RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI
Saluzzo
10 AGO. 2020
Prot. n. 599
Cat. V Cl. II Fasc. 30

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

DI ALLOGGIO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN CUNEO

OGGETTO

Perizia di stima tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Cuneo.

COMMITTENTE

RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO con sede in Saluzzo

P. IVA: 85000210048 *(intestazione in visura non ancora aggiornata al cambio di proprietà)*

CONSULENTE TECNICO

- ***Geometra Arnolfo Daniele Giorgio***, nato a Saluzzo (Cn) il giorno 16 settembre 1975, residente in Saluzzo (Cn), Via Creusa n. 47, codice fiscale RNL DLG 75P16 H727S, con studio in Torre San Giorgio (Cn), Via Maestra Adolfo Sarti n. 4, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2543 ed iscritto al n.5 dell'elenco dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cuneo.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Arnolfo Geom. Daniele Giorgio**, con studio in Torre San Giorgio (Cn), Via Maestra Adolfo Sarti n. 4, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2543, a seguito

dell'incarico ricevuto in data 09 luglio 2020 dall'arch. Bertola Roberto, presidente protempore della **RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO**, di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito nel Comune di Cuneo (Cn) si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 14 luglio 2020.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Cuneo in Corso Nizza n. 11.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi

utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetria catastale;
- Estratto di PRGC vigente e NTA.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Cuneo, Corso Nizza n. 11, censito al foglio 90, mappale 656, sub. 13;

4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

Comune: CUNEO (CN)

Indirizzo: Corso Nizza n. 11

Quote di proprietà:

RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO con sede in Saluzzo

P. IVA: 85000210048

Quota 1/1 piena proprietà

(intestazione in visura non ancora aggiornata al cambio di proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 656, sub. 13, cat. A/2, cl. 3, 5 vani, rendita € 516,46;

Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile oggetto di stima riguarda un appartamento attualmente destinato ad ufficio ed è sito nel Comune di Cuneo lungo il centralissimo Corso Nizza al numero civico 11. L'appartamento è situato al piano secondo di un immobile risalente ai primi del '900 denominato "Condominio Sociale Andreis", il quale si presenta in ottimo stato di conservazione d'uso con facciate esterne tinteggiate di colore giallo ocra e balconi in pietra. Il piano terra del condominio è adibito ad attività commerciali mentre i restanti sono occupati da abitazioni e da uffici.

L'appartamento è attualmente locato ad uno studio legale ed è composto da un ingresso, tre stanze, un cucinino oggi adibito a ripostiglio ed un bagno. Presenta due balconi: uno su Via Statuto e l'altro sul prospetto opposto con vista sul cortile interno. Inoltre, dispone di cantina al piano interrato e di posto auto privato nel

cortile interno, il cui accesso avviene da Via Statuto numero civico 2.

I pavimenti nelle tre stanze più ampie sono in legno a listoni di grandi dimensioni, nel ripostiglio in graniglia, nel bagno e nell'ingresso invece in marmo. Le porte interne sono in legno di colore bianco. Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco muniti di vetro singolo. Quelli prospicenti su Via Statuto sono dotati di avvolgibili a movimentazione manuale anch'essi bianchi, mentre quelli rivolti verso il cortile sono dotati in parte da persiane di colore beige e in parte da scuri interni di colore bianco.

L'impianto di riscaldamento presente è di tipo centralizzato con radiatori in ghisa.

Stato di conservazione e manutenzione

Il manufatto si trova in un generale buono stato di manutenzione anche se risulterebbero necessari alcuni piccoli interventi di ammodernamento come la sostituzione degli infissi, la rivisitazione del bagno e la revisione dell'impianto elettrico.

Impianti tecnologici

Gli impianti esistenti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) sono tutti funzionanti ma non sono presenti le certificazioni di conformità.

Atti di provenienza:

Ricongiungimento di usufrutto del 12/03/2005 n. 11557 .1/2005 in atti dal 22/07/2005 (protocollo n. CN0228026) Registrazione: Sede: R.U. di Bergese Maria

Planimetria catastale:

- Planimetria appartamento (Allegato A.1) conforme allo stato di fatto.

Pratiche edilizie:

Con riferimento alla situazione urbanistica, il sottoscritto perito, assumendosi ogni più ampia e completa responsabilità al riguardo, dichiara che la costruzione è del tutto regolare, ai sensi delle norme edilizie ed urbanistiche tempo per tempo vigenti, che è stata realizzata anteriormente al 1967 e non ha subito successive modifiche per le quali fossero richiesti provvedimenti autorizzativi comunali, dunque la costruzione è da ritenersi regolare e l'immobile risulta perfettamente commerciabile.

Stato di occupazione:

Attualmente l'immobile è locato allo "Studio Legale Bausardo & Gili". Il contratto si rinnova annualmente ed ha scadenza al 31.12; la disdetta deve essere comunicata almeno 6 mesi prima. Pertanto si ritiene l'immobile occupato potenzialmente sino al 31.12.2021.

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'indagine di mercato di tipo comparativa ha evidenziato un prezzo di vendita medio di circa € 2.300/€ 2.500 al mq essendo questa zona centrale, di pregio, con ascensore, posto auto condominiale assegnato e di taglio metrico molto commerciale (110 mq).

