

**COMUNE DI UMBERTIDE
(Provincia di Perugia)**

RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA

**Oggetto: PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI VENDITA DI IMMOBILI SITI IN
UMBERTIDE (PG) PROPRIETA'**

Foligno (PG)
Umbertide (PG)

Via Umberto I, 64
Via Unità d'Italia, 2/a

Tel. 0742 358390

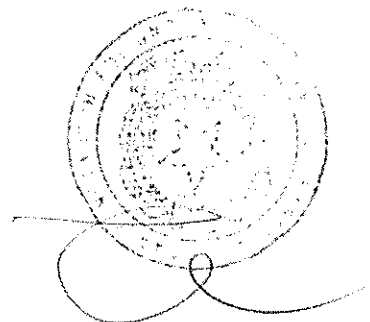
Tel. 075 9413651

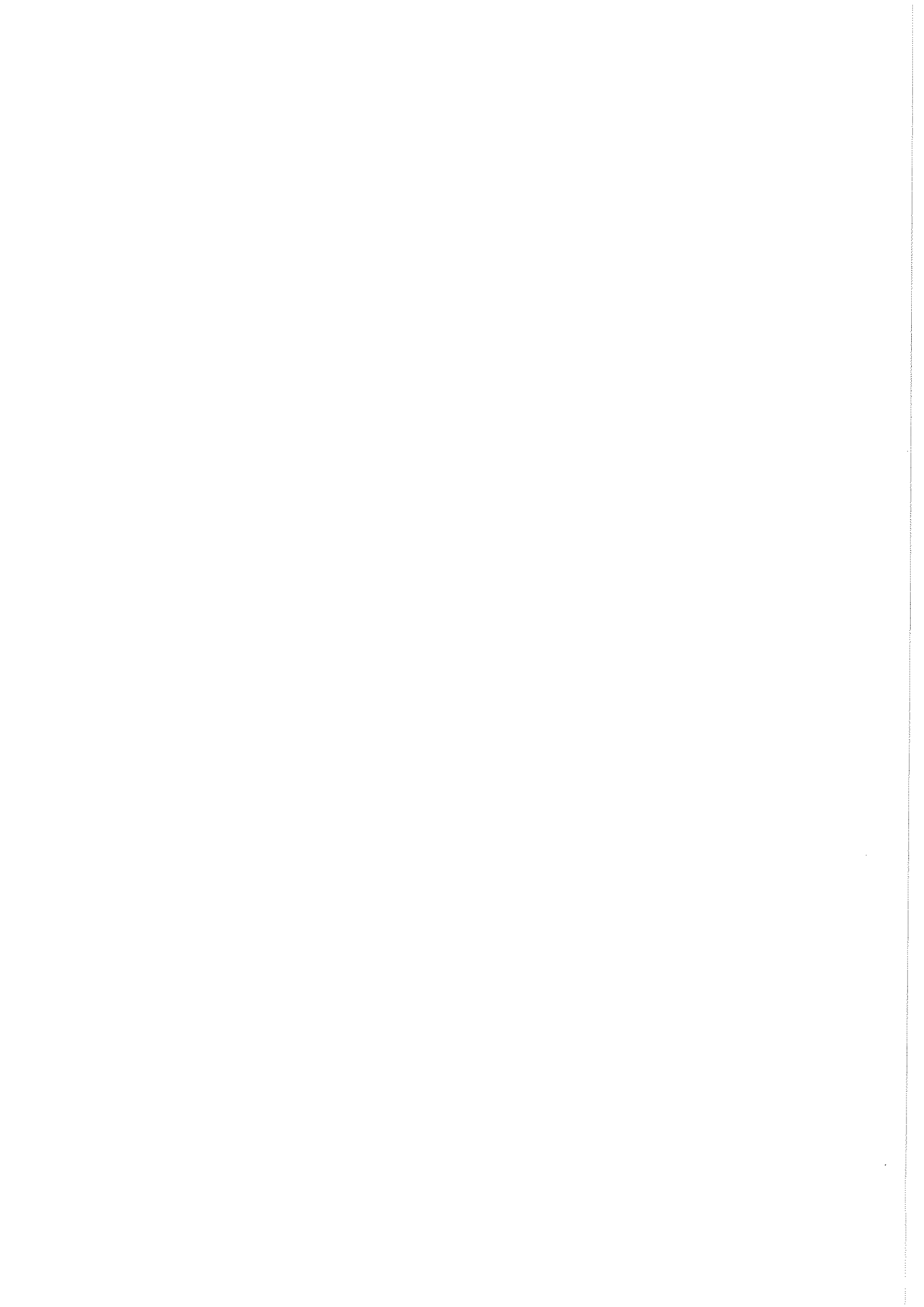


Notario

Dr.ssa Elisabetta Carbonari

**IL TECNICO
Geom. Antimo Palazzini**





PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dalla Sig. _____ di redigere una "valutazione e descrizione dell'immobile" il sottoscritto Geom. Antimo Palazzini iscritto all' Albo dei geometri di Perugia al n° 4605, al fine di procedere alle indagini ed ai rilievi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto, effettuato sopralluogo in data 24/03/2021 e presa visione di tutti i documenti catastali e autorizzativi.

Il sottoscritto espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte a cui si è pervenuto.

La seguente relazione estimativa è relative all'unità immobiliari ubicate in Comune Umbertide (PG).

