

Geometra Smacchia Andrea
Corso Cavour, 2
06012 – Città di Castello (Pg)
Partita IVA: - OMISSIS -
Codice fiscale: - OMISSIS -
Telefono: - OMISSIS -



PEC: andrea.smacchia@geopec.it

e-mail: geom.andreasmacchia@gmail.com

PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Umbertide (PG) P.zza Michelangelo, 34

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 63/2025

- OMISSIS -





Geometra Andrea Smacchia

INDICE

Sommario

PREMESSA ALLA STIMA ED ATTIVITÀ PERITALE.....	2
DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	3
TITOLARITÀ E PROVENIENZA	5
DESCRIZIONE E CONFORMITÀ URBANISTICA	6
DESCRIZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE	6
OCCUPAZIONE.....	7
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	7
SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	8
CRITERIO DI STIMA	9
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI.....	10
RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	11
ELENCO ALLEGATI.....	12

PREMESSA ALLA STIMA ED ATTIVITÀ PERITALE

Il sottoscritto Geometra Andrea Smacchia, con studio in Città di Castello (PG), Corso Cavour n. 2, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 5546, Valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, Valutatore Immobiliare REV (Recognized European Valuer) al n. REV/IT/CNGeGL/2030/20, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 545, è stato incaricato dalla Dott.ssa Micaela Fiorucci ed autorizzato in data 14 gennaio 2026 dal Giudice Dott.ssa Teresa Giardino di redigere perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Umbertide, P.zza Michelangelo 34 (PG).

Pertanto, successivamente all'accettazione incarico con giuramento telematico presentato in data 20 gennaio 2026, il CTU ha eseguito un sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia in data 22 gennaio 2026, prendendo visione dell'unità immobiliare, effettuando un rilievo fotografico e planimetrico dei luoghi.

All'esito delle operazioni peritali, nonché delle opportune attività di due diligence documentale e dei necessari accertamenti presso i pubblici uffici, si relaziona quanto seguito.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Descrizione dell'immobile

Ufficio posto al primo piano di fabbricato condominiale sito nel Comune di Umbertide, P.zza Michelangelo n. 34. Sotto il profilo urbanistico-territoriale, l'immobile è ubicato in una zona semicentrale rispetto al nucleo storico cittadino, caratterizzata da un tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale. Il contesto si distingue per un elevato grado di urbanizzazione e un ottimo livello di servizi: il comparto è infatti ampiamente servito da istituti scolastici, attività di ristorazione e una rete di esercizi commerciali di vicinato. Tale dotazione infrastrutturale, unitamente alla facilità di collegamento con le principali arterie viarie, conferisce alla zona una buona appetibilità funzionale sia per l'uso direzionale che abitativo.



L'unità immobiliare in oggetto è inserita all'interno di un complesso edilizio a destinazione d'uso mista (residenziale, direzionale e commerciale), edificato indicativamente a metà degli anni 2000. Il fabbricato si distingue per un'articolata consistenza volumetrica, comprendendo complessivamente 29 unità abitative, 15 uffici, 15 locali commerciali, 30 autorimesse e 4 unità destinate a magazzino/deposito.

Sotto il profilo strutturale, l'edificio è stato realizzato con telaio portante in conglomerato cementizio armato, tamponature perimetrali in laterizio e ampie porzioni a facciata continua del tipo "vetrina". Il sistema di copertura è configurato a padiglione. Le facciate esterne presentano un paramento prevalentemente rifinito in mattoncini a "faccia vista", alternato a piccole porzioni intonacate e tinteggiate.

Lo stato di conservazione e manutenzione del compendio immobiliare, sia per quanto attiene alle componenti strutturali che alle finiture esterne, è da considerarsi complessivamente discreto. Il decoro architettonico e l'efficienza degli elementi comuni

risultano adeguati all'epoca di costruzione e alla funzione d'uso prevalente dell'immobile.



