



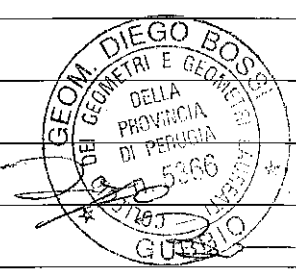
PERIZIA TECNICA

Il sottoscritto **Diego Bossi** nato a GUALDO TADINO il 19 NOVEMBRE 1988, ivi domiciliato, con **Studio Tecnico in Gubbio via delle MACCHIE,11**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia dal 2012, al nr. **5366**, ha ricevuto con determina n. **99** in data **02/08/2012** dal SETTORE LAVORI PUBBLICI, SERVIZIO PATRIMONIO del Comune di GUBBIO l'incarico per la redazione di una perizia tecnico estimativa relativa all'immobile e sue pertinenze denominato "EX SCUOLA MADONNA DELLA PERGOLA" di proprietà comunale, ubicato in LOCALITA' BOTTACCIONE, al fine dell'inserimento del predetto nel piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari del Comune di Gubbio.

Accettato l'incarico, reperita la documentazione necessaria, sono stati effettuati accertamenti di natura tecnica mediante sopralluogo in data odierna ed economica per dare corso alle procedure di valutazione.

PREMESSA

In riferimento alla determina n. 99 del 02/08/2012 dal SETTORE LAVORI PUBBLICI, SERVIZIO PATRIMONIO del comune di GUBBIO, con la quale è stato conferito l'incarico per la redazione della seguente perizia di stima, si precisa che nella stessa determina il bene oggetto di stima viene identificato come "EX SCUOLA MADONNA DELLA PERGOLA" Foglio 144 p.lla 119 subalterni 1 e 2, in realtà da accertamenti effettuati, risulta che, Con Tipo Mappale n. 133948 del 08/05/2012, Tipo Frazionamento n. 133947 del 08/05/2012 e Denuncia di Variazione Prot. PG0139329 del 14/05/2012, tali subalterni sono stati soppressi, e costituiti dei nuovi con i seguenti i-



	sud/ovest, da accesso al subalterno 4.	
	Il subalterno 3 risulta composto da n. 1 ingresso, n. 1 vano principale (	
	dalla planimetria catastale denominato stanza), n. 1 camera, e n. 1 WC	
	con piccolo disimpegno;	
	per quanto riguarda il subalterno 4 la composizione risulta essere la se-	
	guente, n. 1 portico il quale funge da riparo al portone di ingresso che ac-	
	cede all' ex atrio, il quale funge da collegamento con un ampio locale ex	
	aula a nord, a ovest con n. 1 ripostiglio e con i servizi igienici, composti	
	da n. 1 doccia e n. 1 WC con piccolo disimpegno.	
	Il fabbricato presenta struttura verticale in muratura di pietra parzialmen-	
	te a vista all'esterno, intonacato all'interno, con aperture regolari, solai in	
	latero-cemento gettato in opera, pavimento in marmette di graniglia, e	
	serramenti in legno.	
	La copertura del fabbricato risulta essere regolare, con tetto a due falde	
	del tipo a "capanna", gronde e solaio di copertura in latero-cemento get-	
	tato in opera e manto di copertura in coppi.	
	Dal punto di vista della suddivisione interna, il bene, tramite interventi di	
	ristrutturazione, seppur attualmente organizzato per le esigenze specifi-	
	che, si presta alla possibilità di diversa suddivisione e distribuzione degli	
	spazi interni.	
	L'oggetto di stima risulta composto anche da n. 2 magazzini ricadenti sul-	
	la particella di pertinenza dell'immobile principale, e n. 1 rimessa attrezzi	
	ricadente sul terreno adiacente il fabbricato principale, anche esso ogget-	
	to di stima;	
	I magazzini e rimessa attrezzi risultano essere realizzati con stesse carat-	
	3	

teristiche e consistenze, struttura portante in acciaio rivestiti e coperti con pannelli in alluminio ondulato fissi al suolo con viti metallica inserite su platea in c.a., privi di caratteristiche architettoniche e strutturali di rilievo; Per quanto riguarda il terreno adiacente, risulta essere prevalentemente piano.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano censiti al Catasto fabbricati e catasto terreni del Comune di Gubbio, con i seguenti identificativi:

Terreni Foglio **144** particella **119** (ente urbano)

Terreni Foglio **144** particella **550** (seminativo)

Terreni Foglio **144** particella **551** (ente urbano)

Terreni Foglio **144** particella **552** (ente urbano)

Terreni Foglio **144** particella **553** (ente urbano)

Fabbricati Foglio **144** particella **119** sub. **3** cat. **A/4**

Fabbricati Foglio **144** particella **119** sub. **4** cat. **B/5**

Fabbricati Foglio **144** particella **119** sub. **5** (B.C.N.C.)

Fabbricati Foglio **144** particella **551** cat. **C/6**

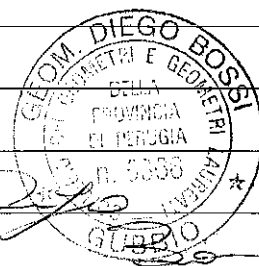
Fabbricati Foglio **144** particella **552** cat. **C/6**

Fabbricati Foglio **144** particella **553** cat. **C/6**

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Gubbio, il complesso oggetto di valutazione presenta la seguente destinazione urbanistica:

parte strutturale: - "SPAZIO RURALE", di cui al TITOLO VII, Capo II - ove





ogni intervento è regolato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, così come approvato con D.C.C, n.197 del 24.10.2007 e dalle NT A/ Piano Regolatore Generale, parte operativa approvato con D.C.C, n.39 del 17/03/2008, così individuati:

(riferimento foglio 144 mappale 119-550-551-552-553)

"area di particolare valore storico-paesaggistico";

- "SPAZIO RURALE" di cui al TITOLO VII, Capo II - di cui all'art. 151 delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale.

In particolare per quanto riguarda la particella 119 del foglio 144, la stessa risulta inoltre inserita tra le particelle dell'elenco di cui all'art. 153

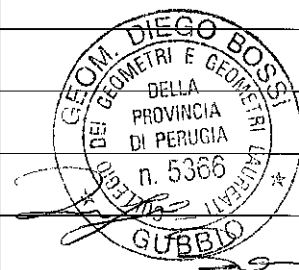
(disciplina delle aree agricole), il quale riporta la seguente dicitura:

" gli edifici esistenti, nelle aree individuate al F. 317, P. 84; al F. 5, P 38; al F. 144, P.199; al F.33, P.30; al F. 103, P.15 e al F. 43, P.118, sono destinati esclusivamente ad abitazione o annessi rurali. Sono vietati aumenti di SUC-Rur; H non può superare 6,50 m; ",

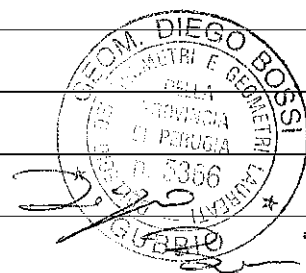
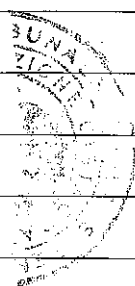
- **Analisi dei Vincoli:**

Il fabbricato principale sito nel Comune di Gubbio, in località MADONNA DELLA PERGOLA, è classificato al C.T. al foglio catastale 144 particella 119.

