



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TODI

Piazza del Popolo n. 45 Tel. 075/8942353-Fax 075/8948823

Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

LA CONSOLAZIONE
ENTE TUDERTE DI ASSISTENZA e BENEFICENZA
N. 12.48 di prot.
Div. 1 Clas. 10 Fasc. 21
Data arrivo 23 GIU 2017

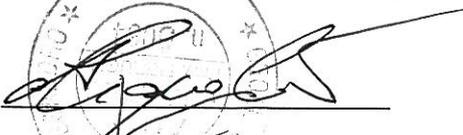
N.95/2017 Reg. Ass.

VERBALE DI ASSEVERAMENTO PERIZIA PER PARERE DI CONGRUITA'
PER VALORE IMMOBILE

Addì 23 giugno 2017, nella Cancelleria del Giudice di Pace di Todi, avanti il Funzionario sottoscritto, è comparso il geom. Cerquaglia Alessandro nato a Marsciano il 9/10/1983 e residente in Marsciano, Voc. Cerro, n. 217 identificato con Carta di identità rilasciata dal Comune di Todi in data 25/6/2011, avente n. AR9176453 il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia unita: in originale.

Il Funzionario previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento che egli presta ripetendo: **"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"**.

Letto, confermato e sottoscritto.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dr.ssa Lorella Revella)

N.B.: l'ufficio non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto e la regolarità formale del documento prodotto.

Geom. Cerquaglia Alessandro

Via Piana, 250/b – 06059 Pantalla di Todi (PG)

CF. CRQLSN83R09E975E PI 02990980548

Email: alessandro.cerquaglia@geometri.pg.it – PEC: alessandro.cerquaglia@geopec.it



Redazione parere di congruità

LOTTO 05

Comune di TODI
Via Maestà Dei Lombardi

Richiedente

Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza La Consolazione
Piazza Umberto I°, n. 6
06059 Todi (PG)

Todi, 22 giugno 2017

Il Tecnico
Geom. Cerquaglia Alessandro
GEOMETRI
Prov. PERUCIA
120004
TODI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area edificabile oggetto di stima è ubicata nella macroarea denominata Porta Romana del Comune di Todi, lungo la S.P. 382, all'interno di una zona urbanizzata adibita prevalentemente a destinazione residenziale nelle immediate vicinanze della Chiesa del Crocefisso.

L'area in esame è censita al Catasto Terreni del Comune di Todi così come segue:

Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Sup. catastale mq	Qualità catastale	Classe catastale	R.D sup. cat.	R.A sup. cat.
75	663	4.755	S.A.	2	25,79	23,33
75	1525	1.380	S.A.	2	7,48	6,77

Il terreno sopra descritto risulta intestato alla Soc. **“La Consolazione-Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza con sede in Todi”** – Proprietà per 1/1.

DESCRIZIONE GENERALE

Si riprende la descrizione effettuata da Dr. Massimo Galletti nella valutazione del più probabile valore di mercato riguardante tale area datata 17/03/2017:

“L'area edificabile oggetto della presente stima è situata nella macroarea denominata Porta Romana del Comune di Todi, lungo la S.P. 382, all'interno di una zona urbanizzata adibita prevalentemente a destinazione residenziale nelle immediate vicinanze della Chiesa del Crocefisso. Attualmente il terreno adibito a seminativo ha qualità catastale di seminativo-arborato, ha giacitura in lieve pendenza, esposizione a nord ed una superficie catastale di circa mq 6.135.”

L'ambito ad attuazione diretta condizionata ove ricade il terreno è denominato TMR 50 - tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a medio-bassa densità (non compatibile con attività). La superficie fondiaria complessiva risulta di mq. 4.762 da cui una S.U.L.R. (superficie Utile Lorda Realizzabile) di **mq 2.381**.

VINCOLI DI ALTRA NATURA

L'immobile è gravato da vincolo di servitù costituito da:

- **Presenza di linea ad alta tensione con traliccio posizionato su part. 1525.**

La linea è di proprietà Terna Rete Italia SpA ed è la n. T.23-649C ed il traliccio è il n. P.1.

Per quanto a conoscenza dello scrivente, si precisa che sull'immobile in questione non esistono altri vincoli o servitù imposte.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La valutazione che viene eseguita, è di tipo sintetica comparativa, in quanto sono stati esaminati immobili aventi caratteristiche simili e localizzati nella stessa zona. Verrà eseguita in base ai parametri tecnici rilevati nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, le medesime caratteristiche di quello da stimare.

Inoltre sono stati esaminati anche i listini immobiliari redatti dalla Camera di Commercio di Perugia e dall'agenzia del territorio (OMI), nonché dell'andamento dei mercati.

Visto il lotto ed esaminati i documenti, si può riportare nel seguito la valutazione:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie realizzabile (mq)		V.M. unitario (€/mq)		V.M. parziale (€)
Area edificabile (Fg. 75 p.lla 663,1525)	PT	2.381	x	180,00	=	428.580,00
Valore di Mercato complessivo						€ 428.580,00
						(euro quattrocentototomilacinquecentottanta/00)

ANALISI DI MERCATO PER LA VALUTAZIONE

Listino prezzi degli immobili I Trim. 2017 rilasciato dalla Camera di Commercio di Perugia (€/mc) per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima:
(**ED DI Terreni edificabili**)

min
120 €/mq

max
250 €/mq

utilizzato
180 €/mq

CONCLUSIONI

All'area edificabile oggetto della presente valutazione, con una Superficie Utile Lorda Realizzabile di mq 2.381,00 si ritiene congruo dare un valore pari a € 428.580,00 arrotondato in euro **425.000,00** (euro quattrocentoventicinquemila/00).

Todi, lì 22 giugno 2017

Il tecnico
Geom. Alessandro Cerquaglia