LOTTO N°1

- A) Fabbricato censito al catasto urbano al foglio 59 n°, part. n. 1008 sub 15, Cat. A/2 Classe 04 Cons. 4 vani rendita € 351.19
- B) B) Magazzino deposito censito al catasto urbano al foglio 59, n°, part. 1954 sub 29 Cat. C/2 Classe 05 Cons. mq 38 rendita €127.56

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 1- A

L'immobile oggetto della stima è un appartamento - mansarda di mq. 60,00

L'immobile non è dotato di impianto ascensore

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la valutazione del prezzo di vendita dell'immobile oggetto della presente perizia di stima viene adottato il **metodo sintetico** attribuendo al bene un **valore unitario al mq di superficie utile medio** prendendo a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2021 della agenzia semestre 2 delle Entrate aventi le seguenti caratteristiche:

Provincia: Perugia

Comune: Umbertide

Fascia/zona: semicentrale/zona a ridosso del centro storico

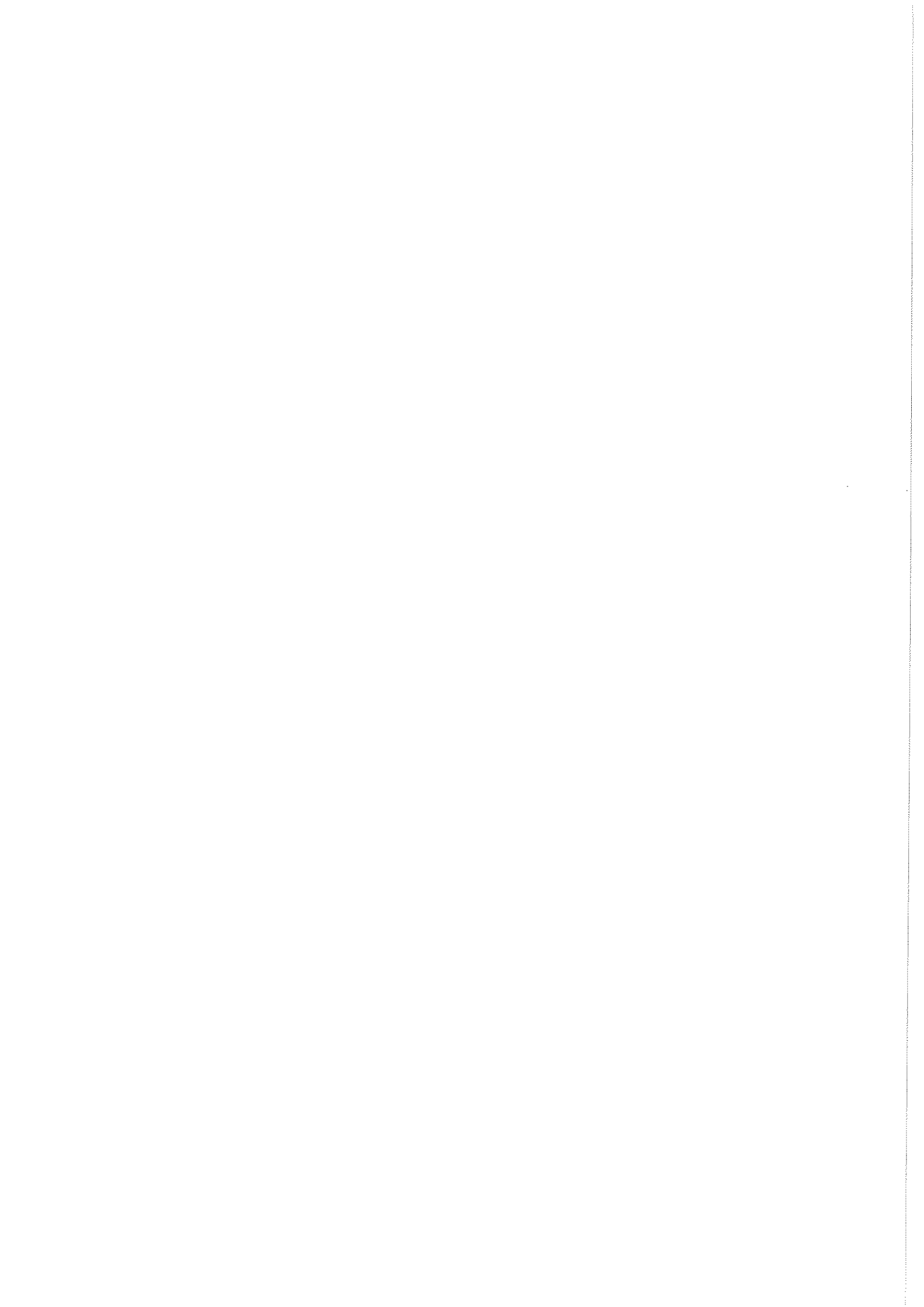
Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: abitazione civile

