



## Perizia di stima fabbricati e terreni in Borgomasino (TO)

### Premessa

Il sottoscritto geom. Guido Fabio iscritto all' Albo Professionale dei geometri di Torino e Provincia, al n. 7389, con studio tecnico in Strambino, via G. Gozzano 19, ha avuto incarico al fine di determinare il più probabile valore commerciale di fabbricati e terreni ubicati nel Comune di Borgomasino (TO).

Il sottoscritto, dopo aver provveduto a recuperare tutta la documentazione necessaria, in parte già in suo possesso, ed in parte reperita presso l' Agenzia del Territorio, si è recato sul posto dove ha potuto prendere visione degli immobili, accertarne la consistenza e le relative condizioni.

Gli immobili oggetto di stima sono un fabbricato residenziale con relative pertinenze e alcuni appezzamenti di terreno, il tutto ricadente nel Comune di Borgomasino.

### FABBRICATO RESIDENZIALE E PERTINENZE

Trattasi di fabbricato residenziale costituito da due corpi di fabbrica, il primo a destinazione residenziale, costituito da due piani fuori terra oltre ad un interrato, ed il secondo a destinazione autorimessa, basso fabbricato elevato ad un solo piano fuori terra. Entrambi i corpi di fabbrica insistono sul mappale 85 del foglio 22 del Comune di Borgomasino e risultano censiti come segue:

- Foglio 22 mappale 85, categoria A/7 classe I, consistenza 9,5 vani, rendita €858,61
- Foglio 22 mappale 85 sub. I, categoria C/6 consistenza 41mq, rendita €160,93

Dalle risultanze catastali gli immobili di cui sopra risultano in capo alla ditta:

FESSIA Alessandra nata a Torino il 28/02/1931 c.f. FSSLSN31B68L219U - proprietà per 1/3

FESSIA Dario nato a Torino il 14/10/1942 c.f. FSSDRA42R14L219R - proprietà per 1/3

FESSIA Elena nata a Torino il 17/06/1928 c.f. FSSLNE28H57L219M - proprietà per 1/3

Pervenuti per : costituzione del 23/10/1986 in atti dal 15/11/1995 Registrazione F.O.N. 2889/95 (n. 278/1986)

### Descrizione dell'immobile

L'immobile è ubicato a circa 150 metri a nord del centro del Comune di Borgomasino, in un contesto poco edificato e caratterizzato dalla presenza di ampi spazi verdi.

E' posizionato in cima ad una piccola altura con ottima esposizione ed apertura solare.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via San martino, tramite stradina interpodereale attraverso fondi privati. Dal sopralluogo è evidente che il fabbricato è in stato di abbandono, così anche come la strada di accesso, che attualmente risulta praticabile solo a piedi o con mezzi idonei al fuoristrada.

L'area di proprietà circostante il fabbricato è anch'essa in stato di abbandono e priva di manutenzione. E' ricoperta da una fitta vegetazione che rende difficoltoso anche il solo accesso pedonale ai fabbricati.

La fitta vegetazione e la terra non permettono di individuare la presenza di superfici pavimentate e/o carrabili che possano condurre al fabbricato principale ed al basso fabbricato ad uso autorimessa.

Non risultano altresì visibili e individuabili recinzioni e/o manufatti che delimitino la proprietà.

Il fabbricato è anch'esso in stato di completo abbandono, ed allo stato di fatto risulta privo delle condizioni minime di abitabilità.

È costituito da due piani fuori terra a destinazione residenziale, ed un piano interrato destinato a locali accessori.

Al piano terra quattro locali, dispensa, wc, corridoio e ingresso con scala per accesso al piano superiore composto da tre camere, guardaroba, wc, ripostiglio, corridoio e balcone. Al piano interrato tre locali ad uso accessorio, cantina ecc.

Per il riutilizzo del fabbricato ai fini abitativi sono necessari interventi di ristrutturazione edilizia pesante.

### Metodo di stima e valutazione economica

Prendendo in considerazione condizioni intrinseche, quali materiali di cui è costituito, dello stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché condizioni estrinseche, quali anno di costruzione, posizione rispetto al centro abitato e ai servizi primari e secondari, sono state tratte delle notizie necessarie alla stima.

Sono stati analizzati i prezzi di mercato di beni limitrofi con eguali caratteristiche di forma e posizione.

Si rileva che il fabbricato ha delle evidenti potenzialità date soprattutto dalla favorevole e panoramica ubicazione, per contro la valutazione è penalizzata dallo stato conservativo e manutentivo dell'immobile.

