

Comune di Castiglione del Lago
Area Lavori Pubblici e Patrimonio

Oggetto: CASA ALBERGO DI POZZUOLO.

STIMA DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE PER STRUTTURA
TERAPEUTICO RIABILITATIVA ESTENSIVA RP1.2 (SRP.2) AI SENSI DEL
REGOLAMENTO REGIONE UMBRIA N. 2 DEL 12.04.2022 E
SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.

Premessa

A seguito di direttiva di Giunta Numero 280 del 06/11/2025 Il comune di Castiglione del Lago ha la necessità di determinare il valore del canone di locazione di un immobile di proprietà comunale al fine di procedere ad una possibile locazione.

Consultati gli atti e la documentazione relativa all'immobile al fine di valutare quanto richiesto, si è proceduto ad un sopralluogo per le verifiche del caso, nel corso del quale sono stati eseguiti tutti gli accertamenti ed i riscontri opportuni.

Sono state svolte inoltre indagini di natura tecnica-economica allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di locazione da attribuire all'immobile in argomento. Tutte le dovute constatazioni e determinazioni si riportano nella presente perizia di stima.

PARTE 1- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Notizie di carattere generale, ubicazione e descrizione dell'area.

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile canone mensile di locazione dell'immobile comunale sito in via della Torre espone le risultanze che seguono:

- L'immobile in questione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (Pg) al foglio n. 38 p.lla 77 sub 2- 3-4 , si sviluppa su tre piani fuori terra , un piano interrato, inserito all'interno di un lotto di circa 5400 mq catastali, la superficie commerciale assomma a circa mq 1191. La determinazione della superficie commerciale è stata fatta secondo i criteri di cui al DPR 23/03/1998 n 138 allegato C norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.
- Ai fine della valutazione del canone mensile di affitto, così come richiesto nella D.G.C. 280/2025, non può che essere comparato all'uso terziario. Il confronto per la sua destinazione è piuttosto incerto poiché non ci sono parametri di confronto diretti. La ricerca è stata minuziosa e attenta ma in zona non ci sono edifici con destinazione d'uso come quella richiesta nell'atto sopracitato (*struttura terapeutico riabilitativa estensiva RP1.2 (SRP.2) ai sensi del Regolamento Regione Umbria n. 2 del 12.04.2022 esmi*) e che assicurino un netto confronto, pertanto si è proceduto con diversi criteri, di seguito esposti e sintetizzati nelle conclusioni.
- La data di costruzione dell'immobile non è certa ma sicuramente è databile nei primi anni del novecento ed inizialmente destinato a scuola elementare di Pozzuolo. Negli anni ottanta sempre del precedente secolo l'edificio fu ristrutturato per essere destinato alla residenza di anziani autosufficienti. Questa attività non risulta essere stata avviata; è stata invece destinata per un periodo ad alloggi per ragazze madri, ma anche questo progetto è stato abbandonato. Dopo la chiusura della struttura, denominata Casa della Tartaruga, solo il piano terra è stato locato ed adibito a poliambulatorio. Attualmente l'intero edificio non risulta utilizzato.
- L'immobile risulta costruito con struttura portante verticale in muratura, i solai sono del tipo a volticine per il piano terra, primo e secondo, mentre quello di copertura è del tipo in lamiera con getto di completamento in conglomerato cementizio. Con la ristrutturazione negli anni ottanta del precedente secolo sono state fatte opere di miglioramento strutturale in particolare nei corpi scale posti nei due fianchi, scale che

possono assolvere a percorsi di esodo in caso di emergenza. Inoltre nell'ambito dei lavori sono stati eseguiti interventi di miglioramento sismico anche agli orizzontamenti in modo da risultare adeguati ai carichi di progetto della destinazione allora prevista.

La struttura nel suo complesso è in buono stato, da un esame visivo non si evidenziano lesioni, cedimenti, ammaloramenti o altro che possa far pensare a dissesti strutturali gravi. Le finiture degli spazi sono presenti, tuttavia si riscontra chiaramente una condizione di disuso ed una mancata manutenzione. Per l'avvio di una struttura terapeutico riabilitativa estensiva sono da prevedere opere di adeguamento per rispondere ad aspetti normativi e regolamentari; ad esempio dette opere potranno consistere in interventi di adeguamento delle aperture, dei servizi igienici e degli impianti in genere.