Considerando lo stato dell'immobile che, seppur in buone condizioni, necessiterebbe come minimo del rifacimento del bagno, la sostituzione dei serramenti e la rivisitazione degli impianti lo scrivente ritiene, sentito anche il parere di operatori immobiliari in Cuneo, di poter considerare congruo ed adeguato il valore di € 1.900/mq.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Comune: CUNEO (CN)

Indirizzo: Corso Nizza n. 11

Dati catastali: Fg.90, num. 656, sub. 13

C A L C O L O S U P E R F I C I

SUPERFICI NETTE

Piano primo entro terra

Cantina: 4.30 x 3.00 = ...12.90 mq

Piano ~~primo~~ terzo fuori terra

Ingresso: 3.70 x 3.00 = 11.10 mq .....11.10 mq

Camera 1: 7.00 x 4.00 = 28.00 mq .....28.00 mq

Camera 2: 4.00 x 4.00 = 16.00 mq .....16.00 mq

Camera 3: 4.50 x 3.60 = 16.20 mq .....16.20 mq

Ripostiglio: 2.70 x 1.70 = 4.59 mq .....4.59 mq

Bagno: 2.70 x 1.90 = 5.13 mq .....5.13 mq

Balcone 1: 3.00 x 1.00 = 3.00 mq .....3.00 mq

Balcone 2: (7.20x1.10)+(1.60x1.10) = 9.68 mq .....9.68 mq

Totale superficie netta: 93.92 mq balconi esclusi.

Superficie complessiva lorda commerciale pari a 110 mq.

Valore dell'appartamento:

mq 110,00 x €/mq 1.900 = € 209.000,00

diconsi (duecentonovemila/00)

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Arnolfo Daniele Giorgio**, con studio in Torre San Giorgio (CN), Via Maestra Adolfo Sarti n. 4, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2543, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a € **209.000,00**

(euro duecentonovemila/00).

Tanto doveva il Sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Torre San Giorgio, 30/07/2020

IL TECNICO

Geometra

Arnolfo Daniele Giorgio

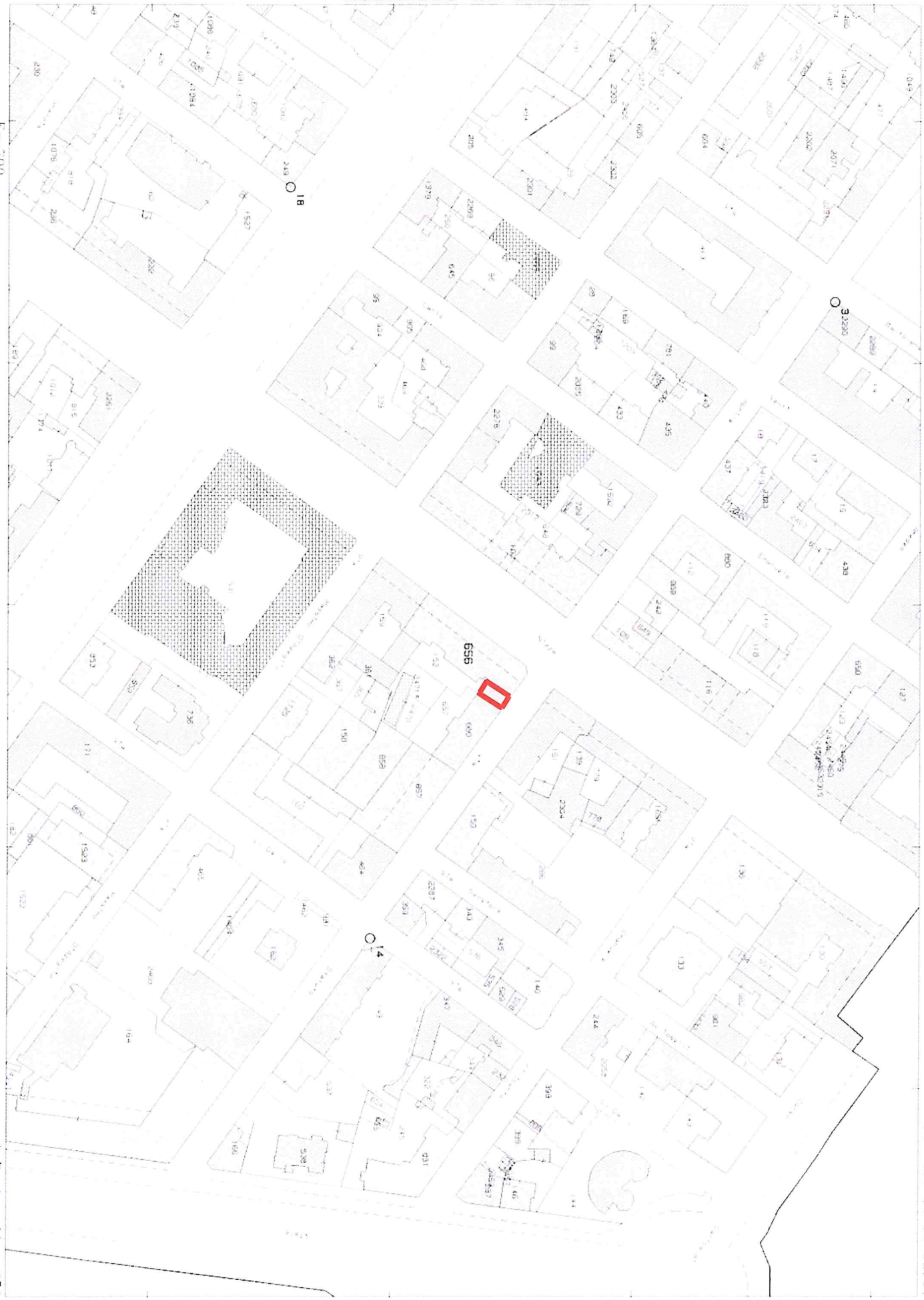
8. ALLEGATI

A.1 - Planimetria Catastale, Estratto di mappa, Estratto e documenti PRGC e Visura Catastale;

