



LA CONSOLAZIONE	
ENTE TUDERTE DI ASSISTENZA e BENEFICENZA	
N.	1247 di prot.
Div.	1. Clas. Fasc. 22
Data arrivo	23 GIU 2017

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TODI

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

Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

N.94/2017 Reg. Ass.

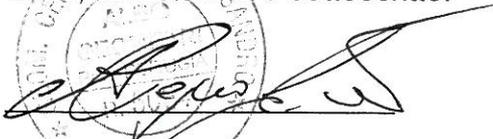


VERBALE DI ASSEVERAMENTO PERIZIA PER PARERE DI CONGRUITA'
PER VALORE IMMOBILE

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 comparso 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
(D.ssa *Lucilla Petrella*)

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 04

Comune di TODI
Via Della Storta n. 3 – 3A

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



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nelle immediate vicinanze di Piazza del Mercataccio, in Via Della Storta, 4 – 4A a Todi (PG).

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Todi così come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. mq	Rendita €
96	777		A/4	3	7,5 vani		379,60

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

L'unità immobiliare è classificata catastalmente come **A/4 : Abitazione di tipo popolare**. *Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello.*

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato ubicato nelle immediate vicinanze di Piazza del Mercataccio, con ingresso sul lato sinistro di Via della Storta che congiunge Via Roma a Via Cesia.

L'immobile è un appartamento disposto su tre livelli:

- piano terra (fondo- magazzino) parzialmente interrato;
- primo piano (zona soggiorno e cucina);
- secondo piano (camere da letto, disimpegno e bagno);
- terzo piano (disimpegno e camera da letto).

I piani sono accessibili con rampe di scale interne che li collegano.

L'edificio è costituito da una struttura di elevazione in muratura portante (pietra grezza squadrata alternata orizzontalmente a ricorsi semplici o doppi di mattoni pieni in laterizio).

I solai sono rispettivamente:

- soffitto piano terra realizzato con volta a botte;
- soffitto primo piano con travi in legno, pianellato e massetto sovrastante;
- soffitto secondo piano con travi in legno, pianellato e massetto sovrastante;
- soffitto terzo piano (copertura) di recente rifacimento in latero – cemento.

La condizione strutturale dell'immobile è buona, dato che non c'è presenza di lesioni in manifestazione deformativa o fessurativa.

Il fabbricato ha una superficie utile totale di **mq 102,35** così suddivisa:

- circa **mq 25,76** al piano terra.
- circa **mq 23,29** al primo piano;
- circa **mq 25,10** al secondo piano;
- circa **mq 28,20** al terzo piano;

Il piano inferiore è allo stato grezzo: mancante di massetto, di pavimento, di intonaci, di imbiancatura, è sprovvisto di impianto idrico, impianto elettrico (è presente un cavo volante non a norma), impianto per gas, impianto fognario.

VINCOLI DI ALTRA NATURA

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

- **Contratto di locazione di immobile, nell'ambito di un progetto pilota sperimentale realizzato in concerto con il Comune di Todi, ad uso abitativo con sig. Salvatore Villani, rep. 204 del 4 febbraio 2017, con scadenza il 30.09.2019.**

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 similari 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) allegati alla perizia, nonché dell'andamento dei mercati.

Visto l'immobile ed esaminati i documenti, si riporta di seguito la valutazione immobiliare:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie (mq)		V.M. unitario (€/mq)		V.M. parziale (€)
Abitazione residenziale (Fg. 96 p.lla 777)	1°-2°-3°	76,59	x	600,00	=	45.954,00
Magazzino (Fg. 96 p.lla 777)	PT	25,76	x	220,00	=	5.667,2
Valore di Mercato complessivo						€ 51.621,20
						(euro cinquantunomilaseicentovenutno/20)

ANALISI DI MERCATO PER LA VALUTAZIONE

<i>Listino prezzi degli immobili I Trim. 2017 rilasciato dalla Camera di Commercio di Perugia (€/mq) per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima: (TODI Abitazioni Centro Storico – da ristrutturare)</i>	min 400 €/mq	max 1.000 €/mq	
<i>Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per immobili simili a quello in esame (TODI Centrale/zona centrale limitrofa alle Mura)</i>	min 870 €/mq	max 1.300 €/mq	utilizzato 600 €/mq (abitazione) 220 €/mq (magazzino)
<i>Listino borsino immobiliare (TODI Zona entro Le Mura)</i>	min 779 €/mq	max 1.208 €/mq	

CONCLUSIONI

All'immobile oggetto della presente valutazione, composto da un immobile da ristrutturare, con una superficie commerciale di mq 102,35 si ritiene congruo dare un valore pari ad € 51.616,20 da arrotondare a **€ 51.500,00** (euro cinquantamilacinquecento/00) pertanto congruo al valore dato dal dr. Massimo Galletti nella valutazione del più probabile valore di mercato riguardante tale immobile in data 17/03/2017 di € 53.000,00.

Todi, li 22 giugno 2017

Il tecnico
Geom. Alessandro Cerquaglia

