

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI
SITI NEL COMUNE DI TODI PROVINCIA DI PERUGIA E CENSITI IN
VIGENTE CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 45 PARTICELLE N. 944 SUB
4, SUB 8, SUB 11 E PARTICELLA 952 SUB 5 .

1) PREMESSA

A) che la sottoscritta Geometra Daniela Crisanti nata a Todi il 22/07/1975, ed ivi residente in Via Santa Maria in Cammuccia, 36 con studio in Todi, Via Santa Maria in Cammuccia, 5 ed iscritta al collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al numero 4347, veniva incaricata dal Dott. Fabio Cini curatore del fallimento a carico di

"Premesso il sopralluogo e l'accertamento dei manufatti per cui a perizia valuti il consulente tecnico il valore più probabile di mercato del compendio di cui ai dati catastali"

B) che la stima dei beni avverrà attraverso il metodo sintetico – comparativo, prendendo in esame il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la borsa immobiliare (appendice n°1) ,ed i valori medi rilasciati dall'Agenzia del Territorio (appendice n° 2),

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



2) SITUAZIONE CATASTALE

Si premette che al fine per addivenire ad una lettura semplificata dell'intero compendio le particelle verranno elencate secondo il seguente ordine :

- CATASTO URBANO -

A) foglio n° 45 part. 944 sub 4,

B) foglio n° 45 part. 944 sub 8,

C) foglio n° 45 part. 952 sub 5,

D) foglio n° 45 part. 944 sub 11 graffata con la particella 959,

A chiarimento si allega (allegato n° 1) la planimetria catastale in scala 1:2000 generale, e le visure ottenute espletando le opportune ricerche catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia - (allegato n° 2) - Catastralmente il compendio risulta essere formato e censito :

- CATASTO URBANO -

1) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 944 sub 4 categoria C/6 classe 4 rendita catastale pari a € 114,65 – consistenza 74 mq – intestata a _____ nato in (EE) il _____ diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ (allegato n° 3 planimetria n° 1).

2) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 944 sub 8 categoria C/6 classe 4 rendita catastale pari a € 30,99 – consistenza 20 mq - intestata a _____ diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ (allegato n° 3 planimetria n° 2).

3) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 952 sub 5 categoria C/6 classe 4 rendita catastale pari a € 30,99 – consistenza 20 mq - intestata a _____ diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ diritto di proprietà per ½ in regime di comunione

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 2

dei beni con Zace Klevis, (allegato n° 3 planimetria n° 3).

4) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 944 sub 11 graffata con la particella n° 959 del foglio 45 categoria A/2 classe 4 rendita catastale pari a € 790,18 – consistenza 8,5 vani catastali - intestata a _____ diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ (allegato n° 3 planimetria n° 4).

3) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto della presente relazione di stima è situato nel Comune di Todi, Voc. San Rocco.

4) CARATTERISTICHE SOMMARIE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto della presente fanno parte di un compendio formato dalle particelle 944, 959, 946, 947, 955, 950, 948, 953, 951, 952 per un totale di 14 garage (cat. Catastale C/6) e 14 abitazioni (cat. Catastali A/2).

La costruzione è stata autorizzata con Permesso di Costruire n° 340/2007 del 15/10/2007 Scia in variante n° 286/2012 in data 10/5/2012, l'ultimazione dei lavori risale al 13/06/2012.

Successivamente in data 18/07/2012 veniva richiesta l'agibilità della costruzione, pratica che veniva sospesa dall'istruttore tecnico per inadempienze con quanto stabilito nella concessione sottoscritta in data 22/03/02 (rep. 113727).

La prima concessione urbanistica (p.c. n° 340/2007) veniva richiesta _____ successivamente volturata a nome _____ per poi essere successivamente volturata a nome _____ trattavasi di _____ della realizzazione di un fabbricato plurifamigliare posto all'interno della Lottizzazione San Rocco approvata con convenzione tra la _____ ed il Comune di Todi in data 22/03/2002 rep. N° 113727.

5) DATA DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare è stato realizzato tra gli anni 2007 e 2012

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 3

6) DESCRIZIONE DELLA ZONA E VINCOLI

Il compendio immobiliare è vicinissimo alla città di Todi, è collegato al servizio pubblico di mobilità.