A.2 - Allegato fotografico;

ALLEGATO A.1

ESTRATTO DI MAPPA



Direzione Provinciale di Cuneo - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DARIO GIOVANNI COLELLA

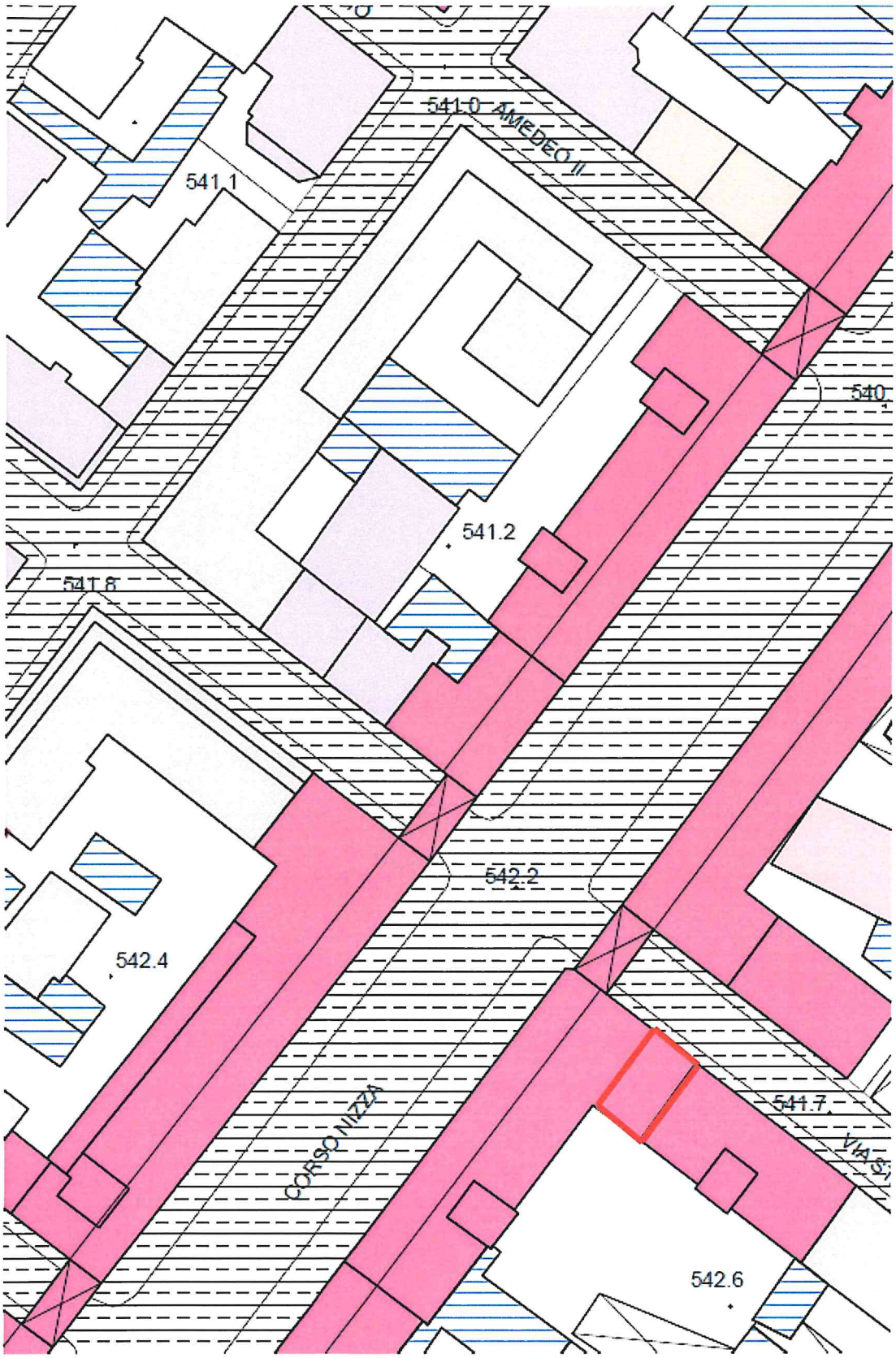
Via Nizza, tel. 0171 0171

Comune: CUNEO
Foglio: 90
Particella 956

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

30 Lug 2020 17:38:34
Prot. n. T273924/2020

ESTRATTO DI P.R.G.C.



