



PERIZIA TECNICA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

PREMESSA

Il sottoscritto perito Geom. Livio Maero con studio tecnico in Saluzzo, Piazza Cavour n. 15 iscritto presso il Collegio dei geometri di Cuneo al n. 2264, è stato incaricato dalla "Residenza Emanuele Tapparelli D'Azeglio" con sede in Saluzzo, Via Cuneo n. 16, C.F. 85000210048, quale perito estimatore nel procedimento di alienazione di alloggio e pertinenziali cantina e rimessa in Comune di Saluzzo (CN) alla Via Todini n.10-12 mediante asta pubblica.

Con determina n. 109 del 04.05.2023 il sottoscritto ha ricevuto l'incarico di periziare l'immobile avanti descritto e pertanto ha provveduto a ritirare parte della documentazione in possesso della committenza e ad eseguire sopralluoghi presso gli immobili, presso l'Agenzia del Territorio (catasto) e presso l'ufficio urbanistica comunale competenti, nel mese di maggio 2023, per relazionare quanto di seguito riportato.

DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

Gli immobili per i quali viene richiesta la valutazione estimativa si trovano nel Comune di Saluzzo alla Via Todini n. 10-12, all'interno del Condominio denominato "Condominio Primo Sole" e risultano censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 75 come segue:

n. 608 sub. 6 Via Todini n. 10 P. S1-2 A/2 cl. 3 v. 5,0 RC. €. 477,72

n. 608 sub. 33 Via Todini n. 12 P. T C/6 cl. 4 mq. 14,00 R.C.€. 100,50.

Trattasi di unità immobiliare uso civile abitazione al piano secondo (terzo fuori terra) non attualmente dotato di ascensore affacciantesi sia su Via Todini che sul cortile comune sul retro, composto di sala, n. 2 camere, cucina, bagno oltre a disimpegno e n. 2 balconi di cui uno in parte



verandato, fra i confini: vano scala , altra proprietà, vuoto su cortile comune a due lati con annessa ampia cantina al piano primo interrato fra i confini: corridoio di accesso alle cantine, muro perimetrale e altre cantine di proprietà ignota.

Pertinenziale all'alloggio vi è una rimessa posta nel basso fabbricato ubicato nel cortile comune individuata come la quarta partendo dalla destra avendo le porte delle rimesse fronte a chi guarda.

Dal sopralluogo effettuato dal tecnico sottoscritto in data 11.05.2023 si può riferire che l'alloggio è in buono stato di manutenzione e libero da persone, mentre sono presenti alcuni mobili nei vari ambienti che saranno sgomberati a carico dell'eventuale acquirente secondo disposizioni della direzione dell'Istituto.

I pavimenti di sala e di una camera sono in parquet di legno disposti a spina di pesce e tinta chiara, mentre quelli dell'altra camera e del disimpegno sono in marmo e quelli del bagno e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni risultano in alluminio e paiono di epoca recente già dotati di doppi vetri, quelli interni sono in legno e dotati di vetrate, le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con carte da parati mentre esternamente il condominio risulta tinteggiato.

L'alloggio, risalente ai primi anni '60, è dotato di salvavita mentre l'impianto elettrico si presume risalga all'epoca di costruzione, il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono centralizzati tramite il teleriscaldamento, il bagno è dotato di vasca, lavandino, water e bidet. Ne consegue che non esiste dichiarazione di conformità degli impianti all'epoca attuale, ma solo all'epoca della loro realizzazione.



PROVENIENZA: Legato testamentario del Sig. Bernardi Fedele deceduto il 29.08.2022 - Dichiarazione di successione registrata all'Agenzia Entrate di Cuneo in data 08.03.2023 al n. 110643 Volume 88888 trascritta a Saluzzo in data 30.03.2023 ai n.ri 2088/1684; Testamento olografo pubblicato a rogito Notaio Elio Quaglia con verbale di attivazione del 02.11.2022 rep. 58174/19120 registrato presso l'Agenzia Entrate di Cuneo il 08.11.2022 al n. 23793 serie 1t.

INTESTATARI DEGLI IMMOBILI E LORO QUOTE

Gli immobili oggetto della presente Perizia son in piena proprietà alla Residenza Emanuele Tapparelli D'Azeglio" con sede in Saluzzo, Via Cuneo n. 16, C.F. 85000210048 in base all'atto di provenienza sopra riportato

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Il condominio "Primo sole" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente perizia si trova in zona denominata B1 dal PRGC vigente e la zona è assoggettata a Vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004 (Galassino della collina di Saluzzo).