dall'analisi del Piano Regolatore vigente, parte strutturale, è individuabile la classificazione del terreno in esame su cui insiste il fabbricato, che risulta essere classificato come area di particolare valore storico-paesaggistico, all'interno dello "Spazio rurale", disciplinata al Titolo VII, Capo II, all'art. 151 delle N.T.A. P.R.G. parte strutturale, Infatti dall'analisi della carta n. 4 "Carta dei contenuti urbanistici e ambientali" del PRG,



	colare valore storico-paesaggistico", e dall'analisi della carta n. 5 "Carta	
	dei contenuti urbanistici, paesaggistici e dei vincoli" del PRG , parte	
	strutturale, emerge che le particelle in questione e relativi fabbricati sono	
	classificati all'interno dello "Spazio rurale" come "area di particolare valo-	
	re storico-paesaggistico", ed emerge che per essi valgono le presenti in-	
	dicazioni e vincoli:	
	- Inserimento all'interno di "Terreni vincolati per scopi idrogeologici" di cui	
	all' Art 211 delle NTA, parte strutturale. Infatti dall'analisi della carta n. 6	
	"Carta dello zoning del rischio geologico, idrogeologico e idraulico" PRG,	
	parte strutturale, emerge che l'area in questione è classificata tra le "A-	
	ree a rischio geologico e idrogeologico basso con vulnerabilità degli ac-	
	quiferi bassa o molto bassa", disciplinate dell'art. 37, comma 1, lettera c,	
	"Organizzazione della componente geologica, geomorfologica, idrogeolo-	
	gica ed idraulica".	
	-Foglio 144 Particelle 550-551:	
	Per quanto riguarda la particella 550 e 551 rispettivamente terreno e	
	rimessa attrezzi, dall'analisi del Piano Regolatore vigente, parte struttu-	
	rale, è individuabile la classificazione del terreno in esame su cui insisto-	
	no i due immobili, che risultano essere classificati come area di particola-	
	re valore storico-paesaggistico, all'interno dello "Spazio rurale", discipli-	
	nata al Titolo VII, Capo II, all'art. 151 delle N.T.A. P.R.G. parte struttura-	
	le, Infatti dall'analisi della carta n. 4 "Carta dei contenuti urbanistici e	
	ambientali"del PRG, parte strutturale, emerge che le area in questione	
	sono classificate all'interno dello "Spazio rurale" come "area di particola-	
	re valore storico-paesaggistico", e dall'analisi della carta n. 5 "Carta dei	



[illegible]



- Sono state acquisite mediante apposita ricerca informazioni sul valore commerciale dei fabbricati con caratteristiche analoghe, nonché mediante la ricerca di prezzi effettivamente praticati in compravendite, tenendo conto sia dell'ubicazione del complesso che dell'assetto dello stesso. La attuale destinazione dell'immobile di scuola elementare e la loro ubicazione e conformazione non li rende commercialmente appetibili. Ma con adeguata ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso può essere reso commercialmente tale. Pertanto per la determinazione del valore unitario del bene si utilizza il metodo indiretto attraverso il criterio del valore di trasformazione (differenza tra il valore di realizzo ed i costi di trasformazione).

Sulla base della propria esperienza professionale e fatte le necessarie considerazioni e raffronti ed indagini di mercato si considera un valore medio di superficie unitaria ragguagliata pari a 1.450,00 (millequattrocetocinquanta/00) €/mq.

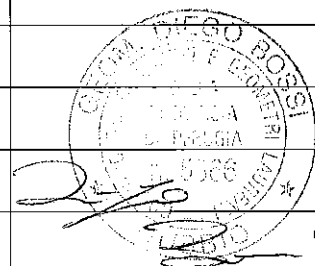
Per quanto riguarda la trasformazione dei beni dalla attuale destinazione d'uso di scuola elementare alla più commerciabile destinazione residenziale si rende necessaria una nuova distribuzione interna, il rifacimento degli impianti tutti e la rivisitazione di elementi strutturali come il solaio di copertura.

Il costo unitario di ristrutturazione della predetta superficie ragguagliata viene valutato in 1.100,00 (millecento/00) €/mq.

