

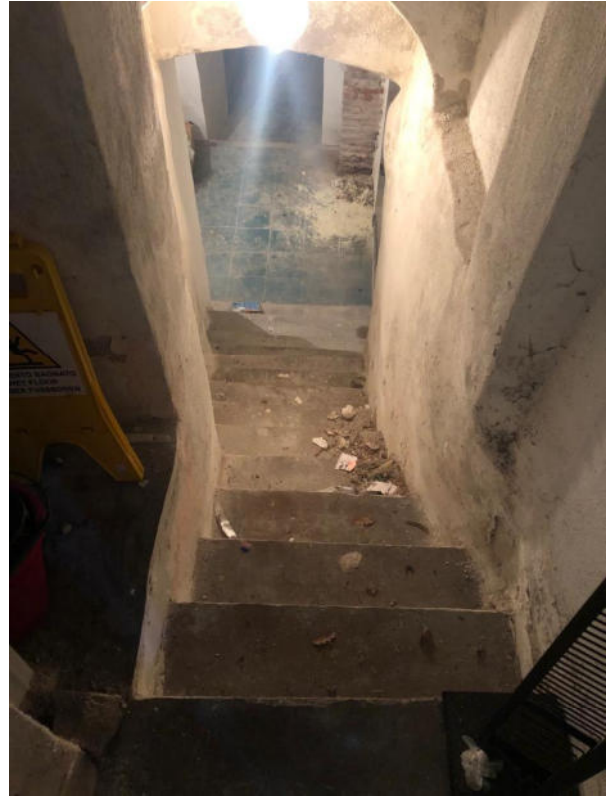
**STUDIO TECNICO GEOM. DIEGO DORMI**

URBANIA, PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 4

TEL. 0722319343 E-MAIL STUDIODF1986@GMAIL.COM

---

## **PERIZIA ESTIMATIVA DEI LOCALI ADIBITI A CANTINA SITI IN VIA LUZIO DOLCE N. 1 IN COMUNE DI URBANIA**



## **CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Ritenuto che il criterio meglio rispondente alla finalità richiesta sia quella della ricerca del più probabile valore di mercato in funzione delle caratteristiche peculiari del bene immobile.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Urbania e delle zone limitrofe.

Ulteriore ed autorevole riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio), che riporta, divisi per Comune e per Fasce e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori immobiliari rilevati dall'Ufficio delle Entrate nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Il sottoscritto perito fatti gli opportuni accertamenti verifiche e conteggi, tenuti presenti i prezzi praticati in vendite di beni ritenuti simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto conto della consistenza, ubicazione, vetustà e particolare appetibilità dell'abitazione procede alla perizia di stima.

## **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono ubicati in zona Centro Storico del Comune di Urbania e posti a piano primo sottostrada di un condominio denominato Palazzo Leonardi sito in Via Luzio Dolce n. 1.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono censite al N.C.E.U. del Comune di Urbania al Foglio 91 Mappale 297 ai seguenti sub:

- Sub. 26, 27, 28, 29;

## **SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATI**

Si assumono coefficienti di riduzione per le superfici non prettamente residenziali quantificate in 0,33 per i locali accessori quali quelli oggetto di stima, ottenendo quanto di seguito indicato:

<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Comm. (mq)</b>
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA	Cantina Sub. 26	5,00	0,33	1,65
	Cantina Sub. 27	4,00	0,33	1,32
	Cantina Sub. 28	4,00	0,33	1,32
	Cantina Sub. 29	4,00	0,33	1,32
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>5,61</b>

## STIMA CONCLUSIVA

Considerato che trattasi di locali adibiti esclusivamente a cantina/deposito e benché lo stabile sia stato recentemente ristrutturato, i locali posti a piano primo sottostrada sono in condizioni di manutenzione scadenti.

Inoltre va considerata una problematica ricorrente, nei periodi di pioggia i locali vengono allagati per circa 4/5 cm dall'acqua piovana che subentra dalle bocche di lupo e trasuda dai muri controterra.

A tal fine, si ritiene di dover considerare le 4 unità immobiliari in unico blocco, attribuendo un valore di mercato di **250,00 €/mq** dando seguito alla seguente entità di stima:

VALORE TOTALE IMMOBILI

mq 5,61 x € 250,00 = **1.402,20 €**

In allegato:

- Elaborato planimetrico con indicazione degli immobili oggetto di perizia;
- Visure catastali;
- Visure ipotecarie;

Urbania, lì 02/02/2021

IL TECNICO  
Geom. Diego Dormi

