

## PERIZIA ESTIMATIVA

### 1 - OGGETTO:

Complesso immobiliare denominato "Osteria di Pantalla" (già Osteriaccia) e circostanti terreni agricoli siti in Todi (PG) Fraz. Pantalla, San Bartolomeo n. 39, Strada Provinciale 383/1 di proprietà dell'Ente LA CONSOLAZIONE – E.T.A.B. - Piazza Umberto I n. 6, 06059 - Todi (PG) - C.F. 00457290542.

### 2 - PREMESSA

La sottoscritta Arch. BOSCAINO Filomena, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Perugia n. 913, con studio in Todi (PG) – loc. Ponterio, via Tiberina n. 79/A, in adempimento all'incarico conferitole in data 08/04/2015 dall'Ente LA CONSOLAZIONE – E.T.A.B. in forza di delibera del C.d.A. n. 24 del 05/03/2015, procede qui di seguito alla stima degli immobili in oggetto, a lei noti in seguito alle ricognizioni fatte il giorno 10/04/2015 per i rilievi del caso.

Pur facendo parte dello stesso complesso, sono esclusi dalla presente valutazione i seguenti immobili: La "Casa del fattore" (Foglio 2 n. 18); La "Fornace" (Foglio 2 n. 101/6) e parte della corte pertinenziale di circa mq 280 (Foglio 2 n. 101/b); I terreni agricoli occupati da strutture di Umbra Acque (Foglio 2 n. 6 e 4/b).

### 3 - UBICAZIONE E CONFINI

Il contesto in cui è inserito il bene oggetto della presente stima ha carattere agricolo e si trova in posizione pianeggiante in prossimità del fiume Tevere. Confina con il fosso di Buda e fiume Tevere a nord, con la Strada Provinciale 383/1 di Pantalla (ex Tiberina) ad est e con terreni agricoli di proprietà dell'Ente a sud e a ovest. Rispetto al territorio del Comune di Todi si colloca a nord est, ai confini con i territori comunali di Marsciano e Collazzone. In considerazione della sua integrità ambientale, degli ottimi collegamenti viari (Strada Provinciale 383/1- ex Tiberina, e Strada Statale 3bis - E-45) con i punti di maggiore interesse generale sia comunali che provinciali e regionali, suscita un discreto interesse economico.

### 4 - DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto dei fabbricati del Comune di Todi:

N.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
1	2	101	3	1.085,00 mq	Fabbricato principale
2	2	101	4	135,15 mq	Rimessa attrezzi
3	2	101	5	56,80 mq	Ricovero animali
4	2	101/a	7	1.895,00 mq	Corte pertinenziale

Catasto dei Terreni del Comune di Todi:

N.	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
1	2	3/a	3.660 mq	Terreno agricolo
2	2	4/a	2.765 mq	Terreno agricolo
3	2	5	3.750 mq	Terreno agricolo
4	2	8	5.060 mq	Terreno agricolo
5	2	181	580 mq	Terreno agricolo

### 5 - STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare oggetto della presente stima è costituito da un edificio principale, due annessi ricadenti nella stessa corte pertinenziale, e circostanti terreni agricoli. Lo stato conservativo risulta pessimo.

L'edificio principale – A – (Foglio 2 n. 101/3) che risulta non utilizzato da oltre 30 anni, è costituito da due corpi di fabbrica con tipologie ben riconoscibili: la parte più antica, prospiciente sulla strada provinciale, che si

sviluppa su due livelli fuori terra, e la parte di più recente costruzione, con accesso esclusivamente dalla corte pertinenziale, che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

La porzione più antica risalente presumibilmente al XVIII° secolo ha struttura portante in muratura mista di pietra e mattoni pieni a faccia vista. Le due diverse tecniche costruttive nonché la copertura in coppi - rispettivamente a padiglione da una parte e a falda unica dall'altra - lasciano presupporre che la costruzione del primo impianto sia avvenuta in momenti distinti. L'articolazione del prospetto est conferma quanto ipotizzato poiché le aperture non risultano allineate, mettendo in evidenza il dislivello tra i solai interni del piano primo.

