

# PERIZIA TECNICA

Stima del valore di mercato dei beni immobili

siti in TODI - viale Tiberina

Committente: TRIBUNALE DI SPOLETO – Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. LAUDENZI ROBERTO

Commissario Giudiziale: [REDACTED]

Spoletto, 01Febbraio 2017

Il Tecnico: Dott. Ing. Massimiliano MELIS



## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Massimiliano MELIS, con studio [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] ha ricevuto dal Tribunale di Spoleto – Sezione Fallimentare - nella persona del signor Giudice Dott. Roberto LAUDENZI, la nomina di coadiutore del Commissario giudiziale, Dott.ssa [REDACTED] del concordato preventivo [REDACTED] tutto ciò premesso redige la seguente relazione di stima degli immobili siti nella città di Todi, alla via Tiberina n. 49, 51 e 55, costituiti da un fabbricato di civile abitazione disposto su piano primo sottostrada, terreno, primo, secondo ed corpo di fabbrica costruito in adiacenza allo stesso a livello del piano seminterrato adibito a magazzino (laboratorio).

Le unità immobiliari oggetto di stima sono:

1. Porzione di fabbricato adibito ad appartamento al piano primo distinto al catasto fabbricati al foglio 76 - particella 92 subalterno 8 (proprietà S [REDACTED] [REDACTED]);
2. Porzione di fabbricato adibito ad appartamento al piano secondo distinto al catasto fabbricati al foglio 76 - particella 92 subalterno 8 (proprietà [REDACTED] [REDACTED]);
3. Porzione di fabbricato adibito ad uso laboratorio distinto al catasto fabbricati al foglio 76 - particella 154 subalterno 3 (Proprietà [REDACTED]);
4. Porzione di fabbricato adibito ad uso magazzino distinto al catasto fabbricati al foglio 76 - particella 92 subalterno 6 (Proprietà [REDACTED]);
5. Porzione di fabbricato adibito ad uso negozio distinto al catasto fabbricati al foglio 76 - particella 92 subalterno 7 (Proprietà [REDACTED]).

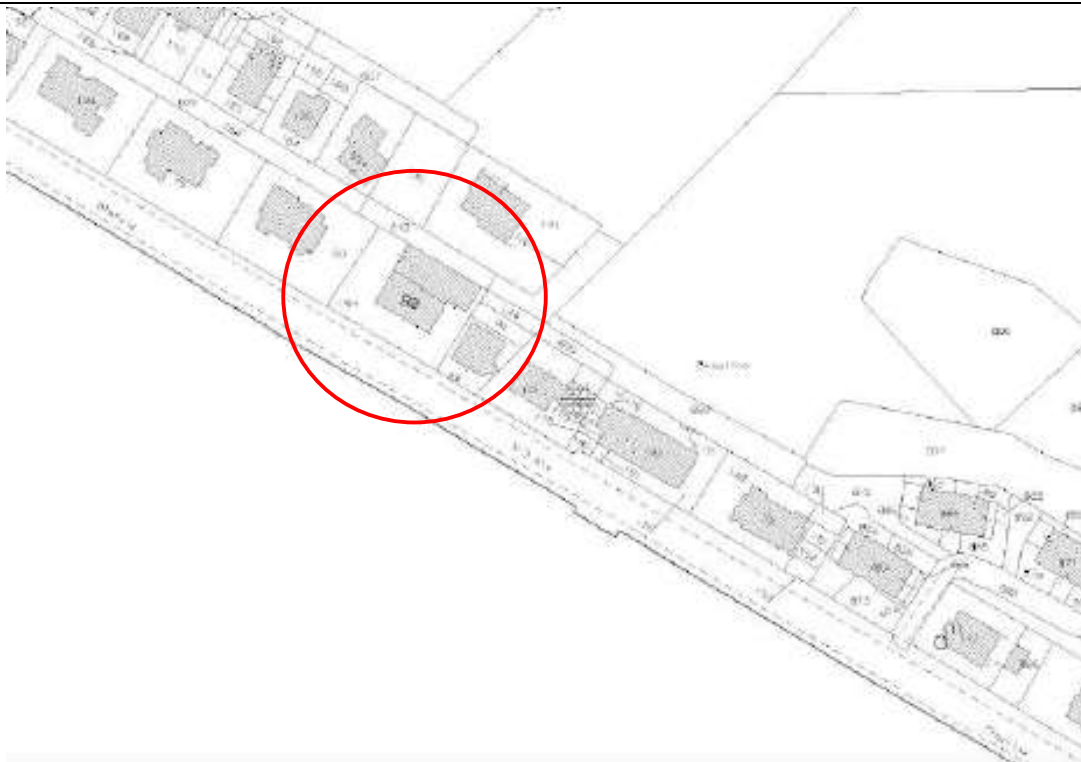
Nella Particella 92 Sub. 8 ( [REDACTED] ) insiste:

- Iscrizione Contro del 22/04/2014 – Registro Particolare 1114 Registro Generale 8280 Repertorio 38144/14930 del 16/04/2014 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- trascrizione di Costituzione di Vincolo di Destinazione ai sensi dell'art. 2645/ter del Codice Civile trascritta a Perugia il 04/03/2015 al n.3478, Registrata a Perugia il 03/03/2015 al n.4394 (vedasi allegati);
- Iscrizione Contro del 05/11/2015 – Registro Particolare 3674 Registro Generale 23513 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 1205/2015 del 25/05/2015 – per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- Trascrizione del 19/02/2016 – Registro Particolare 2986 Registro Generale 4088 Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI SPOLETO Repertorio 116/2016 del 02/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (vedasi allegati).

Nelle altre proprietà della [REDACTED] Particella 92 Sub. 6-7 e Particella 145 Sub. 3, troviamo le seguenti iscrizioni :

- Iscrizione Contro del 22/04/2014 – Registro Particolare 3674 Registro Generale 8280 Repertorio 38144/14930 del 16/04/2014 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- Iscrizione Contro del 05/11/2015 – registro Particolare 3674 Registro Generale 23513 Repertorio 1205/2015 del 25/05/2015 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (vedasi allegati).

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



estratto planimetria catastale foglio 76 del comune di TODI

Il corpo di fabbrica, con diverse destinazioni d'uso, risulta edificato in diverse fasi distinte, ed attraverso interventi successivi che hanno portato l'immobile al suo attuale stato di fatto. La porzione originaria è stata realizzata con Permesso di Costruire n° 52 del 09/07/1969 (conclusosi con Agibilità del 10/06/1972), edificato con tipologia costruttiva a telai in cemento armato. La stessa risulta tamponata con pareti caratterizzate da rivestimento in listelli di pietra per quanto concerne il piano terra (commerciale), mentre ai piani superiori risulta tamponata con pareti in mattoncini e porzioni intonacate, in particolare l'ultimo ampliamento realizzato al piano secondo.



Successivamente all'edificio principale, è stato realizzato un corpo di fabbrica artigianale adiacente allo stesso posto al livello del seminterrato, tale intervento è stato legittimato tramite Condono Edilizio n. 477 del 21/11/2003.

Ultimo titolo abilitativo che ha interessato l'immobile riguarda risulta essere il Permesso di Costruire n 76-2010 del 10/05/2010 con il quale è stato realizzato un ampliamento al piano secondo ed una manutenzione straordinaria con l'installazione di un ascensore interno di collegamento tra ogni piano dell'edificio.

