STUDIO TECNICO
E. PATRIARCHI

.S.P. Muzi Betti - opmb_

EN 0000746 del 28/07/2021 ore 08:17:58

it. 002.004.001

egistro: E

GIUDIZIO DI STIMA INERENTE LA RICERCA DEL VALORE PRUDENZIALE DEI TERRENI UBICATI IN FRAZ.PIOSINA DI PROPRIETA' DELL'OPERA PIA MUZI BETTI CON SEDE IN CITTA' DI CASTELLO VIA DELLE TERME.

Committente: **Opera Pia ASP Muzi Betti**

Data:

Il tecnico
Geom. Ermanno Patriarchi

GIUDIZIO DI STIMA

ALEGATI
1) Visure catastali;
2) Estratto di mappa catastale;
3) Estratto PRG vigente;
5) Valori Agenzia delle Entrate.

c.so Vittorio Emanuele n. 19- Città di Castello, tel 075 8553289
studio.patriarchi@libero.it – ermanno.patriarchi@geopec.it

GIUDIZIO DI STIMA INERENTE LA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA PER L'ACQUISTO DI UN TERRENO AGRICOLO UBICATO IN FRAZ.PIOSINA DI PROPRIETA' DELL'OPERA PIA MUZI BETTI CON SEDE IN CITTA' DI CASTELLO VIA DELLE TERME.-

* * * *

Su incarico dell'Opera Pia ASP MUZI BETTI con sede in Città di Castello c.f. 81002870541, il sottoscritto Geom. Ermanno Patriarchi, con Studio Tecnico in Città di Castello, C.so V. Emanuele n.19, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.ro 3749, al fine di dare un giudizio di stima per la valutazione dell'offerta ricevuta per l'acquisto di un terreno agricolo ubicato in Città di Castello fraz. Piosina di proprietà della suddetta ASP Muzi Betti, effettuati i sopralluoghi e le verifiche del caso, è in grado di riferire quanto segue.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di cui trattasi, sono rappresentati da

- appezzamento di terreno agricolo ubicato in Città di Castello fraz. Piosina, ricompreso nel vigente Piano Regolatore Generale in zona agricola.

Sono distinti al catasto terreni di detto al:

foglio 85 - p.lle 112 – 796 – 797 per una superficie catastale di ha. 2.27.31

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione e giudizio di stima relativo la ricerca del valore prudenziale del bene immobile sopra descritto viene utilizzato il metodo comparativo basato sul confronto dei prezzi utilizzati sulla piazza per la compravendita di beni consimili per qualità, ubicazione, esposizione, morfologia, potenzialità, utilizzo, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Effettuate le indagini, i confronti e le verifiche del caso, tenendo conto di quanto indicato, dei valori Agenzia delle Entrate valori agricoli medi provinciali anno 2019, il sottoscritto evidenzia quanto segue:

Valori Agenzia delle Entrate **min** €uro 14.000/ha **max** €uro 22.000/ha

Trattandosi di una superficie di modesta entità, di circa 2.27.31 si può asserire che il prezzo a corpo complessivamente offerto di €uro 37.000, risulta sostanzialmente in linea con i valori di riferimento dell'attuale mercato, tenuto conto sia dei valori agricoli medi riferiti dall'Agenzia delle Entrate, sia dalla riduzione dei prezzi determinata dalla pandemia COVID-19 attualmente in atto, sia soprattutto dalle esigenze attuali della A.S.P. Muzi Betti di reperire risorse per la realizzazione di investimenti impiantistici indispensabili nella sede principale e ciò in pieno accordo con il C.d.A. della stesa A.S.P.

Tutti i dati catastali relativi agli immobili oggetto del presente giudizio di stima inerenti a superfici, redditi e qualità, planimetrie, estratti della

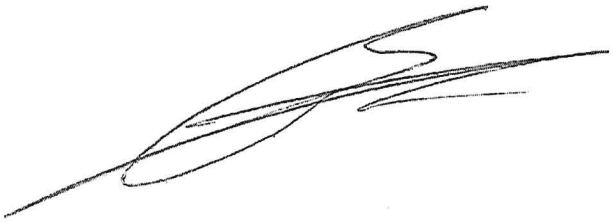
Variante al Piano Regolatore Generale, sono evidenziati nelle tavole allegate alla presente.

