

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Geom. Mirco Spinardi

Arch. Filippo Milani

Via Asilo, 23 – FARIGLIANO – (CN)

Via Roma, 4 – CARRÙ – (CN)

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Committenti:

ASSOCIAZIONE NAZIONALE PARTIGIANI D'ITALIA COMITATO
PROVINCIALE DI TORINO SIGLABILE A.N.P.I. con sede in Torino (To)

COMITATO RESISTENZA COLLE DEL LYS con sede in Rivoli (To)

Il Tecnico:
Geom. Mirco Spinardi



Il sottoscritto Geom. Mirco Spinardi, iscritto all'Albo dei Geometri di Mondovì (Cn) al n° 517 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Mondovì, in qualità di tecnico incaricato dalla Associazione Nazionale Partigiani d'Italia Comitato Provinciale di Torino siglabile A.N.P.I. con sede in Torino (To) e dal Comitato Resistenza Colle del Lys con sede in Rivoli (To).

REDIGE

la seguente perizia, relativa alla stima del più probabile valore di mercato di un immobile, sito nel Comune di Farigliano (Cn), P.zza San Giovanni n° 24, di proprietà dell'Associazione Nazionale Partigiani d'Italia Comitato Provinciale di Torino siglabile A.N.P.I. con sede in Torino (To) e del Comitato Resistenza Colle del Lys con sede in Rivoli (To).

Pertanto visto ed esaminato in tutto mediante sopralluogo in data 04/12/2018 e si espone quanto segue:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'immobile sito nel centro storico del Comune di Farigliano (Cn), risalente ai primi anni del 1900, posto su tre piani fuori terra, come risulta anche dall'allegata planimetria e dalla documentazione fotografica che fanno parte integrante della perizia.

L'immobile, che presenta un piccolo, ma grazioso giardino recintato, si affaccia su Piazza San Giovanni e su Via Principe Amedeo ed è confinante con altri fabbricati sui lati restanti. Al piano terra vi sono tre ingressi indipendenti, quello all'abitazione, quello al locale di sgombero e quello alla cantina su Via Principe Amedeo.

Dall'ingresso principale dell'abitazione, posto a piano terreno, si accede al vano scala che collega gli altri piani dell'abitazione: si tratta di un vano scala molto ampio pavimentato con un battuto di cemento nel quale alloggiavano due stufe per riscaldare

l'ambiente.

Il piano primo è composto da un soggiorno, da un cucinino, da un bagno, da una camera da letto e da un disimpegno. Tutti i locali sono pavimentati con piastrellatura, tranne la camera da letto dove la pavimentazione è in parquet; sono presenti serramenti in legno vetro singolo, nonché sia l'impianto elettrico, sia quello termico con termosifoni. È presente anche un balcone che si affaccia su piazza San Giovanni e sul giardino di proprietà.

Il piano secondo è composto da tre camere da letto, un disimpegno ed un bagno. Tutti i locali sono pavimentati con piastrellatura, tranne le camere da letto dove la pavimentazione è in parquet; sono presenti serramenti in legno vetro singolo, nonché sia l'impianto elettrico, sia quello termico con termosifoni. Sono presenti anche due balconi che si affacciano su piazza San Giovanni e sul giardino privato, nonché su via Principe Amedeo.

Come già accennato, al piano terra con ingresso indipendente e non comunicante con l'abitazione, è presente un locale di sgombero con volte a botte, piastrellato e utilizzato per eseguire lavori di manutenzione. Annesso a questo magazzino/laboratorio è presente il locale centrale termica.

Sempre al piano terra, con accesso indipendente da via Principe Amedeo e non comunicante con altri locali, è presente una cantina non pavimentata, con volte a botte e muri da intonacare.

Attualmente l'immobile oggetto di perizia verte in discreto stato di conservazione, ma sono necessari diversi lavori di ristrutturazione, in quanto come si può vedere dalle foto allegate, i serramenti presenti sia interni che esterni necessitano di essere sostituiti in quanto vecchi e non garantiscono più sufficienti prestazioni energetiche, il tetto è bisognoso di una sostanziale ristrutturazione, come anche l'impianto elettrico, l'impianto termico e idrico sanitario, che oltre ad essere datati, non soddisfano più le esigenze normative.

In riferimento alle schede catastali depositate presso il Catasto Fabbricati, l'abitazione

non risulta essere conforme, pertanto occorrerà eseguire una pratica catastale di miglior identificazione (spesa approssimativa, compreso la misurazione in loco e i diritti catastali 1.250,00 + iva e cassa nazionale), da eseguirsi prima dell'alienazione e prima della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pratiche obbligatorie per Legge.

