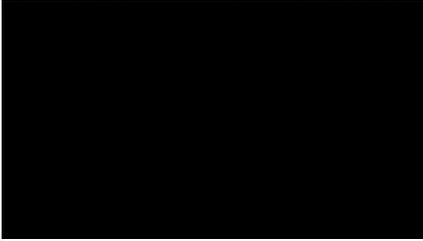


STUDIO TECNICO GEOM MARIO PASQUARELLI



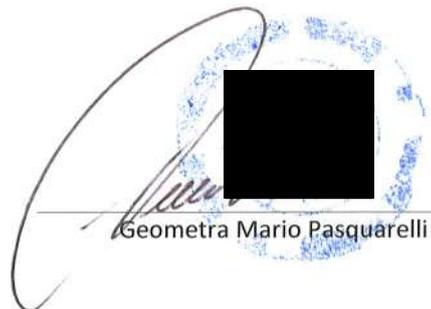
# PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati  
in Comune di Gualdo Tadino (PG)

Committente



Gualdo Tadino, 17 febbraio 2020

A handwritten signature in black ink and a blue circular official stamp of the Geometra Mario Pasquarelli. A black rectangular redaction box covers the center of the stamp.

Geometra Mario Pasquarelli

## **1. PREMESSE**

### **1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

Il sottoscritto **Geometra Mario Pasquarelli**, con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al [REDACTED] a seguito dell'incarico ricevuto in data da di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Gualdo Tadino (PG), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### **1.2 Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 10.02.2020 .

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

## **2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **2.1 Ubicazione**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Gualdo Tadino (PG), Via Franco Storelli n. 67, Gualdo Tadino (PG), Via Franco Storelli n. 61 e Gualdo Tadino (PG).

### **2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate**

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### **2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

### 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) Immobile sito in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Franco Storelli n. 67, piano 2, censito al foglio 65, particella 239 sub. 3 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);
- 2) Immobile sito in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Franco Storelli n. 67, piano 3, censito al foglio 65, particella 310 sub. 4 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);
- 3) Immobile sito in Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Franco Storelli n. 61, piano T-1-2-3, censito al foglio 65, particella 309 sub. 5 (vedasi *Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3*);
- 4) Immobile sito in Comune di Gualdo Tadino (PG), censito al foglio 44, particella 95 (vedasi *Scheda immobile n. 4 e Scheda di valutazione n. 4*);
- 5) Immobile sito in Comune di Gualdo Tadino (PG), censito al foglio 65, particella 456 (vedasi *Scheda immobile n. 5 e Scheda di valutazione n. 5*).

#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Comune:** GUALDO TADINO (PG)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** Via Franco Storelli n. 67 piano 2

##### Quote di proprietà:

██████████ (1/2 piena proprietà)

##### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 65, particella 239, sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita € 23,24, zona urbanistica centro storico

##### Impianti tecnologici:

assenti

##### Finiture:

scadenti

##### Norme Piano Urbanistico:

Centro Storico A

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

**Comune:** GUALDO TADINO (PG)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** Via Franco Storelli n. 67 piano 3

### Quote di proprietà:

██████████ (1/2 piena proprietà)

### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 65, particella 310, sub. 4, cat. A/5, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 50,61, zona urbanistica centro storico

### Stato di conservazione e manutenzione:

precario stato di conservazione, impianti vetusti mal funzionanti

### Norme Piano Urbanistico:

Centro Storico A

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»

**Comune:** GUALDO TADINO (PG)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** Via Franco Storelli n. 61 piano T-1-2-3

### Quote di proprietà:

██████████ (9/54 piena proprietà)

### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 65, particella 309, sub. 5, cat. A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 237,57, zona urbanistica centro storico

### Stato di conservazione e manutenzione:

in stato di abbandono

### Impianti tecnologici:

assenti

### Finiture:

scadenti

### Norme Piano Urbanistico:

Centro Storico A

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «4»