- La corte del fabbricato è ricoperta da essenze arboree del tipo leccio che necessitano di interventi di potatura straordinaria. La recinzione fatta con pali di cemento e rete dovrà essere riparata nelle parti mancanti o dove sono presenti pali divelti.
- Da un primo controllo sono state riscontrate delle carenze alla parte impiantistica a servizio dell'immobile, dette carenze non assicurano, allo stato attuale, un uso regolare; si ritiene che siano necessari interventi di adeguamento dell'impianto antincendio e dell'impianto elettrico, prevedendo la sostituzione dei corpi illuminanti. Inoltre è necessario un intervento di adeguamento della centrale termica a servizio dell'edificio. Sono inoltre da prevedere interventi edilizi sulla facciata ed in copertura.

1- DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'edificio è a pianta rettangolare con un avancorpo posto nella parte centrale che costituisce il corpo scala di collegamento del piano terra con il piano primo. Le dimensioni sono di circa mt 33,80 massima lunghezza per mt 11,60 massima larghezza. L' altezza dal piano di campagna è di circa mt 12. L' esposizione dei lati lunghi è E prospetto, Ow retro; quella dei lati corti è N per fianco Dx e sud per fianco sx.

I piani terra e primo sono collegati dalla scala principale di originale fattura posta al centro, il piano secondo e interrato sono raggiungibili anche con ascensore funzionante, nei lati corti sono poste le scale di emergenza che collegano PT-P1-P2.

La suddivisione interna attuale risulta:

- PT leggermente rialzato rispetto al piano marciapiede, si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 426, la sua ultima destinazione è stata quella di studi medici, la classificazione catastale lo conferma come A/10; per l'utilizzo di detto piano come struttura terapeutico riabilitativa estensiva dovrà essere sottoposto a ristrutturazione.
- P1 si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 426; per essere utilizzato come struttura terapeutico riabilitativa estensiva dovranno eseguirsi interventi di adeguamento per dimensioni delle porte e verifica di rispondenza dell'impianto elettrico. Come detto il piano è raggiungibile con scala e ascensore.
- P2 si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 325 oltre mq 80 di lastrici solari; per essere utilizzato come struttura terapeutico riabilitativa estensiva dovranno eseguirsi interventi di adeguamento per dimensioni delle porte e verifica di rispondenza dell'impianto elettrico; anche detto il piano è raggiungibile con scala e ascensore.
- P 1/s, superficie circa mq 151, non si sviluppa nell' intera superficie è destinato a servizi, è raggiungibile con ascensore e da scala direttamente dall' esterno. L' utilizzo non potrà che essere quello di servizi accessori.
- Gli infissi finestre sono da considerarsi in buone condizioni, quelle al PT sono in PVC con vetri termici. Parte delle porte interne dei bagni dovranno essere sostituite perché di dimensioni

insufficienti. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento per tutti i locali ad eccezione dei vani corridoi che è del tipo a radiatori. La produzione di ACS è fatta con la stessa CT che alimenta il sistema di riscaldamento. Allo stato attuale non vi sono arredi adeguati alla destinazione prevista.

Le pareti interne ed esterne dovranno essere sottoposte ad interventi di ripresa di intonaci e tinteggio integrale.

- Nel cortile esterno esiste una serbatoio di compensazione del pubblico acquedotto la cui manutenzione è in capo alla Società Umbria Acque che accede all'area in caso di interventi.

3-INQUADRAMENTO CATASTALE , URBANISTICO E CONSISTENZA DELL' IMMOBILE.

- **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

L'edificio è censito al Cf del comune di C. Lago al foglio di mappa n 38 con la particella n 77

Sub 2 categoria D 2 (vedi visura allegata)

Sub 3 categoria A/10 (vedi visura allegata)

Sub 4 categoria A/10 (vedi visura allegata)

Le categorie assegnate non corrispondono alla destinazione che dovrà assumere come RSA protetta. La categoria da prevedere è quella del D/4 come indica la letteratura in materia per edifici con destinazioni equivalenti.

Per il calcolo del più probabile canone è stata sviluppata una DOCFA fittizia che indica la rendita più prossima a quella che si andrà a proporre a conclusione dell'intervento.

- **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'immobile ricade in area attrezzature di interesse locale e comunale all'interno centri urbani delle frazioni come censita dal PRG PO del comune di C. Lago. Gli articoli di riferimento del PRG PO sono i n 45 e 46. Strutture del tipo RSA sono tra le attività ammesse.

- **CONSISTENZA**

Il parametro di riferimento è il mq commerciale calcolato secondo i criteri generali indicati al D.P.R. 138/98 per lo specifico segmento di riferimento.

Il computo delle superfici è stato eseguito sulla base della documentazione tecnica agli atti del comune .

Sono state fatte misurazioni a campione di verifica.

