



SCHEDA DELL'IMMOBILE USO COMMERCIALE

Sant'Ercolano, civ. 3 - Centro Storico - Perugia



Inquadramento Orto-foto ○



Vista esterna - ingresso negozio



A) CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE:

Centro Storico di Perugia: edificio storico Via **Sant'Ercolano, Civ.3;**

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Perugia;
Foglio **403**, particella **86** - Sub.**3**;
Classificazione **C1** negozi e botteghe. (uso commerciale)

CONSISTENZA:

La superficie lorda interna complessiva della porzione da concedere misura circa **mq 91,50**, di cui al Piano Terra **mq.87,00** destinato a Negozio e **mq.4,50** destinati a servizi igienici;

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI:

L'area è inserita in una zona in cui lo strumento urbanistico vigente (P.R.G. Piano Regolatore Generale) prevede una destinazione a zona "**A**" Centro Storico (artt.108-109-110 del TUNA).

Presenza di Vincolo Paesaggistico art.136 - 141 - 157 D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.

Immobile vincolato ex art. 12 D. Lgs. 42/2004 con D.S.R n°.106 del 07/07/2023.

Il Ministero della Cultura, Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Umbria: AUTORIZZA ai sensi dell'art. 56 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. la concessione in uso del bene in questione, prescrivendo quanto segue: "- in ordine alle misure di conservazione, le eventuali necessarie opere di restauro e risanamento dovranno rispettare quanto disposto dall'art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dall'art. 29 commi da 1 a 4 del d.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.; - l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere dovranno essere preventivamente autorizzati da questa Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., pena l'applicazione delle norme sanzionatorie civili e penali secondo quanto previsto dal medesimo d.lgs; - il negozio non dovrà essere danneggiato o adibito ad uso non compatibile con il carattere culturale del contesto in cui si trova, inserito in un edificio del XIX sec. in pieno centro storico contiguo ad altri edifici di indubbio valore storico nelle vicinanze della Chiesa di Sant'Ercolano e prospiciente alla famosa via a scalinata intitolata al Santo Patrono, e come parte dell'intero complesso vincolato, tale da recare pregiudizio alla sua conservazione; - nell'atto di trasferimento dovrà essere inserita la clausola risolutiva espressamente indicata nel secondo periodo del medesimo comma 2 dell'art. 57-bis del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii."



CARATTERISTICHE PRINCIPALI IMMOBILE:

L'area circostante, oggetto dell'intervento, è una bella via commerciale tracciata nel medioevo sulle mura etrusche (resti) per collegare il centro alle uscite per Roma e Firenze; la zona, che si trova nel centro storico del Comune di Perugia, oltre agli insediamenti commerciali al piano terra ha insediamenti residenziali ed uffici ai piani superiori. Dall'epoca della realizzazione ad oggi, gli edifici (compreso quello in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della richiesta di "autorizzazione") non hanno subito particolari modifiche ed anche le "superfetazioni" sono rare. Nello specifico, l'unità immobiliare in oggetto non ha nessun pregio, sia nel complesso che nel dettaglio; aveva già una destinazione ed un uso commerciale. Il negozio è dotato di un'unica vetrina che affaccia sulla pubblica via e di due finestre attualmente tamponate. La vetrina è realizzata in alluminio anodizzato con vetri non di sicurezza e chiusa da serranda metallica attualmente rotta.

Finiture interne: il negozio risulta pavimentato;

Fonti Energetiche utilizzate:

Energia elettrica: l'impianto realizzato nel locale al piano terra, con elementi in parte sottotraccia e fuori traccia tubazioni, scatole, interruttori, prese, quadro, punti luce;

CANONE A BASE D'ASTA:

Euro/anno **7.250,00** = (euro/anno settemila duecentocinquanta/00).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale dell'unità immobiliare in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali calcolato secondo i criteri indicati nella delibera della Giunta Comunale n° **155 del 09/04/2025**.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono liberi al momento della assegnazione.