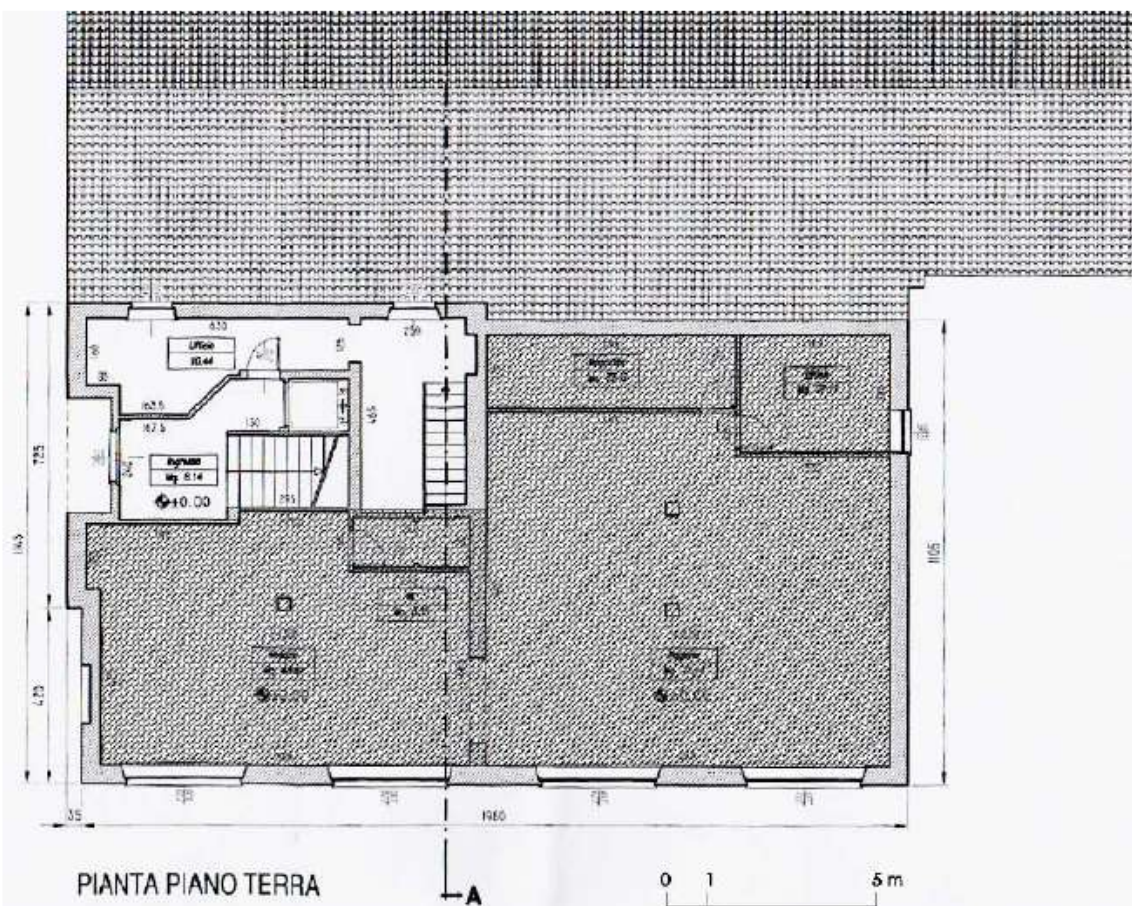
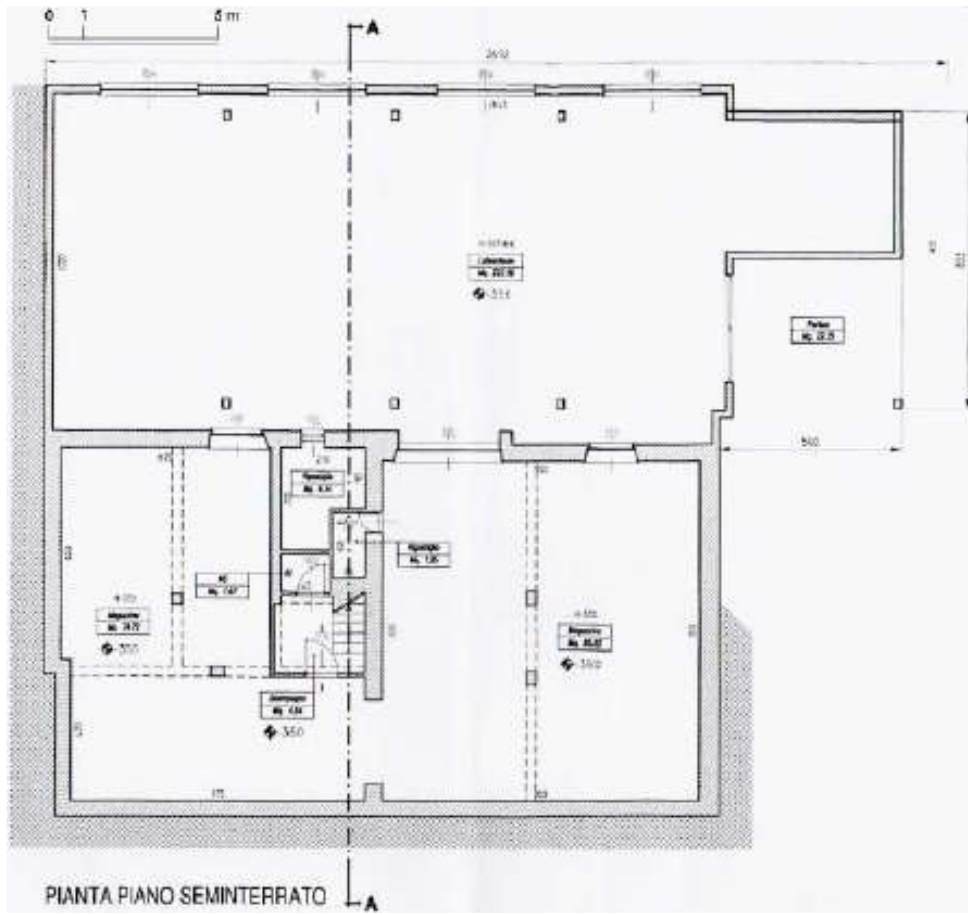


Nel manufatto si possono individuare:

- Zona magazzino/laboratorio al piano seminterrato (con un piccolo ufficio al piano terra);
- Zona commerciale al piano terra lungo la via Tiberina;
- Appartamento al piano primo;
- Appartamento al piano secondo.

La zona magazzino al piano seminterrato avente superficie di 439,76 mq, è composta da: Laboratorio, due Magazzini, un Portico (da realizzare), due Ripostigli e servizi igienici.

Al piano terra è presente la zona ingresso posta sul prospetto sinistro dell'immobile con la quale si accede alle varie unità immobiliari eccezion fatta per il locale commerciale ed un piccolo ufficio facente parte della zona piano seminterrato identificato al subalterno 6.





*Magazzino*



*Magazzino*



*Laboratorio*



*Laboratorio*

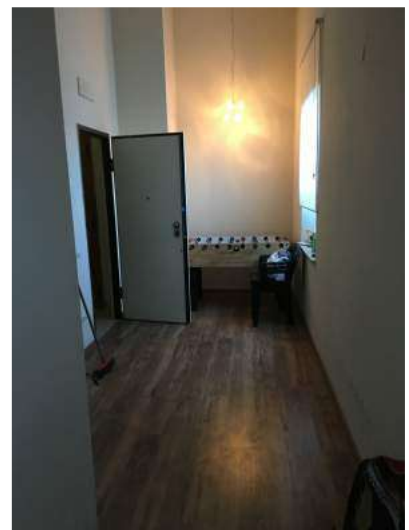
La porzione magazzino è dotato di impianto elettrico, allaccio alla condotta fognaria, alla rete idrica. La porzione che insiste sull'edificio principale presenta un livello di finitura migliore del magazzino.