Il condominio è stato costruito tramite nulla osta prot. 372 del 15.07.1961 e autorizzato all'abitabilità tramite certificato n. 44 del 06.03.1963 (Lavori iniziati il 09.08.1961 e terminati il 20.12.1962).

In seguito sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

relativamente all'unità immobiliare: concessione edilizia in sanatoria n. 158 del 31.08.1990 rilasciata ai sensi della Legge 47/85 per costruzione di



veranda sul balcone,

relativamente al condominio :

- nulla osta n. 176 del 16.06.1979 per ritinteggiatura esterna al condominio;
- Nulla osta n. 380 del 14.09.1993 per manutenzione straordinaria a parte di balconi di facciata e pensiline ingresso;
- autorizzazione edilizia n. 99/290 del 26.10.1999 per sostituzione di recinzione;
- denuncia inizio attività n. DIA2002/152 del 01.10.2002 per opere di manutenzione straordinaria a fabbricato condominiale;
- denuncia inizio attività DA09/118 del 06.05.2009 per opere di manutenzione straordinaria balconi e tinteggiatura facciate;

Il sottoscritto perito dopo aver visionato tutti provvedimenti autorizzativi sopra elencati ed eseguito relativo sopralluogo in loco evidenzia l'esistenza di alcune difformità interne all'alloggio rispetto al nulla osta del 1961 consistenti in piccoli spostamenti di alcuni tramezzi e di porte interne e variazione dell'assetto interno dell'alloggio laddove nel progetto originario del 1961 prevedeva una camera in più rispetto alla disposizione poi realizzata sin da allora e mantenuta fino ad oggi

Tenendo altresì in considerazione:

- che le difformità interne non interessano parti strutturali e non incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato e che sono state realizzate prima dell'entrata in vigore della legge 47/85;
- che la modifica dell'assetto interno dell'alloggio può considerarsi una



mancata variante a fine lavori per opere che non incidono sulla struttura e sull'aspetto esteriore del fabbricato ed eseguite su fabbricato avente abitabilità precedente al 30.01.1977 (certificato di agibilità datato 06.03.1963)

- che esiste Delibera del Consiglio comunale di Saluzzo n. 56 del 29.07.2015 che esclude dai procedimenti di sanatoria nello specifico le casistiche sopra riportate;

tutto ciò esposto e considerato il sottoscritto perito può dichiarare che gli immobili periziati sono perfettamente commerciabili.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato. La valutazione viene effettuata dal sottoscritto perito estimatore tenendo conto dei fattori oggettivi dell'immobile, del suo attuale stato, della sua ubicazione in zona considerata di pregio del Comune di Saluzzo, della situazione edilizia ed urbanistica ed in particolare della circostanza che

- trattasi di alloggio in buone condizioni posto in un condominio medio piccolo in zona tranquilla e comoda al centro, ma che si trova al secondo piano terzo fuori terra, non attualmente dotato di ascensore.

La superficie catastale dell'alloggio (ormai comparabile alla superficie commerciale) in base alla visura catastale risulta essere pari a mq. 116,00



comprensiva di superficie lorda compreso i muri e la veranda, quota dei balconi e quota della cantina

Il valore che si ritiene equo attribuire è il seguente:

- € 1000,00 circa al mq. di superficie catastale;

La superficie della rimessa risulta essere pari a mq. 15,00

Il valore globale che il sottoscritto Perito ritiene di poter attribuire agli immobili in Comune di Saluzzo, Via Todini n. 10-12 oggetto della presente Perizia scaturisce applicando alla superficie catastale il valore unitario stimato e risulta essere pari a

Per quanto riguarda l'alloggio

Mq. 116,00 x 1.000,00 €/mq. = circa € 116.000,00

Per quanto riguarda l'autorimessa:

a corpo _____ €. 15.000,00

per un totale di €. **€. 131.000,00**

Ciò è quanto il sottoscritto Perito estimatore è in grado di riferire in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti necessari.

A maggior chiarimento ed integrazione della presente si allega:

- Planimetrie catastali relative alle unità immobiliari oggetto della perizia;
- certificato catastale del Catasto Fabbricati relativo alle unità immobiliari oggetto della perizia;
- estratto di mappa e di PRGC;
- documentazione fotografica dell'alloggio, cantina e rimessa oggetto della presente perizia.