Nelle immediate vicinanze sono presenti la zona industriale del Comune di Todi, ed a pochi chilometri di distanza servizi quali scuole, ospedali, banche.

7) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Essendo un fabbricato di recente costruzione è stato realizzato con struttura in C.a., successivamente tamponato con muratura leggera, esternamente le pareti sono tinteggiate, gli infissi in legno con persiane in alluminio di colore grigio chiaro.

Gli appartamenti posti al piano terra, sono dotati di giardino esclusivo.

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 4

8) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n° 1 – interno abitazione

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)





Foto n° 2 – interno abitazione

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)





Foto n° 3 – interno abitazione

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 7



Foto n° 4 – interno abitazione



Foto n° 5 – interno garage

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 9



Foto n° 6 – interno garage

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 10



Foto n° 7 – interno garage

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)





Foto n° 8 – esterno

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 12



Foto n° 9 – esterno

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)





Foto n° 10 – esterno

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 14



Foto n° 11 – esterno

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 15



Foto n° 12 – esterno

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 16

9) CONSISTENZA E SUA DISTRIBUZIONE

Al fine di un immediata analisi del compendio viene riproposta la suddivisione così come fatta per le caratteristiche catastali al punto n° 2 della presente.

1) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 944 sub 4 categoria C/6 classe 4 rendita catastale pari a € 114,65 – consistenza 74 mq – intestata a

diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con
diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei
beni con (allegato n° 3 planimetria n° 1), ampio garage situato al piano primo
sottostrada della costruzione, altezza interna ml 2,70, superficie utile interna mq 70,76
pavimentato con piastrelle in gres, buone le finiture, all'interno sono presenti delle pareti
divisorie in muratura che suddividono l'ambiente in due vani, così come evidenziato nella
planimetria n° 1/a (allegato n° 3).

2) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 944 sub 8 categoria C/6 classe 4 rendita
catastale pari a € 30,99 – consistenza 20 mq - intestata a

diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con
diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione
dei beni con (allegato n° 3 planimetria n° 2), garage della superficie utile
interna di mq 19,87 con altezza di ml 2,70 pavimento in gres, situato al piano primo
sottostrada.

3) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 952 sub 5 categoria C/6 classe 4 rendita
catastale pari a € 30,99 – consistenza 20 mq - intestata a

diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con
diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione
dei beni con (allegato n° 3 planimetria n° 3), garage della superficie utile
interna di mq 20,13 con altezza di ml 2,70 pavimento in gres situato al piano primo
sottostrada

4) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 944 sub 11 graffata con la particella n° 959
del foglio 45 categoria A/2 classe 4 rendita catastale pari a € 790,18 – consistenza 8,5 vani
catastali - intestata a diritto di proprietà per
 $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 17

diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con (allegato n° 3 planimetria n° 4), Appartamento situato al piano terra con ampio giardino esclusivo della superficie di mq 587, altezza unità immobiliare ml. 2,70pavimenti in gres, porte interne in legno.

L'unità immobiliare si presenta con ingresso da parte comune direttamente su vano soggiorno della superficie interna di mq 33,50, con accesso diretto alla cucina della superficie di mq 18,85 dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno si accede alla camera da letto ed al bagno ciascuno della rispettiva superficie utile di mq 15,26 e 5,51, disimpegno con superficie interna mq 4,48.

Sempre dal soggiorno e nel lato opposto al disimpegno poc'anzi descritto si accede all'altra zona notte composta da un disimpegno della sup. utile di 4,39 mq, bagno della superficie di mq 2,78 camera da letto della sup di mq 10,8, una seconda camera della superficie utile di mq 11,40 la terza camera della superficie utile di mq 17,62 con bagno esclusivo della superficie di mq 4,83.

la cucina come il soggiorno accedono direttamente al giardino esterno dai rispettivi portici della superficie di mq 6,06 (portico cucina) e superficie di mq 7,61 (portico del soggiorno).

Il tutto per una complessiva superficie utile di mq 143,09.

L'unità immobiliare ha altri due accessi privati uno dalla sottostante strada di lottizzazione e l'altro direttamente dal giardino corte attraverso un grande cancello.

Internamente l'appartamento è conforme a quanto rappresentato nella documentazione progettuale, mentre all'esterno nella porzione di giardino, limitrofo al confine con altra proprietà, senza pertanto il rispetto delle distanze minime, è stata realizzata una struttura in legno priva della necessaria autorizzazione con barbecue e cucina il tutto meglio rappresentato in foto (punto n° 8).