*WC Laboratorio*



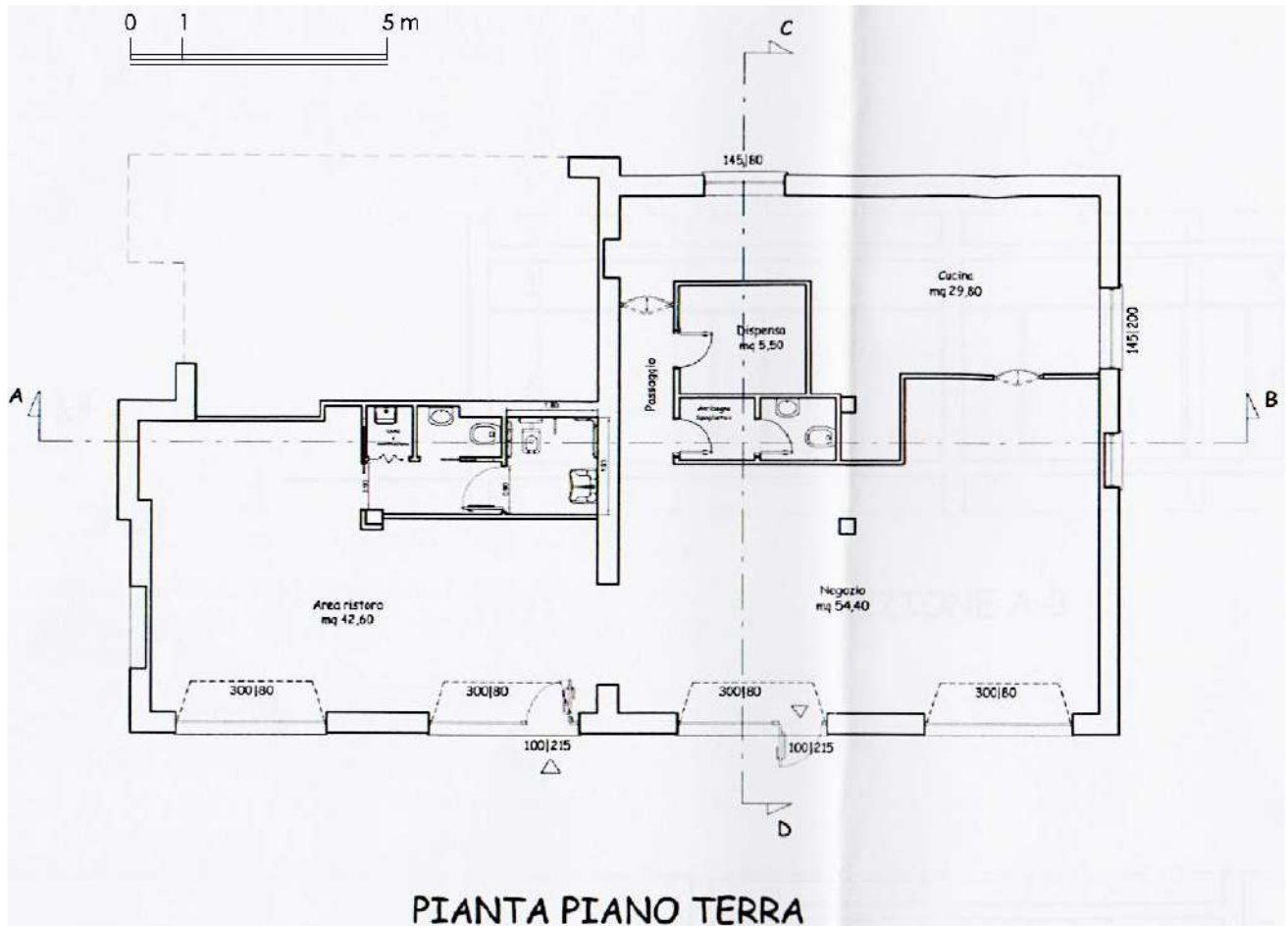
*Scale Piano Int.- Piano Terra*



*Ufficio- Piano Terra*



La zona commerciale al piano terra, avente superficie residenziale di 147,23 mq è composto da: zona vendita bancone, area ristoro con annessi servizi wc (compreso quello per handicap), cucina, dispensa e bagno con spogliatoio.



Zona Vendita - Banco



Area Ristoro



*WC zona ristoro*

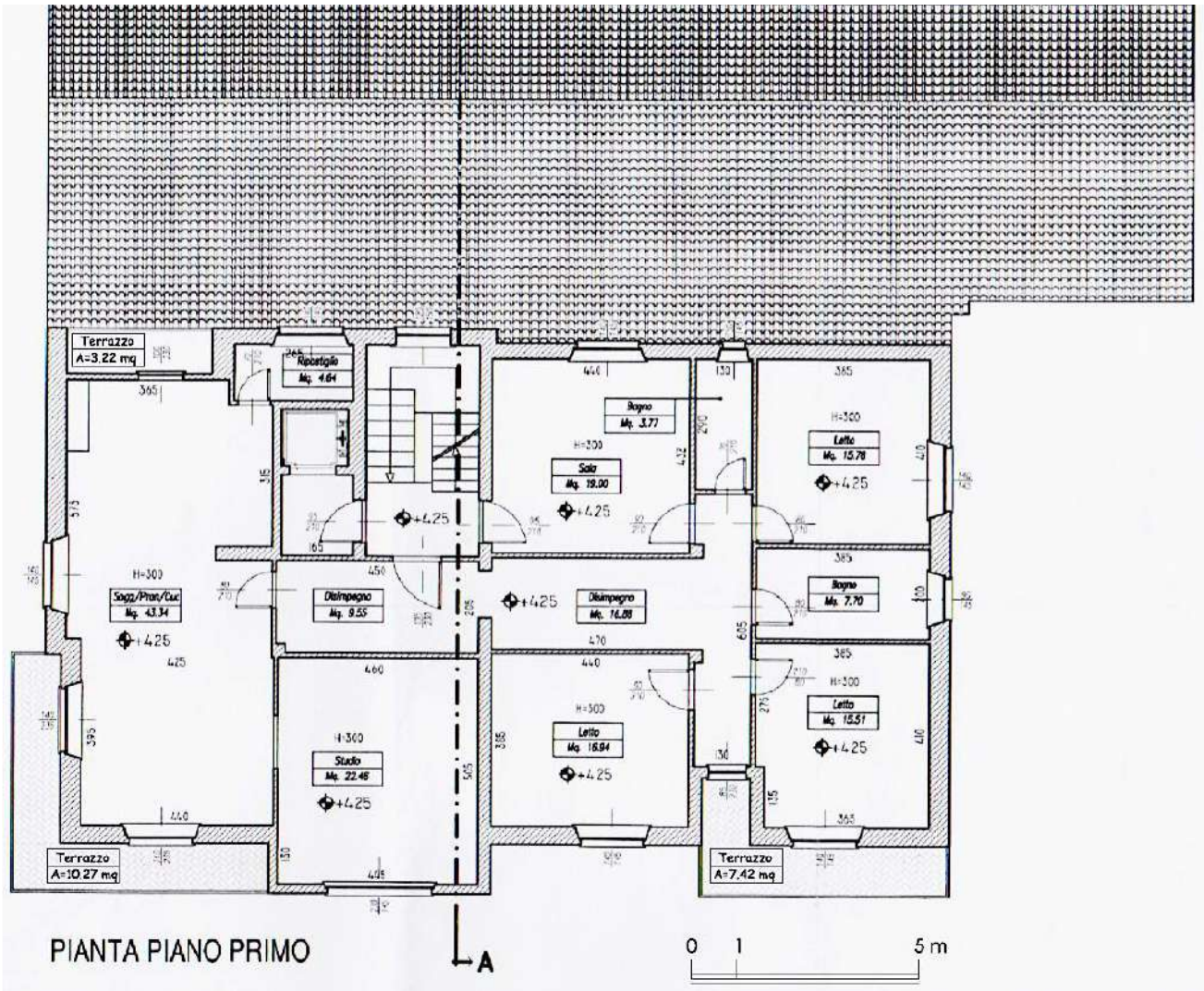


*Zona Cucina*

L'unità immobiliare si trova in un ottimo stato di conservazione e presenta buone finiture dei rivestimenti e materiali in genere. La tessa è dotata di impianto elettrico, allaccio alla condotta fognaria, alla rete idrica e alla rete di gas metano. L'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo a pompa di calore.

L'appartamento al piano primo, avente superficie residenziale di 186,93 mq è composto da: zona giorno composta da cucina soggiorno, pranzo, uno studio, una sala, un ripostiglio ed una zona notte composta da tre camere da letto e due bagni. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, allaccio alla condotta fognaria, alla rete idrica e alla rete di gas metano. L'impianto di riscaldamento a metano è autonomo di tipo tradizionale con elementi radianti in alluminio.

Le finestre sono in legno con vetri doppi e tapparelle avvolgibili in plastica. I pavimenti sono in gres porcellanato per la zona giorno mentre per la zona notte troviamo il parquet. I bagni sono dotati di termoarredo e realizzati con buone finiture.