Le strutture portanti degli orizzontamenti di piano e delle coperture, costituite da orditura principale e secondaria in legno e sovrastante pianellato in cotto, risultano in cattivo stato di conservazione e non rispondenti alle vigenti normative antisismiche.

I maschi murari presentano evidenti ed importanti lesioni dovute sia alla bassa qualità della malta che alla disomogeneità del paramento murario.

La copertura ha subito diversi crolli parziali che hanno causato il successivo crollo di una porzione del solaio sottostante e del solaio di calpestio del primo piano. Lo sporto di gronda costituito da vergoli in legno e sovrastanti pianelle in cotto è in cattivo stato di conservazione e in alcuni punti è crollato.

Il pianterreno era adibito a magazzino e rimessa attrezzi. Il primo piano, collegato con il corpo di fabbrica più recente, era adibito ad abitazione.

La porzione di più recente costruzione ha struttura portante in muratura mista di pietra non intonacata con ricorso marcapiano, cornicione e sovra finestre in mattoni.

La copertura in tegole marsigliesi a due falde con struttura portante costituita da orditura principale e secondaria in legno e sovrastante pianellato in cotto risulta in cattivo stato di conservazione e non rispondente alle vigenti normative antisismiche. Buona parte della copertura è crollata lasciando le sottostanti strutture murarie e il solaio non protetti dagli agenti atmosferici. Lo sporto di gronda costituito da vergoli in legno e sovrastanti pianelle in cotto è in cattivo stato di conservazione.

Le strutture portanti degli orizzontamenti di piano non sono visibili in quanto intonacate ma, dal cordolo perimetrale in calcestruzzo e da una trave in acciaio che si intravede dalla profonda lesione in corrispondenza di una delle due porte al piano primo della facciata sud, si ipotizza possa trattarsi di solaio in acciaio e laterizio tipico delle costruzioni degli anni '40 - '50. Ciò è verosimile in quanto il piano primo dell'ala sud del fabbricato era adibita a granaio e quindi il solaio era sottoposto ad un carico d'esercizio maggiore rispetto al solaio della parte nord adibita ad abitazione.

Le murature perimetrali non presentano evidenti segni di cedimenti o lesioni tali da fare pensare a pericolo di imminenti crolli ma, certamente, non sono rispondenti alle vigenti normative antisismiche.

Il pianterreno, suddiviso in due ambienti con accessi esterni dalla corte pertinenziale, era adibito a stalla e magazzino e rimessa attrezzi. Il primo piano era adibito ad abitazione nella parte a nord, accessibile da scala interna, e a magazzino granaio nella parte sud, accessibile da scala esterna in acciaio. Il piano sottotetto era probabilmente adibito ad essiccatoio.

Gli infissi dell'intero edificio sono fatiscenti, in parte assenti o privi di vetri. Gli impianti termico, idraulico ed elettrico sono inesistenti o non funzionanti e, sicuramente, non a norma.

La rimessa attrezzi - B - (Foglio 2 n. 101/4) ricadente nell'area di pertinenza del fabbricato principale, è in stato di forte degrado: la copertura in legno è completamente crollata come pure sono crollate parti delle murature perimetrali. Mancano gli infissi e gli impianti.

Il ricovero animali - C - (Foglio 2 n. 101/5) ricadente anch'esso nell'area di pertinenza del fabbricato principale, è in stato di forte degrado: parte delle murature perimetrali e le coperture sono crollate. Mancano gli infissi e gli impianti.

La corte pertinenziale parte (Foglio 2 n. 101/a), parzialmente recintata con accesso carrabile direttamente dalla Strada Provinciale 383/1, verte in stato di forte abbandono con rovi ed erbacce infestanti che ricoprono i camminamenti e parte degli edifici. L'incuria ha fatto sì che le alberature e gli arbusti presenti crescessero in maniera eccessiva e senza controllo.

