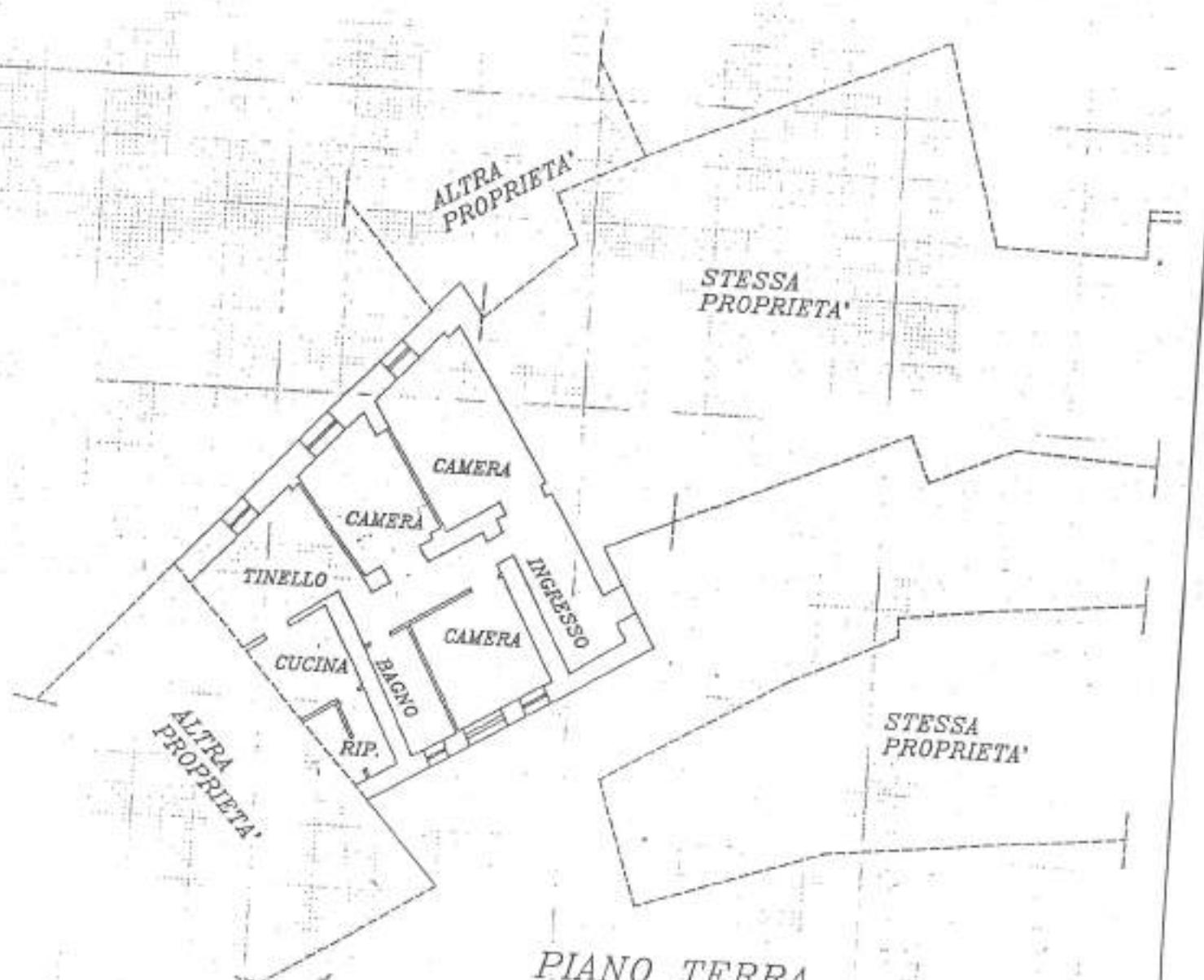
- Planimetria Catastale - Scala 1: 1.000;
- Estratto visure catastali;
- Documentazione fotografica;

ESTRATTO CATASTALE FOGLIO N. 9





Piantimetria di u.i.u. in Comune di M. S. Maria Tiberina via Santa Croce



azione di N.G.   
zia di variazione   
annativi catastali  
? 13... sub. 19

Compilata dal Geom. Alanno  
(titolo, cognome e nome)  
Selleri Mauro  
iscritto all'albo dei Geometri  
della provincia di Perugia



RISERVATO ALL'UFFICIO

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2008

## Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI DERIVANTI DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987		(1) Proprietà per 1000/1000						

## 2. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTE SANTA MARIA TIBERINA(Codice F629) - Catalogo dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO	ALTRI INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent. Zona	Micro Cent.	Categoria	Classe	Coabitanza	Superficie Catastale	Rendita	Dati derivanti da Indirizzo	Dati ulteriori
1		9	203	17			A/3	1	2,5 vani		Euro 109,75 L. 212.500	VIA SANTA CROCE piano: T; VARIAZIONE del 04/06/1997 n . 31723 1/1997 in atti dal 04/06/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotatione.
2	9	203	18				B/4	U	3148 m <sup>2</sup>		Euro 3.251,60 L. 6.296.000	VIA SANTA CROCE piano: S2_3; VARIAZIONE del 04/06/1997 n . 31723 1/1997 in atti dal 04/06/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotatione.
3	9	203	19				A/3	1	6,5 vani		Euro 785,14 L. 1.552.500	VIA SANTA CROCE piano: T; VARIAZIONE del 04/06/1997 n . 31723 1/1997 in atti dal 04/06/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotatione.
4	9	203	20				A/3	1	3 vani		Euro 131,70 L. 255.000	VIA SANTA CROCE piano: T; VARIAZIONE del 04/06/1997 n . 31723 1/1997 in atti dal 04/06/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotatione.



*Comune di Monte S. Maria Tiberina  
Provincia di Perugia*

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**