L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione consiste in una porzione a destinazione ufficio, avente una superficie commerciale complessiva di 87,60 mq ed altezza utile interna di ml. 2,94 e ml 2,54 nella parte controsoffittata. Ubicato al piano primo del fabbricato condominiale, l'ufficio risulta agevolmente accessibile sia mediante il vano scala comune che tramite ascensore. La distribuzione degli spazi interni si articola in un ingresso con disimpegno che conduce ai tre locali destinati a ufficio e al relativo servizio igienico.

Sotto il profilo delle finiture, l'immobile presenta una pavimentazione uniforme in piastrelle di gres, mentre i paramenti murari risultano regolarmente intonacati e tinteggiati; i solai sono rifiniti con una controsoffittatura tecnica a pannelli ispezionabili. Per quanto concerne gli infissi esterni, la luminosità dei locali è garantita da ampie vetrate con telaio metallico, integrate da un serramento in PVC con finitura effetto legno posto sul prospetto sud-est.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità è da considerarsi complessivamente discreto, in sede di sopralluogo non sono emerse criticità palesi o problematiche strutturali di rilievo. La dotazione impiantistica comprende i sistemi elettrico e idrico-sanitario, un impianto antincendio e un sistema di riscaldamento di tipo condominiale asservito da pompe di calore. Non sono state reperite le relative certificazioni.

L'unità immobiliare confina con spazi condominiali sub 47 e subalterno 7, altri uffici subalterni 120, 108.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Sulla scorta della relazione notarile redatta dalla Dott.ssa Federica Fanfani, è possibile accertare che la titolarità appartenente alla Soc. - OMISSIS - risulta pervenuta con i passaggi di seguito indicati.

Atto di provenienza:

La proprietà è pervenuta alla Società - OMISSIS - dalla Soc. - OMISSIS - per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Schettino di Città di Castello in data 9 giugno 2016, repertorio 13270, raccolta 6320 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15 giugno 2016.

Precedenti proprietari nel ventennio:

Precedentemente, la proprietà era pervenuta alla Società - OMISSIS - dalla Società - OMISSIS - con atti di compravendita a rogito Notaio Paolo Maria Pettinacci del 7 ottobre 2009, repertorio n. 243512, trascritto in Perugia il 29 ottobre 2009 al n. 18043 di formalità e 13 ottobre 2009, repertorio n. 243573, registrato in Perugia il 29 ottobre 2009 al n. 18044 di formalità.

La quota di 1/1 di proprietà del terreno dove verrà edificato il fabbricato oggetto di perizia era pervenuta alla Soc. - OMISSIS - dalla Soc. - OMISSIS - in forza di atto a rogito Notaio Dott.ssa Elisabetta Carbonari, Notaio in Umbertide, del 01.03.2006 Rep. 1876, trascritto il 13.03.2006 al n.5022 di Reg. Part.

La proprietà era pervenuta alla Soc. - OMISSIS - in forza di atto di permuta a rogito Segretario Comunale di Umbertide del 06.12.2004, Rep. 4231, trascritto il 11.12.2004 al n.23757 di Reg. Part. e successivo atto di compravendita rogito Segretario Comunale di Umbertide del 31.03.2005 Rep. 4251, trascritto il 15.04.2005 al n. 7401 di Reg. Part.

DESCRIZIONE E CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione urbanistica:

Per la costruzione del fabbricato di cui sono parti gli immobili in oggetto il Comune di Umbertide ha rilasciato:

- Permesso di costruire n. 170/2005 in data 21 giugno 2006;
- Permesso di costruire n. 240/2010 in data 22 luglio 2010;
- Permesso di costruire n. 270/2010 in data 22 luglio 2010;
- Denuncia Inizio Attività n. 50/2009 in data 08 giugno 2009, in variante al primo dei sopra citati permessi di costruire;

Il Comune di Umbertide ha rilasciato certificato di agibilità n. 104/2014 in data 30 dicembre

2014

Conformità urbanistica:

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra indicati. Lo stato ultimo è stato depositato congiuntamente alla dichiarazione di agibilità.

DESCRIZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Umbertide al:

- Foglio 74, Particella 972, Sub. 121, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq 88, Rendita € 939,95

Intestata a:

- - OMISSIS - con sede in Umbertide (PG) c.f. - OMISSIS -, titolare del diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Beni Comuni Non Censibili

Sono compresi nel lotto anche i diritti nei Beni Comuni Non Censibili distinti a Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide al:

- Foglio 74, Particella 972, Sub. 1 (rampa di accesso ai garage)
- Foglio 74, Particella 972, Sub. 2 (corsia carrabile dei garage)
- Foglio 74, Particella 972, Sub. 6 (vano scala ed ascensore)
- Foglio 74, Particella 972, Sub.9 (corsia carrabile dei garage)
- Foglio 74, Particella 972, Sub. 10 (porticato)
- Foglio 74, Particella 972, Sub. 47 (passaggio interno)

Conformità catastale:

L'immobile è conforme alla planimetria catastale dell'immobile.

OCCUPAZIONE

L'immobile è da considerarsi giuridicamente libero.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In base all'Attestazione di Prestazione Energetica redatta in data 14 aprile 2016. a in data 14/04/2016 dal Per. Ind.le Ubaldini Lucio, l'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica "C"

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Lo scrivente ha richiesto informazioni in merito alla situazione economica condominiale relativa all'unità oggetto di stima per l'accertamento di eventuali pendenze. A seguito di risposta dell'Amm.re "DL Servizi Immobiliari srls" non sono emerse pendenze in merito a spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.

Sono presenti solo insoluti relativi all'anno corrente per un importo totale di € 263,00.

Le spese ordinarie di gestione/manutenzione ammontano ad € 565,00 per quanto riguarda il Condominio "Michelangelo Commerciale Direzionale" ed € 151,00 per quanto riguarda il Supercondominio "Michelangelo".

Non sono state deliberate spese straordinarie deliberate e non sono presenti cause in corso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A carico dell'unità immobiliare, anche sulla base della certificazione notarile ventennale prodotta dal Notaio dott. Federica Fanfani, sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Patti di cui atto di permuta a rogito Segretario Comunale di Umbertide del 06.12.2004 Rep. 4231
- Patti di cui atto di compravendita a rogito Segretario Comunale di Umbertide del 31.03.2005 Rep. 4251
- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Umbertide a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci del 29/11/1980 Rep. 3008, Trascritta il 13 marzo 1981 al n.3645 di Reg. Part.
- Iscrizione del 27/11/2009, Reg. Part. 7585 a favore di Banca delle Marche S.p.a. per complessivi € 1.800.000, capitale € 900.000,00 per una durata di anni 15
- Iscrizione del 15/06/2016, Registro Particolare 2218 Registro Generale 14434 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta con atto a rogito Notaio Dott. Schettino Luigi del 09/06/2016, Repertorio 13271/6321
- Iscrizione del 11/09/2025, Registro Particolare 3801 Registro Generale 25466 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, da Tribunale di Firenze Repertorio 3262 del 20/11/2024
- Trascrizione del 04/12/2025, Registro Particolare 25410, Registro Generale 34648 a seguito di Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia, Repertorio 90 del 27/10/2025

CRITERIO DI STIMA

Al fine di determinare un valore di mercato che rispecchi l'attuale realtà economica locale, lo scrivente ha condotto una rigorosa analisi comparativa prendendo in esame cespiti con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle del bene in oggetto, ubicati nel medesimo segmento di mercato o in zone limitrofe equiparabili. L'indagine conoscitiva è stata supportata dalla consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, dall'analisi dei listini di settore, dal confronto con i principali operatori locali e, ove possibile, dal reperimento di atti di compravendita recenti.

La valutazione è stata sviluppata applicando la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), in piena conformità ai criteri previsti dalla norma UNI 11612:2015. Tale approccio metodologico consente di stimare il valore dell'immobile (definito "Subject") attraverso il confronto sistematico con beni simili recentemente compravenduti (denominati "Comparabili"), di cui siano noti prezzi e caratteristiche tecniche.