Cucina



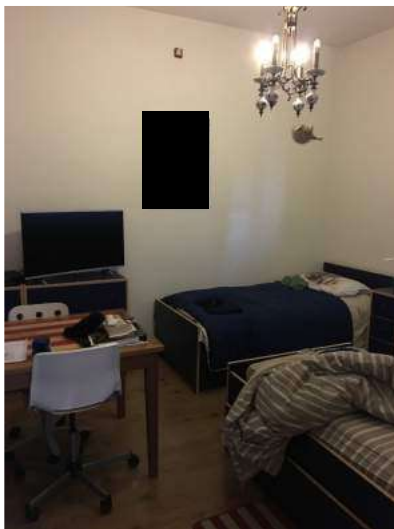
Soggiorno



Studio



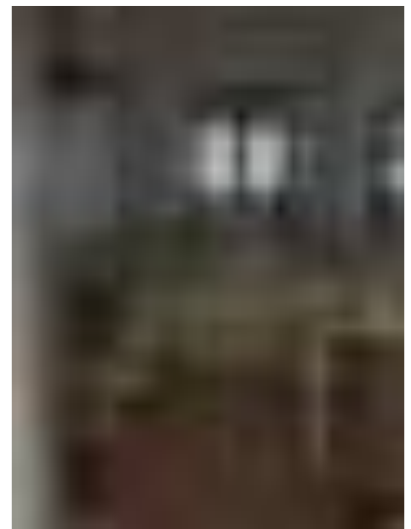
Disimpegno



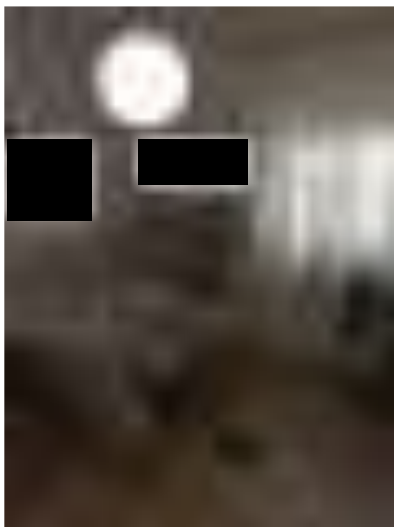
Camera Letto



Camera Letto



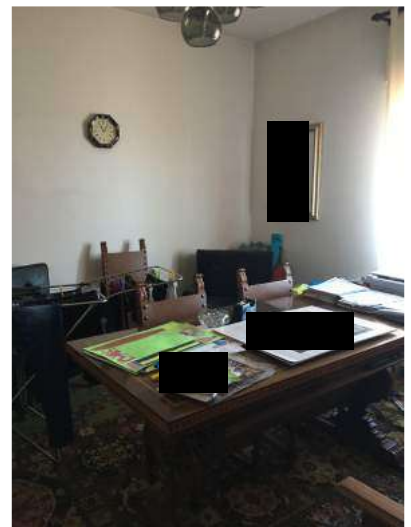
Bagno



Camera Letto



Bagno



Studio

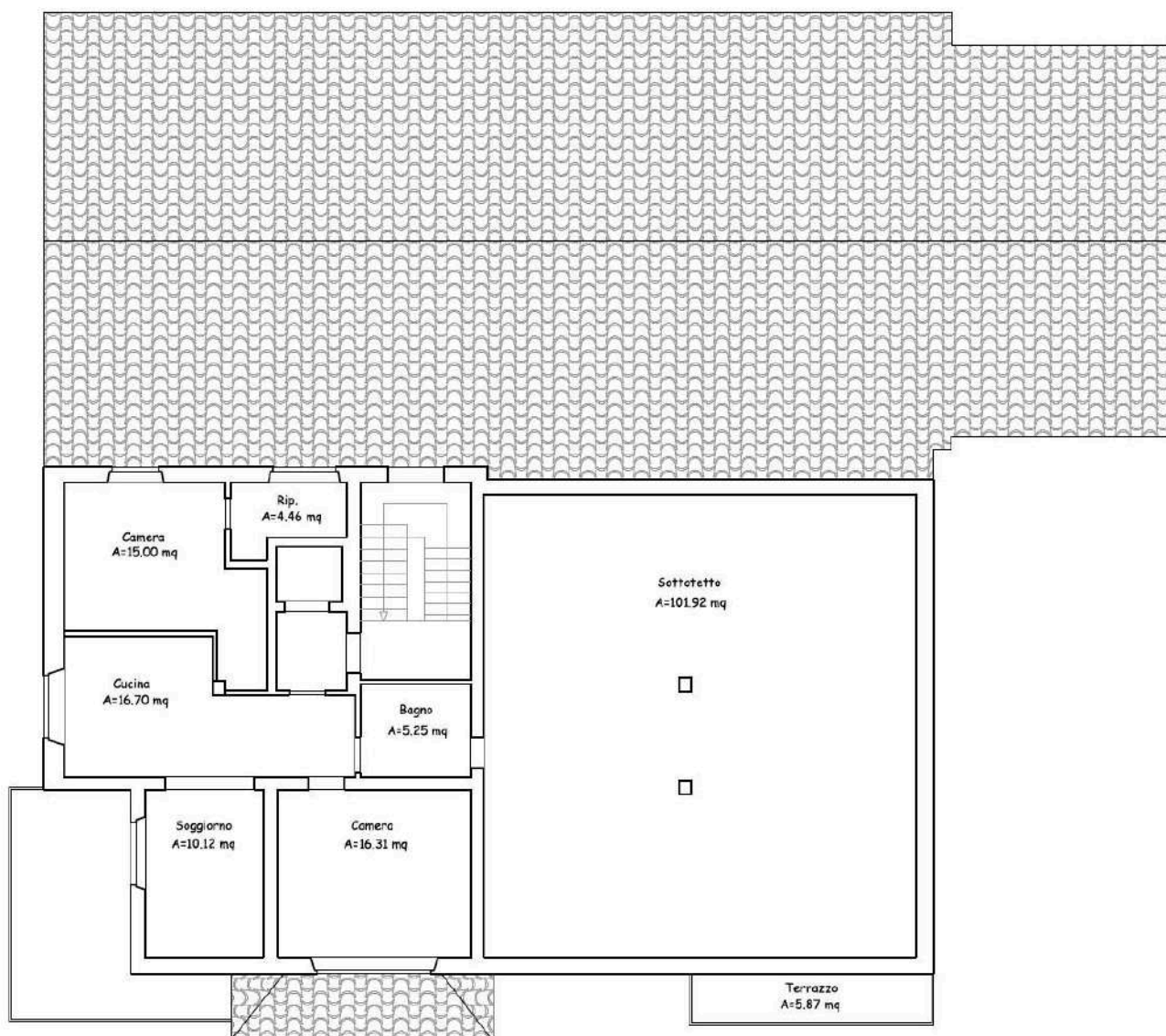
L'appartamento al piano secondo, avente superficie residenziale di 169,76 mq è composto da: un soggiorno - pranzo con angolo cottura, due camere, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, allaccio alla condotta fognaria, alla rete idrica ed alla rete di gas metano e dotata di impianto di aria condizionata. L'impianto di riscaldamento a metano è autonomo di tipo tradizionale con elementi radianti in alluminio.

Le finestre sono in legno con vetri doppi e tapparelle avvolgibili in plastica. I pavimenti sono in gres. I bagni sono dotati di termoarredo e realizzati con buone finiture.