	Sup . commerciale
Piano 1/s	Mq 75
Piano Terra	Mq 426
Piano primo	Mq 365
Piano secondo	Mq 355
Totale	Mq 1.221

- **Certificazioni e vincoli.**

Titoli autorizzativi. Edificio urbanisticamente conforme .

Destinazione urbanistica. Ammessa quella prevista per RSA.

Agibilità. Rilasciata nell'anno 2002, da rinnovare a seguito dei lavori di manutenzione e/o adeguamento.

APE. Non esiste.

Vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Essendo l'edificio ultra settantenne, di proprietà di un Ente Territoriale, è necessario verificare se lo stesso riveste interesse culturale ai sensi dell'art. 12 comma due del medesimo D. Lgs. 42/2004 e smei.

Altri vincoli. Non esistenti se non quello della destinazione urbanistica.

Sicurezza antisismica: allo stato attuale non si dispone di una valutazione della sicurezza ai fini sismici secondo la destinazione prevista.

Presenza di fonti di inquinamento. Non presenti in maniera evidente.

- Caratteristiche intrinseche

Tipologia costruttiva	Muratura
Stato conservazione	Buona
Finiture edificio	Normali
Stato conservazione	Normale
Qualità finiture	Normali
Interventi significativi	Straordinaria Manutenzione

- Caratteristiche estrinseche

Ubicazione	Centro paese
Destinazione prevalente zona	Residenziale
Contesto	Medio
Collegamenti	Scadenti
Posizione rispetto al contesto	Buono

PARTE 2- PROCESSO DI VALUTAZIONE

Scopo della stima

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione dell'immobile in esame.

Per valore di mercato si intende il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere data in locazione alla data della stima.

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

La stima viene eseguita nel presupposto che l'immobile sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

La conoscenza e l'analisi del mercato immobiliare e delle sue specificità sono preliminari alla formulazione del giudizio di valore, in quanto forniscono i criteri tramite i quali giudicare la comparabilità dell'immobile oggetto di stima con gli altri immobili.

Il mercato immobiliare, in particolare, è assai differente rispetto agli altri mercati, per il fatto che gli immobili sono generalmente beni complessi, spesso atipici e talvolta rari, unici e irriproducibili, non

trasferibili fisicamente e quindi inscindibilmente legati al contesto ove sono collocati e pertanto soggetti agli avvenimenti esterni e agli effetti ambientali .

Il prezzo delle risorse immobiliari dipende dalle caratteristiche tecniche economiche possedute dagli immobili e anche dall' interazione tra domanda (costituita da soggetti privati e pubblici che richiedono gli immobili per fini istituzionali, per uso abitativo diretto, per uso produttivo, per finalità di prestigio sociale, per investimento) e offerta. Il mercato immobiliare presenta dinamiche proprie legate ai cicli di mercato e alle tendenze di fondo e differenze evidenti si pongono sugli andamenti del mercato residenziale del nuovo rispetto a quello usato, del mercato degli affitti rispetto a quello delle compravendite, del mercato residenziale rispetto a quello terziario, del mercato delle zone centrali e di edilizia qualificata rispetto a quello di edilizia periferica e degradata. Va osservato infine che il mercato immobiliare italiano presenta una serie di condizionamenti, dovuti principalmente alla mancanza di trasparenza dei prezzi immobiliari, alla ridotta competitività, alla legislazione fiscale, al livello impositivo e alla carenza di prodotti immobiliari diversificati.

La crisi economica in atto e le vicende degli ultimi anni hanno modificato radicalmente il quadro economico congiuntamente del nostro paese, le difficoltà legate alla mancanza di liquidità ed alla possibilità di accesso ai finanziamenti ha limitato, da alcuni anni, la dinamicità del mercato immobiliare.

Per l' esame del mercato immobiliare di riferimento si è di fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall' Osservatorio immobiliare ADE e pubblicati a cura dell' Ufficio Studi dell'OMI, che analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

-NTM= n transazioni normalizzate .

IMI= NTN/stock rapporto fra il numero di transazioni, realizzate in un periodo di tempo, con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di transazioni normalizzate, realizzate in un periodo di tempo, con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale il quel periodo.

Si precisa che per la zona di riferimento non è prodotto alcun dato, il dato rilevato è riferito a C. Lago zona di prossimità del centro storico e per destinazioni completamente diverse. Sarà quindi necessario considerare il dato con adeguato fattore di correzione in diminuzione. Da tenere in stretta considerazione l'inquadramento urbanistico dell'edificio come attrezzature di interesse locale e comunale. L'immobile non ha di fatto un confronto con edifici che possono essere posti nel libero mercato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per la valutazione del più probabile canone mensile di locazione si è tenuto conto:

-delle risultanze della banca dati delle quotazioni OMI ADE, che per la zona interessata nel comune di C. Lago frazione Pozzuolo, come già detto non ha dati e quindi si prende a riferimento la zona di C. Lago prossima al centro storico , per uso terziario che non è la destinazione che l'edificio dovrà avere, il dato è riferito ad uffici, prevede un valore di locazione per superficie lorda (€/mq * mese) con un minimo di 3,5 e un massimo di 5,2.