Il procedimento si basa sul principio di sostituzione, presupponendo che il mercato tenda a fissare il prezzo del Subject in analogia a quanto avvenuto per i beni di confronto. Attraverso l'individuazione di specifici parametri di aggiustamento, le differenze qualitative e quantitative tra i Comparabili e il Subject vengono monetizzate e riallineate; tale processo di rettifica permette di isolare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo, giungendo così alla determinazione del più probabile valore di mercato. Quest'ultimo è inteso come l'ammontare stimato al quale l'immobile verrebbe alienato alla data della valutazione, in una transazione tra un acquirente e un venditore assenzienti, indipendenti e privi di coercizioni, a seguito di un'adeguata attività di marketing.

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Comune: UMBERTIDE (PG)
Indirizzo: P.zza Michelangelo n.
34

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Ufficio		87,60	100%	87,60
Superficie commerciale totale, m²				87,60
DESCRIZIONE COMPARABILI				
COMPARABLE 1:	Ufficio sito ad Umbertide P.zza Michelangelo 8/b, Atto del 27.01.2026 Notaio Dott. Marco Fanfani, Rep. 51.053 Racc. 24.437			
COMPARABLE 2:	Ufficio sito ad Umbertide P.zza Michelangelo (via della Repubblica), Atto del 21.01.2026 Notaio Dott.ssa Elisabetta Carbonari, Rep. 27667 Racc. 15267			
COMPARABLE 3:	Ufficio sito ad Umbertide P.zza Michelangelo - Annuncio immobiliare			

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	90.000	30.000	54.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	27/01/2026	21/01/2026	05/03/2026	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	116,00	42,00	60,00	87,60
Prezzo unitario a m²	776	714	900	
Differenziale	-28,40	45,60	27,60	
Prezzo marginale	714	714	714	
Prezzo della caratteristica	-20.278	32.558	19.706	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Primo	Primo	Primo	Primo
Presenza ascensore	SI	SI	SI	SI
Valore numerico	1,0	1,0	1,0	1,0
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Discreto	Discreto	Discreto	Discreto
Valore numerico	4	4	4	4
Prezzo marginale unitario a m²	120	120	120	
Prezzo marginale	13.920	5.040	7.200	
ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente	Nord-Est	Est	Nord-Est	Nord-Est
Valore numerico	1	3	1	1

Differenziale	0	-2	0	
Prezzo marginale unitario a m ²		-50		
Prezzo marginale		-2.100		
Prezzo della caratteristica		4.200		
RISULTATI				
Prezzo corretto	69.722	66.758	73.706	
Prezzo corretto unitario al m ²	601	1.589	1.228	
Prezzo corretto medio	70.062	70.062	70.062	
Scarto %	-0,49	-4,72	5,20	
Scarto assoluto	-340	-3.304	3.644	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 799,79
--------------------------------	----------

Valore stimato: € 799,79 x m² 87,60 = € 70.061,60

Che si arrotonda ad € 70.000,00

VALORE STIMATO € 70.000,00 (euro settantamila/00)
--

RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Geometra Andrea Smacchia, con studio in Città Di Castello (PG), Corso Cavour n.2, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 5546, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

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

€ 70.000,00

(euro settantamila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Città Di Castello, 21 aprile 2026

IL TECNICO



A circular professional stamp for Geometra Andrea Smacchia, located in the Province of Perugia, with registration number D. 5546. The stamp also mentions 'CONFEATI - COL. SAN GIUSTINO'. A handwritten signature is written over the stamp.

Geometra Andrea Smacchia



ELENCO ALLEGATI

1. Nomina, accettazione incarico e giuramento telematico
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Atto di provenienza
6. Titoli urbanistici
7. Visura catastale
8. Attestazione di Prestazione Energetica
9. Comunicazione Amministratore condominiale
10. Relazione Notarile
11. Comparabili MCA