Si precisa che nella valutazione si è tenuto conto del fatto che, l'immobile non verte in condizioni critiche, ma che per essere abitato necessita parecchi lavori di ristrutturazione, in quanto da anni non è oggetto di risanamento e/o ristrutturazioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati: Comune di Farigliano (Cn)

Foglio n° 13 Mappale 293

Sub. 2 Cat. A/3 Cl. 1 Consistenza vani 8 Rendita € 256,16

Intestazione Catastale:

Associazione Nazionale Partigiani d'Italia Comitato Provinciale di Torino siglabile
A.N.P.I. con sede in Torino (To), C.F.: 80171270012, Proprietà 1/2;

Comitato Resistenza Colle del Lys con sede in Rivoli (To), C.F.: 9552670012,
proprietà per 1/2

VALUTAZIONE IMMOBILE:

Per quanto sopra citato si dichiarano i seguenti valori riferiti alle superfici commerciali
(si precisa che l'incidenza del giardino è contemplato nel valore finale):

ABITAZIONE COMPRENSIVA DI LOCALE DI SGOMBERO E CANTINA:

Sup. Commerciale mq. 245,00 x 250,00 €/mq. = 61.250,00 € (valore max)

Sup. Commerciale mq. 245,00 x 165,00 €/mq. = 40.425,00 € (valore min)

CONCLUSIONI

Visti i parametri di mercato della zona, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, vista la posizione dell'immobile rispetto al centro del paese, viste la domanda e l'offerta in merito ad immobili con pari requisiti e caratteristiche nel Comune di Farigliano (Cn) ed in zone limitrofe, visto lo stato conservativo, visto l'immobilismo del mercato immobiliare, si conclude dichiarando che il valore congruo dell'immobile

in oggetto è pari ad una forbice di valore che può variare da un massimo di euro 61.250,00 ad un minimo di euro 40.425,00 **ragionevolmente arrotondati in perizia ad un massimo di euro € 60.000,00 (sessantamila/00) ed un minimo di euro 40.000,00 (quarantamila/00).**

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ottenuto.

Allegati:

- Certificati catastali
- Planimetrie catastali
- Estratto di Mappa Catastale
- Estratto Google Maps
- Documentazione Fotografica

Farigliano, 05/12/2018



**CERTIFICATI E PLANIMETRIE CATASTALI
E PLANIMETRIA P.R.G.C. E GOOGLE MAPS**





Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/12/2018 - Ora: 09.08.18 Fine
Visura n.: T41926 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2018

Dati della richiesta	Comune di FARIGLIANO (Codice: D499)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CUNEO Foglio: 13 Particella: 293 Sub.: 2	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		13	293	2		A/3	1	8 vani	Totale: 124 m ² Totale escluse aree scoperte **: 116 m ²	Euro 256,16	VARIAZIONE del 12/04/2018 protocollo n. CN0054830 in atti dal 12/04/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9332.1/2018)
Indirizzo	PIAZZA SAN GIOVANNI n. 9 piano: T-1-2;										
Annotazioni	di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 72/1939										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	ASSOCIAZIONE NAZIONALE PARTIGIANI D'ITALIA COMITATO PROVINCIALE DI TORINO SIGLABILE A. N. P. I. con sede in TORINO				80171270012*		(1) Proprieta` per 1/2				
2	COMITATO RESISTENZA COLLE DEL LYS con sede in RIVOLI				95526270012*		(1) Proprieta` per 1/2				
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/04/2010 protocollo n. CN0489969 in atti dal 13/12/2010 Registrazione: UU Sede: TORINO Volume: 9990 n: 1896 del 23/11/2010 SUCC. TESTAMENTARIA DI PIOVANO LUCIANO (n. 22398.1/2010)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D499 - Sezione - Foglio 13 - Particella 293

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.º 5316840.