Al fine di determinare correttamente il valore commerciale attuale dell'immobile, si assume come parametro il prezzo unitario al mq di superficie commerciale lorda di fabbricati al nuovo aventi le stesse caratteristiche, al quale si detraggono i costi di ristrutturazione necessari al fine di poterli comparare allo stesso livello costruttivo.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata a lordo delle pareti interne e perimetrali fino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà.

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto si è utilizzata come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Nella zona omogenea presa in esame, viene indicato un valore di riferimento per le abitazioni civili in uno stato conservativo normale, minimo 380€/mq e massimo 570€/mq.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, delle valutazioni attuali di mercato e delle quotazioni riportate sulla borsa immobiliare (O.S.M.I.) sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio si è tenuto congruo utilizzare il valore massimo di riferimento pari ad € 570€/mq per metro quadro in una ipotetica condizione che avrebbe lo stesso fabbricato a lavori di ristrutturazione ultimati.

Al valore sopra determinato vengono detratti i costi degli interventi necessari alla ristrutturazione necessaria per poter comparare il fabbricato con tipologie analoghe.

Per la determinazione della superficie commerciale sono state prese in considerazione le superfici lorde abitative calcolate al 100%, balconi al 25%, cantine e garage al 75%, area pertinenziale al 15%. Nel conteggio dell'area pertinenziale si precisa che è stata presa in esame la sola superficie relativa al mappale 85, mentre i mappali limitrofi sono oggetto di stima nei successivi paragrafi.

In base alle considerazioni di cui sopra, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile in complessivi mq 497,00.

Applicando i valori di stima sopraccitati si può correttamente stabilire il valore commerciale del fabbricato in condizioni abitabili nel periodo attuale:

#### DETERMINAZIONE VALORE DEL VALORE COMMERCIALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE IN CONDIZIONI NORMALI

Destinazione	Superficie commerciale	valore unitario	totale
Abitazione e accessori diretti	497	570,00 €	283.290,00 €
<b>Valore commerciale al nuovo</b>			<b>283.290,00 €</b>

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile in oggetto nelle attuali condizioni, occorre detrarre al valore precedentemente calcolato, i lavori necessari alla ristrutturazione dell'immobile.

Tali costi vengono semplificati e riepilogati nella tabella sottostante

#### DETERMINAZIONE COSTO DELLE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

Destinazione	U.m.	Quantità	Prezzo unit.	totale i.e.
Allestimento cantiere, ponteggio, mezzi di sollevamento , ecc.	Ac	1	6.000,00 €	6.000,00 €
Pratiche professionali relative alla sola manutenzione straordinaria e D.L.	Ac	1	5.000,00 €	5.000,00 €
Ripristino area esterna e viabilità accesso	Ac	1	8.000,00 €	8.000,00 €
Ristrutturazione interna	Mq	216	700,00 €	151.200,00 €
Ripristino copertura	Mq	210	80,00 €	16.800,00 €
Ripristino facciata	Mq	350	15,00 €	5.250,00 €
Sostituzione serramenti	Ac	1	25.000,00 €	25.000,00 €
Ripristino generale impianti ed allacciamenti forniture	Ac	1	12.000,00 €	12.000,00 €
<b>Costo ristrutturazione</b>				<b>223.250,00 €</b>

## DETERMINAZIONE VALORE DEL FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE

Destinazione	totale
Valore commerciale unità immobiliare in condizioni normali	283.290,00 €
Costo di ristrutturazione immobile	223.250,00 €
<b>Valore commerciale</b>	<b>60.040,00 €</b>

In riferimento a quanto sopra descritto, il sottoscritto perito ritiene congruo stimare i fabbricati oggetto di stima, per complessivi € 60.000,00 (sessantamila/00).

Alla valutazione di cui sopra occorre inserire l'importo relativo ai terreni limitrofi i quali, vista la conformità e posizione sarebbero di difficile commercializzazione se trattati individualmente.