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato Min	Valore mercato Max
Abitazioni civile	Normale	750	1050
Abitazioni tipo economiche	Normale	600	820
Box cantine	Normale	315	450
Ville villi	Normale	760	1100



DETERMINAZIONE PREZZO DI VENDITA

Sulla base di quanto riportato al precedente punto ed in considerazione delle specifiche caratteristiche dimensionali, tipologiche e conservative del bene oggetto di stima, si ritiene congruo attribuire all'immobile, classificato come abitazione tipo economico in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'omi un valore medio di:

Abitazioni civile $(750 + 1050)/2 = 900,00 \text{ €}$

Il valore di vendita dell'intera proprietà risulta pertanto:

Descrizione del Bene	Superficie per costo unitario	Valore del Bene
Appartamento	60,00 x 900,00	54.000,00

Sulla base di quanto sopra riportato, il **PREZZO DI VENDITA** dell'insediamento viene quantificato dell'importo di:

€ 54.000,00

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 1-B

L'immobile oggetto della stima sono locali adibiti a magazzini e locali di deposito categoria C/2 mq 38.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la valutazione del prezzo di vendita dell'immobile oggetto della presente perizia di stima viene adottato il **metodo sintetico** attribuendo al bene un **valore unitario al mq di superficie utile medio** prendendo a riferimento Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2021 semestre 2 della Agenzia delle Entrate, aventi le seguenti caratteristiche:

Provincia : Perugia

Comune: Umbertide

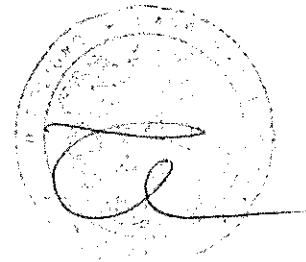
Fascia/zona: semicentrale/zona a ridosso del centro storico