Comune Farigliano

Ditta Piovano Giacomo

Via P.º S. Giovanni

fu Celso

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

COMUNE

di

Talloncino di riscontro

DELLA

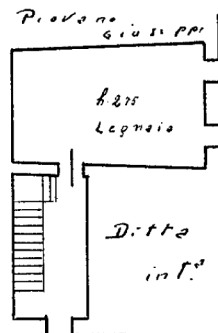
SCHEDA NUMERO

5316840

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

P. I



Via P. Amedeo

Via P. Amedeo

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da

Geom. Ettore Anfossi

titolo nome e cognome del tecnico

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo

Data 30 Giugm 1940

Firma Geom. Anfossi



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 5316841

Comune Fariigliano

Ditta Piovano Giacomo

Via P. S. Giovanni

fu Celso
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

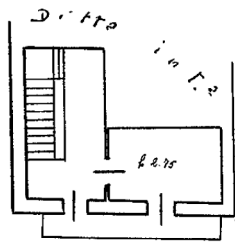
COMUNE

alloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO

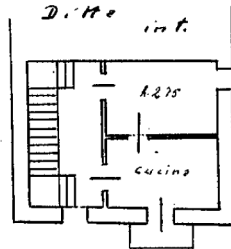
5316841

AVVERTENZA: Il presente incino deve essere incollato a i del dichiarante sulla planim (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la gre e scheda) da presentare al i dell'articolo 7 del R. D. L. prite 1939-XVII, n. 652.

P. II



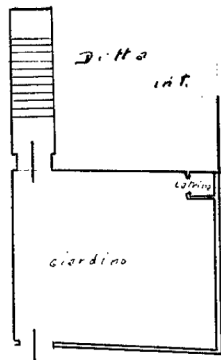
P. I



Via P. Amedeo

P. S. Giovanni

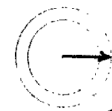
P. C.



Via P. Amedeo

P. S. Giovanni

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

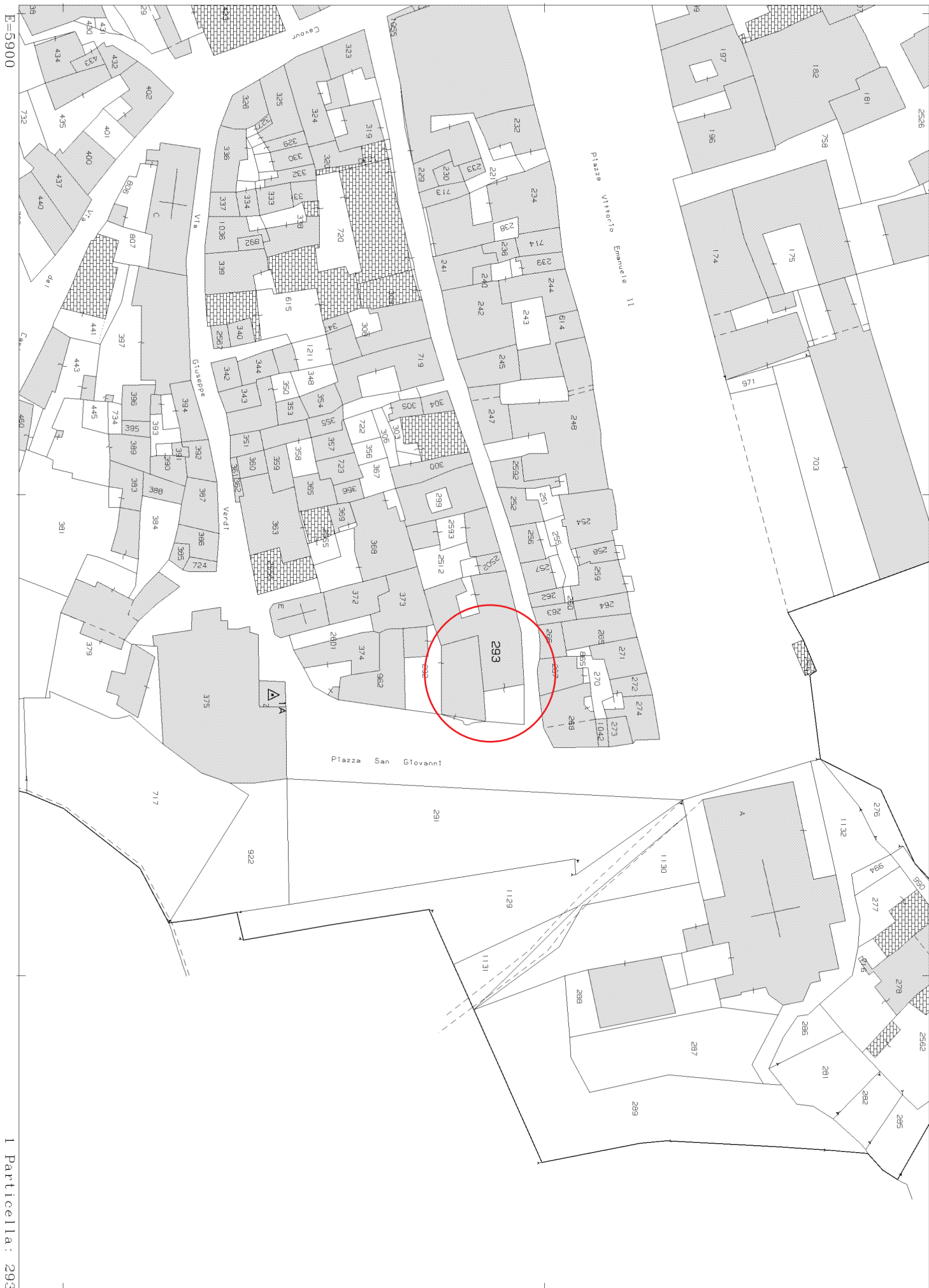
Compilata da:

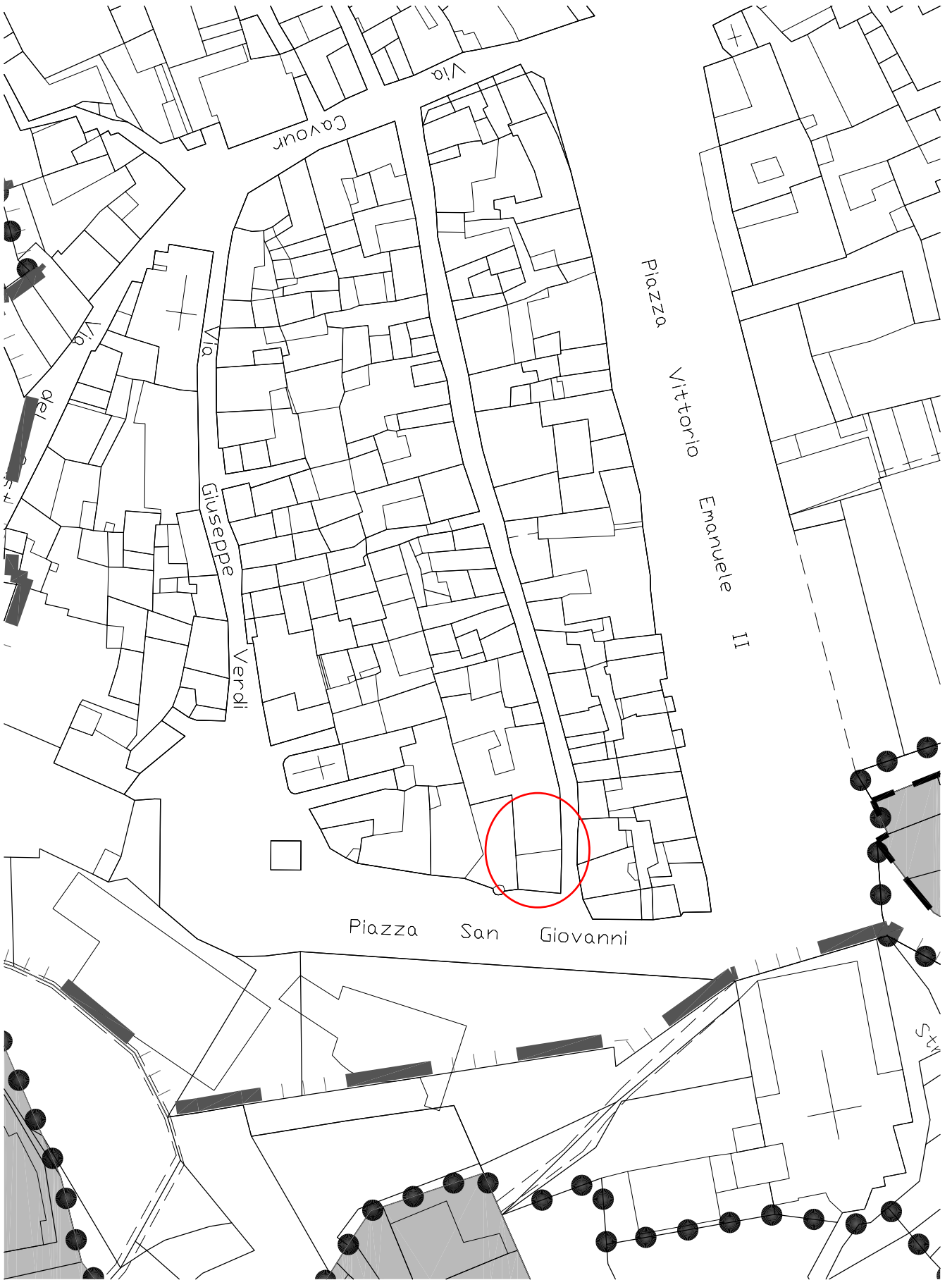
Geom. Ettore Anfossi

(Indicare nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i Geometri della Provincia di Cuneo