Il tutto in conformità e nell'espletamento dell'incarico ricevuto,

Città di Castello, li 18/07/2021

Il Tecnico

(Geom. Ermanno Patriarchi)



Allegati: 1) Visure catastali;
2) Estratto di mappa catastale;
3) Estratto PRG vigente;
5) Valori Agenzia delle Entrate.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2017

Data: 30/10/2017 - Ora: 12.10.24 Segue

Visura n.: T143084 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione: A.S.P. MUZI BETTI** **Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA**
Soggetto individuato	**A.S.P. MUZI BETTI con sede in CITTA` DI CASTELLO C.F.: 81002870541**

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CITTA` DI CASTELLO(Codice C745) - Catasto dei Fabbricati

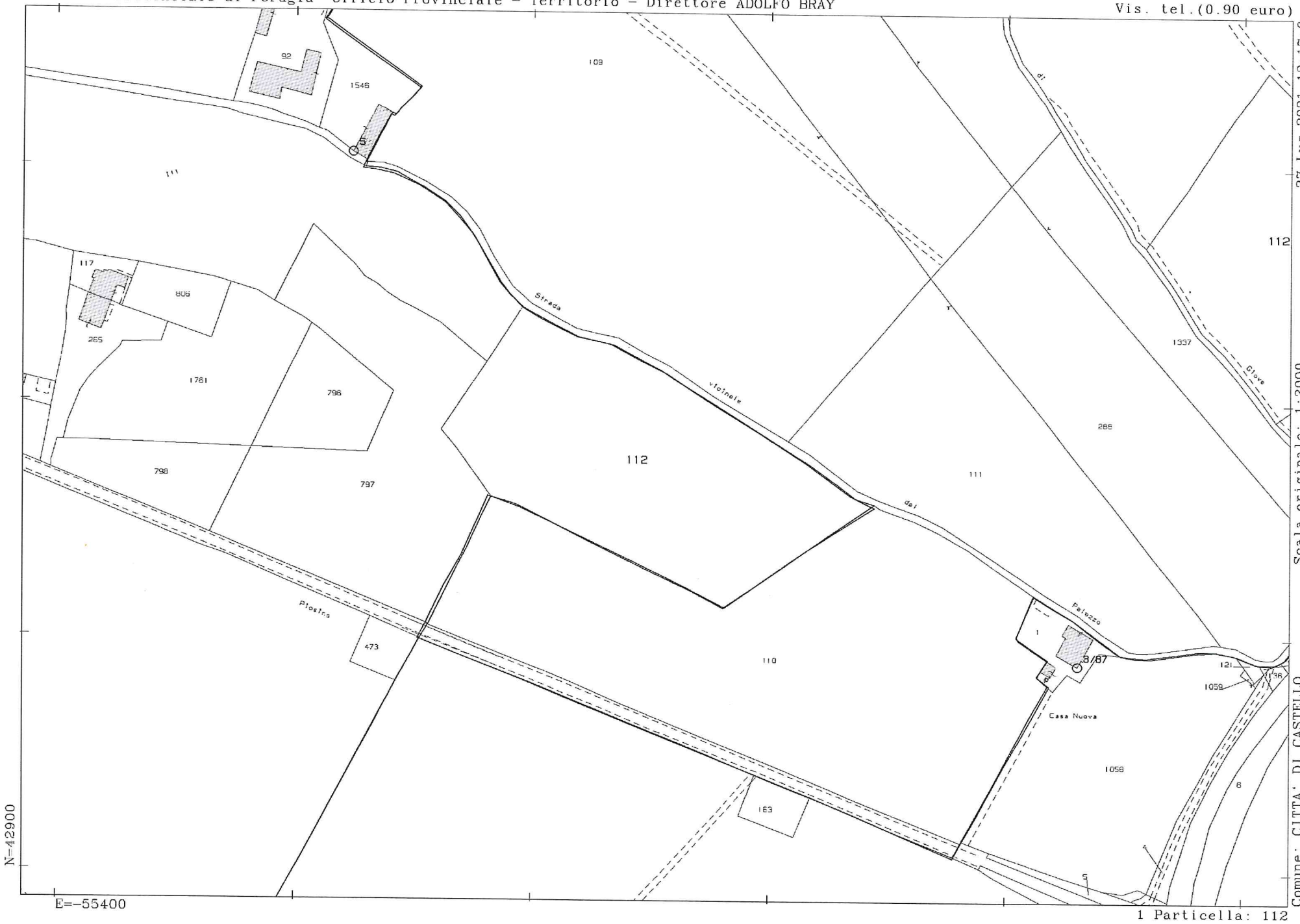
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		~~149~~	~~1970~~	~~2~~			~~B/1~~	~~3~~	~~1117 m²~~	~~Totale: 376 m²~~	~~Euro 1.211,45~~	~~VIA GUALTIERO PERUGINI SNC piano: S1-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.~~	~~Annotazione Notifica~~
~~2~~		~~149~~	~~1970~~	~~3~~			~~C/2~~	~~5~~	~~60 m²~~	~~Totale: 72 m²~~	~~Euro 96,06~~	~~VIA GUALTIERO PERUGINI SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.~~	~~Annotazione Notifica~~
~~3~~		~~149~~	~~1970~~	~~4~~			~~C/2~~	~~5~~	~~57 m²~~	~~Totale: 62 m²~~	~~Euro 91,26~~	~~VIA GUALTIERO PERUGINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.~~	~~Annotazione Notifica~~
~~4~~		~~149~~	~~1970~~	~~5~~			~~C/2~~	~~5~~	~~40 m²~~	~~Totale: 45 m²~~	~~Euro 64,04~~	~~VIA GUALTIERO PERUGINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.~~	~~Annotazione Notifica~~
~~5~~		~~149~~	~~1067~~				~~B/1~~	~~3~~	~~23214 m²~~	~~Totale: 5771 m²~~	~~Euro 25.176,98~~	~~VIA DELLE TERME n. 4 piano: S1-T-1; VARIAZIONE del 04/05/2017 protocollo n. PG0050290 in atti dal 04/05/2017 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 7918.1/2017)~~	Annotazione