UTENZE

I contratti relativi alle utenze (fornitura elettrica ed acqua) sono a carico del concessionario come pure la manutenzione ordinaria e le spese condominiali se presenti.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEI LOCALI

L'immobile alla actualità è da ristrutturare.

Il concessionario dovrà realizzare i lavori previsti dal Computo metrico dei lavori di manutenzione straordinaria propedeutici all'utilizzazione dell'immobile (Infissi, intonaco, rifacimento wc, ecc.).

CLASSE ENERGETICA/APE

Classe Energetica E - Codice Ape: 054039_20160108113919_HCVQHDAIKK
Valida fino al 07/01/2026;



Comune di Perugia

Area Servizi Finanziari
U.O. Acquisti e Patrimonio

COMUNE DI PERUGIA

AMMINISTRAZIONE COMUNALE PERUGIA

U

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0212533/2025 del 22/08/2025

Firmatario: Pierluigi Zampolini

ULTERIORI NOTE

Il Concessionario avrà l'onere di mantenere l'immobile in buone condizioni di manutenzione ordinaria, a propria cura e spese. Le eventuali opere di funzionalizzazione sono a carico del concessionario che dovrà munirsi del titolo abilitativo edilizio e dell'autorizzazione da parte della proprietà previa sottoscrizione di apposito atto di impegno.



Comune di Perugia

Area Servizi Finanziari
U.O. Acquisti e Patrimonio

COMUNE DI PERUGIA

AMMINISTRAZIONE COMUNALE PERUGIA

U

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0212533/2025 del 22/08/2025

Firmatario: Pierluigi Zampolini

Allegati:

B) ESTRATTO CATASTALE: MAPPA - VISURA – PLANIMETRIE PROSPETTO E SEZIONI.

C) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.