Titolo II - SISTEMA INSEDIATIVO

Capo II - CITTA' STORICA (art.24 Lur.56/77)

Tessuto di origine medioevale e di matrice barocca (TS1 - TS2) - Artt.29, 30

A1 - Cellule di impianto medioevale, tassellate negli isolati

A2 - Cellule di impianto medioevale, integrate in sistemi porticati

A3 - Cellule edilizie e palazzi barocchi e tardo barocchi

A3.1 - Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, integrate in sistemi porticati

A3.2 - Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, tassellate negli isolati

AA - Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto medioevale

AB - Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto barocco

Tessuto di espansine ottocentesca (TS3) - Art.31

A4 - Complessi ottocenteschi integrati in sistemi porticati

A5 - Edifici da reddito ottocenteschi, tessellati negli isolati

A6 - Palazzi e case del II° dopoguerra nella città di impianto medioevale e ottocentesco

AC - Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto ottocentesco

Tessuto di espansine novecentesca (TS4) - Art.32

A7 - Palazzi umbertini integrati in sistemi porticati

A8 - Edifici umbertini tassellati negl isolati

A9 - Palazzine eclettiche

A10 - Casa del periodo moderno con caratteri dell'architettura razionalista

A11 - Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra

A12 - Palazzi edificati dal II° dopoguerra, integrati in sistemi porticati

A13 - Residui della città foranea inglobati nella città novecentesca

AD - Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto umbertino

AE - Ristrutturazioni recenti su edifici del periodo moderno

AF - Bassi fabbricati pertinenziali integrati negli isolati

AG - Tasselli non saturi inglobati nelgi isolati

PLANIMETRIA CATASTALE

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

B

2222
Baralis

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

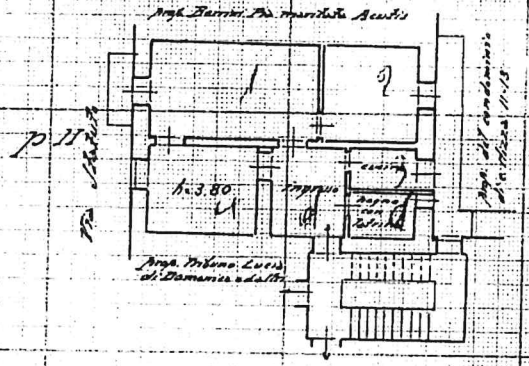
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1733001

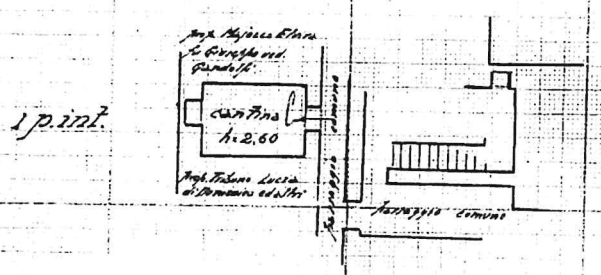
Comune Cuneo
Via Corso Nizza N° 11

Ditta [1] Baralis Lodovico Tomaso fu Giuseppe

[1] Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)
COMUNE
di Cuneo
Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
1733001





ORIENTAMENTO

SCALA di 1:200

Compilata da:
geom. Giacomo Sarà
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Cuneo

Data 22 aprile 1940-XVIII Firma Geom. [illegible]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di CUNEO (D205) - < Foglio: 90 - Particella: 656 - Subalterno: 13 >
CORSO NIZZA n. 11 piano: S1-2;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2020

Data: 27/07/2020 - Ora: 15.25.13 Fine

Visura n.: T214065 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CUNEO (Codice: D205)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 90 Particella: 656 Sub.: 13**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		90	656	13	1		A/2	3	5 vani	**Totale: 113 m² Totale escluse aree scoperte**: 110 m²**	**Euro 516,46**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	CORSO NIZZA n. 11 piano: S1-2;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PIO ISTITUTO GUGLIELMI BARALIS OBERTI con sede in SALUZZO	85000190042*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/03/2005 protocollo n. CN0228026 in atti dal 22/07/2005 Registrazione: Sede: R.U. DI BERGESE MARIA (n. 11557.1/2005)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D205 - Sezione - Foglio 90 - Particella 656

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

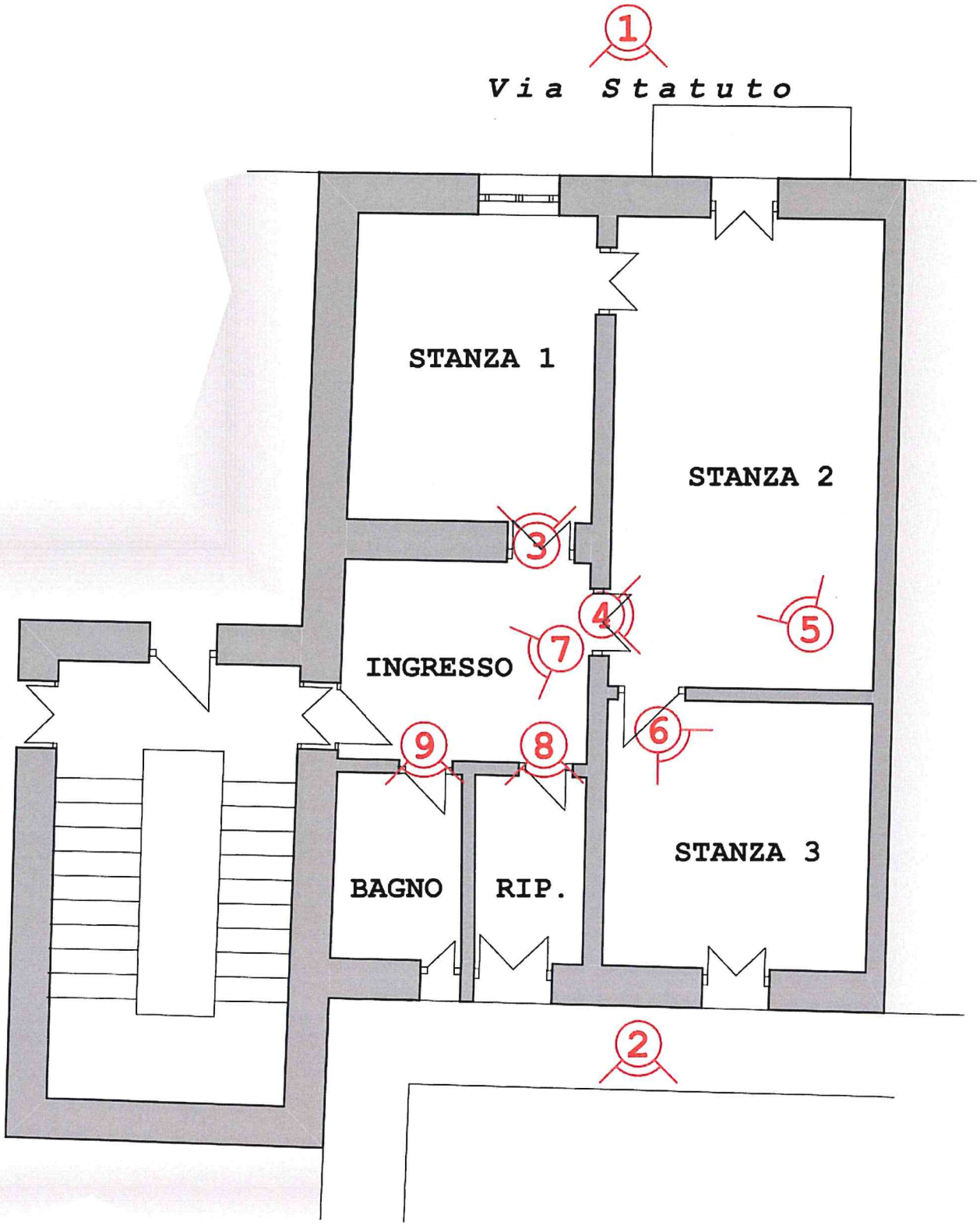
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** 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).