Saluzzo lì 26.05.2023

Il Perito

(MAERO Geom. Livio)

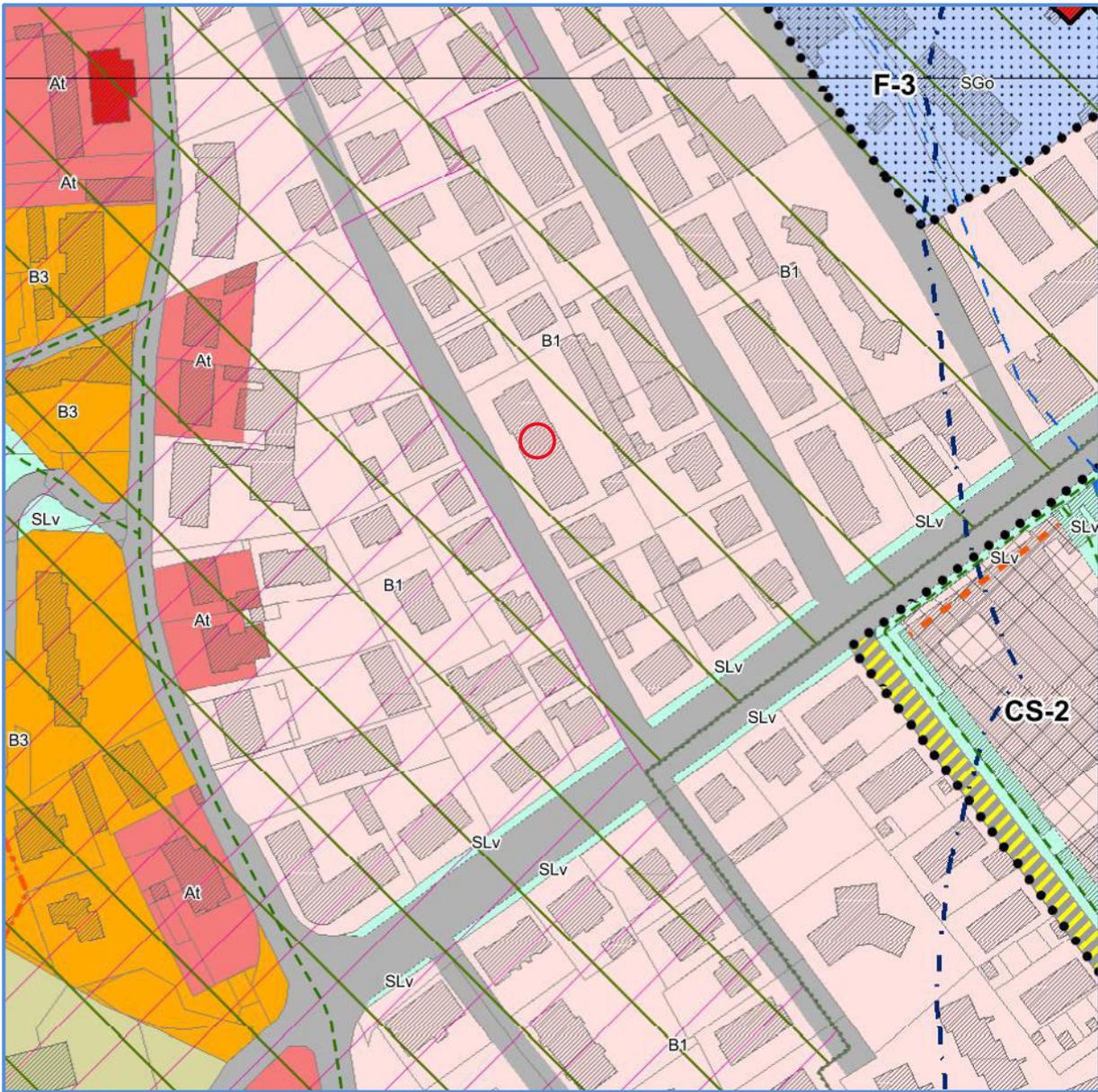


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Estratto di mappa scala 1:2000

Fg. 75 n. 608



Estratto di PRGC – zona B1

/

FOTO 1 -



FOTO 2 - rimessa



FOTO 3- cantina



FOTO 4 - cantina



FOTO 5 – alloggio - disimpegno



FOTO 6 – alloggio - bagno



FOTO 7 - sala



FOTO 8 Camera



FOTO 9 camera



FOTO 10 - Cucina



FOTO 11 veranda