Applicando quindi i dati che vengono giudicati confacenti con le caratteristiche dell' immobile oggetto della valutazione, fatte le dovute riduzioni per tutta l' analisi fatta , si esprime il seguente giudizio di stima:

il valore di locazione €/mq che si utilizzerà è il valore medio ridotto del 30% per tutte le condizioni rilevate .

Il valore di locazione €/mq, mensile utilizzato , è 3,00

Il valore totale della locazione mensile è così determinato:

Superficie commerciale * €/mq mensile = canone mensile

$$1.221,00 * 3 = 3.363,00$$

Canone annuo

$$3.363,00 * 12,00 = \underline{\underline{40.356,00 \text{ €}}}$$

METODO ALTERNATIVO DEL CALCOLO DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE

In alternativa possiamo procedere con il metodo della capitalizzazione del reddito, ritenuto da alcuni studiosi dell'estimo il metodo più preciso ed appropriato. Il valore dell'immobile viene determinato in base al reddito annuo che esso produce, al netto delle spese, rapportato al tasso di interesse.

La formula della capitalizzazione del reddito da utilizzare per la stima di un immobile è la seguente:

$$C = a/r$$

Dove:

a= reddito annuo netto

r= tasso di interesse

Il reddito annuo della casa di riposo si può ricavare tenendo conto del costo della retta mensile e il numero dei presunti ospiti.

Ipotizzando :

- Ospiti previsti n 25;
- Retta mensile, € 3600 calcolata sulla scorta delle tariffe per RSA protetta in vigore nella regione UMBRIA. Bollettino ufficiale regione Umbria – serie generale- n 31 del 26/06/2024.

$$\text{reddito netto annuo lordo} = 3.600,00 \text{ €/mese ospite} * 25 \text{ ospiti} * 12 \text{ mesi} = \text{€ 1.080.000,00}$$

All' importo stimato è necessario sottrarre le spese, al fine di ottenere il reddito annuo netto , e pertanto considerando l' incidenza in percentuale delle varie categorie di spesa si avrà:

✓ Spese di manutenzione	3,50 %
✓ Spese utenze varie	7,00 %
✓ Spese assicurative	2,00 %
✓ Spese personali	54,0 %
✓ Spese ristorazione	20,0 %
✓ Spese di pulizia e altro	2,50 %
✓ Totale spese	89,0%

Pertanto il reddito annuo netto risulta € 1.080.000,00 – € 961.200,00 = € 118.800,00

Il reddito è soggetto a tassazione varie, pertanto è ipotizzabile una erosione fiscale intorno al 50%. Quindi il reddito da considerare per lo scopo della stima è: € 118.800,00 : 2 = € 59.400,00 .

Il tasso d'interesse invece, non è di facile determinazione, soprattutto se si considera che esso può variare notevolmente, e che in Italia nel giro di un decennio è passato dal 20% al 2%.

Comunque , in base a studi accurati condotti attraverso gli anni e in base ai rilevamenti fatti , per il 2025 si è rilevato un tasso di capitalizzazione per immobili non residenziale tra il 6,5% e il 7,5%. Stante la tipologia di fabbricato, l'assenza di un suo reddito praticamente da sempre , l'inquadramento urbanistico che vincola l'edificio a servizi per il pubblico , è possibile utilizzare il saggio di capitalizzazione dell' 4 %. Saggio opportunamente ridotto .

Da indagini di settore e da valori forniti dall' ISTAT nazionale , l' ABI, si può assumere un tasso di interesse nell'anno in corso 2025 è pari al 4% applicando i fattori correttivi (le caratteristiche positive diminuiscono r, quelle negative lo aumentano)

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Increment./ decr	Increment./ decr
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	+/- 0,22%	-0,22
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	+/- 0,28%	+0,28
Qualificazione dell' ambiente esterno	+/- 0,18%	-0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	+/- 0,8%	+0,8
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+/- 0,6%	-0,6
Caratteristiche di panoramicità	+/- 0,36%	+0,36
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	+/- 0,20%	+0,20
Quota rispetto al piano stradale	+/- 0,08%	+0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	+/- 0,06%	-0,06
Grado di rifinitura esterne e interna	+/- 0,16%	-0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+/- 0,12	-0,12
Età dell' edificio	+/- 0,10%	-0,10
Possibilità di dilazione nei pagamenti	+/- 0,06%	-0,06
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	+/- 0,04%	-0,04
Variazione da apportare al tasso		+0,18