Codice zona: C1

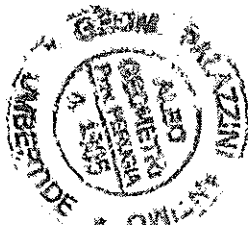
Microzona: 1

Tipologia prevalente: abitazione civile

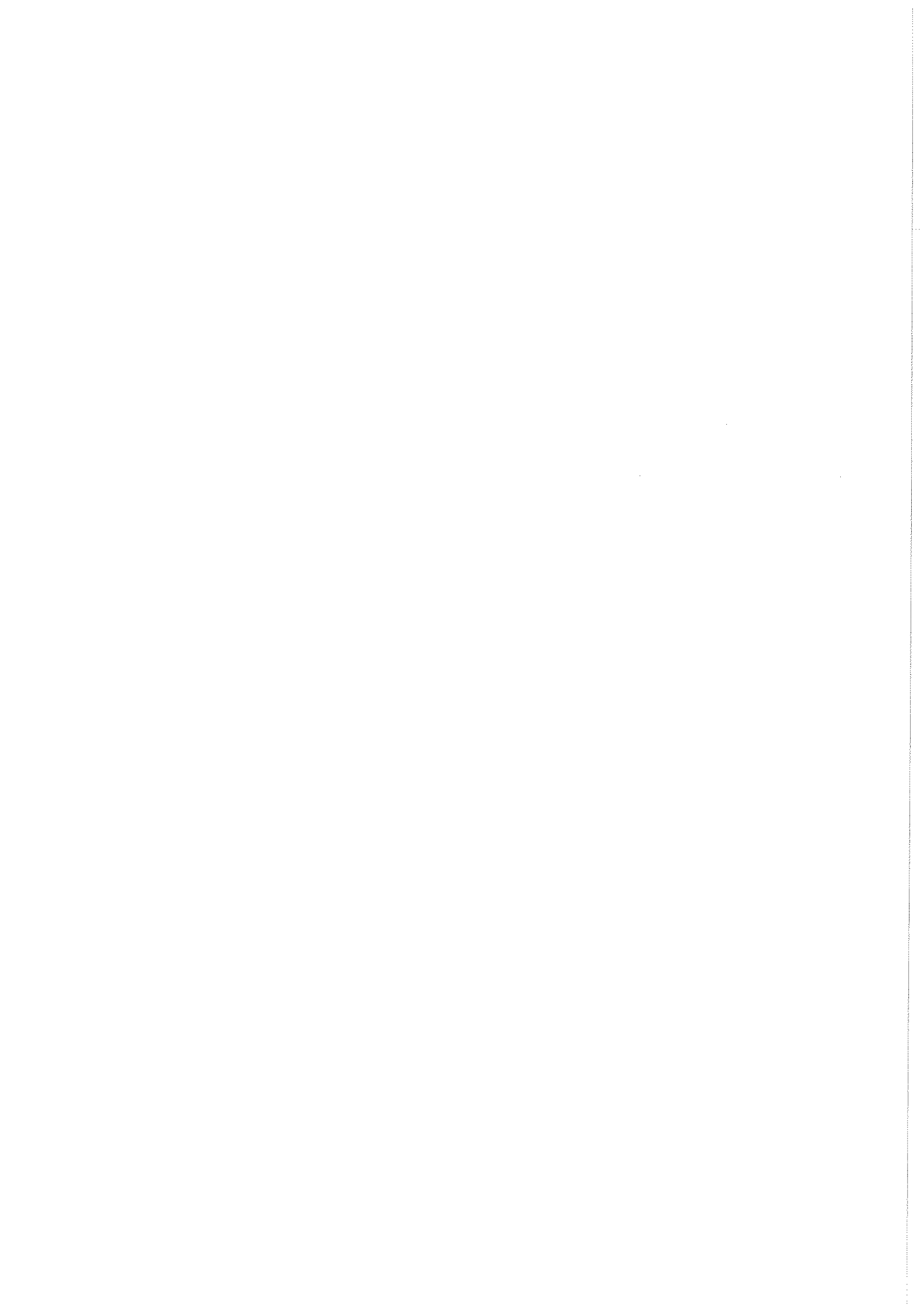
Destinazione: commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato Min	Valore mercato Max
Centri commerciali	Normale	670	990
Magazzini locali deposito	Normale	290	395
Negozi	Normale	700	990



Aut. G. F.



DETERMINAZIONE PREZZO DI VENDITA

Sulla base di quanto riportato al precedente punto ed in considerazione delle specifiche caratteristiche dimensionali, tipologiche e conservative del bene oggetto di stima, si ritiene congruo attribuire all'immobile, classificato come abitazione tipo economico in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'omi un valore medio di:

Magazzini e locali deposito $(290 + 395)/2 = 342,50 \text{ €}$

Il valore di vendita dell'intera proprietà risulta pertanto:

<i>Descrizione del Bene</i>	<i>Superficie per costo unitario</i>	<i>Valore del Bene</i>
Magazzini locali deposito	38,00 x 392,50	14.915,00

Sulla base di quanto sopra riportato, il **PREZZO DI VENDITA** dell'insediamento viene quantificato dell'importo di:

€ 14.915,00

RIEPILOGO LOTTO N°1

Appartamento € 54.000,00

Magazzini locali deposito € 14.915,00

TOTALE € 68.915,00

LOTTO N° 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto della stima sono censiti al catasto urbano:

foglio n°59, part. n. 1008 sub 11 cat. C/1, classe 07 consistenza mq 122 rendita 1657.1

foglio n°59, part. n. 1008 sub 12 cat. C/1, classe 07 consistenza mq 33 rendita 448.23