Comune di Perugia

Area Servizi Finanziari
U.O. Acquisti e Patrimonio

COMUNE DI PERUGIA
AMMINISTRAZIONE COMUNALE PERUGIA

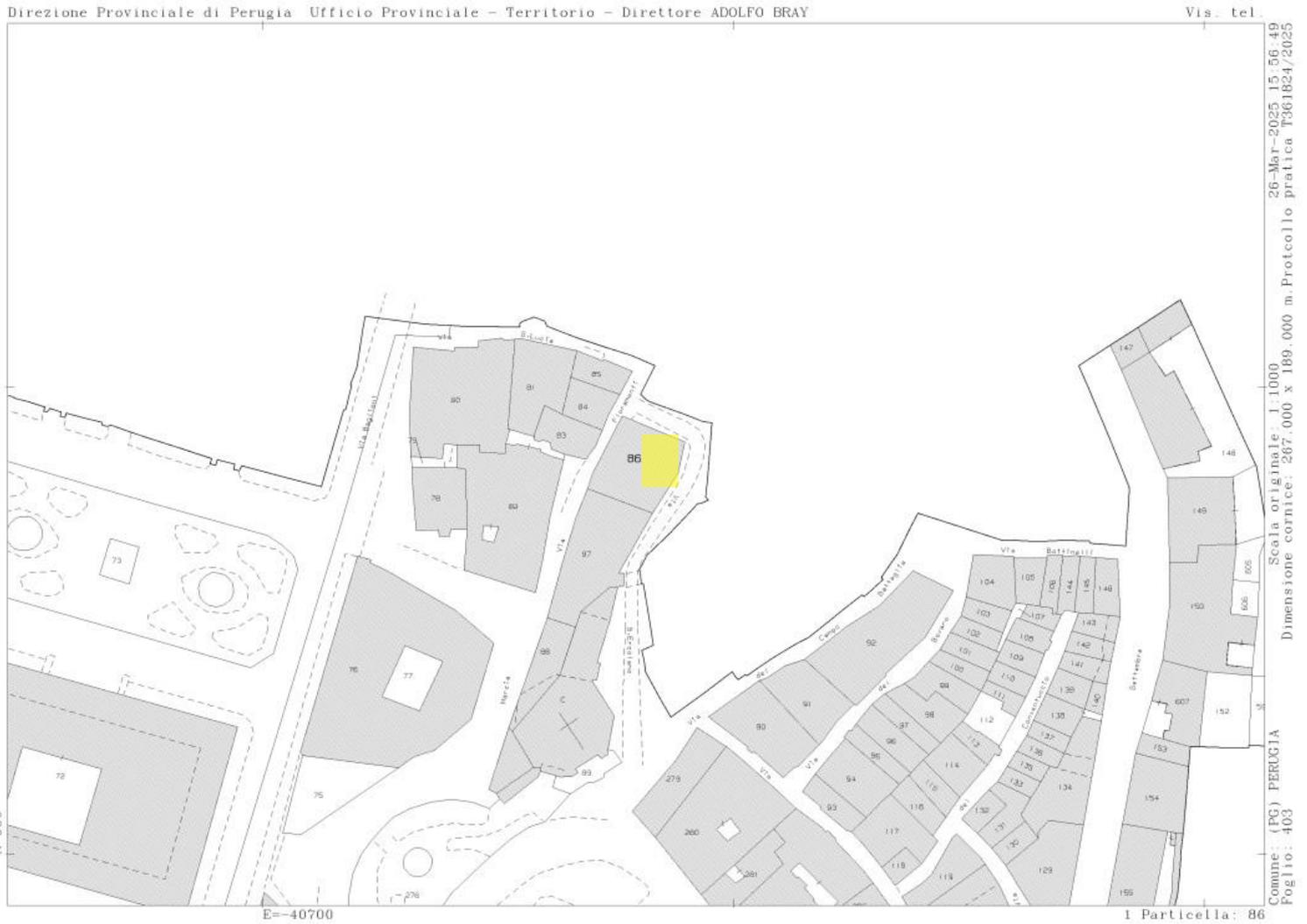


COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0212533/2025 del 22/08/2025
Firmatario: Pierluigi Zampolini

B) ESTRATTO CATASTALE: MAPPA - VISURA – PLANIMETRIA PROPETTO E SEZIONI;

MAPPA CATASTALE: foglio 403 - particella 86 – SUB 3





VISURA CATASTALE:



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2025

Data: 26/03/2025 Ora: 15.59.31 Segue
Visura n.: T364176 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di PERUGIA (Codice:G478) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di PERUGIA Foglio: 403 Particella: 86 Sub.: 3 |

INTESTATO

| | | | |
|---|--|--------------|--------------------------|
| 1 | COMUNE DI PERUGIA,sede in PERUGIA (PG) | 00163570542* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
|---|--|--------------|--------------------------|

Unita Immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|------------------|---------------------|---------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------------|-------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 403 | 86 | 3 | 1 | | C/1 | 10 | 93 m ² | Totale: 138 m ² | Euro 2.108,54 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | VIA SANT' ERCOLANO n. 3 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |

Mappali Torni Corralati
Codice Comune G478 - Foglio 403 - Particella 86

Situazione dell'unita immobiliare dal 17/10/2013

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|------------------|---------------------|---------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 403 | 86 | 3 | 1 | | C/1 | 10 | 93 m ² | | Euro 2.108,54 | VARIAZIONE del 17/10/2013 Pratica n. PG0203778 in atti dal 17/10/2013 SAF-CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 43973.1/2013) |
| Indirizzo | | VIA SANT' ERCOLANO n. 3 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |

Mappali Torni Corralati
Codice Comune G478 - Foglio 403 - Particella 86

Data: 26/03/2025 Ora: 15.59.31 Segue
Visura n.: T364176 Pag: 2



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2025

Situazione dell'unita immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|------------------|---------------------|-------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 403 | 86 | 3 | 1 | | C/1 | 10 | 93 m ² | | L. 4.082.700 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo | | VIA SANT' ERCOLANO n. 3 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unita immobiliare dal 28/12/1989