## **6 - PROVENIENZA LEGALE**

La proprietà dei beni è pervenuta all'Ente "La Consolazione ETAB" a seguito di fusione delle Opere Pie disposta dalla Regione Umbria, amministrate fino al 31 dicembre 2002 dalle Istituzioni Riunite di Beneficenza di Todi (già Congregazione di Carità di Todi prima del 1938). In particolare detto complesso faceva parte del cospicuo patrimonio dell'Opera Pia Brefotrofio, la più antica di tutte le OO.PP. amministrate dalle IRB.

## **7 - VINCOLI**

L'intero complesso, con parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico ed Etnoantropologico dell'Umbria espresso con nota Prot. N. 4983 del 03/04/2007, è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del DLgs 22/01/2004, n. 42 con Decreto del 29 maggio 2007. L'edificio principale risultava già censito come Patrimonio Architettonico Rurale ai sensi dell'art. 34 commi 8 e 10 della Legge Regionale 31/97 come "Edificio di particolare valore storico culturale". (Scheda n. 6).

## **8 - SITUAZIONE URBANISTICA**

Nel vigente Piano Regolatore Generale - Parte Strutturale, l'intera area è inserita nello spazio rurale come "zona di particolare interesse agricolo", le cui finalità, disposizioni e disciplina degli usi del suolo sono definite al Titolo V Capo I e II delle Norme Tecniche di Attuazione. In prossimità del Fosso di Buda e del Fiume Tevere è presente una fascia di vegetazione che ricade in "zona boscata" dove sono evidenziate aree esondabili di fascia A e B. Nell'Elaborato relativo ai "Vincoli sovraordinati e disposizioni di settore" si evidenzia come il corpo di fabbrica principale ricada all'interno della Fascia di Rispetto della Viabilità.

Il Piano Regolatore Generale - Parte Operativa, nell'Elaborato P.O.3 Macroaree Urbane Pantalla non individua elementi di rilevante interesse, ad eccezione della previsione di un innesto sulla strada provinciale relativo ad una viabilità di progetto proveniente da sud-est.

## **9 - REGOLARITÀ E CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE**

La parte più antica dell'edificio principale risulta censita al catasto gregoriano del 1820, pertanto, è presumibile che sia stata realizzata tra la fine del XVIII secolo e l'inizio del XIX. Le altre costruzioni risalgono sicuramente alla prima metà del '900. Tra il 2008 e il 2009 il complesso immobiliare è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria per l'esecuzione di opere di messa in sicurezza delle strutture (D.I.A. n. 651/08 del 02/09/2008).

## **10 - CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La stima dell'immobile in esame viene effettuata con applicazione di due criteri:

- Per i fabbricati mediante il criterio indiretto di valutazione del valore di trasformazione.
- per il terreno coltivato sono stati utilizzati i "Valori Agricoli Medi"\* fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Perugia per l'anno 2014.

### **VALORE DEI FABBRICATI E CORTE PERTINENZIALE**

Nella valutazione si è tenuto conto della possibilità data dalla vigente normativa edilizia ed urbanistica di ristrutturare l'intero complesso immobiliare e dell'eventualità di trasformazione ad uso abitativo (anche per attività ricettive e agrituristiche) di tutte le volumetrie presenti nella corte pertinenziale. Si è valutato altresì la buona esposizione e panoramicità verso sud-ovest, la facilità di accesso alla corte pertinenziale dalla adiacente Strada Provinciale, la vicinanza al centro frazionale di Pantalla ed ai relativi servizi come l'ufficio postale, le scuole materne, elementari e medie, l'ospedale comprensoriale e le attività commerciali. Di contro l'adiacenza dell'edificio principale con la Strada Provinciale e la presenza delle strutture Enel e Umbra Acque, sicuramente rappresentano elementi di demerito.