Pertanto il valore unitario dell'immobile è da considerare pari a:

$$1.450,00 - 1.100,00 = 350,00 \text{ (trecentocinquanta/00) €/mq}$$

- per quanto riguarda il terreno adiacente all'immobile principale, indivi-



duato al foglio 144 particella 550, Sono state acquisite mediante apposita ricerca informazioni sul valore commerciale dei beni con caratteristiche analoghe, nonché mediante la ricerca di prezzi effettivamente praticati in compravendite, tenendo conto sia dell'ubicazione del che dell'assetto dello stesso, sulla base della propria esperienza professionale e fatte le necessarie considerazioni e raffronti ed indagini di mercato si considera un valore medio pari a 9000 €/Ha che equivale a 0,90 €/mq.

Superficie terreno individuato al foglio 144 particella 550 = 3386 mq

Pertanto il valore unitario del terreno, che andrà sommato al valore dell'immobile calcolato sulla base della superficie ragguagliata sopra indicata è da considerare pari a:

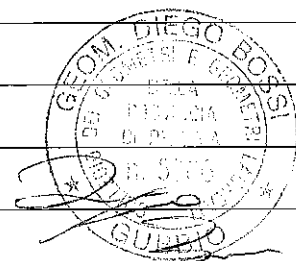
sup. terreno 3386 mq x 0,90 €/mq = 3047,40 € (tremilaquarantasette/40)

CONCLUSIONI

La " PERIZIA DI STIMA " è stata elaborata secondo l'incarico conferito con l'intento di individuare il valore dei beni di cui trattasi al fine dello inserimento da parte dell'amministrazione committente nel piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni Immobiliari.

La valutazione è stata eseguita ritenendo gli immobili nella piena proprietà e disponibilità dell'ente, liberi da vincoli di ogni genere anche di conduzione e di prelazione in genere.

Tanto premesso si ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà del Comune di Gubbio ubicati in Loc. BOTTACCIONE detto "ex scuola di MADONNA DELLA PERGOLA" oggetto della presente stima sia pari a:



151,80 x 350,00 = 53.130,00 €

(Euro cinquantatremilacentotrenta/00).

Ai quali va sommato il valore del terreno pari a:

3047,40 € (Euro tremilaquarantasette/40)

Per un totale di:

53.130,00 € + 3047,40 € =

56.177,40 € (Euro cinquantaseimilacentosettantasette/40)