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la valutazione del prezzo di vendita dell'immobile oggetto della presente perizia di stima viene adottato il **metodo sintetico** attribuendo al bene un **valore unitario al mq di superficie utile medio** prendendo a riferimento Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2021 semestre 2 della Agenzia delle Entrate, aventi le seguenti caratteristiche:

Provincia : Perugia

Comune: Umbertide

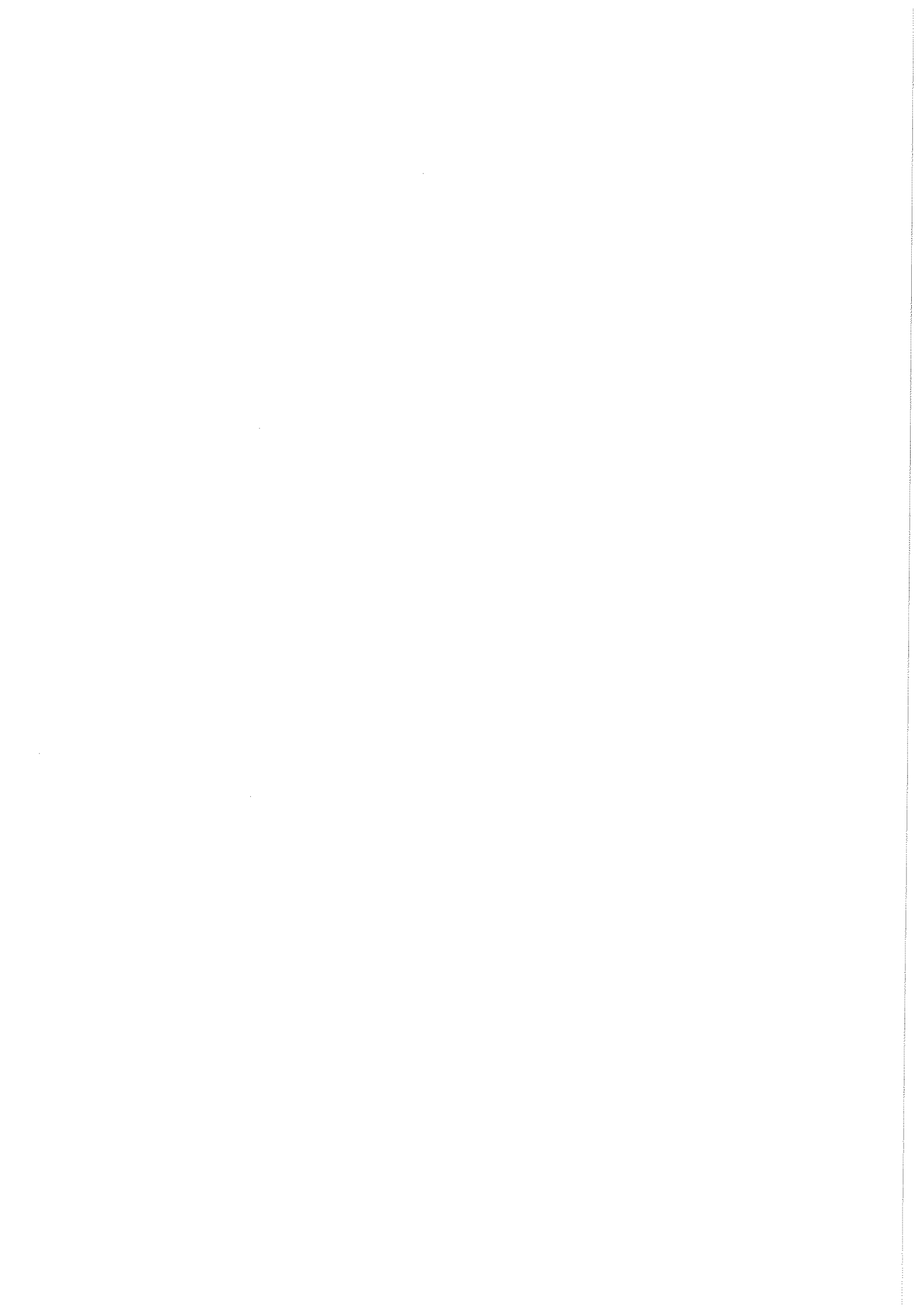
Fascia/zona: semicentrale/zona a ridosso del centro storico

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: abitazione civile

Destinazione: commerciali



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato Min	Valore mercato Max
Centri commerciali	Normale	670	990
Magazzini	Normale	290	395
Negozi	Normale	700	990