Data 30 Giugno 1940 Firma Geom. Anfossi





Via Cavour

Via

Via

del

Giuseppe Verdi

Piazza

Vittorio

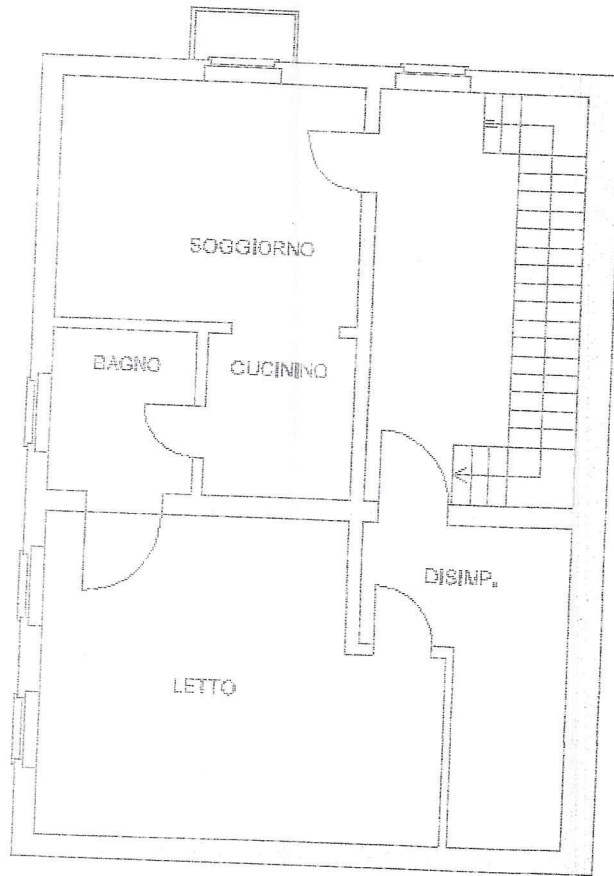
Emanuele

II

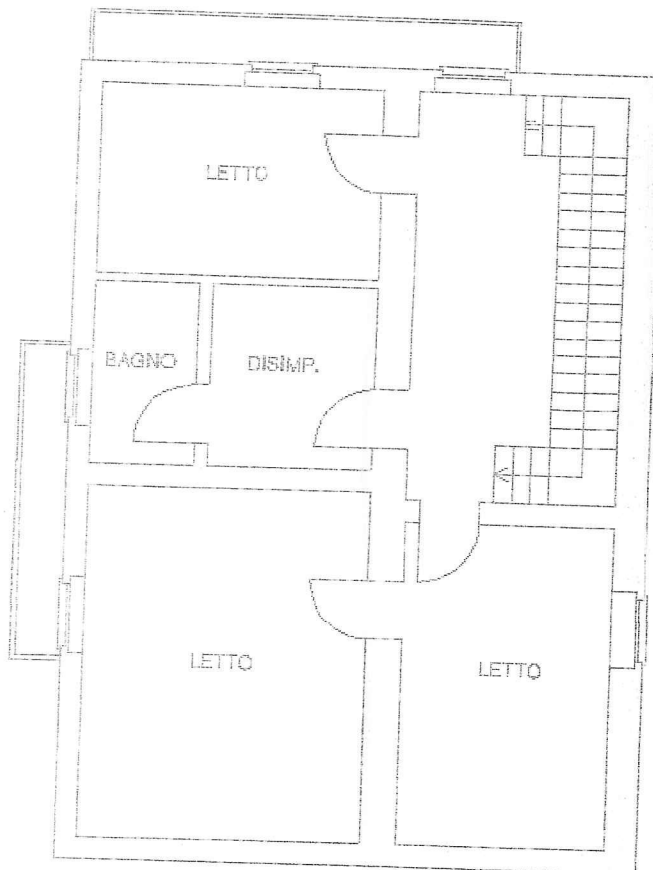
Piazza San Giovanni

Via S. Stefano





PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





PROIBITO L'ACCESSO
PER I VEICOLI



RENDER
S.p.A.

FRANCO