Gubbio 03 settembre 2012

Firmato



Allegati: Tav. 1 – Piano Terra; Tav. 2 – Catastale; Tav. 3 – Planimetria

1:500

Firmato

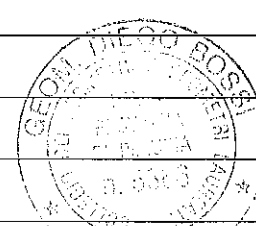
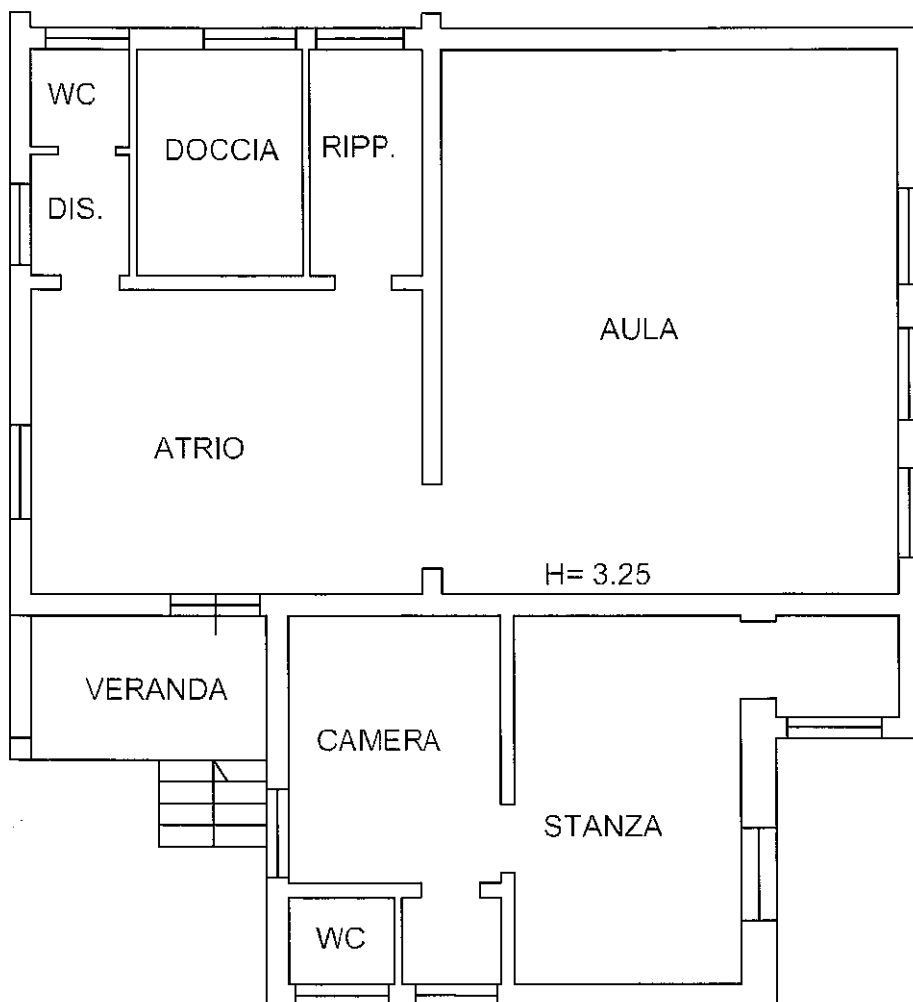
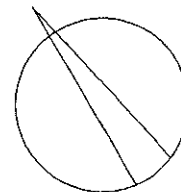


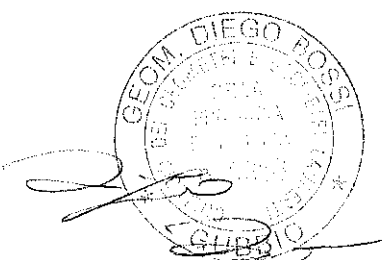
TAVOLA 1



NORD



PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1:100
 foglio 144 part. 119 sub. 3 - 4
 superficie 151,80 mq



N=29700

TAVOLA 2

Ufficio Provinciale di PERUGIA - Direttore: CHILLETTI PAOLO

E=-24500

**INDIVIDUAZIONE PARTICELLE
OGGETTO DI STIMA.**

Particelle: 119,550,551,552,553

Comune: GEBIO
Paglia 144

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartina: 534.000 x 378.000 metri

