

**COMUNE DI MARSCIANO**

PROVINCIA DI PERUGIA

ooooo

AREA PATRIMONIO CIMITERI

ooooo

EDIFICIO COMUNALE " EX SCUOLA ELEMENTARE" DELLA FRAZIONE DI OLMETO

oooooooo



RELAZIONE DI STIMA

Marsciano, Lì 9.1.2017

DATI GENERALI:

Indirizzo: Via XI Febbraio 10 – OLMETO.

Posizione: Interna al centro abitato.

Descrizione: Il fabbricato è costituito da due piani in un unico corpo di fabbrica.

Epoca di costruzione: 1935;

Proprietà: Comune di Marsciano.

Uso: Attualmente non utilizzato.

Identificativi Catastali: Catasto fabbricati, foglio 53, particella 11.

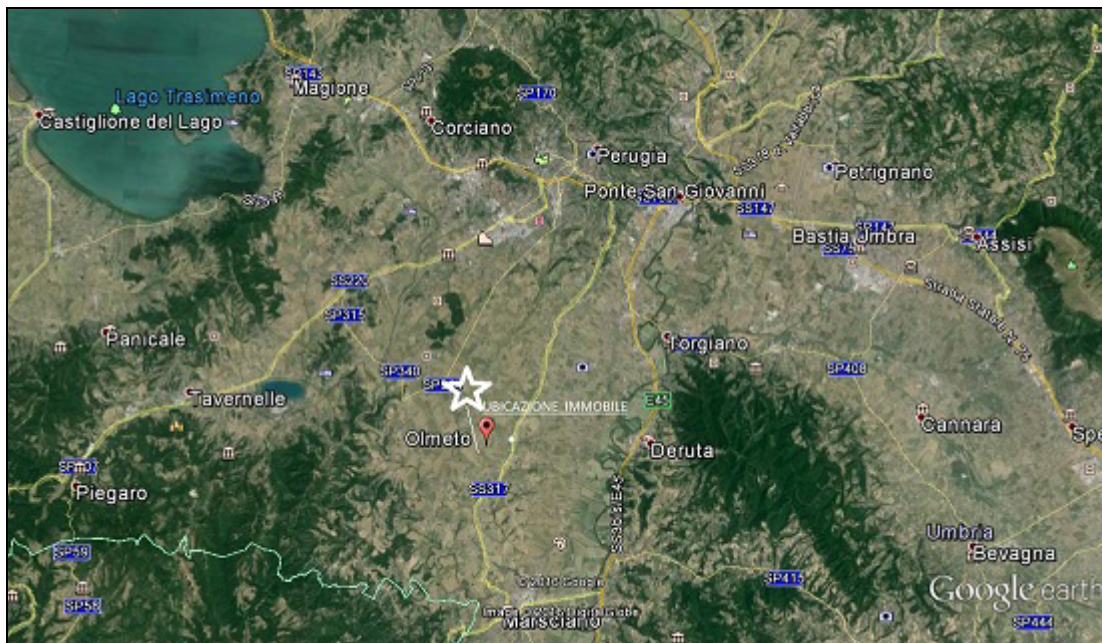
Classificazione Inventario beni immobili: Patrimonio disponibile, già inserito nel piano delle alienazioni.

Verifica Interesse Culturale: Bene dichiarato d'interesse culturale ai sensi dell'art. 10 c.1 D.Lgs. n. 42 del 22 genn. 2004;

Il Ministero dei beni e delle attività culturali ne ha autorizzato la vendita in data 3 marzo 2016 ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. n. 42/2004 con prescrizioni.

Attestato di prestazione energetica: No.

Corografia dell'intera zona con ubicazione del bene e collegamenti con i più vicini centri della Provincia di Perugia.



VALORE DI STIMA € 45.000,00

PLANIMETRIA CATASTALE E AEREOFOTOGRAFIA



edificio oggetto della stima

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE:

La zona è servita da servizi di pubblico trasporto, e dista circa un chilometro dalla Strada Regionale n. 317 che collega Perugia con Marsciano.

Il fabbricato, della superficie utile di circa mq. 215,00, viene posto in vendita con un'area pertinenziale esclusiva di circa mq. 455,00;

Il terreno di pertinenza del fabbricato risulta delimitato dalla recinzione metallica da più lati e da un cancello in ferro lato strada.