19	85	112		-	SEMIN IRRIG	U	1	15	20		Euro 86,27	Euro 56,52	Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. PG0464003 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 17987.1/2011)	Annotazione
~~20~~	~~85~~	~~162~~		~~-~~	~~PASC CESPUG~~	~~1~~		~~74~~	~~00~~		~~Euro 2,29 L. 4.440~~	~~Euro 1,91 L. 3.700~~	~~Impianto meccanografico del 13/10/1976~~	
~~21~~	~~85~~	~~163~~		~~-~~	~~SEMINATIVO~~	~~3~~	~~1~~	~~27~~	~~80~~		~~Euro 46,20 L. 89.460~~	~~Euro 52,80 L. 102.240~~	~~Impianto meccanografico del 13/10/1976~~	
~~22~~	~~85~~	~~192~~		~~-~~	~~PRATO~~	~~1~~		~~14~~	~~60~~		~~Euro 2,26 L. 4.380~~	~~Euro 1,51 L. 2.920~~	~~Impianto meccanografico del 13/10/1976~~	
~~23~~	~~85~~	~~279~~		~~-~~	~~INCOLT PROD~~	~~U~~		~~01~~	~~30~~		~~Euro 0,01~~	~~Euro 0,01~~	~~VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/10/2012 protocollo n. PG0290209 in atti dal 12/10/2012 PROCEDURA DI RECUPERO A04 (n. 9203.1/2012)~~	~~Annotazione~~
~~24~~	~~85~~	~~413~~		~~-~~	~~SEMIN ARBOR~~	~~1~~		~~02~~	~~60~~		~~Euro 1,95 L. 3.770~~	~~Euro 1,28 L. 2.470~~	~~FRAZIONAMENTO in atti dal 28/05/1992 (n. 768.2/1991)~~	
~~25~~	~~85~~	~~414~~		~~-~~	~~AREA RURALE~~			~~00~~	~~40~~				~~VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/10/2010 protocollo n. PG0342923 in atti dal 14/10/2010 (n. 10026.1/2010)~~	~~Annotazione~~
~~26~~	~~85~~	~~422~~		~~-~~	~~AREA RURALE~~			~~01~~	~~55~~				~~VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/10/2010 protocollo n. PG0343226 in atti dal 14/10/2010 (n. 10109.1/2010)~~	~~Annotazione~~
~~27~~	~~85~~	~~437~~		~~-~~	~~AREA RURALE~~			~~00~~	~~17~~				~~VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/10/2010 protocollo n. PG0342415 in atti dal 13/10/2010 (n. 9949.1/2010)~~	~~Annotazione~~
~~28~~	~~85~~	~~438~~		~~-~~	~~AREA RURALE~~			~~00~~	~~04~~				~~VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/10/2010 protocollo n. PG0342369 in atti dal 13/10/2010 (n. 9946.1/2010)~~	~~Annotazione~~
~~29~~	~~85~~	~~473~~		~~-~~	~~SEMIN ARBOR~~	~~2~~		~~04~~	~~30~~		~~Euro 2,44 L. 4.730~~	~~Euro 1,78 L. 3.440~~	~~FRAZIONAMENTO del 09/05/1994 in atti dal 16/05/1994 (n. 1190.1/1994)~~	
~~30~~	~~86~~	~~446~~		~~-~~	~~SEMIN ARBOR~~	~~1~~		~~00~~	~~10~~		~~Euro 0,07 L. 145~~	~~Euro 0,05 L. 95~~	~~FRAZIONAMENTO in atti dal 17/01/1995 (n. 3625.2/1987)~~	
~~31~~	~~91~~	~~19~~		~~-~~	~~BOSCO CEDUO~~	~~4~~	~~1~~	~~93~~	~~00~~		~~Euro 7,97 L. 15.440~~	~~Euro 2,99 L. 5.790~~	~~Impianto meccanografico del 13/10/1976~~	
~~32~~	~~91~~	~~20~~		~~-~~	~~PASCOLO~~	~~1~~		~~76~~	~~80~~		~~Euro 3,97 L. 7.680~~	~~Euro 1,59 L. 3.072~~	~~Impianto meccanografico del 13/10/1976~~	