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|------------------|---------------------|-------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|--------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 403 | 86 | 3 | 1 | | C/1 | 10 | 93 m ² | | Euro 2,60 L. 5.040 | VARIAZIONE del 28/12/1989 in atti dal 03/11/1999 FRAZIONAMENTO (n. 31626.1/1989) |
| Indirizzo | | VIA SANT' ERCOLANO n. 3 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unita immobiliare dal 28/12/1989

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|------------------|---------------------|-----------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 403 | 86 | 3 | | | | | | | | VARIAZIONE del 28/12/1989 in atti dal 23/10/1992 VAR DEST ,VAR DEST ,VAR DEST. (n. 31626/1989) |
| Indirizzo | | VIA SAN ERCOLANO n. 3 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2025

Data: 26/03/2025 Ora: 15.59.31 Fine
Visura n.: T364176 Pag: 3

Situazione dell'unita immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|------------------|---------------------|--------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 403 | 86 | 3 | 1 | | C/1 | 10 | 35 m ² | | L. 1.997 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo | | VIA SAN ERCOLANO n. 1B Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| | | | |
|--------------------------|--|--|--------------------------|
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | COMUNE DI PERUGIA,sede in PERUGIA (PG) | 00163570542* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | Impianto meccanografico del 30/06/1987 | |

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Comune di Perugia

Area Servizi Finanziari
U.O. Acquisti e Patrimonio

COMUNE DI PERUGIA
AMMINISTRAZIONE COMUNALE PERUGIA

U

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0212533/2025 del 22/08/2025
Firmatario: Pierluigi Zampolini

PLANIMETRIA CATASTALE:

Data presentazione: 28/12/1989 - Data: 04/10/2017 - n. T165805 - Richiedente: PCCLSN81M11G478W

MODULARIO
F. rig. rend. 497



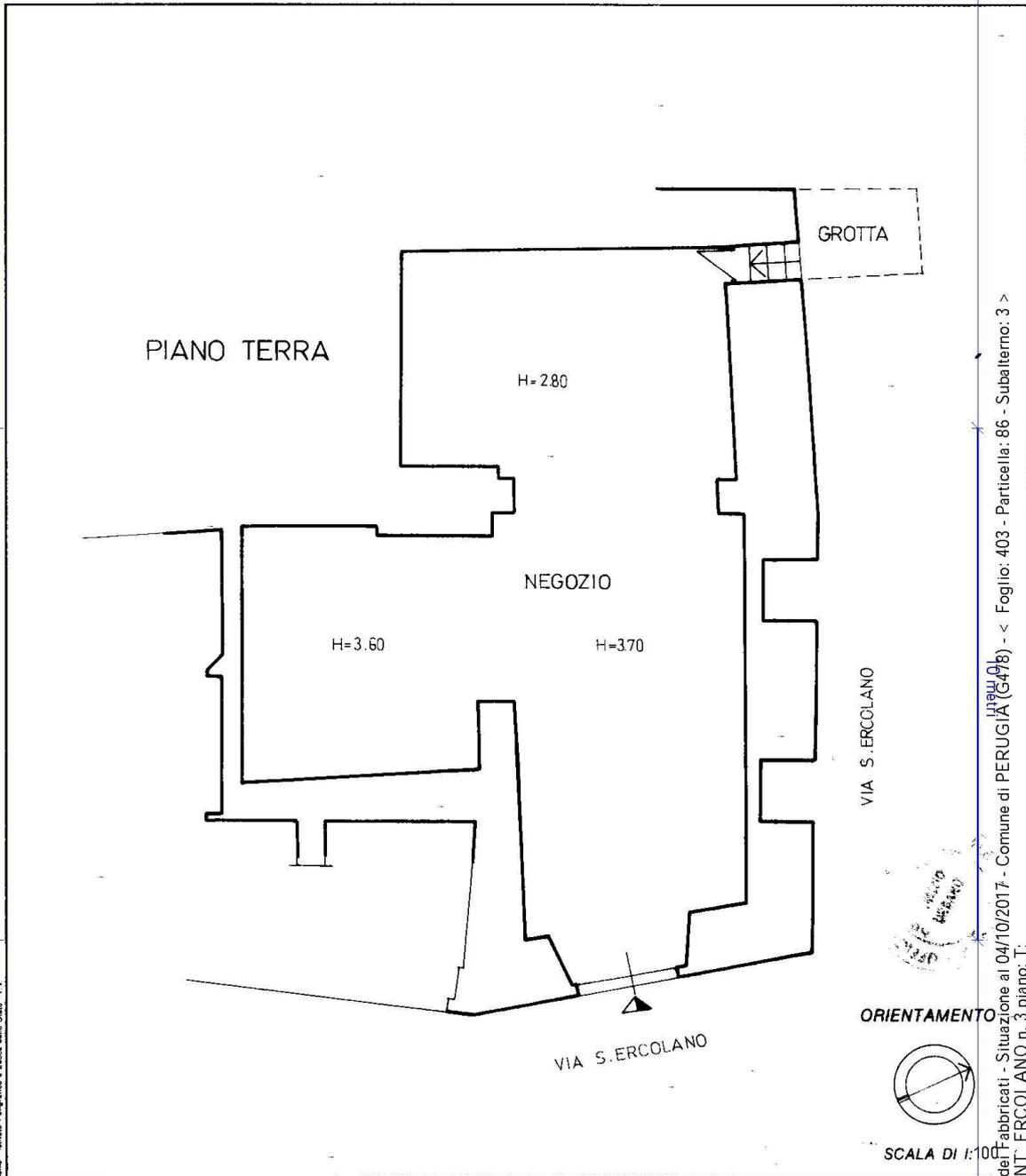
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD-**BN** (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PERUGIA** via **S. Ercolano** civ. **3**