DETERMINAZIONE PREZZO DI VENDITA

Sulla base di quanto riportato al precedente punto ed in considerazione delle specifiche caratteristiche dimensionali, tipologiche e conservative del bene oggetto di stima, si ritiene congruo attribuire all'immobile, classificato come abitazione tipo economico in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'omi un valore medio di:

Negozi $(700 + 990)/2 = 84500 \text{ €}$

Il valore di vendita dell'intera proprietà risulta pertanto:

Descrizione del Bene	Superficie per costo unitario	Valore del Bene
Negozio 1	122,00 x 845,00	103090,00
Negozio 2	33,00 x 845,00	27885,00

Sulla base di quanto sopra riportato, il **PREZZO DI VENDITA** dell'insediamento viene quantificato dell'importo di:

€ 130.975,00

RIEPILOGO LOTTO N° 2

Negozio_1-2 € 130.975,00

LOTTO N° 3

Fabbricato censito al catasto urbano;

foglio n°75, part. n. 38 sub 2 cat. C/2, classe 01 consistenza mq 65 rendita € 114.14

foglio n°75, part. n. 38 sub 3 cat. A/4, classe 03 consistenza 10 vani rendita € 464.81

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della stima è un fabbricato residenziale di mq. 540 con annesso di mq 73 entrostanti rata di terreno destinato a corte di mq 2150.

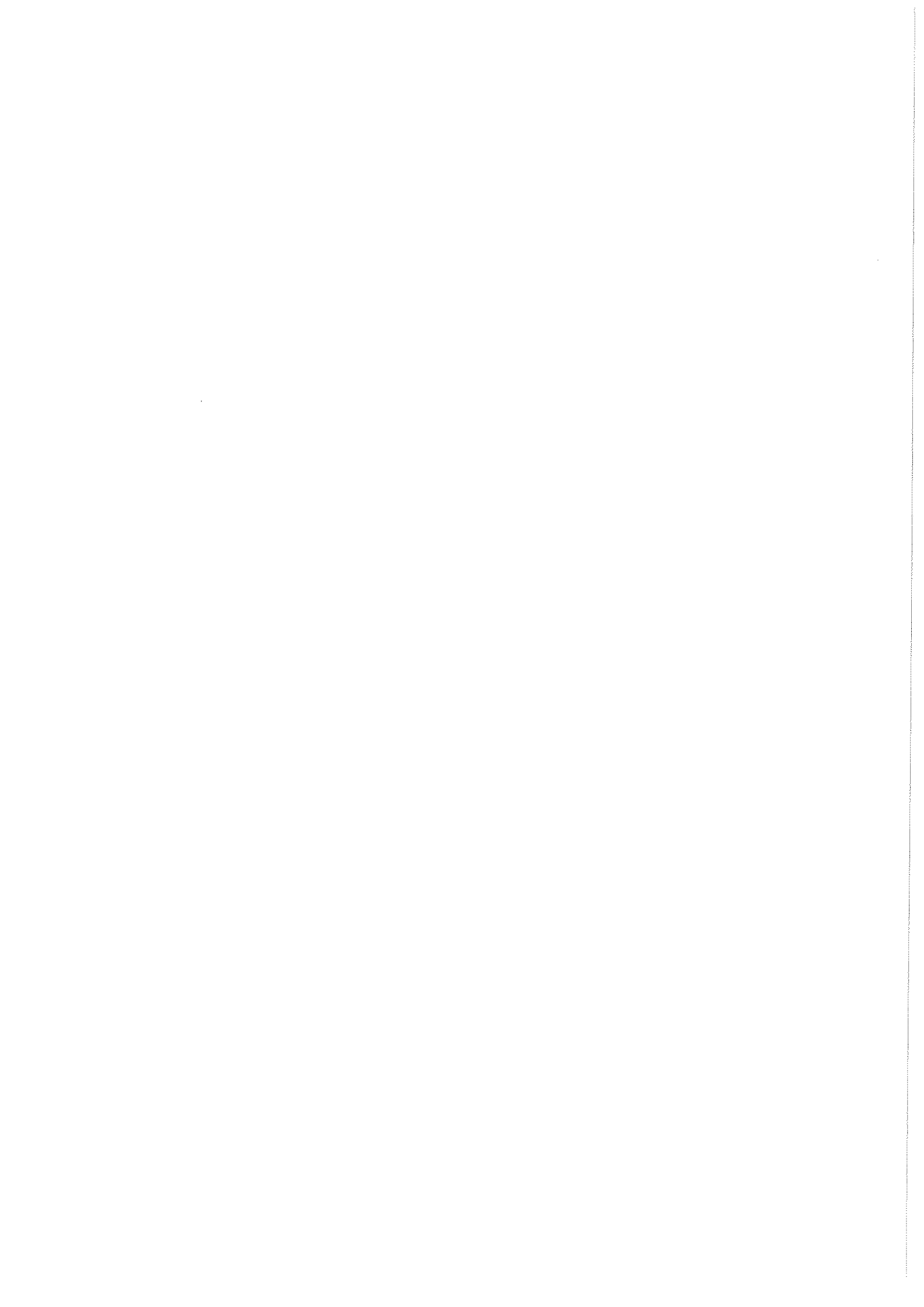
I lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono stati iniziati prima del 1 settembre 1967, e che lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione in virtù della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Umbertide in data 16 Novembre 1994, n. 440/88 prot. n. 17563.