VISURA CATASTALE

ALLEGATO A.2

Allegato fotografico



Ripresa fotografie

FOTO 1 - Prospetto che si affaccia su Via Statuto

FOTO 2 - Cortile interno in cui è presente il posto auto

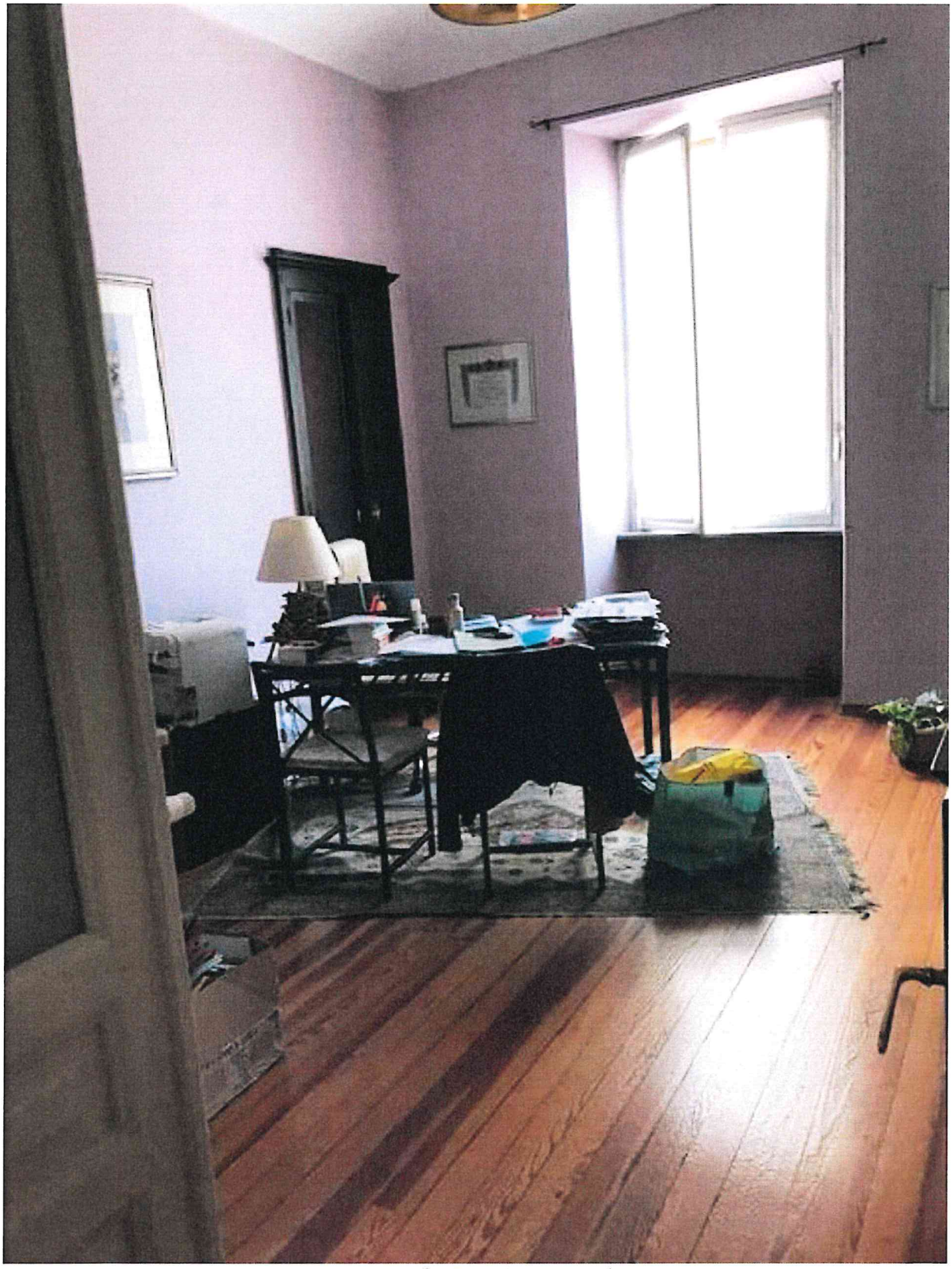


FOTO 3 - Stanza 1

