



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA

Ex Casa Cantoniera Resina (PG)

Perugia, Loc. Resina, Strada Tiberina Nord n. 329

Tipologia: fabbricato cielo-terra a destinazione residenziale

Superficie lorda: 326,91 mq

Superfici scoperta: 1.464 mq

Superficie ragguagliata totale: 350,42 mq

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: Decreto di interesse culturale del MIBACT del 10/11/2015

Identificativi catastali:

Catasto Terreni del comune di Perugia

- o foglio 74 part. 793 Ente Urbano 3.435 mq, senza reddito;

Catasto Fabbricati del comune di Perugia

- o foglio 74 part. 793 sub 4 categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale 150 mq, con rendita pari a € 413,17;
- o foglio 74 part. 793 sub 5 categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale 148 mq con rendita pari a € 464,81;
- o foglio 74 part. 793 sub 6 bene comune non censibile ai subb 4 e 5;

Prezzo base d'asta: € 193.000,00

Descrizione, ubicazione e cenni storici: Il compendio è costituito da un fabbricato diviso in due unità immobiliari destinate ad abitazione, divise da cielo a terra, con annesso piccolo edificio monopiano originariamente destinato al ricovero degli animali da cortile, forno ed area pertinenziale recintata. Il complesso presenta potenzialità edificatoria residua, compatibile con il vincolo d'interesse culturale a cui è soggetto. La costruzione risale agli anni '30 del secolo scorso e presenta le caratteristiche tipologiche della casa cantoniera bifamiliare, con gli annessi esterni localizzati nell'ampia area cortilizia che si sviluppa sul retro della proprietà.

È localizzata nella frazione di Resina, a circa 15 km dal capoluogo umbro, e costituisce l'ultimo fabbricato del nucleo urbano, che si incontra percorrendo l'ex strada statale da Perugia, in direzione Umbertide-Città di Castello. La viabilità d'accesso alla proprietà è ottima. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Struttura, finiture e stato manutentivo: Il fabbricato principale ha struttura portante in muratura di pietrame, intonacata e tinteggiata, solaio d'interpiano in laterocemento, tetto a padiglione, realizzato presumibilmente con travi tipo "varese" ed orizzontamenti con tavelloni in laterizio, manto di copertura in coppi, canale e discendenti in lamiera zincata verniciata. La pavimentazione è in piastrelle di maiolica di vari formati, mentre quella del bagno in gres, come il rivestimento delle pareti. Le porte e le finestre sono in legno, queste ultime protette da

persiane sempre in legno. Sono presenti gli allacci alle reti di acqua ed energie elettrica, ma sono comunque non adeguati alle vigenti normative. Lo stato manutentivo è complessivamente scadente.

Inquadramento urbanistico: Dall'esame del P.R.G. vigente del comune di Perugia emerge che l'area in oggetto ricade, per 212 mq, in zona destinata a "Fasce di igiene ambientale", disciplinate dall'art. 139 del TUNA e la restante superficie, di 3.223 mq, in zona di "completamento B3", disciplinate dall'art. 88 del TUNA:

Comunque è necessario tener conto che si tratta di bene sottoposto a vincolo d'interesse culturale, per cui prevalgono le prescrizioni imposte dal MIBAC, ovvero:

- I progetti di opere di qualunque genere che si intendono eseguire sull'immobile dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente organo periferico del MIBAC, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. Lgs 42/2004;
- In ordine alle misure di conservazione, si prescrivono interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lettera e) del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 29, commi da 1 a 4 del D. Lgs 42/2004;
- L'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico o artistico o tale da recare pregiudizio alla sua conservazione, rimanendo fermo l'obbligo di comunicare alla competente Soprintendenza di settore l'eventuale cambiamento di destinazione d'uso del bene in questione, per u preventivo nulla-osta;
- Nell'atto di alienazione dovrà essere inserita la clausola risolutiva espressamente indicata all'art. 55bis del D. Lgs 42/2004.

Classe energetica:

G – Epgl 378,138 kWh/mq anno (sub. 4); Epgl 358,078 kWh/mq anno (sub. 5)

Ulteriori informazioni: NESSUNA