Il criterio di stima adottato per i fabbricati è quello della trasformazione del bene, deducendo al valore del bene trasformato i costi da sostenere per i lavori edili, l'utile dell'impresa, le spese tecniche e gli oneri

comunali. Per il calcolo si sono presi in considerazione i seguenti parametri ed utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (coefficiente correttivo pertinenze e annessi pari a 50%):

- Superficie Convenzionale Vendibile = A + B + C = mq 1.085,00 + mq 67,60 + mq 28,40 = mq 1.181,00
  - A) Superficie totale dell'edificio principale (Foglio 2 n. 101/3) = mq 1.085,00
  - B) Superficie totale della rimessa attrezzi (Foglio 2 n. 101/4) = mq 135,15 x 0,50 (coefficiente correttivo) = mq 67,60
  - C) Superficie totale del ricovero animali (Foglio 2 n. 101/5) = mq 56,80 x 0,50 (coefficiente correttivo) = mq 28,40
- Valore unitario del bene ristrutturato = €/mq 1.500,00
- Costo di ristrutturazione unitario = €/mq 1.000,00
- Utile dell'impresa = 10 %
- Spese tecniche (Progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza, Contabilità, Collaudi) = 5 %
- Oneri urbanizzazione e costi di costruzione comunali = 5 %

Da cui si ricava:

Valore Bene Trasformato (VBT)	mq 1.181,00 x €/mq 1.500,00 = € 1.771.500,00
Costo di Trasformazione (CT = a + b + c + d)	€ 1.181.000,00 + € 118.100,00 + € 94.480,00 + € 59.050,00 = € 1.452.630,00
a) Costo di ristrutturazione	mq 1.181,00 x €/mq 1.000,00 = € 1.181.000,00
b) Utile d'impresa	€ 1.181.000,00 x 10 % = € 118.100,00
c) Spese tecniche	€ 1.181.000,00 x 8 % = € 94.480,00
d) Oneri urbanizzazione comunali e altri enti	€ 1.181.000,00 x 5 % = € 59.050,00
<b>Valore Attuale Fabbricati (VBT – CT)</b>	<b>€ 1.771.500,00 - € 1.452.630,00 = € 318.870,00</b>

Per la corte pertinenziale da cui sono state escluse le aree di sedime dei fabbricati e la porzione da staccare come eventual pertinenza esclusiva della fornace, si sono valutati i seguenti parametri:

- Superficie corte pertinenziale (Foglio 2 n. 101/a sub 7) = mq 1.895,00
- Valore unitario stimato = €/mq 5,00

Da cui si ricava:

<b>Valore Attuale Corte Pertinenziale</b>	<b>mq 1.895,00 x €/mq 5,00 = € 9.475,00</b>
---	---

**VALORE ATTUALE FABBRICATI E CORTE = € 318.870,00 + € 9.475,00 = € 328.345,00**

#### VALORE DEI TERRENI AGRICOLI

Il terreno esteso per una superficie complessiva pari a Ha 01.58.15 si caratterizza per la agevole coltivabilità, essendo facilmente accessibile, pressoché pianeggiante, di forma regolare e struttura fertile. In assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare i "Valori Agricoli Medi"\* fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Perugia per l'anno 2014 (Supplemento ordinario n. 5 al Bollettino Ufficiale Regionale - Serie Generale - n. 9 del 26 febbraio 2014) tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Superficie mq	Valore Medio Unitario	Valore Parziale	Valore Totale
2	3/a	AA	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	3.660	€ 2,40	€ 8.784,00	€ 8.784,00
2	4/a	AA	PASCOLO ARBORATO	2.186	€ 0,30	€ 655,80	€ 887,40
		AB	BOSCO ALTO	579	€ 0,40	€ 231,60	
2	5	AA	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	3.514	€ 2,40	€ 8.433,60	€ 8.504,40
		AB	PASCOLO ARBORATO	236	€ 0,30	€ 70,80	
2	8	AA	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	4.763	€ 2,40	€ 11.431,20	€ 11.520,30
		AB	PASCOLO ARBORATO	297	€ 0,30	€ 89,10	
2	181	AA	PASCOLO ARBORATO	393	€ 0,30	€ 117,90	€ 566,70
		AB	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	187	€ 2,40	€ 448,80	

(\*) I valori agricoli medi non costituiscono un riferimento preciso dell'andamento del mercato ma rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