Il fabbricato è costituito da due piani in un unico corpo di fabbrica. E' realizzato in muratura, intonacato e tinteggiato in ogni lato. Il tetto di copertura è realizzato con manto di copertura in tegole "Marsigliesi". Sul fronte strada, sopra il portone d'ingresso principale, è collocato uno un'insegna in pietra, raffigurante lo stemma del Comune, non molto ben conservato.

Le finestre sono rifinite esternamente con cornici in stucco color travertino e cornice sottotetto, bugnato posto in corrispondenza dell'ingresso principale sormontato da un fastigio con lo stemma del Comune di Marsciano. Gli sfondi delle pareti esterne sono tinteggiate in grigio azzurro molto deteriorato.

Il canale di gronda è stato installato ex nuovo alcuni anni fa, mentre il tetto necessita di manutenzione anche straordinaria.

Il fabbricato è stato realizzato attorno all'anno 1935 e sino agli anni '80 è stato utilizzato come edificio scolastico, quando per effetto della razionalizzazione scolastica è stata soppressa. Da allora è stato utilizzato dalla Comunità locale di Olmeto che l'ha utilizzato per finalità sociali.

RIFERIMENTI CATASTALI:

La proprietà riguarda il fabbricato ed area attigua, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 53 Particella N. 11 Categoria B/5 Classe 2, Rendita € 1.626,84.

Confini: Strada comunale, Morlupi, Lanterna Mezzasoma, Mattioni.

VINCOLI:

Il fabbricato è attualmente inutilizzato e libero in quanto la locale Pro-Loco si è trasferita sul nuovo fabbricato adiacente al Centro Storico della frazione.

Bene dichiarato d'interesse culturale ai sensi dell'art. 10 c.1 D.Lgs. n. 42 del 22 genn. 2004;

Dietro nostra richiesta, il MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO ne ha autorizzato la vendita in data 3 marzo 2016 ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. n. 42/2004, subordinandola al rispetto delle prescrizioni indicate nello stesso Decreto;

La clausola risolutiva prevista da detto art. 55 dovrà essere inserita espressamente nell'atto di vendita.

La vendita del bene è inoltre soggetta a prelazione ai sensi del D. Lgs. 42/2004 al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.

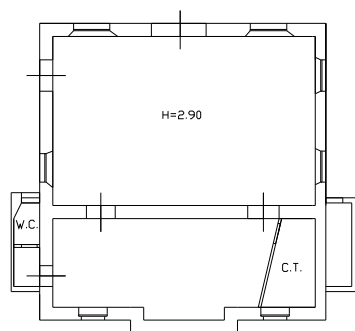
SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente individua l'area in oggetto con la seguente destinazione urbanistica :

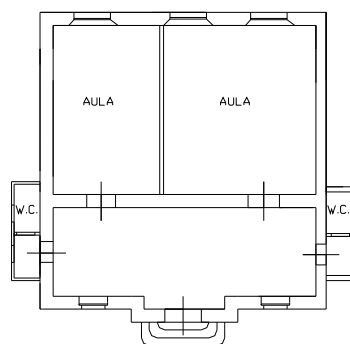
B1 – Zone di completamento a bassa densità - che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere estensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio.

In tali zone sono ammesse destinazioni d'uso Residenziale, Commerciale e Direzionale.

PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

Il valore dell'immobile viene determinato sulla base del "valore di mercato" mediante il metodo di stima comparativo o per confronto diretto, utilizzando come parametro di riferimento la superficie. I valori di seguito riportati, sono stati desunti tenendo conto dei prezzi di mercato riferiti ad immobili analoghi a quello preso in considerazione.

Tenuto conto di tutto ciò, delle condizioni di mercato particolarmente critiche, sono stati desunti i seguenti valori:

Superficie utile piano seminterrato + piano terra : MQ. 215,00

Prezzo medio €/mq. Per immobili simili da ristrutturare: € 300,00

Fattore di differenziazione dovuto alla presenza dei vincoli sopra citati, che rendono estremamente onerosa la ristrutturazione aumentandone i costi relativi viene valutato nella percentuale di abbattimento del 30 %;

Il parametro €/mq. passa quindi ad 210,00 ed il più probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

mq. 215,00 x € 210,00/mq. = € 45.150,00 che si arrotonda a € **45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)**

IL TECNICO
(*geom. Marco Todini*)