Trattasi di terreni incolti, in parte a bosco, che circondano l'abitazione e come la stessa si presentano fitti di vegetazione ed in stato di abbandono. Le risultanze catastali sono le seguenti:

F. 22 n. 81 vigneto classe I 1498 mq

F. 22 n. 98 vigneto classe I 720 mq

In capo alla ditta:

FESSIA Alessandra nata a Torino il 28/02/1931 c.f. FSSLSN31B68L219U - proprietà per 500/1000

FESSIA Dario nato a Torino il 14/10/1942 c.f. FSSDRA42R14L219R - proprietà per 500/1000

E

F. 22 n. 83 vigneto classe I 1886 mq

In capo alla ditta:

FESSIA Alessandra nata a Torino il 28/02/1931 c.f. FSSLSN31B68L219U - ciascuno per i propri diritti

FESSIA Dario nato a Torino il 14/10/1942 c.f. FSSDRA42R14L219R - ciascuno per i propri diritti

FESSIA Elena nata a Torino il 17/06/1928 c.f. FSSLNE28H57L219M - ciascuno per i propri diritti

La superficie complessiva degli appezzamenti di terreno di cui sopra è pari a 4104 mq.

Nella sola ipotesi che i terreni vengano commercializzati unitamente al fabbricato di cui sopra, agli stessi viene attribuito un valore commerciale pari ad € 5,00/mq, per un valore complessivo pari ad € 20.520.

**Alla luce di quanto sopra il sottoscritto perito ritiene congruo stimare il fabbricato di cui sopra, unitamente agli appezzamenti di terreno sopraccitati in complessivi euro 80.000 (diconsi euro ottantamila/00).**

## TERRENI

Oltre a quanto sopra, risultano oggetto di stima altresì i seguenti appezzamenti di terreno:

F. 3 n. 30 bosco ceduo classe 4 2079 mq

F. 3 n. 119 bosco ceduo classe 4 109 mq

F. 23 n. 12 vigneto classe 1 4854 mq

In capo alla ditta

FESSIA Alessandra nata a Torino il 28/02/1931 c.f. FSSLSN31B68L219U - proprietà per 500/1000

FESSIA Dario nato a Torino il 14/10/1942 c.f. FSSDRA42R14L219R - proprietà per 500/1000

E

F. 2 n. 94 bosco ceduo classe 4 1365 mq

In capo alla ditta

FESSIA Alessandra nata a Torino il 28/02/1931 c.f. FSSLSN31B68L219U - ciascuno per i propri diritti

FESSIA Dario nato a Torino il 14/10/1942 c.f. FSSDRA42R14L219R - ciascuno per i propri diritti

FESSIA Elena nata a Torino il 17/06/1928 c.f. FSSLNE28H57L219M - ciascuno per i propri diritti

Trattasi di terreni sparsi sul territorio, non adiacenti il cui valore è stato stimato come segue:

Riferimenti	Superficie mq	Qualità	valore unitario Euro/Ha	totale
F. 3 n. 30	2079	Bosco ceduo	4.000,00 €	831,60 €
F. 3 n. 119	109	Bosco ceduo	4.000,00 €	43,60 €
F. 23 n. 12	4854	Vigneto	26.000,00 €	12.620,40 €
F. 2 n. 94	1365	Bosco ceduo	4.000,00 €	546,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>8407</b>			<b>14.041,60 €</b>

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto ritiene corretto stimare gli appezzamenti di terreno di cui sopra in complessivi € 14.000 (dicansi euro quattordicimila/00)

Quanto sopra, il Sottoscritto Perito ha ritenuto opportuno esporre in esecuzione al conferitogli mandato, ed in omaggio alla verità'.

Strambino 11 dicembre 2020





Cron. R.G. 2924/2020



**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IVREA**  
**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**  
**(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366)**

L'anno duemilaventini (2020) addì 14 del mese di dicembre avanti al sottoscritto Cancelliere

**IL CANCELLIERE**  
**Fulvio MADDIO ROCCO**

è comparso il sig. Fabio Guido geometra, nato ad Ivrea (TO) il 03/09/1974, residente a Romano Canavese, via Sam Rocco 34, con Studio Tecnico in Strambino (TO) via G. Gozzano 19, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7389, identificato mediante Carta di Identità n. CA 10301DP rilasciata dal Sindaco del Comune di Romano Canavese (TO) il 21/03/2019, che richiede di prestare giuramento per asseverare la perizia soprascritta..

Il/La richiedente, ammonito/a ai sensi di legge presta giuramento ripetendo la formula che segue:

**“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità”.**

L'Ufficio non assume nessuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

In virtù del presente giuramento si conferma in ogni sua parte la perizia che precede composta da numero (06) facciate.

Letto, confermato e sottoscritto.



**IL CANCELLIERE**  
**IL CANCELLIERE**  
**Fulvio MADDIO ROCCO**