27-Ago-2012 11:01
Prot. n. 798031/2012

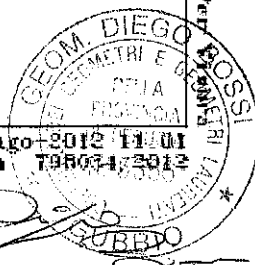
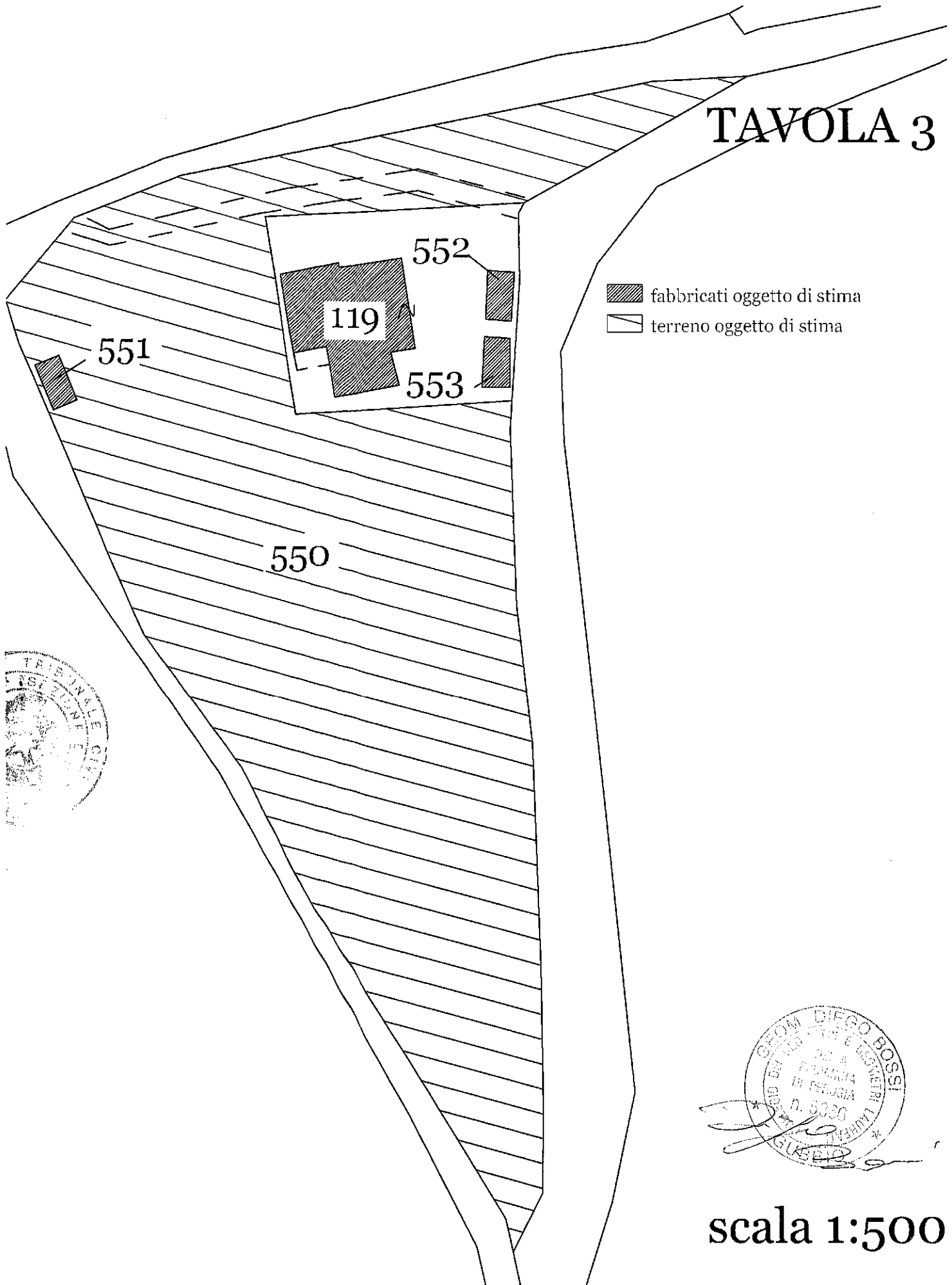


TAVOLA 3





TRIBUNALE DI PERUGIA

nr. Cronologico

7881/2012

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno duemiladodici il giorno tre del mese di settembre in GUBBIO e negli uffici del TRIBUNALE.

Avanti il sottoscritto Cancelliere dell'intestato TRIBUNALE compare il geom. **Diego BOSSI** nato a GUALDO TADINO il 19 novembre 1988, ivi domiciliato, con Studio Tecnico in Gubbio via delle MACCHIE, 11, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia dal 2012, al nr. 5366, il quale

CHIEDE

di poter asseverare con giuramento nell'interesse del Comune di GUBBIO la perizia che precede.

Ammonito sull'importanza religiosa e morale del giuramento e sulle pene stabilite dalla legge per le dichiarazioni false e reticenti il geom. **Diego BOSSI** presta giuramento ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Dal ch  si   redatto il presente verbale che letto e confermato viene sottoscritto.

Gubbio, li 03 settembre 2012

il cancelliere

il tecnico

CANCELLIERE C1

Dot.ssa Maria Luzi