**Comune:** GUALDO TADINO (PG)

**Frazione:**

### Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 44, particella 95, Uliveto, m<sup>2</sup> 690, reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 0,71

### Norme Piano Urbanistico:

Agricola E1

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «5»

**Comune:** GUALDO TADINO (PG)

**Frazione:**

### **Dati catastali:**

- Catasto Terreni, foglio 65, particella 456, Seminativo irriguo, m<sup>2</sup> 340, reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 1,23

### **Norme Piano Urbanistico:**

Centro Storico A

## 5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: GUALDO TADINO (PG)  
Frazione:  
Dati catastali: Fg. 65, num. 239, sub. 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	19,00	100%	19,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>19,00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ 390,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)	€ 590,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 490,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
ripulitura locale	€ 1 200,00
<b>Totale</b>	<b>€ 1 200,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 300,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 2 928,24  
Valore OMI: € 7 350,00  
Valore medio di mercato: € 8 110,00 = ( € 490,00 x m<sup>2</sup> 19,00 - € 1 200,00 )  
Valore stimato: € 4 500,00 = ( € 300,00 x m<sup>2</sup> 19,00 - € 1 200,00 )  
Valore stimato arrotondato: € 4 500,00

**VALORE STIMATO € 4 500,00**  
*(euro quattromilacinquecento/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: GUALDO TADINO (PG)  
Frazione:  
Dati catastali: Fg. 65, num. 310, sub. 4

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale (1,20x1,35+3,2x3,6+5,05x3,8)	32,33	100%	32,33
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>32,33</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ 600,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)	€ 850,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 725,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
adeguamento impianti	€ 2 000,00
Sostituzione infissi	€ 1 500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3 500,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 350,00</b>
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 6 376,86  
Valore OMI: € 28 875,00  
Valore medio di mercato: € 19 939,25 = ( € 725,00 x m<sup>2</sup> 32,33 - € 3 500,00 )  
Valore stimato: € 7 815,50 = ( € 350,00 x m<sup>2</sup> 32,33 - € 3 500,00 )  
Valore stimato arrotondato: € 7 800,00

**VALORE STIMATO € 7 800,00**  
*(euro settemilaottocento/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «3»

Comune: GUALDO TADINO (PG)  
Frazione:  
Dati catastali: Fg. 65, num. 309, sub. 5

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale (4,56x3,98+3,55x4,25+1x1,6+4,6x4,45+4,75x4,45)	76,44	100%	76,44
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>76,44</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ 600,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)	€ 850,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 725,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
adeguamento impianti	€ 3 500,00
sostituzione infissi	€ 4 000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 7 500,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 300,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 29 933,82  
Valore OMI: € 49 041,67  
Valore medio di mercato: € 47 919,00 = ( € 725,00 x m<sup>2</sup> 76,44 - € 7 500,00 )  
Valore stimato: € 15 432,00 = ( € 300,00 x m<sup>2</sup> 76,44 - € 7 500,00 )  
Valore stimato arrotondato: € 15 400,00

**VALORE STIMATO € 15 400,00**  
*(euro quindicimilaquattrocento/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «4»

Comune: GUALDO TADINO (PG)  
Frazione:  
Dati catastali: Fg. 44, num. 95

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 44, num. 95 (Uliveto)		690,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>		<b>690,00</b>

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m <sup>2</sup>	Valore €/Ha	Valore totale
Uliveto	690,00	12 000,00	828,00
<b>Valore totale, €</b>			<b>828,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1,20</b>
---------------------------------------	---------------

Valore catastale: € 160,88  
Valore VAM: € 828,00  
Valore stimato: € 828,00 = € 1,20 x m<sup>2</sup> 690,00  
Valore stimato arrotondato: € 800,00

<b>VALORE STIMATO € 800,00</b> <i>(euro ottocento/00)</i>
--

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «5»

Comune: GUALDO TADINO (PG)  
Frazione:  
Dati catastali: Fg. 65, num. 456

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 65, num. 456 (Seminativo irriguo)		340,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>		<b>340,00</b>