10) VALUTAZIONI

Si ricorda che la stima dei beni avverrà attraverso il metodo sintetico – comparativo, prendendo in esame il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la borsa immobiliare, ed i valori medi rilasciati dall'Agenzia del Territorio, tenendo conto delle peculiarità dell'intero compendio, il vincolo storico e le caratteristiche costruttive.

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 18

La presente stima viene datata al 22/02/2022-

il calcolo della superficie avverrà secondo quanto previsto dal DPR 138/98 di seguito brevemente riportato: (Il Dpr 138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Per quanto riguarda i criteri per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari di seguito sono riportate le modalità di computo. La superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); c) del 25 per cento qualora non comunicanti; d) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento; e) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 19

massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1)

A) calcolo superficie commerciale

1) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 944 sub 4 categoria C/6 classe 4 rendita catastale pari a € 114,65

superficie commerciale mq 77,00

2) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 944 sub 8 categoria C/6 classe 4 rendita catastale pari a € 30,99

superficie commerciale mq 22,00

3) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 952 sub 5 categoria C/6 classe 4 rendita catastale pari a € 30,99

superficie commerciale mq 22,00

4) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 944 sub 11 graffata con la particella n° 959 del foglio 45 categoria A/2 classe 4 rendita catastale pari a € 790,18

superficie commerciale

A = Abitativo mq 156

D = portici (30% sup reale) mq 14,00 X 30% = 4,00

E = area esterna (10 % sup A + 2% sup eccedente) mq 25,00

Tot. A + D + E = mq 185,00

B) calcolo valore

1) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 944 sub 4 categoria C/6 classe 4 rendita catastale pari a € 114,65 (GARAGE CON TRAMEZZATURA REALIZZATA SENZA TITOLO AUTORIZZATIVO)

VALORE mq 77,00 X € 440,00 = € 33.880,00

2) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 944 sub 8 categoria C/6 classe 4 rendita

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)



Pagina 20

catastale pari a € 30,99

VALORE mq 22,00 X € 500,00 = € 11.000,00

3) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 952 sub 5 categoria C/6 classe 4 rendita catastale pari a € 30,99

VALORE mq 22,00 X € 440,00 = € 11.000,00

4) foglio n° 45 del Comune di Todi particella n° 944 sub 11 graffata con la particella n° 959 del foglio 45 categoria A/2 classe 4 rendita catastale pari a € 790,18 (ABITAZIONE CON CORTE IL VALORE UNITARIO TIENE CONTO DELLA COSTRUZIONE REALIZZATA SULLA CORTE PRIVA DELLE OPPORTUNE AUTORIZZAZIONI)

VALORE mq 185,00 X € 1.200,00 = € 222.000,00

VALORE COMPLESSIVO TOTALE DELL'INTERO COMPENDIO € 277.880,00

Concludo affermando che il più probabile valore dei beni oggetto della presente perizia ammonta a complessivi **€ 277.880,00 (euro duecentosettantasetteottocentottantamila/00)**

Tanto la sottoscritta doveva in evasione dell'incarico ricevuto

Letto. Confermato e sottoscritto

Todi, 22/02/2022

Il tecnico

Geom. Daniela Crisanti



Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)

Pagina 21

Indice

- 1) premessa
- 2) situazione catastale
- 3) ubicazione dell'immobile
- 4) caratteristiche sommarie dell'immobile
- 5) data di costruzione dell'immobile
- 6) descrizione della zona e vincoli
- 7) caratteristiche costruttive
- 8) documentazione fotografica
- 9) consistenza e sua distribuzione
- 10) valutazioni

Allegati

- 1) planimetria catastale generale
- 2) visure catastali
- 3) planimetrie foglio 45 part. 944/4 – 944/8 – 952/5 - 944/11
- 4) Richiesta doc.Urbanistica
- 5) Rilascio copie permessi urbanistici
- 6) verbale sopralluogo

Appendici

- 1) Copia valori immobili borsino camera di commercio
- 2) Copia valori medi rilasciati dall'Agenzia del Territorio

Geom. Daniela Crisanti

Via Santa Maria in Cammuccia, 36

06059 Todi (Pg)