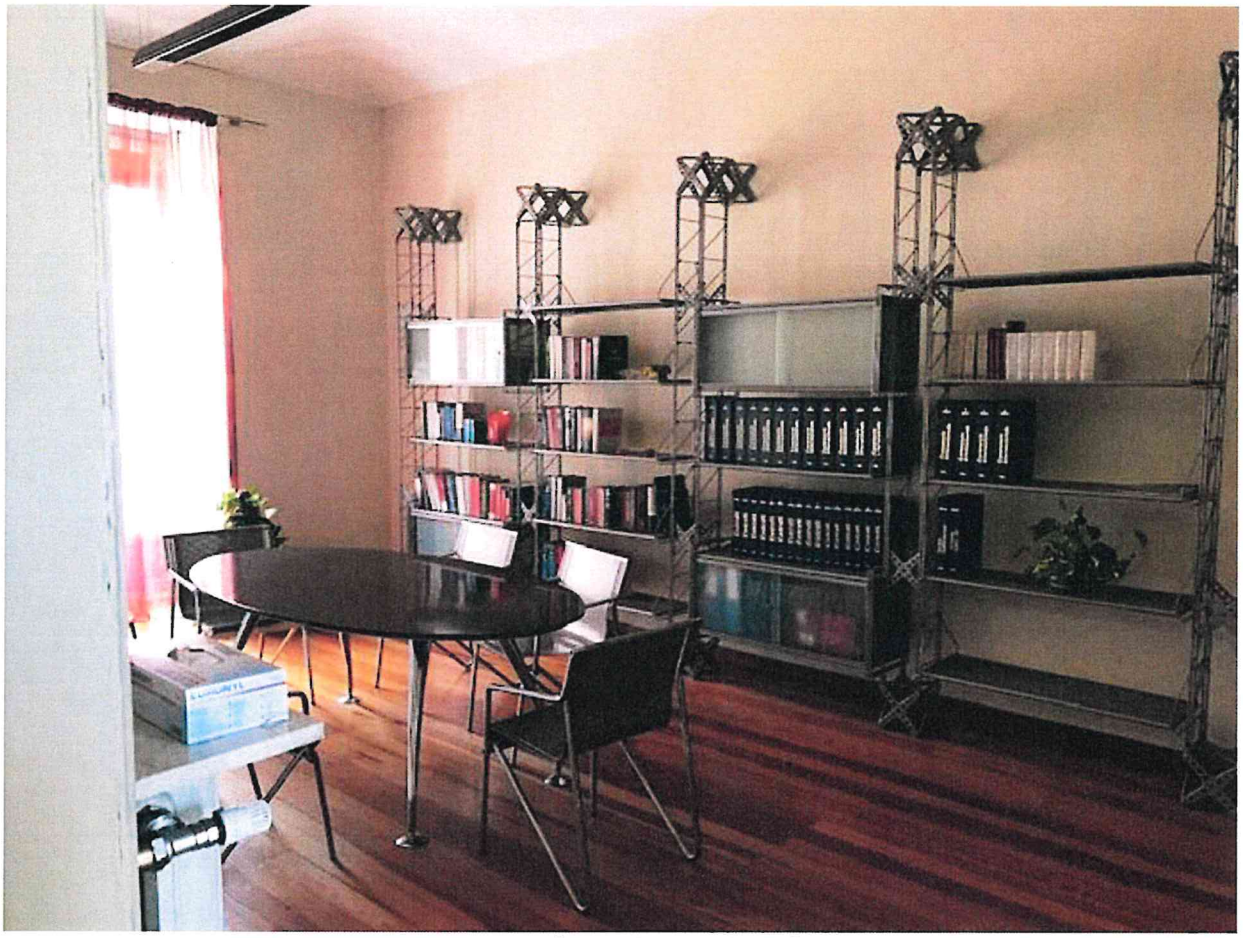


FOTO 4 - Stanza 2

Foto 5 - Stanza 2

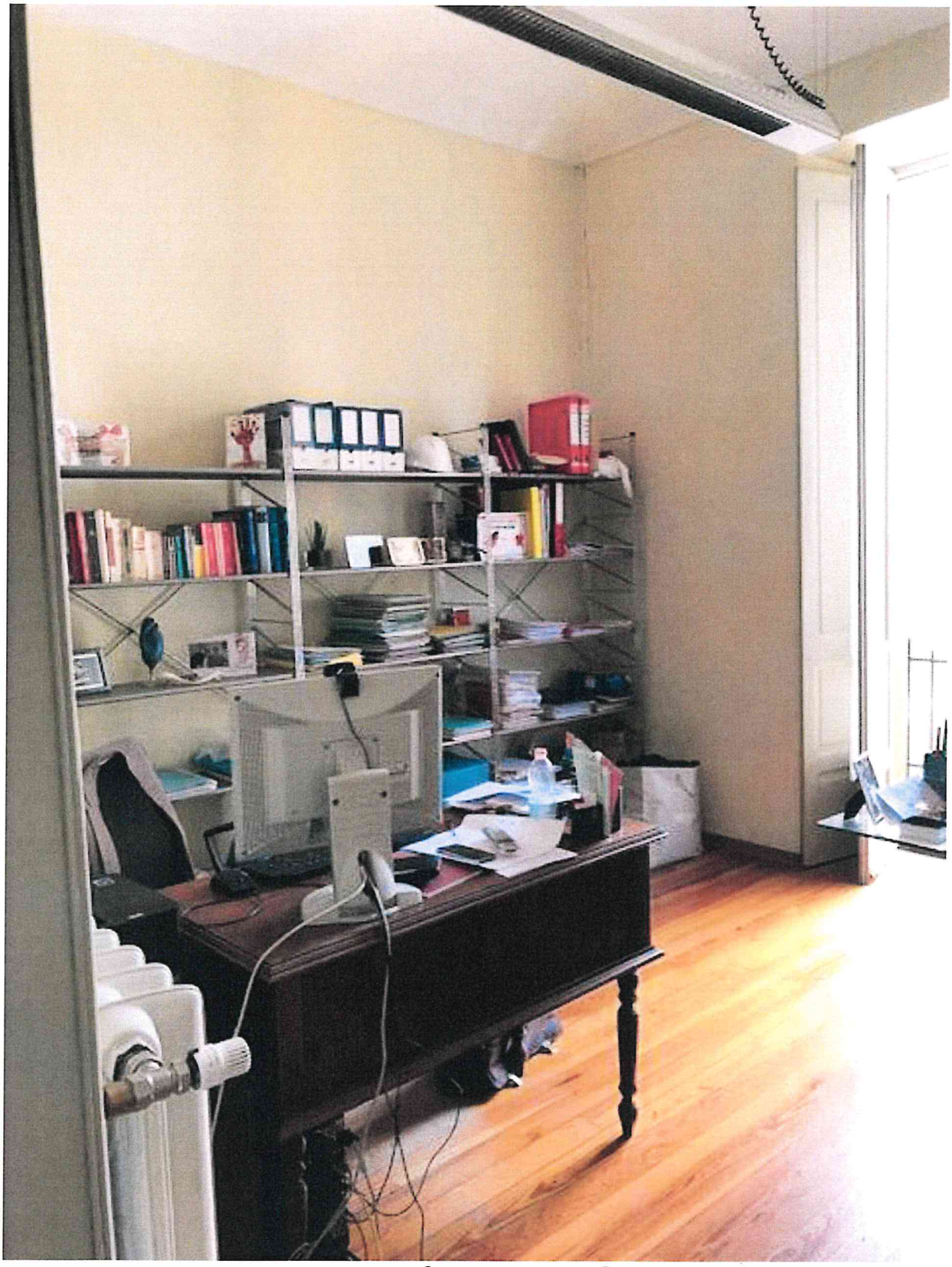


FOTO 6 - Stanza 3