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m <sup>2</sup>	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo irriguo	340,00	23 000,00	782,00
<b>Valore totale, €</b>			<b>782,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 5,00</b>
---------------------------------------	---------------

Valore catastale: € 148,50  
Valore VAM: € 782,00  
Valore stimato: € 1 700,00 = € 5,00 x m<sup>2</sup> 340,00  
Valore stimato arrotondato: € 1 700,00

**VALORE STIMATO € 1 700,00**  
*(euro millesettecento/00)*

Geometra Mario Pasquarelli

## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Mario Pasquarelli**, con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al [REDACTED] dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

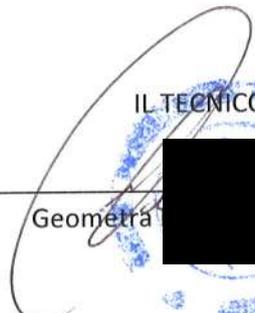
che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**€ 30 200,00**  
(euro trentamila duecento/00)

Mentre la quota parte di Paoletti Gino come di seguito meglio specificato ammonta ad  
**€ 9.133,33**  
(euro novemilacentotrentre/33)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Gualdo Tadino, 17 febbraio 2020

  
IL TECNICO  
Geometra [REDACTED] Pasquarelli

**SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «1»**

<b>Comune:</b>	GUALDO TADINO (PG)
<b>Indirizzo:</b>	Via Franco Storelli n. 67
<b>Dati catastali:</b>	Fg. 65, num. 239, sub. 3

<b>Modalità calcolo della superficie:</b>	Superficie interna netta - SIN
---	--------------------------------

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
	Sup. lorda	Percentuale
Unità principale	19,00	100,00%
<b>Superficie commerciale totale m<sup>2</sup></b>		<b>19,00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ 390,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)	€ 590,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 490,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
ripulitura locale	€ 1.200,00
<b>Totale</b>	<b>€ 1.200,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 300,00</b>
---------------------------------------	-----------------

<b>Valore catastale:</b>	€ 2.928,24
<b>Valore OMI:</b>	€ 7.350,00
<b>Valore medio di mercato:</b>	€ 8.110,00
<b>Valore stimato:</b>	€ 4.500,00
<b>Valore stimato arrotondato:</b>	€ 4.500,00

<b>VALORE STIMATO € 4 500,00</b>
<b>(euro quattromilacinquecento/00)</b>

INTESTAZIONE CATASTALE	Valore quota Parte
Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni	€ 1.125,00
Proprieta` per 1/2	<b>€ 2.250,00</b>
Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni	€ 1.125,00

**SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «2»**

<b>Comune:</b>	GUALDO TADINO (PG)
<b>Indirizzo:</b>	Via Franco Storelli n. 67
<b>Dati catastali:</b>	Fg. 65, num. 310, sub. 4

<b>Modalità calcolo della superficie:</b>	Superficie interna netta - SIN
---	--------------------------------

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale (1,20x1,35+3,2x3,6+5,05x3,8)	32,33	100,00%	32,33
<b>Superficie commerciale totale m<sup>2</sup></b>			<b>32,33</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ 600,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)	€ 850,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 725,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
adeguamento impianti	€ 2.000,00
Sostituzione infissi	€ 1.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3.500,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 350,00</b>
---------------------------------------	-----------------

<b>Valore catastale:</b>	€ 6.376,86
<b>Valore OMI:</b>	€ 28.875,00
<b>Valore medio di mercato:</b>	€ 19.939,25
<b>Valore stimato:</b>	€ 7.815,50
<b>Valore stimato arrotondato:</b>	€ 7.800,00

<b>VALORE STIMATO € 6 300,00</b>	
(euro seimilatrecento/00)	
<b>Intestazione Catastale</b>	<b>Valore quota Parte</b>
Proprieta` per 1/2	€ 3.900,00
Proprieta` per 1/2	€ 3.900,00