

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

relativa al fabbricato sito in Bagnolo Piemonte, via Cave 182 - 396

Il sottoscritto Geom. **IGNAZIO CAMMILLERI**, con studio tecnico in Luserna San Giovanni via I° Maggio 42, Cap. 10062, iscritto al ex ruolo degli agenti immobiliari della CCIAA di Torino al n. 7686 e iscritto al Ruolo dei Periti Esperti presso la CCIAA di Torino al n. 1353, è stato incaricato dalla Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] 6 (C.F. [REDACTED]) residente in Italia, di redigere la presente perizia riguardante il fabbricato di civile abitazione con annessi terreni di pertinenza ubicato nel Comune di Bagnolo Piemonte (CN) in via Cave 182 – 396, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato attuale.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale e della documentazione pervenutami, il giorno 10/10/2018 eseguii il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima. Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico. Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione del contesto urbanistico e del mercato locale
- 2) Descrizione generale
- 3) Scelta del criterio di stima
- 4) Valutazioni
- 5) Conclusioni generali

1.0) - INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO URBANISTICO

La località nel quale è ubicato il fabbricato può essere considerata una zona periferica perfettamente residenziale raggiungibile tramite strada comunale.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato il classico insediamento di borgata di antica costruzione ove i fabbricati presenti in loco sono per la maggior parte ristrutturati nel corso dell'ultimo quarantennio.

2.0) - DESCRIZIONE GENERALE

Nel corso del sopralluogo si è riscontrata la presenza di due fabbricati civili di vecchia costruzione elevati a due piani fuori terra. Il primo fabbricato (particella 398) libero su 3 lati è composto da un ingresso, tinello, soggiorno e un bagno cieco al piano terreno; tramite una scala interna si raggiunge il piano superiore nel quale è presente un bagno di servizio e una camera matrimoniale con relativo balcone posto sul lato est dell'abitazione.

Il secondo fabbricato (particella 62), adiacente al primo, è composto da una cantina al piano interrato, un locale fatiscente al piano terreno e un ulteriore locale speculare al piano primo: il tutto in uno stato totale di fatiscenza pertanto non considerabili come locali abitabili al momento. Oltre al giardino di pertinenza dei due fabbricati è presente un locale deposito posto su un appezzamento di terreno agricolo distante circa 80 metri dai fabbricati civili. Inoltre da un'indagine eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Bagnolo Piemonte è emerso che i fabbricati in questione risalgono a un tempo antecedente il 1967: data dalla quale non è stato realizzato alcun genere di intervento pertanto non è stata riscontrata nessuna concessione e/o licenza.

Tuttavia ad oggi risulta esserci una difformità urbanistico – catastale dell'immobile in oggetto, infatti la scheda catastale è rappresentata in maniera non conforme alle condizioni reali riscontrate sul posto.

Le condizioni generali del primo fabbricato civile (particella 398) sono mediocri, si presenta allo stato abitabile con la necessità di qualche lavoro di manutenzione ordinaria e la realizzazione di un impianto di riscaldamento a radiatori dal momento che, attualmente, è ancora presente un sistema di riscaldamento a stufa. Il secondo fabbricato (particella 62) necessita di lavori di ristrutturazione nelle parti strutturali come tetto e solai, nelle parti relative agli impianti tecnologici (impianto idrico, impianto elettrico, impianto fognario, impianto di riscaldamento), serramenti e finiture. Inoltre, dato lo stato di abbandono attuale, la mancanza di manutenzione ordinaria ed anche il disordine generale rende questa unità abitativa estremamente difficoltosa alla vendita.

Censito al Catasto Fabbricato del comune di Bagnolo Piemonte al Foglio 29 particella:

- 390 Cat. C/2. cl. 2. 24 mq. Rendita 22,31 €
- 398 Cat. A/4. cl. 3. 2,5 vani. Rendita 45,19 €
- 62 Cat. A/4. cl. 5. 5,5 vani. Rendita 136,34 €

3.0) - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa, per determinare il valore di mercato, è quello basato sulla semplice comparazione diretta. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

4.0) - VALUTAZIONI

Stima basata sul metodo di confronto.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti e per avere una controprova abbiamo fatto riferimento ai dati delle vendite nella zona utilizzando una media del nostro venduto nell'ultimo periodo con le ultime richieste per la vendita o pervenute alle nostre agenzie immobiliari. Il tutto confrontato con le attuali pubblicazioni dei dati della Borsa Immobiliare (organismo di utilità pubblica) istituito dalla Camera di Commercio per la regolazione del mercato immobiliare del territorio.

5.0) - CONCLUSIONI GENERALI

Tenuto conto:

- di quanto osservato in precedenza
- della consistenza del bene
- delle condizioni generali dell' immobile
- della sua tipologia
- della zona in cui è situato
- dei valori di mercato della zona
- della attuale situazione di mercato

- Foglio 29, particella 390

Sup. commerciale: $24,00 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = 6'000,00 \text{ €} + 10\%$ (terreno di pertinenza) = 6.600,00€

- Foglio 29, particella 62

Sup. commerciale: $129,75 \text{ mq} \times 505,00 \text{ €/mq} = 65.523,75 \text{ €} - 40\%$ (condizioni attuali immobile) = 46.802,67€

- Foglio 29, particella 398

Sup. commerciale: $67,00 \text{ mq} \times 505,00 \text{ €/mq} = 33.835,00\text{€} + 10\%$ (giardino di pertinenza) = 37.218,50€

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del fabbricato, delle sue condizioni di conservazione e manutenzione, del grado di finitura delle parti strutturali e architettoniche, facendo riferimento ai prezzi medi correnti sul mercato locale, tenendo conto delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ritiene che il valore di mercato più probabile dei beni in oggetto sia pari a € 90.621,17 (euro novantamilaseicentoventuno/diciassette).

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Barge, li 23/10/2018

Il tecnico
Geom. Ignazio Cammilleri





