## PIANTA PIANO SECONDO

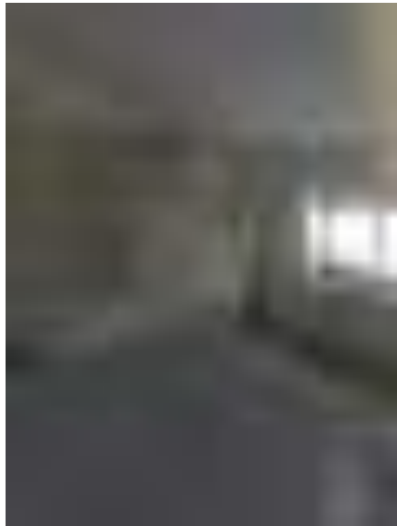




*Bagno*



*Camera*



*Camera*



*Angolo cottura*



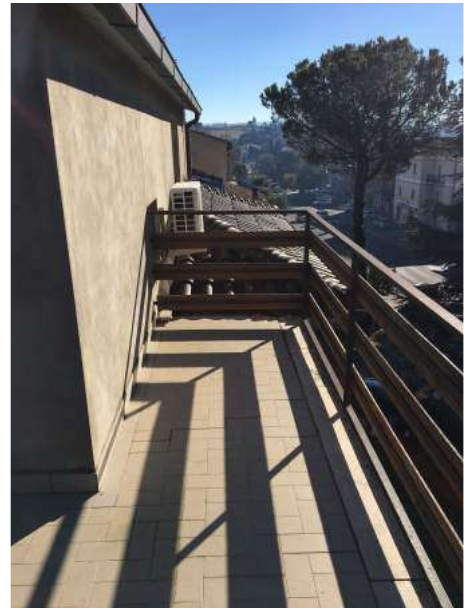
*Soggiorno*



*Soggiorno*



*Pranzo*



*Terrazzo*



*Terrazzo*



*Veduta dal Terrazzo*



*Veduta dal Terrazzo*



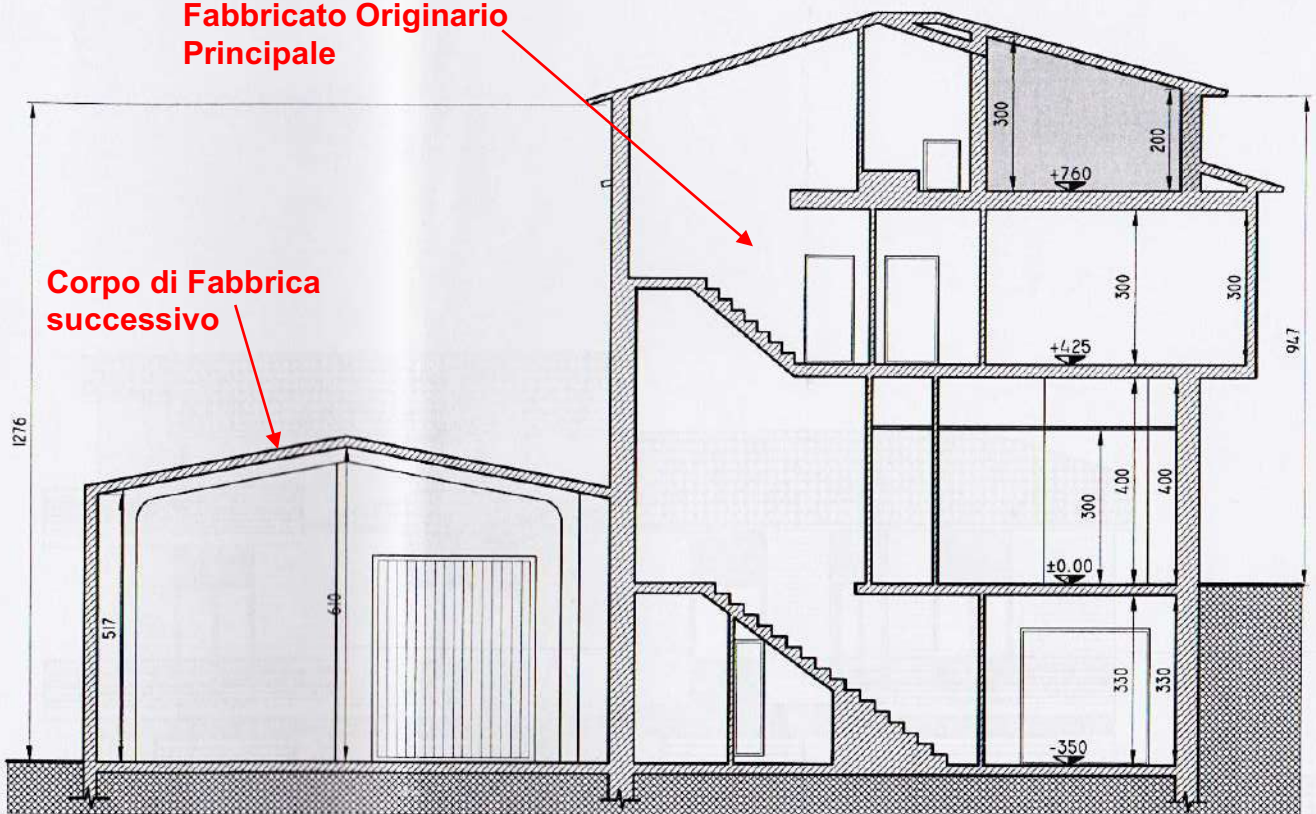
*Veduta dal Terrazzo*

**Ampliamento autorizzato con  
PdC 76-2010 del 2010**



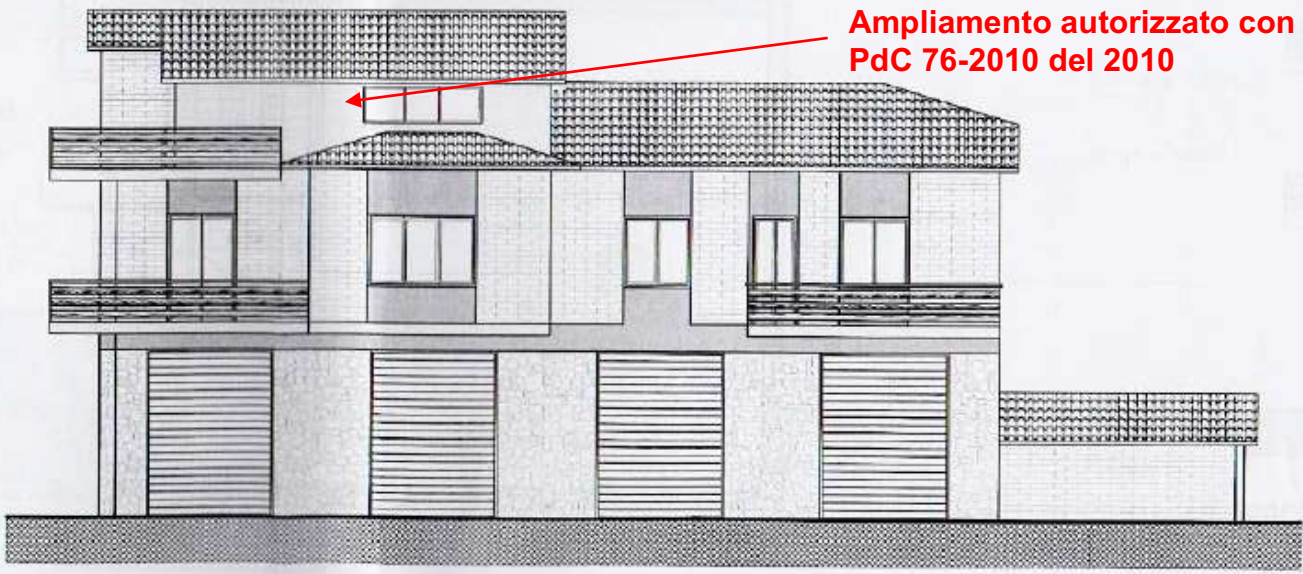
**Fabbricato Originario  
Principale**

**Corpo di Fabbrica  
successivo**

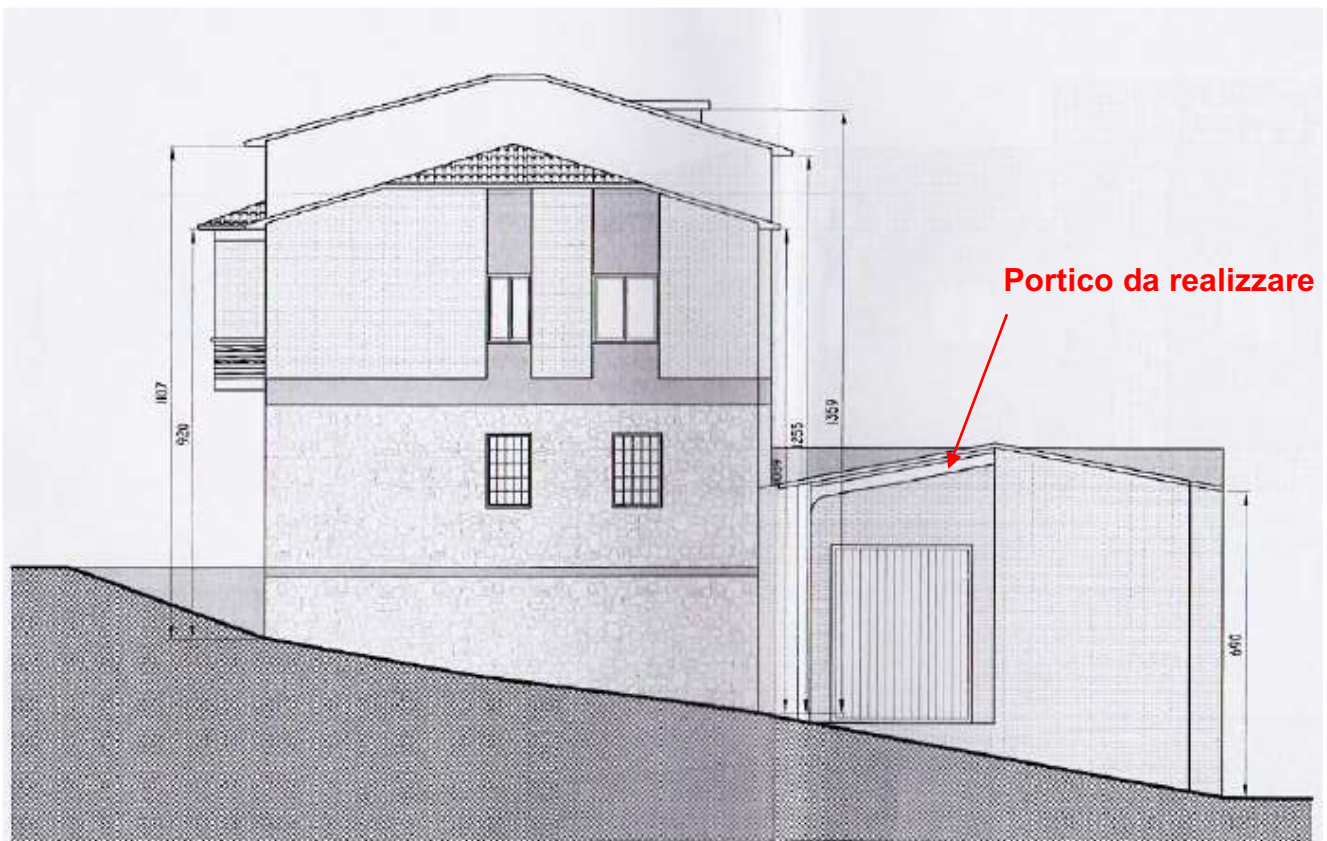


SEZIONE A - A





PROSPETTO SUD - OVEST



PROSPETTO SUD-EST

## SCelta DEL CRITERIO E DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello del più probabile valore di mercato, in funzione dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione dell'immobile, dell'attuale stato di conservazione, uso e manutenzione, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato desunti dal 'LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI' (edito trimestralmente dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia per conto della Borsa Immobiliare dell'Umbria).