FOTO 7 - Ingresso

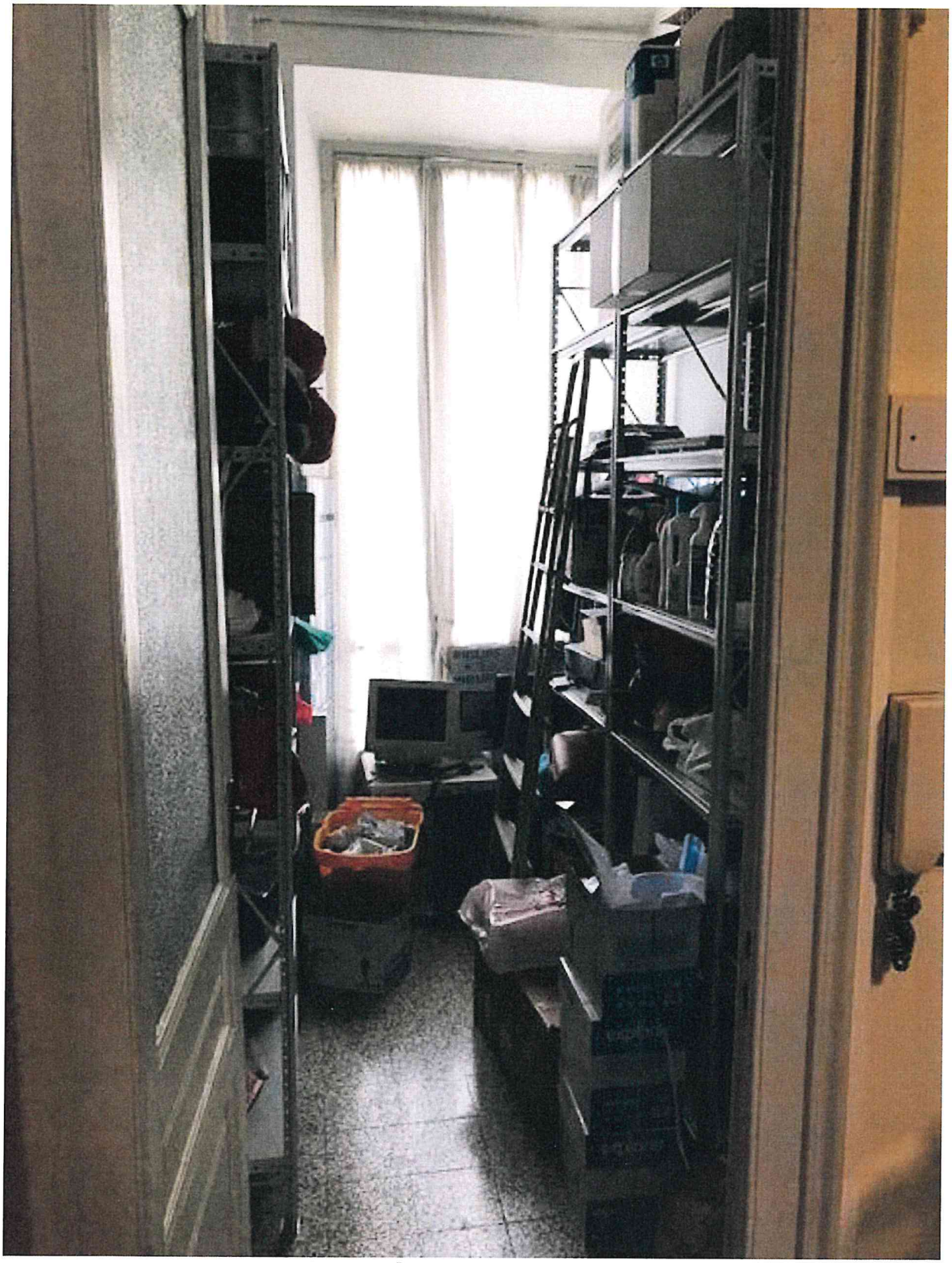


FOTO 8 - Ripostiglio

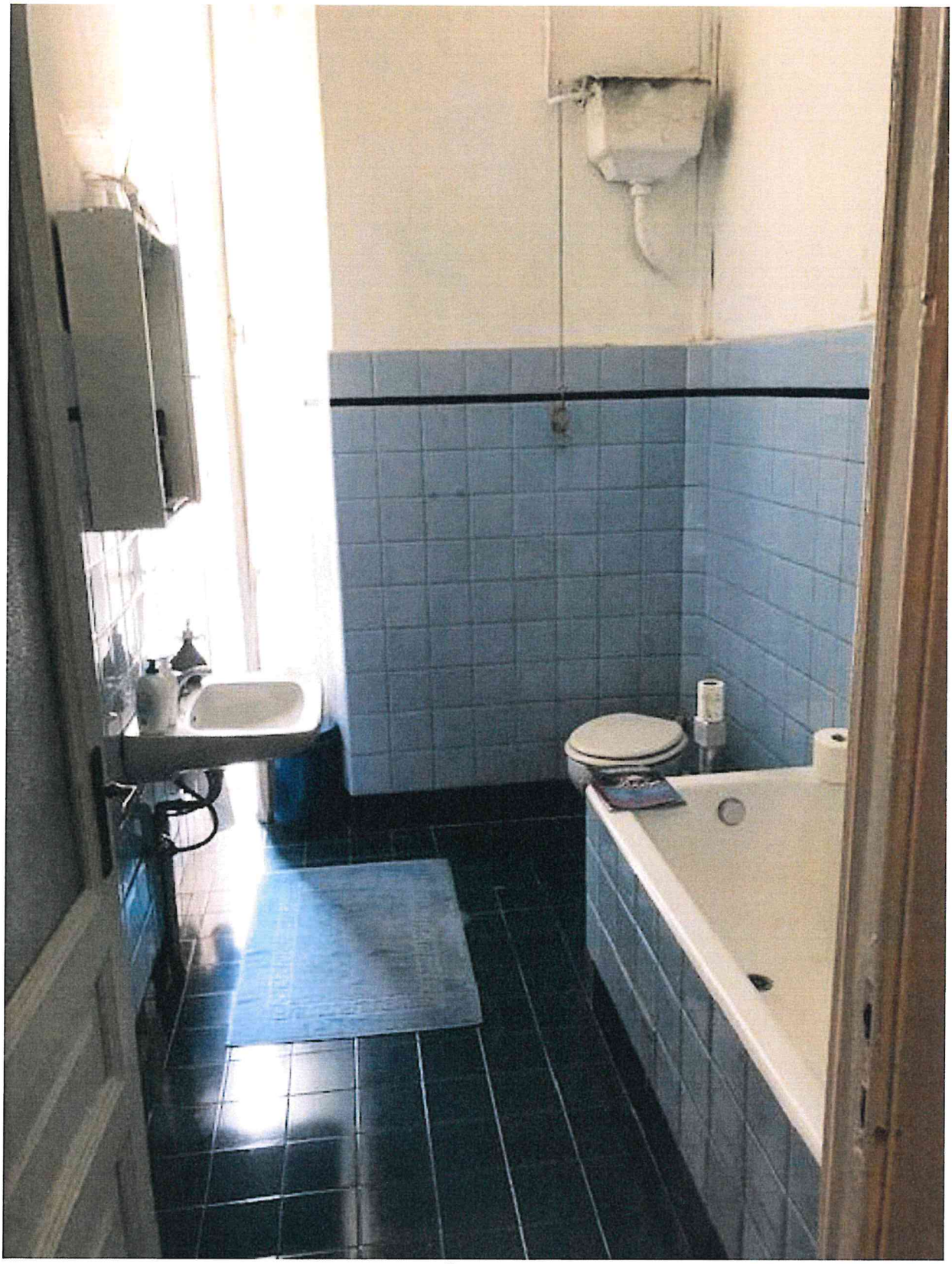


FOTO 9 - Bagno