La porzione di fabbricato destinata ad abitazione non riveste le caratteristiche di lusso secondo i criteri a norma di legge.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la valutazione del prezzo di vendita dell'immobile oggetto della presente perizia di stima viene adottato il **metodo sintetico** attribuendo al bene un **valore unitario al mq di superficie utile medio** prendendo a riferimento Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2021 semestre della

Aut. Cat.



Agenzia delle Entrate, aventi le seguenti caratteristiche:

Provincia : Perugia

Comune: Umbertide

Fascia/zona: Periferica

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato Min	Valore mercato Max
Abitazioni civile	Normale	640	950
Abitazioni tipo economiche	Normale	540	800
Box cantine	Normale	245	360
Ville villi	Normale	680	990

DETERMINAZIONE PREZZO DI VENDITA

Sulla base di quanto riportato al precedente punto ed in considerazione delle specifiche caratteristiche dimensionali, tipologiche e conservative del bene oggetto di stima, si ritiene congruo attribuire all'immobile, classificato come abitazione tipo economico in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'omni un valore medio di:

Abitazioni tipo economiche $(540 + 800)/2 = 670,00\text{€}$
Box cantine - Annesso $(245 + 360)/2 = 302,50\text{€}$

Il valore di vendita dell'intera proprietà risulta pertanto:

Descrizione del Bene	Superficie per costo unitario	Valore del Bene
Casa piano primo	270x670	180.900,00
Casa piano terra box cantina	270 x302,50	81.675,00
Annesso	73,00x302,50	22.082,00

Sulla base di quanto sopra riportato, il **PREZZO DI VENDITA** dell'insediamento viene quantificato dell'importo di:

€ 284.657,00

CONCLUSIONI

La presente perizia di stima tende ad individuare "il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto".

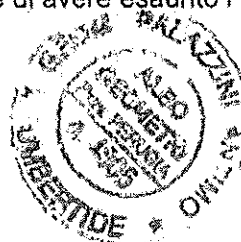
Le consistenze analizzate sono state reperite dagli elaborati grafici e da rilievi in sito.

La presente stima tiene conto delle condizioni di normalità del bene posto sul mercato, non gravato da pesi, vincoli e quanto altro possa limitare l'utilizzo da parte del futuro acquirente.

S'intende che tale valore può oscillare, in una percentuale massima del 10% o 15% in aumento o in diminuzione, per accordi fra le parti che prevarichino la logica della presente stima.