TODI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.100	1.700	800	1.200	400	850
	Semiperiferia	1.000	1.500	800	1.300	650	1.000	300	700
	Periferia	900	1.300	800	1.200	550	900	300	650
	Zona agricola	900	1.500	950	1.800	700	1.200	350	700
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	700				1.200			
	Semiperiferia	650				1.600			
	Periferia	550				1.100			
UFFICI	Centro storico	650				1.500			
	Semiperiferia	700				1.600			
	Periferia	550				1.100			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	400	500	250	350	200	300		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		40/m <sup>3</sup>				85/m <sup>3</sup>			
TERRENI AGRICOLI		1.800/Ha				18.000/Ha			

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, sono stati attribuiti i seguenti valori:

- edifici con destinazione d'uso civile abitazione con nuovo ampliamento un valore di: 1300 €/mq;
- edifici con destinazione d'uso civile abitazione un valore di: 1250 €/mq;
- edifici con destinazione d'uso negozio un valore di: 1500 €/mq;
- edifici con destinazione d'uso magazzini/laboratorio un valore di: 350 €/mq;

## STIMA

### ABITAZIONE Piano 1°

AMBIENTE	PIANO	SUP.	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	COEFFICIENTE ESPOSIZIONE ORIENTAMENTO	COEFFICIENTE LUMINOSITA'	COEFFICIENTE ALTEZZA VANI	COEFFICIENTE RUMORE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUP. CONVENZIONALE
Ingresso	Primo	9,55	0,85	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	4,06
Soggiorno/Cucina	Primo	43,34	0,97	0,94	1,00	1,00	0,95	1,00	37,54
Ripostiglio	Primo	4,64	0,83	0,82	1,00	1,00	0,98	1,00	3,09
Terrazzo	Primo	10,27	0,25	0,94	1,00	1,00	0,96	1,00	2,32
Terrazzo	Primo	3,22	0,25	0,82	1,00	1,00	0,98	1,00	0,65
Studio	Primo	22,46	1,00	0,96	1,00	1,00	0,92	1,00	19,84
Disimpegno	Primo	16,88	0,80	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	6,75
Camera	Primo	16,94	1,00	0,96	1,00	1,00	0,92	1,00	14,96
Camera	Primo	15,51	1,00	0,98	1,00	1,00	0,96	1,00	14,59
Terrazzo	Primo	7,42	0,25	0,98	1,00	1,00	0,96	1,00	1,75
Bagno	Primo	7,70	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	6,58
Camera	Primo	15,78	1,00	0,91	1,00	1,00	0,94	1,00	13,50
Bagno	Primo	3,77	0,90	0,82	1,00	1,00	0,98	1,00	2,73
Sala	Primo	19,00	1,00	0,82	1,00	1,00	0,98	1,00	15,27
<b>TOTALI</b>		<b>186,93</b>							<b>Mq: 139,56</b>

Particella 92 subalterno 8 – Appartamento sito al piano primo:

$$\text{mq } 139,56 \text{ (superficie convenzionale)} \times \text{€}/\text{mq } 1250 = \text{€ } \mathbf{174.450,00}$$

### ABITAZIONE Piano 2°

AMBIENTE	PIANO	SUP.	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	COEFFICIENTE ESPOSIZIONE ORIENTAMENTO	COEFFICIENTE LUMINOSITA'	COEFFICIENTE ALTEZZA VANI	COEFFICIENTE RUMORE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUP. CONVENZIONALE
Cucina	Secondo	16,70	0,95	0,92	1,00	1,00	0,96	1,00	14,01
Soggiorno	Secondo	30,12	1,00	0,94	1,00	1,00	0,97	1,00	9,23
Camera	Secondo	16,31	1,00	0,96	1,00	1,00	0,93	1,00	14,56
Bagno	Secondo	5,25	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	2,35
Camera	Secondo	15,00	1,00	0,87	1,00	1,00	0,99	1,00	12,92
Ripostiglio	Secondo	4,46	0,83	0,82	1,00	1,00	0,99	1,00	3,01
Soffittella	Secondo	301,92	0,45	0,90	0,50	0,50	1,00	1,00	10,32
<b>TOTALI</b>		<b>169,76</b>							<b>Mq: 66,41</b>

Particella 92 subalterno 8 – Appartamento sito al piano secondo:

$$\text{mq } 66,41 \text{ (superficie convenzionale)} \times \text{€}/\text{mq } 1300 = \text{€ } \mathbf{86.333,00}$$

**NEGOZIO Piano T**

AMBIENTE	PIANO	SUP.	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	COEFFICIENTE ESPOSIZIONE ORIENTAMENTO	COEFFICIENTE LUMINOSITA'	COEFFICIENTE ALTEZZA VANI	COEFFICIENTE RUMORE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUP. CONVENZIONALE
Area Ristoro	Terra	42,60	1,50	0,94	1,00	1,00	0,91	0,90	49,19
Disimpegno	Terra	2,52	0,80	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	0,91
Lavanderia	Terra	0,90	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	0,36
Bagno	Terra	1,08	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	0,44
Bagno	Terra	3,47	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	1,41
Area Vendita	Terra	54,40	1,50	0,98	1,00	1,00	0,91	0,90	65,49
Disimpegno	Terra	3,36	0,80	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	1,21
Antibagno	Terra	1,80	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	0,73
Bagno	Terra	1,80	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	0,73
Dispensa	Terra	5,50	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	2,23
Cucina	Terra	29,80	0,95	0,91	1,00	1,00	0,91	0,90	21,10
<b>TOTALI</b>		<b>147,23</b>							<b>Mq: 117,80</b>

Particella 92 subalterno 7 – Negozio sito al piano terra:

mq 117,80 (superficie convenzionale) x €/mq 1500 = **€ 176.700,00**

**LABORATORIO Piano 1S**

AMBIENTE	PIANO	SUP.	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	COEFFICIENTE ESPOSIZIONE ORIENTAMENTO	COEFFICIENTE LUMINOSITA'	COEFFICIENTE ALTEZZA VANI	COEFFICIENTE RUMORE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Laboratorio	1S	222,00	1,20	0,82	1,00	1,05	0,93	0,80	170,65
Portico	1S	22,25	0,40	0,98	1,00	1,05	0,95	0,80	6,96
<b>TOTALI</b>		<b>244,25</b>							<b>Mq: 177,61</b>

Particella 154 subalterno 3 – Laboratorio sito al piano seminterrato:

mq 177,61 (superficie convenzionale) x €/mq 350 = **€ 62.163,35**

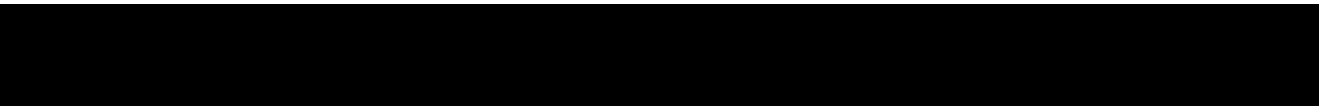
**MAGAZZINO Piano 1S e T**

AMBIENTE	PIANO	SUP.	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	COEFFICIENTE ESPOSIZIONE ORIENTAMENTO	COEFFICIENTE LUMINOSITA'	COEFFICIENTE ALTEZZA VANI	COEFFICIENTE RUMORE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUP. CONVENZIONALE
Magazzino	1S	95,93	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,80	35,27
Magazzino	1S	74,72	0,90	1,00	0,50	1,05	1,00	0,80	28,24
Campese	1S	4,54	0,80	1,00	0,50	1,05	1,00	0,80	1,53
Bagno	1S	1,67	0,90	1,00	0,50	1,05	1,00	0,80	0,33
Ripariglio	1S	1,81	0,83	1,00	0,50	1,05	1,00	0,80	0,44
Ripariglio	1S	6,34	0,83	1,00	0,50	1,05	1,00	0,80	2,23
Ufficio	Terra	30,44	1,30	0,87	1,00	1,00	0,97	0,90	10,31
<b>TOTALI</b>		<b>196,51</b>							<b>Mq: 69,52</b>