Avremo un tasso stimato pari a 4,18

Pertanto applicando la formula della compilazione del reddito si ottiene:

reddito annuo/tasso d'interesse = € 59.400,00/(4,18/100) = **€ 1.421.052,63** (valore stimato dell' immobile)

La determinazione del più probabile di valore di mercato dell' edificio verrà fatto anche con altri sistemi per avere un'idea più ferma sull'effettivo prezzo determinato come quello più probabile da realizzare se l'edificio fosse venduto.

METODO CON LA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE

La rendita catastale è stata ricalcolata rispetto a quella ufficiale poiché , come già detto in precedenza, oggi l' edificio è catastalmente diviso in tre U.I. che hanno destinazioni diverse da quelle previste .

La rendita ipotizzata è quella per un fabbricato classificato in categoria D/4, la letteratura in merito orienta ad inquadrare le RSA in detta categoria.

La rendita determinata è pari ad € 23.623,7.

Il valore determinato è pari a € 23.623,7 * 1,05 * 60 = **€ 1.488.293,10**

METODO SECONDO LA RICOSTRUZIONE

La stima al costo di ricostruzione è fatta utilizzando dati statistici rilevati nella pubblicazione dell'Ordine Architetti della provincia di Grosseto per l'anno 2025.

Stante la tipologia del fabbricato, ex scuola elementare riadattato a edilizia residenziale, il parametro tabellare sarà preso quello per scuole dell'obbligo che porta un costo di costruzione di €/mc 416,00

Sviluppando i volumi si ottiene:

VOLUME			
Piano 1/s	166*2,12	351,92	Valore stimato
Piano T	427*4,7	2006,90	
Piano 1	427*3,7	1579,90	
Piano 2	334*2,7	901,80	
TOTALE mc		4.840,52 *416	2.013.656,32

Il valore di ricostruzione dell'immobile risultante dovrà essere ridotto, applicando un coefficiente per vetustà per una quota pari al 30%: Valore ridotto **€ 1.409.559,42**

METODO SINTETICO PER COMPARAZIONE

Questo metodo molto semplice ma risulta sempre molto utilizzato perché alla fine le transazioni di immobili avvengono determinando il prezzo sulla scorta di confronti con immobili simili. Il caso è piuttosto complicato poiché i riferimenti per il confronto a livello locale non ci sono, è però giusto ampliare l'orizzonte soprattutto nella sfera dell'analisi della crisi del mercato nelle diverse aree geografiche e all'interno di queste distinzione tra città e zone periferiche. Dall'analisi fatta dall'ADE si rileva che l'Umbria è tra le regioni a più basso livello di transazioni. La collocazione dell'Umbria come area disagiata alla pari del mezzogiorno la dice lunga anche per le quotazioni degli immobili e quindi in particolare per edifici per attività nel terziario e ancora di più se entriamo nel settore di riferimento della sanità assistita.

Dal report dell'ADE risulta che la quotazione media di immobili simili nel settore del terziario è di €/mq 830,00

Essendo la superficie commerciale calcolata in mq 1.221 il più probabile valore di mercato dell'edificio sarà **€ 1.013.430,00.**

Il valore determinato con questo metodo potrebbe essere quello più vicino al possibile realizzo.

Valore che potrebbe ancora ridursi in caso di vendita forzoso o per necessità di monetizzazione in tempi veloci. Quesiti che pongono sempre le banche quando richiedono la valutazione dell'immobile che viene posto a garanzia di mutui.

Avendo calcolato il più probabile valore di mercato dell'edificio in esame per la determinazione del più probabile valore del canone di affitto, è utile considerare il valore medio quindi:

• <u>Valore secondo la capitalizzazione del reddito</u>	<u>€ 1.421.052,63</u>
• <u>Valore secondo la rendita catastale</u>	<u>€ 1.488.293,10</u>
• <u>Valore al costo di ricostruzione</u>	<u>€ 1.409.559,42</u>
• <u>Valore per confronto</u>	<u>€ 1.013.430,00</u>
• <u>VALORE MEDIO</u>	<u>€ 1.333.083,79</u>

Facendo un discorso a ritroso avremo che il valore dell' immobile pari a € 1.333.083,79 moltiplicando per il tasso di interesse del 4,18 % avremo il reddito medio annuale = € 55.722,90 che diviso per 12 darà il canone mensile che risulta molto vicino a quanto determinato con i valori OMI rilasciati dall'Agenzia delle entrate.