~~85~~	~~127~~	~~546~~		-	~~SEMINAT IVO~~	~~5~~		~~01~~	~~15~~		~~Euro 0,24 L. 460~~	~~Euro 0,33 L. 633~~	~~FRAZIONAMENTO del 29/11/2001 protocollo n. 94110 in atti dal 29/11/2001 (n. 1632.1/2001)~~	
~~86~~	~~84~~	~~582~~		-	~~SEMIN IRRIG~~	~~U~~	~~1~~	~~80~~	~~41~~		~~Euro 135,10~~	~~Euro 88,52~~	~~Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. PG0463963 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 17976.1/2011)~~	~~Annotazione~~
~~87~~	~~83~~	~~654~~		-	~~SEMIN IRRIG~~	~~U~~	~~1~~	~~21~~	~~87~~		~~Euro 91,26~~	~~Euro 59,79~~	~~Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. PG0463932 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 17945.1/2011)~~	~~Annotazione~~
~~88~~	~~84~~	~~585~~		-	~~SEMIN IRRIG~~	~~U~~		~~91~~	~~17~~		~~Euro 68,27~~	~~Euro 44,73~~	~~Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. PG0463964 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 17977.1/2011)~~	~~Annotazione~~
~~89~~	~~84~~	~~600~~		-	~~SEMIN ARBOR~~	~~1~~		~~09~~	~~10~~		~~Euro 6,81~~	~~Euro 4,46~~	~~FRAZIONAMENTO del 24/02/2004 protocollo n. PG0488100 in atti dal 24/02/2004 (n. 488100.1/2002)~~	
90	85	796		-	SEMIN ARBOR	1		19	42		Euro 14,54	Euro 9,53	FRAZIONAMENTO del 28/06/2004 protocollo n. PG0185859 in atti dal 28/06/2004 (n. 185859.1/2004)	
91	85	797		-	SEMIN IRRIG	U		92	69		Euro 69,41	Euro 45,48	Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. PG0464014 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 17998.1/2011)	Annotazione
~~92~~	~~74~~	~~508~~		-	~~PASC CESPUG~~	~~3~~		~~31~~	~~25~~		~~Euro 0,32~~	~~Euro 0,16~~	~~FRAZIONAMENTO del 07/09/2006 protocollo n. PG0187495 in atti dal 07/09/2006 (n. 187495.1/2006)~~	
~~93~~	~~74~~	~~510~~		-	~~SEMINAT IVO~~	~~5~~		~~18~~	~~20~~		~~Euro 3,76~~	~~Euro 5,17~~	~~FRAZIONAMENTO del 07/09/2006 protocollo n. PG0187495 in atti dal 07/09/2006 (n. 187495.1/2006)~~	
~~94~~	~~92~~	~~577~~		-	~~PASCOLO ARB~~	~~2~~	~~2~~	~~13~~	~~80~~		~~Euro 12,15~~	~~Euro 7,73~~	~~FRAZIONAMENTO del 07/09/2006 protocollo n. PG0205761 in atti dal 07/09/2006 (n. 205761.1/2006)~~	
~~95~~	~~92~~	~~579~~		-	~~PASC CESPUG~~	~~2~~	~~10~~	~~66~~	~~50~~		~~Euro 27,54~~	~~Euro 11,02~~	~~FRAZIONAMENTO del 07/09/2006 protocollo n. PG0205761 in atti dal 07/09/2006 (n. 205761.1/2006)~~	

Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore ADOLFO BRAY

Vis. tel.(0.90 euro)



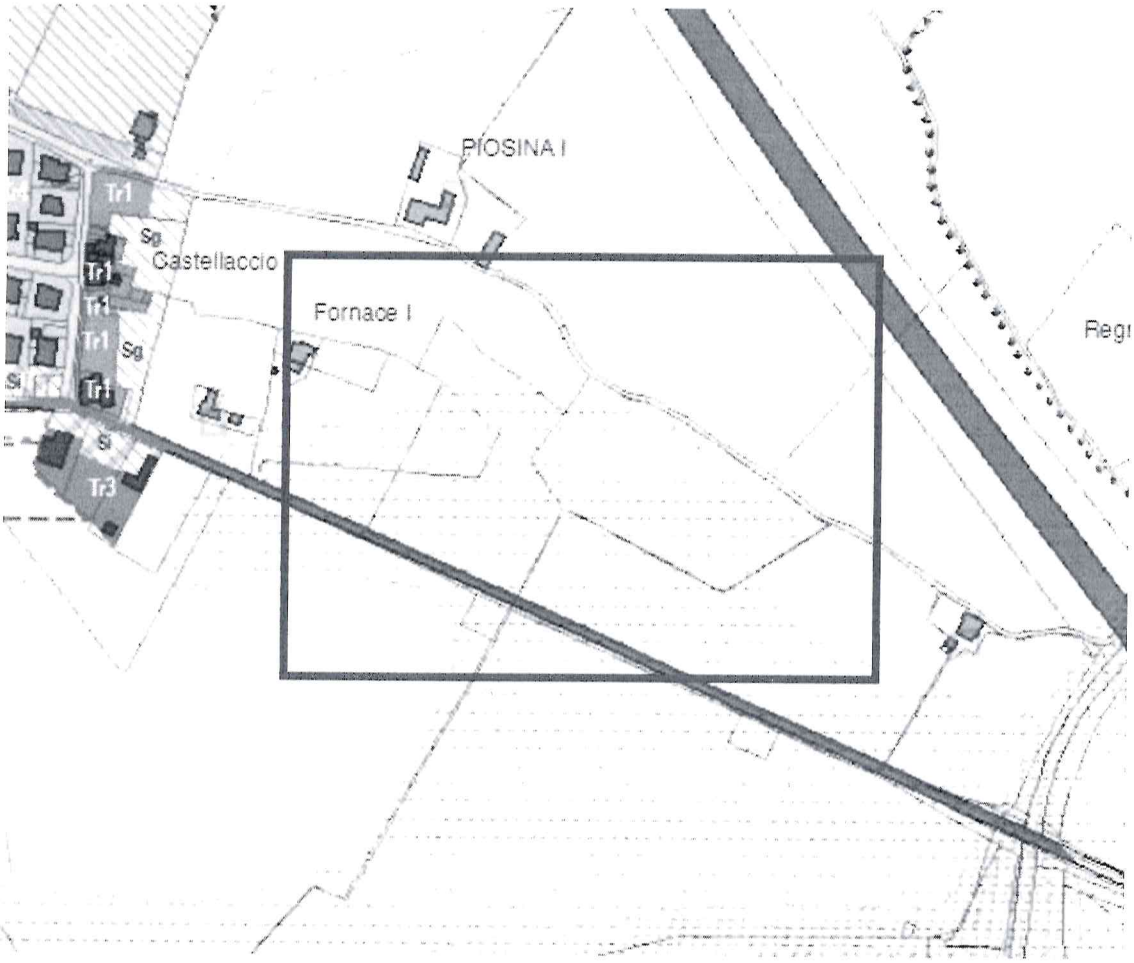
Comune: CITTA' DI CASTELLO
Foglio: 85

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

27-Lug-2021 12:17:6
Prot. n. T172224/2021

1 Particella: 112

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



SPAZIO RURALE

Uso agricolo

- Aree di particolare interesse agricolo
- Aree di particolare interesse agricolo di compensazione
- Aree agricole
- Aree agricole periurbane

Ufficio del territorio di PERUGIA

Data: 26/11/2019
Ora: 12.02.51

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.- del -

Pubblicazione sul BUR

n.8 del 13/02/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI CITTA DI CASTELLO Comuni di: CITERNA, CITTA` DI CASTELLO, UMBERTIDE, MONTE S MARIA TIBERINA, MONTONE, SAN GIUSTINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEL TRASIMENO Comuni di: CASTIGLIONE DEL LAGO, LISCIANO NICCONE, MAGIONE, PACIANO, PANICALE, PASSIGNANO S TRASIMENO, TUORO SUL TRASIMENO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
ORTI IRRIGUI	40000,00			61-PIANURA)	40000,00			61-PIANURA)
PASCOLI ARBORATI	3000,00				3000,00			
PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	4000,00				4000,00			
SEMINATIVI	16000,00			61-PIANURA)	18000,00			61-PIANURA)
SEMINATIVI COLLINA A	14000,00			1-COLLINA)	15000,00			1-COLLINA)
SEMINATIVI COLLINA B	10000,00			1-COLLINA)	11000,00			1-COLLINA)
SEMINATIVI COLLINA C	8000,00			1-COLLINA)	9000,00			1-COLLINA)
SEMINATIVI DI COLLINA EXTRAMARGINALI	5000,00			1-COLLINA)	6000,00			1-COLLINA)
SEMINATIVI IRRIGABILI	20000,00			61-PIANURA)	22000,00			61-PIANURA)
SEMINATIVI IRRIGUI	22000,00			61-PIANURA)	24000,00			61-PIANURA)
VIGNETI	16000,00				16000,00			
VIGNETI DOC E IGT CLASSE A					30000,00			
VIGNETI DOC E IGT CLASSE B	20000,00				25000,00			
VIGNETI DOC E IGT CLASSE C	18000,00				20000,00			