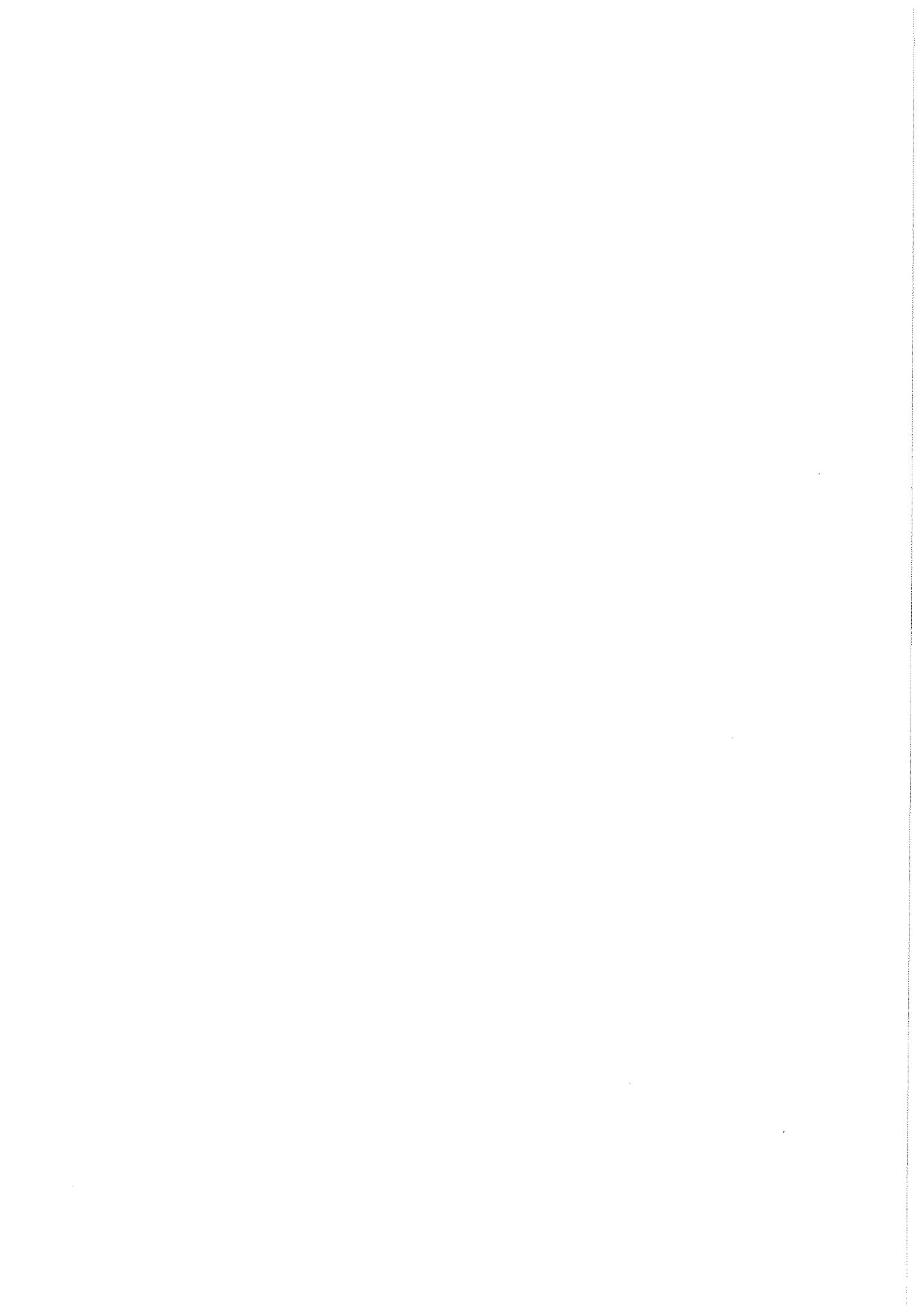
Il sottoscritto ritiene con la presente relazione di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza sottoscrive

Umbertide 20 Aprile 2022



Geometra Antimo Palazzini

Antimo Palazzini



REPERTORIO N. 25068

DICHIARAZIONE GIURATA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue ed il giorno venti del mese di Aprile, in Umbertide, in via Unità D'Italia n. 2/A, nel mio studio secondario

- 20 APRILE 2022 -

Avanti a me Dr.ssa Elisabetta Carbonari, Notaio in Foligno, con studio in via Umberto I n. 64, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Perugia,

è presente

Geom. PALAZZINI Antimo nato ad Umbertide il 24 ottobre 1959 ed ivi residente in Via Roma n.121, codice fiscale dichiarato PLZ NTM 59R24 D786E, geometra, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4605 - titolare del Documento di Riconoscimento: Patente di Guida n. U17W65709V rilasciata dalla Motorizzazione Civile di Perugia ufficio MIT-UCO e valida fino al 24 ottobre 2025

Detto comparente, cittadino italiano della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato in data odierna la perizia giurata redatta in data odierna nell'interesse della signora

Codice Fiscale dichiarato:)

chiedendo di asseverarla a giuramento.

Aderendo alla richiesta io Notaio ammonisco il comparente ai sensi di legge ed indi il medesimo presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto che ho letto al comparente, il quale a mia domanda lo approva poiché conforme alla sua volontà e con me Notaio lo sottoscrive nei modi di legge, unitamente all'allegata perizia.

Consta di un foglio, scritto con mezzi meccanici con nastro indelebile da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano su parte di questa *prima* pagina e fin qui.