CONCLUSIONI

La presente stima è stata redatta con dati statistici ricercati su siti istituzionali e con la conoscenza delle dinamiche del mercato immobiliare nella piazza del comune di C. Lago. Per la casistica in specie è da far rilevare l' assenza di possibili confronti con situazioni comparabili. La certezza assoluta che l'immobile in trattazione è in disuso da anni e da anni non ha prodotto reddito al comune sia in termini economici che sociali poiché in disuso. La possibilità del suo riutilizzo a prescindere dal canone che il comune incasserà sarà un fatto positivo, difficilmente quantificabile in termini economici, per l'effetto sul sociale che darà.

La crisi del mercato immobiliare che ha colpito tutta l' Italia ma anche di più, ad oggi non è riassorbita, i prezzi degli immobili esistenti in genere e in special modo per le attività produttive non sono ancora da considerare accettabili.

Da considerare che l'operatore che si assume il rischio di attività a suo carico anche per l'esecuzione delle opere necessarie per il completo riutilizzo come specifica destinazione d'uso richiesta dalla Giunta Comunale.

Tenuto conto di quanto sopra specificato, individuate e valutate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene con particolare riferimento allo stato manutentivo attuale e della reale fruibilità dei locali e per i conteggi eseguiti giudico che al bene sopra descritto, in una libera contrattazione, in una condizione di normalità, possa attualmente attribuirsi il più probabile valore del canone mensile in locazione di **€ 48.039,45**

Castiglione del Lago 11 Dicembre 2025

Il Responsabile

Area LL.PP. e Patrimonio



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/09/2025

Dati identificativi: Comune di **CASTIGLIONE DEL LAGO (C309) (PG)**

Foglio 38 Particella 77 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 11.988,00

Categoria D/2^a)

Indirizzo: VIA LA TORRE n. 14 Piano S1-T - 1-2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/04/2014 Pratica n. PG0098870 in atti dal 02/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47615.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTIGLIONE DEL LAGO (C309) (PG)**

Foglio 38 Particella 77 Subalterno 2

VARIAZIONE del 11/04/2013 Pratica n. PG0067413 in atti dal 11/04/2013 DIVISIONE E CAMBIO USO (n. 7897.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTIGLIONE DEL LAGO (C309) (PG)**

Foglio 38 Particella 77

> **Indirizzo**

VIA LA TORRE n. 14 Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/04/2014 Pratica n. PG0098870 in atti dal 02/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47615.1/2014)

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/09/2025
Ora: 06:42:20
Numero Pratica: T11943/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 11.988,00
Categoria D/2^a

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2014
Pratica n. PG0075294 in atti dal 21/03/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29640.1/2014)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VARIAZIONE del 11/04/2013 Pratica n. PG0067413
in atti dal 11/04/2013 DIVISIONE E CAMBIO USO (n.
7897.1/2013)

Visura telematica

Legenda

a) D/2: Alberghi e pensioni

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/09/2025

Dati identificativi: Comune di **CASTIGLIONE DEL LAGO (C309) (PG)**

Foglio 38 Particella 77 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 2.138,13

Categoria A/10^a, Classe 2, Consistenza 11,5 vani

Indirizzo: VIA LA TORRE n. 14 Piano T

Dati di superficie: Totale: 279 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 279 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/04/2014 Pratica n. PG0098871 in atti dal 02/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47616.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di **CASTIGLIONE DEL LAGO (C309) (PG)**

Foglio 38 Particella 77 Subalterno 3

VARIAZIONE del 11/04/2013 Pratica n. PG0067413 in atti dal 11/04/2013 DIVISIONE E CAMBIO USO (n. 7897.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTIGLIONE DEL LAGO (C309) (PG)**

Foglio 38 Particella 77

> Indirizzo

VIA LA TORRE n. 14 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/04/2014 Pratica n. PG0098871 in atti dal 02/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47616.1/2014)

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/09/2025
Ora: 06:43:32
Numero Pratica: T11981/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 2.138,13
Categoria A/10^a, Classe 2, Consistenza 11,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2014
Pratica n. PG0075294 in atti dal 21/03/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29640.1/2014)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 279 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 279 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
11/04/2013, prot. n. PG0067413

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VARIAZIONE del 11/04/2013 Pratica n. PG0067413
in atti dal 11/04/2013 DIVISIONE E CAMBIO USO (n.
7897.1/2013)

Visura telematica

Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/09/2025

Dati identificativi: Comune di **CASTIGLIONE DEL LAGO (C309) (PG)**

Foglio **38** Particella **77** Subalterno **4**

Classamento:

Rendita: **Euro 650,74**

Categoria **A/10^a**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

Indirizzo: **VIA LA TORRE n. 14 Piano T**

Dati di superficie: Totale: **49 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **49 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 02/04/2014 Pratica n. PG0098872 in atti dal 02/04/2014 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 47617.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTIGLIONE DEL LAGO (C309) (PG)**

Foglio **38** Particella **77** Subalterno **4**

VARIAZIONE del 11/04/2013 Pratica n. PG0067413 in atti dal 11/04/2013 **DIVISIONE E CAMBIO USO** (n. 7897.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTIGLIONE DEL LAGO (C309) (PG)**

Foglio **38** Particella **77**

> **Indirizzo**

VIA LA TORRE n. 14 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/04/2014 Pratica n. PG0098872 in atti dal 02/04/2014 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 47617.1/2014)

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/09/2025
Ora: 06:44:13
Numero Pratica: T12008/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 650,74
Categoria A/10^a, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2014
Pratica n. PG0075294 in atti dal 21/03/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29640.1/2014)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 49 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 49 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
11/04/2013, prot. n. PG0067413

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VARIAZIONE del 11/04/2013 Pratica n. PG0067413
in atti dal 11/04/2013 DIVISIONE E CAMBIO USO (n.
7897.1/2013)

Visura telematica

Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati

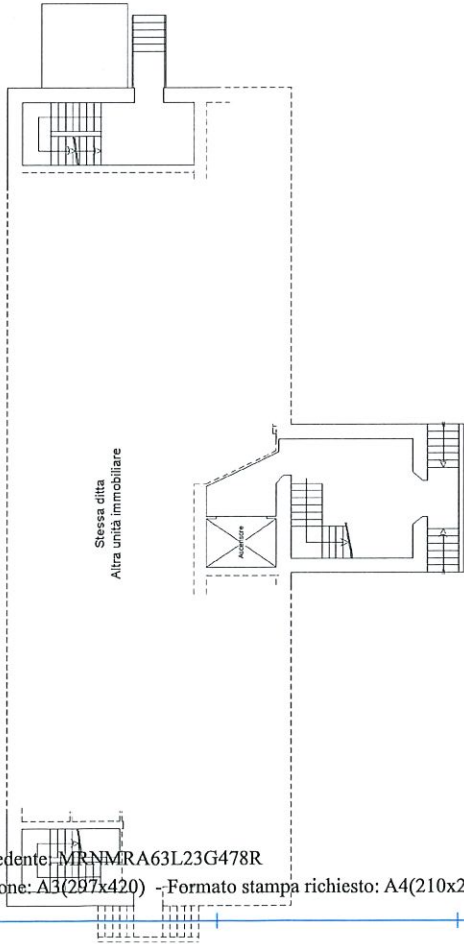
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Perugia

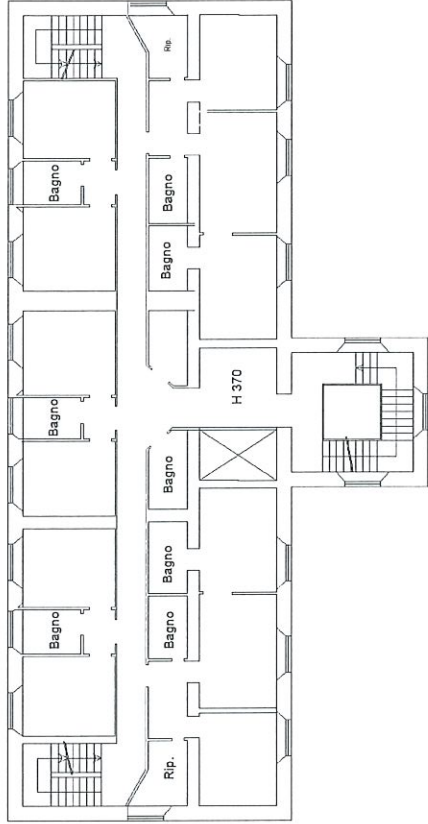
Dichiarazione protocollo n. PG067413 del 11/04/2013
Planimetria di u.i.v. in Comune di Castiglione Del Lago
Via Della Torre
civ. 14

Identificativi Catastali:
Sezione: 38
Particella: 77
Subalterno: 2
Compilata da:
Matera Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia
N. 3759