Particella 92 subalterno 6 – Magazzino sito al piano seminterrato:

mq 69,52 (superficie convenzionale) x €/mq 350 = **€ 24.332,00**

**TOTALE € 523.978,50**



---

Dall'analisi delle pratiche edilizie, depositate presso il Comune di Todi, risulta che l'ampliamento al piano secondo, realizzato con Permesso di Costruire n° 76-2010 del 10/05/2010, è stato possibile grazie ad un recupero di volumetria tramite la trasformazione di una quota parte del locale 'Laboratorio' del piano seminterrato in portico con la redistribuzione delle pareti di tamponatura dello stesso. Ad oggi, i lavori di cui sopra, malgrado sia trascorso il periodo di anni quattro in cui risulta necessario completarli, questi non sono risultano terminati. E' stato effettuato l'accatastamento come da progetto (sebbene risulti una sola unità immobiliare e non due) ma le lavorazioni di parziale demolizione della tamponatura del laboratorio e della redistribuzione dei divisori della zona ingresso al piano terra per consentire l'accesso all'ascensore non sono state realizzate.

Lo scrivente, ritenendo necessario effettuare tali lavorazioni in quanto sono strettamente necessarie alla legittimazione del secondo appartamento al piano sottotetto, al valore dell'immobile risultato dalla stima analitica ha ritenuto opportuno individuare l'importo delle lavorazioni strettamente necessarie al completamento della pratica Edilizia da detrarre al valore stesso.

Si riporta a seguito il computo metrico a cui è stata applicata un'aliquota IVA del 10%:

$(12742,75 \text{ €} \times 1,1) = 14.017.02\text{€} = 14.000,00\text{€}$  (importo arrotondato)

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
1 S1.01.0010.0 01	PONTEGGI IN ELEMENTI PREFABBRICATI A CAVALLETTI. Costo di utilizzo, per la sicurezza e la salute dei lavoratori, di ponteggi in elementi portanti metallici, a cavalletti, assemblati ... sviluppo del ponteggio. Fornitura all'esterno dei manufatti per l'intera durata dei lavori, per il primo mese o frazione. Ponteggio per lavorazioni *(lung.=6,36+9,05+6,6)		22,01		5,000	110,05		
	SOMMANO mq					110,05	10,40	1'144,52
2 02.03.0020.0 02	DEMOLIZIONE DI MURATURE. Demolizione di muratura di tufo, pietrame di qualsiasi natura, di mattoni o miste, di qualsiasi forma e spessore. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'oper ... risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Eseguito a mano o con altro mezzo manuale. Demolizione murature Piano seminterrato *(lung.=6,36+9,05+6,6)		22,01	0,250	5,635	31,01		
	SOMMANO mc					31,01	162,00	5'023,62
3 03.02.0190.0 09	MURATURA IN BLOCCHI TERMICI PORTANTI O DA TAMPONATURA DI ARGILLA ESPANSA. Muratura in blocchi termici di argilla espansa anche colorata, con trasmittanza termica non superiore a k ... dare l'opera finita. Blocco per tamponatura con o senza incastro, con malta dosata q.li 3,5 di calce idraulica naturale. Nuova muratura seminterrato *(lung.=0,5+5+3,9+5,2+4,5)		19,10	0,250	5,635	26,91		
	SOMMANO mc					26,91	177,00	4'763,07
4 02.03.0080.0 01	DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI. Demolizione di tramezzi di qualsiasi genere e tipo. Nella demolizione sono compresi, qualora presenti, l'intonaco, i rivestimenti ed il battiscopa. I tra ... e di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Per uno spessore compreso tra cm 6-11. Demolizione tramezzo Ufficio PT *(lung.=2,65+0,4)		3,05		4,000	12,20		
	SOMMANO mq					12,20	10,00	122,00
5 03.02.0230.0 01	MURATURA IN MATTONI FORATI IN LATERIZIO A 6 FORI. Muratura di mattoni forati in laterizio a 6 fori uniti con malta opportunamente confezionata e dosata. E' compresa la formazione ... altro occorre per dare l'opera finita. Posti a coltello, con malta cementizia dosata q.li 3 di cemento grigio tipo 325. Tramezzi Ufficio PT *(lung.=1,65+1,3+1,4)		4,35		4,000	17,40		
	SOMMANO mq					17,40	27,10	471,54
6 06.01.0200	INTONACO A TRE STRATI A BASE DI GRASSELLO DI CALCE. Intonaco per interni e per esterni, a tre strati, da eseguire sia su superfici complanari e/o nuove, sia su superfici frastagli ... ra delle murature data la sera prima dell'applicazione. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Intonaco locale Ufficio PT *(lung.=1,65+1,3+1,4)	2,00	4,35		4,000	34,80		
	SOMMANO mq					34,80	26,10	908,28
	<b>A RIPORTARE</b>							12'433,03

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							12'433,03
7 12.01.0061	TINTEGGIATURA CON IDROPITTURA OPACA COPRENTE NATURALE PER INTERNI. Tinteggiatura con idropittura opaca coprente naturale per interni, altamente traspirante, adatta per tutte le su ... alletti; la pulitura degli ambienti ad opera ultimata. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Tinteggiatura locale Ufficio PT *(par.ug.=2*2)*(lung.=1,65+1,3+1,4)	4,00	4,35		4,000	69,60		
	SOMMAVO mq					69,60	4,45	309,72
	<b>Parziale LAVORI A MISURA euro</b>							12'742,75
	<b>TOTALE euro</b>							12'742,75

Si fa presente inoltre che per il prosieguo dei lavori risulterà necessario pagare un'oblazione di € 600,00 al Comune per Tardivo rinnovo della concessione edilizia.

Risulterà quindi necessario redigere una nuova Pratica Edilizia per la riapertura dei termini e realizzare le opere incompiute e concludere i lavori approvati.

Effettuare inoltre una denuncia di Variazione Castale che aggiorni il Catasto allo stato dei luoghi e redigere tutte le pratiche per la richiesta di agibilità.

E' stata inoltre valutata la parcella del tecnico abilitato che andrà a redigere le pratiche di cui sopra per un importo di circa € 3.000,00 (comprensiva di cassa previdenziale ed IVA al 22%).

RIEPILOGO COSTI AGGIUNTIVI		
Costo dei LAVORI EDILI		14.000,00 €
SPESE TECNICHE		3.000,00 €
Oblazioni per Pratica Edilizia		600,00 €
<b>TOTALE</b>		<b>17.600,00 €</b>

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI: 523.978,50 € - 17.600,00 € = 506.378,50 €**

---

Spoleto, 01Febbraio 2017

Il Tecnico: Dott. Ing. Massimiliano MELIS





# INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA

Stima del valore di mercato dei beni immobili

siti in TODI - viale Tiberina

Committente: TRIBUNALE DI SPOLETO – Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. LAUDENZI ROBERTO

Commissario Giudiziale: [REDACTED]

Spoletto, 05 aprile 2017

Il Tecnico: Dott. Ing. Massimiliano MELIS



*Massimiliano Melis*

TRIBUNALE DI SPOLETO  
Dott. [REDACTED]  
05 APR 2017

## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Massimiliano MELIS, con studio in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED], ha ricevuto dal Tribunale di Spoleto – Sezione Fallimentare - nella persona del signor Giudice Dott. Roberto LAUDENZI, la nomina di coadiutore del Commissario giudiziale [REDACTED] del concordato preventivo della [REDACTED]

[REDACTED] tutto ciò premesso ha redatto una relazione di stima degli immobili siti nella città di Todi, alla via Tiberina n. 49, 51 e 55, costituiti da un fabbricato di civile abitazione disposto su piano primo sottostrada, terreno, primo, secondo ed corpo di fabbrica costruito in adiacenza allo stesso a livello del piano seminterrato adibito a magazzino (laboratorio) alla quale ha fatto seguito osservazione della [REDACTED]