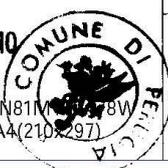
Catasto del Fabbricati - Situazione al 04/10/2017 - Comune di PERUGIA (G478) - < Foglio: 403 - Particella: 86 - Subalterno: 3 >
VIA SANT' ERCOLANO n. 3 piano: I.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **IL CAPO SEZ. DEMANIO e PATRIMONIO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

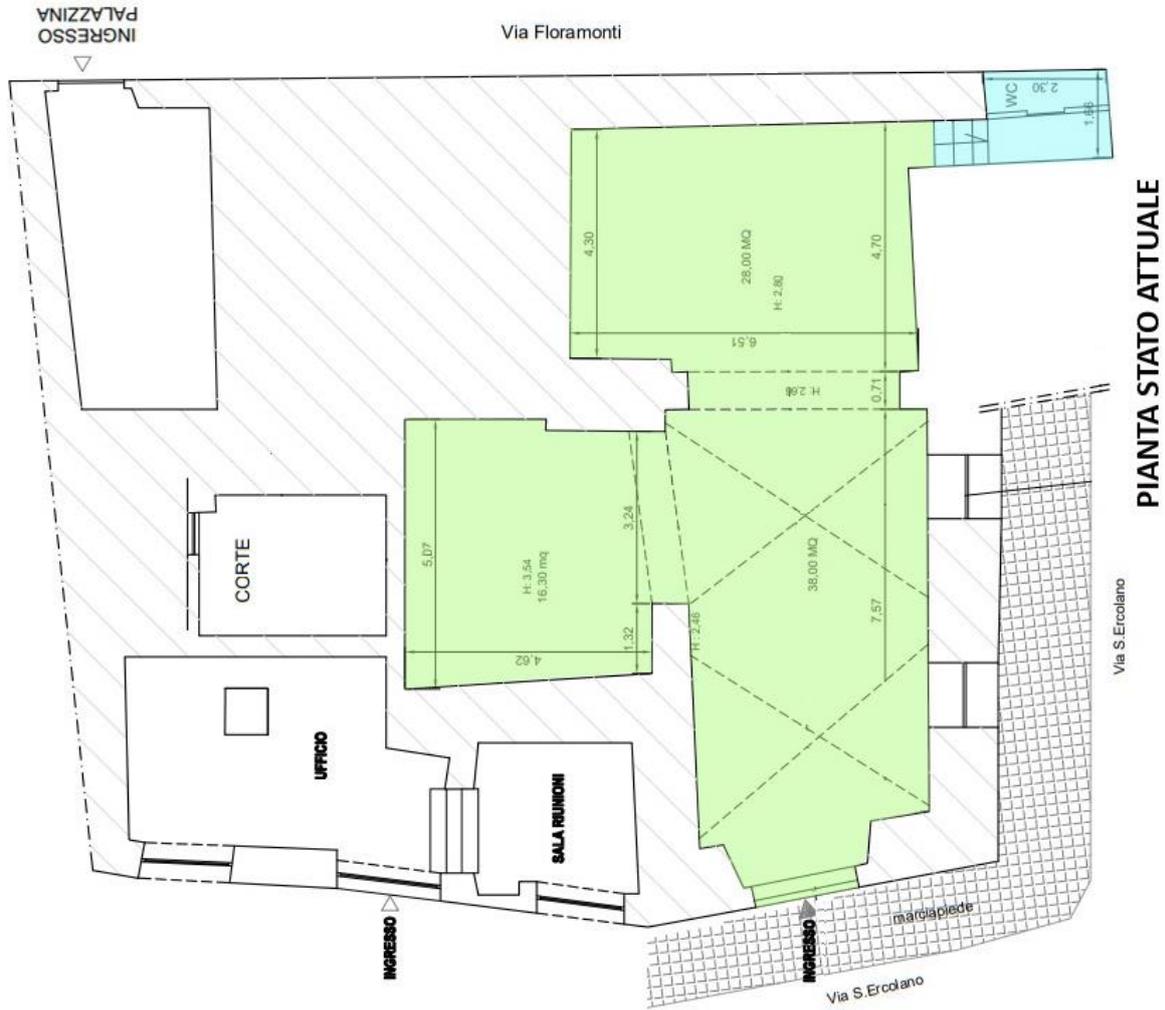
Ultima planimetria in atti catastali
Data presentazione: 28/12/1989 - Data: 04/10/2017 - n. T165805 - Richiedente: PCCLSN81M11G478W
Totale schede: 1 ¹ Formato di acquisizione: A4(210x297) Firma *[Signature]*



31025789

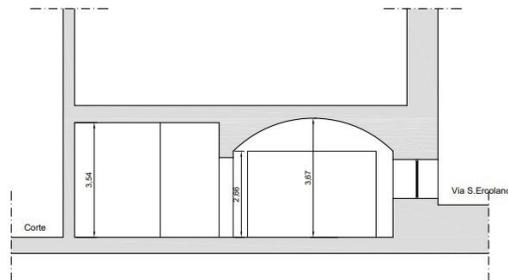
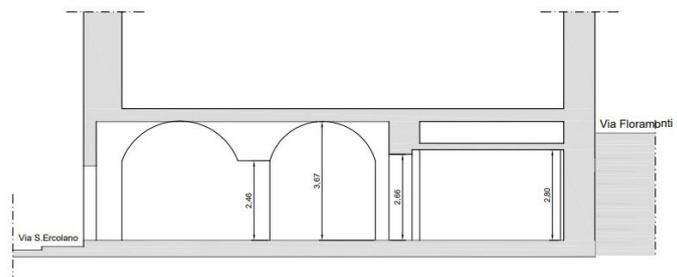


PLANIMETRIA PROSPETTO E SEZIONI STATO ATTUALE:



SEZIONI STATO ATTUALE

PROSPETTO STATO ATTUALE





C) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Vista Panoramica Esterna



Vista frontale esterna e contatore acqua



Vista zona vendita negozio



Vista interno negozio:



Vista interno negozio PT anti W.C.



Vista interno negozio PT W.C.