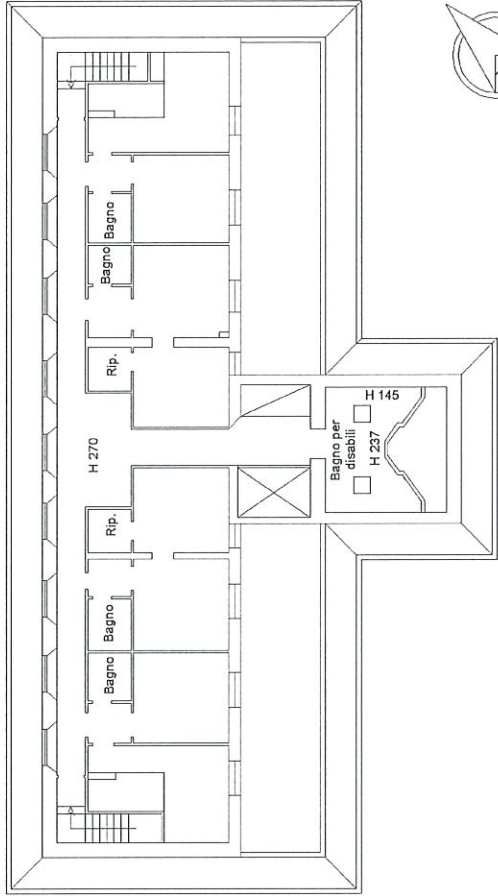
Scheda 1: 200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

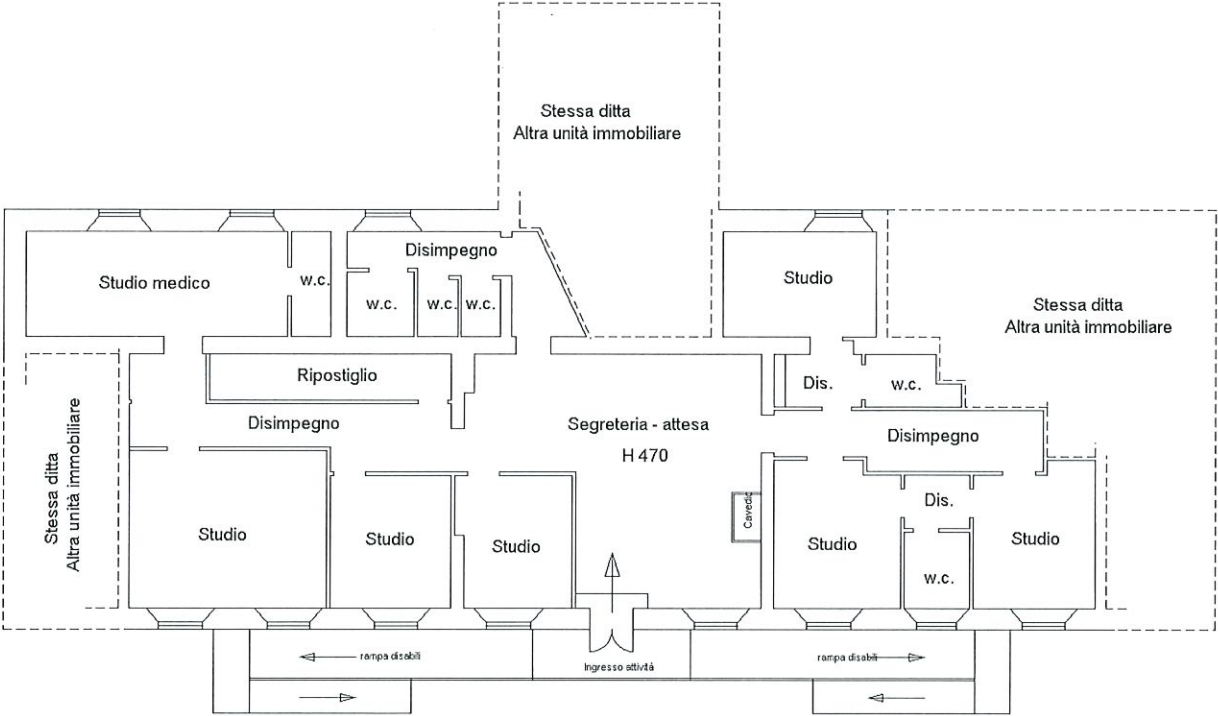


PIANO SECONDO

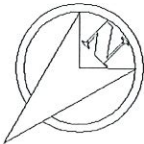
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia	Dichiarazione protocollo n. PG0067413 del 11/04/2013	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Castiglione Del Lago	
	Via Della Torre	civ. 14
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Matera Paolo	
Foglio: 38	Iscritto all'albo:	
Particella: 77	Geometri	
Subalterno: 3	Prov. Perugia	N. 3759

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2025 - Comune di CASTIGLIONE DEL LAGO(C309) - < Foglio 38 - Particella 77 - Subalterno 3 >
VIA LA TORRE n. 14 Piano T