[REDACTED] nella figura del tecnico [REDACTED]

[REDACTED] Lo scrivente prende atto di tali osservazioni ed accoglie, nella valutazione dell'immobile, di prendere in considerazione la Superficie Commerciale Vendibile (SCV), ossia una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Il calcolo della "superficie commerciale" viene redatto secondo le indicazioni della seguente tabella:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%	
<b>Muri perimetrali</b>	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm

Sulla base delle considerazioni in premessa si aggiorna la stima dei beni immobili

## STIMA

### ABITAZIONE Piano 1°

AMBIENTE	PIANO	SUP.	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	COEFFICIENTE ESPOSIZIONE ORIENTAMENTO	COEFFICIENTE LUMINOSITA'	COEFFICIENTE ALTEZZA VANI	COEFFICIENTE RUMORE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUP. CONVENZIONALE
Ingresso	Primo	9,93	0,85	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	4,22
Soggiorno/Cucina	Primo	50,44	0,97	0,94	1,00	1,00	0,95	1,00	43,69
Ripostiglio	Primo	5,22	0,83	0,82	1,00	1,00	0,98	1,00	3,48
Terrazzo	Primo	10,27	0,25	0,94	1,00	1,00	0,96	1,00	2,32
Terrazzo	Primo	3,22	0,25	0,82	1,00	1,00	0,98	1,00	0,65
Studio	Primo	24,54	1,00	0,96	1,00	1,00	0,92	1,00	21,67
Disimpegno	Primo	18,61	0,80	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	7,44
Camera	Primo	19,99	1,00	0,96	1,00	1,00	0,92	1,00	17,66
Camera	Primo	18,61	1,00	0,98	1,00	1,00	0,96	1,00	17,51
Terrazzo	Primo	7,42	0,25	0,98	1,00	1,00	0,96	1,00	1,75
Bagno	Primo	9,03	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	7,72
Camera	Primo	19,25	1,00	0,91	1,00	1,00	0,94	1,00	16,47
Bagno	Primo	5,52	0,90	0,82	1,00	1,00	0,98	1,00	3,99
Sala	Primo	21,48	1,00	0,82	1,00	1,00	0,98	1,00	17,26
<b>TOTALI</b>		<b>223,53</b>							<b>Mq: 165,82</b>

Particella 92 subalterno 8 – Appartamento sito al piano primo:

mq 165,82 (superficie convenzionale) x €/mq 1250 = € 207.275,00

### ABITAZIONE Piano 2°

AMBIENTE	PIANO	SUP.	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	COEFFICIENTE ESPOSIZIONE ORIENTAMENTO	COEFFICIENTE LUMINOSITA'	COEFFICIENTE ALTEZZA VANI	COEFFICIENTE RUMORE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUP. CONVENZIONALE
Cucina	Secondo	20,98	0,95	0,92	1,00	1,00	0,96	1,00	17,60
Soggiorno	Secondo	12,98	1,00	0,94	1,00	1,00	0,97	1,00	11,84
Camera	Secondo	19,56	1,00	0,96	1,00	1,00	0,93	1,00	17,46
Bagno	Secondo	6,25	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	2,81
Camera	Secondo	20,49	1,00	0,87	1,00	1,00	0,99	1,00	17,65
Ripostiglio	Secondo	5,25	0,83	0,82	1,00	1,00	0,99	1,00	3,54
Terrazzo	Secondo	16,67	0,25	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	4,08
Sottotetto	Secondo	113,68	0,45	0,90	0,50	0,50	1,00	1,00	11,51
<b>TOTALI</b>		<b>215,86</b>							<b>Mq: 86,49</b>

Particella 92 subalterno 8 – Appartamento sito al piano secondo:

mq 86,49 (superficie convenzionale) x €/mq 1300 = € 112.437,00

**NEGOZIO Piano Terra**

AMBIENTE	PIANO	SUP.	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	COEFFICIENTE ESPOSIZIONE ORIENTAMENTO	COEFFICIENTE LUMINOSITA'	COEFFICIENTE ALTEZZA VANI	COEFFICIENTE RUMORE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUP. CONVENZIONALE
Area Ristoro	Terra	49,35	1,50	0,94	1,00	1,00	0,91	0,90	56,99
Disimpegno	Terra	3,16	0,80	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	1,14
Lavanderia	Terra	1,07	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	0,43
Bagno	Terra	1,08	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	0,44
Bagno	Terra	4,33	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	1,75
Area Vendita	Terra	60,06	1,50	0,98	1,00	1,00	0,91	0,90	72,31
Passaggio	Terra	4,08	0,80	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	1,47
Antibagno	Terra	2,08	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	0,84
Bagno	Terra	2,03	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	0,82
Dispensa	Terra	5,69	0,90	1,00	0,50	1,00	1,00	0,90	2,30
Cucina	Terra	35,03	0,95	0,91	1,00	1,00	0,91	0,90	24,80
<b>TOTALI</b>		<b>167,96</b>							<b>Mq: 163,30</b>

Particella 92 subalterno 7 – Negozio sito al piano terra:

mq 163,30 (superficie convenzionale) x €/mq 1500 = **€ 244.950,00**

**LABORATORIO Piano 1S**

AMBIENTE	PIANO	SUP.	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	COEFFICIENTE ESPOSIZIONE ORIENTAMENTO	COEFFICIENTE LUMINOSITA'	COEFFICIENTE ALTEZZA VANI	COEFFICIENTE RUMORE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Laboratorio	1S	240,19	1,20	0,82	1,00	1,05	0,93	0,80	184,63
Partico	1S	22,25	0,40	0,98	1,00	1,05	0,95	0,80	6,96
<b>TOTALI</b>		<b>262,44</b>							<b>Mq: 191,59</b>

Particella 154 subalterno 3 – Laboratorio sito al piano seminterrato:

mq 191,59 (superficie convenzionale) x €/mq 350 = **€ 67.056,50**

**MAGAZZINO Piano 1S e Terra**

AMBIENTE	PIANO	SUP.	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	COEFFICIENTE ESPOSIZIONE ORIENTAMENTO	COEFFICIENTE LUMINOSITA'	COEFFICIENTE ALTEZZA VANI	COEFFICIENTE RUMORE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUP. CONVENZIONALE
Magazzino	1S	110,34	0,90	1,00	0,50	1,05	1,00	0,80	41,71
Magazzino	1S	87,13	0,90	1,00	0,50	1,05	1,00	0,80	32,94
Dis. + scala	1S	7,50	0,80	1,00	0,50	1,05	1,00	0,80	2,52
Bagno	1S	2,06	0,90	1,00	0,50	1,05	1,00	0,80	0,78
Ripostiglio	1S	2,83	0,83	1,00	0,50	1,05	1,00	0,80	0,99
Ripostiglio	1S	8,16	0,83	1,00	0,50	1,05	1,00	0,80	2,84
Dis. + scala	Terra	14,46	0,80	0,82	1,00	1,05	0,97	0,90	8,70
Ufficio	Terra	29,31	1,30	0,87	1,00	1,00	0,97	0,90	28,94
<b>TOTALI</b>		<b>261,79</b>							<b>Mq: 119,41</b>

Particella 92 subalterno 6 – Magazzino sito al piano seminterrato:

mq 119,41 (superficie convenzionale) x €/mq 350 = **€ 41.793,50**

<u>Particella 92 subalterno 8 – Appartamento sito al piano primo:</u>	€ 207.275,00
<u>Particella 92 subalterno8 – Appartamento sito al piano secondo:</u>	€ 112.437,00
<u>Particella 92 subalterno 7 – Negozio sito al piano terra:</u>	€ 244.950,00
<u>Particella 154 subalterno 3 – Laboratorio sito al piano seminterrato:</u>	€ 67.056,50
<u>Particella 92 subalterno 6 – Magazzino sito al piano seminterrato:</u>	€ 41.793,50
<b>TOTALE</b>	<b>€ 673.512,00</b>

---

	RIEPILOGO COSTI AGGIUNTIVI A DETRARRE	
Costo dei LAVORI EDILI		14.000,00 €
SPESE TECNICHE		3.000,00 €
Oblazioni per Pratica Edilizia		600,00 €
	<b>TOTALE</b>	<u>17.600,00 €</u>

**TOTALE STIMA BENI IMMOBILI: 673.512,00 € - 17.600,00 € = 655.912,00 €**

---

Spoletto, 05 aprile 2017

Il Tecnico: Dott. Ing. Massimiliano MELIS