**VALORE ATTUALE TERRENO AGRICOLO = € 30.262,80**

#### **11 - CONCLUSIONE:**

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare del Comune di Todi, per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo conto della consistenza del cespite e del relativo stato di conservazione, della dotazione di impianti, delle sistemazioni esterne, dei vincoli urbanistici e ambientali, il più probabile valore attuale di mercato, del fondo agricolo denominato "Fattoria di Pantalla", così come individuata in premessa ammonta a:

#### **VALORE FABBRICATI E CORTE + VALORE TERRENI AGRICOLI**

**€ 328.345,00 + € 30.262,80 = € 358.607,80**

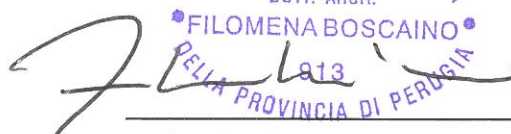
Pertanto in risposta al quesito postomi, espletate le necessarie indagini ed accertamenti in relazione alla vigente normativa edilizia ed urbanistica, effettuati gli opportuni arrotondamenti, ritengo di poter quantificare il valore attuale dell'immobile oggetto della presente stima in

**€ 350.000 (Euro trecentocinquantamila).**

#### **12 - OSSERVAZIONI DEL TECNICO**

Il presente elaborato non tiene conto di eventuali ipoteche e/o servitù e presuppone la libertà del cespite da eventuali altri oneri comunque pregiudizievoli al diritto di proprietà.

In fede

  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
Il Tecnico  
DOTT. ARCH.  
FILOMENA BOSCAINO  
913  
PROVINCIA DI PERUGIA  
(Arch. Filomena Boscaino)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Edificio Principale – A –



Rimessa attrezzi – B –



Ricovero animali – C –



Fornace



Edifici Enel e Umbra Acque

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
COTE. ANGR.  
Il Tecnico  
● FILOMENA BOSCAINO ●  
913  
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA  
(Arch. Filomena Boscaino)





**1 - IPOTESI RENT TO BUY**

È un nuovo tipo di contratto recentemente regolamentato dall'art. 23 D.L. n.133/14 del 13/09/2014 (decreto salva Italia) in cui si fondono un contratto di locazione e un preliminare di vendita di un immobile. L'Ente proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un certo periodo di tempo il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni pagati.

Si ipotizza

**Prezzo pattuito** [bloccato per 3 anni] € **350.000**

**Acconto iniziale** [10%] € **35.000**

**Rata mensile** € **2.000** (€ 1.400 accantonamento vendita + € 600 canone locazione)

**Accantonamento dopo 3 anni** [24%] € **85.400** (€ 35.000 acconto iniziale + € 50.400 accantonamento in 3 anni)

**Importo da saldare al rogito** [86%] € **264.600**

**2 - LOCAZIONE TERRENI AGRICOLI RESIDUI****VALORE DEI TERRENI AGRICOLI RESIDUI**

Il terreno esteso per una superficie complessiva pari a Ha 03.95.65 si caratterizza per la agevole coltivabilità, essendo facilmente accessibile, pressoché pianeggiante, di forma regolare e struttura fertile. In assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare i "Valori Agricoli Medi" fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Perugia per l'anno 2014 (Supplemento ordinario n. 5 al Bollettino Ufficiale Regionale - Serie Generale - n. 9 del 26 febbraio 2014) tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Superficie mq	Valore Medio Unitario	Valore Parziale	Valore Totale
2	1	U	PASCOLO ARBORATO	7.830	€ 0,30	€ 2.349,00	€ 2.349,00
2	3/b	AA	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	27.397	€ 2,40	€ 65.752,80	€ 67.054,20
		AB	PASCOLO ARBORATO	4.338	€ 0,30	€ 1.301,40	

**VALORE ATTUALE TERRENO AGRICOLO RESIDUO = € 69.403,20 ≈ € 70.000,00**

Da cui si ricava un canone di affitto pari a **2.100,00 €/annui (Euro duemilacento/annui)**.

In fede

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
Il Tecnico  
DOTT. ARCH.  
FILOMENA BOSCAINO  
918  
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA  
(Arch. Filomena Boscaino)