

Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15,
telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it



PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI

Il sottoscritto Architetto Devid Cattaneo nato a Venaria (TO) il 19.08.1973 abilitato alla progettazione, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Torino dal 2000, con numero di iscrizione 5.000, Codice Fiscale CTTDVD 73M19 L727F, con studio in Cuornè (TO) via Torino, 15, a seguito dell'incarico da parte della committenza è in grado di procedere alla stima del valore di un immobile ubicato in Strambino (To), frazione Carrone, via Piave, 11, e si pregia di esporre quanto segue:

GENERALITA' DEL CONFERENTE DELL'INCARICO

L'incarico di redigere la perizia di stima è stato conferito dal Sig. Sergio Dionigi Cattaneo, c.f.: CTTSGD59P04D520X, residente per la carica in Rivarolo Canavese (To) via Vallero, 3, in qualità di liquidatore del patrimonio, nominato dal Tribunale di Ivrea in data 09 marzo 2022, della Sig.ra [REDACTED]

OGGETTO DELLA PERIZIA DI STIMA

Oggetto della perizia di stima è un immobile:

- ✓ Ubicato in Strambino (To), frazione Carrone, via Piave, 11.
- ✓ Immobile acquistato dalla [REDACTED] con atto notarile del [REDACTED], repertorio [REDACTED] notaio Presbitero Aldo di Ivrea (To), rispettivamente per le quote di 1/2.



Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000, C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15, telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it

✓ In data [REDACTED] 5 è stato stipulato con la [REDACTED] [REDACTED] un contratto di [REDACTED] per l'acquisto dell'immobile in oggetto, per un importo capitale € [REDACTED].

✓ Riportato nel Catasto Urbano:
foglio numero 69, particella 164 graffiato 393, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, vani 8.5, superficie catastale 222 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 219 mq, rendita 746.28 €.

foglio numero 69, particella 328, categoria C/7, classe 2, mq 55, rendita 42.61 € e al Catasto Terreni:

foglio numero 69, particella 167, seminativo, classe 21, mq 62, R.D. 0.62 €, R.A. 0.54 €.

Correttamente intestato a [REDACTED].

✓ Trattasi di fabbricato di civile abitazione elevato e due piani fuori terra, oltre il piano sottotetto, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno e cantina la pinao terra, scala interna di collegamento tra i piani, disimpegno, quattro camere, bagno a balcone al piano primo, sovrastante sottotetto con balcone al piano secondo e annesso cortile esclusivo al piano terra gravato da servitù a favore di terzi. Fabbricato accessorio costituito da tettoia parzialmente aperta. Orto pertinenziale.

✓ Risulta essere inserito in zona RA (residenziali consolidate e tessuto storico preservato) dal P.R.G.C. vigente, articolo 7.1.

✓ Risulta essere ammobiliato.

✓ Risulta essere abitato dai proprietari.

✓ Dotato di riscaldamento autonomo con distribuzione a radiatori con caldaia murale a metano sita nella cucina e stufa a legna in cucina.

✓ Esternamente l'immobile risulta avere una finitura con graffiato plastico color marrone sul alto cortile e con intonaco tinteggiato sul lato strada, ringhiere dei balconi in ferro e balconi in cemento armato con finitura superiore a piastrelle,



Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000, C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15, telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it

tetto con struttura in legno e copertura con tegole in cemento, canali di gronda in alluminio e discese in pvc. L'area esterna è pavimentata in cemento e perimetrata con recinzione con blocchi in cemento e rete metallica verde.

✓ Internamente al piano terra soggiorno, bagno e cucina sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, con serramenti in alluminio, vetri doppi e antoni esterni in legno e porte interne in legno tamburato; la cantina è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato e con serramento in legno e vetro singolo. Sia all'interno del bagno che della cantina sono presenti evidenti segni di muffa sulle pareti e sono presenti murature parzialmente scrostate.

Internamente al piano primo le stanze e il bagno hanno pavimentazione in piastrelle di cemento e in laminato di plastica, con serramenti in alluminio, vetri doppi e antoni esterni in legno e porte interne in legno tamburato. Sia all'interno del bagno che delle camere sono presenti evidenti segni di muffa sulle pareti e sui soffitti.

✓ La tettoia esterna ha il tetto in legno con coppi a vista, pavimentazione in terra e murature esterne in mattoni piani non intonacati.

✓ L'immobile risulta essere non conforme alla planimetria catastale, in quanto alcune tramezzature interne risultano difformi, tra cui il ripostiglio al piano terra, disimpegno e camera al piano primo, scala interna al piano secondo e ulteriore piano oltre al sottotetto. Inoltre è nella tettoia esterna è presente un tramezzo non riportato sulla planimetria.

✓ L'immobile risulta essere edificato ante 1967 e successivamente è stata rilasciata concessione edilizia n. 2338 del 26/08/1991 e autorizzazione edilizia n. 2706 del 10/03/1994.

✓ Superficie lorda abitazione 162.50, superficie balcone 10.00 mq, superficie cantina 15.00 mq, superficie sottotetto 73.00 mq, superficie tettoia 55.00 mq.

✓ Superficie commerciale alloggio di $162.50 + (30\% * 10.00) + (5\% * 143.00) = 172.65$ mq.



Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000, C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15, telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it

CRITERI DI STIMA

Alla luce di quanto sopra enunciato, tenendo in considerazione tutti gli elementi che compongono l'insieme dell'immobile, dopo un'attenta analisi dei prezzi di mercato ed a seguito della raccolta degli altri fattori di analisi desunti da beni aventi caratteristiche analoghe e in virtù dei valori OMI dell'Agenzia dell'Entrate che prevedono per l'abitazione di tipo economico, con stato conservativo normale, un valore minimo di 450,00 €/mq e un valore massimo di 670,00 €/mq, il perito scrivente, in assolvimento al mandato conferitogli, è in grado di esprimere la seguente valutazione commerciale dell'immobile descritto, in euro 337,50 al metro quadrato per 172.65 mq, ovvero in euro 58270,00. Il valore Omi è stato ridotto del 25% in considerazione del fatto che sussistono delle difformità catastali da regolarizzare e dalla presenza di evidenti segni di muffa sulle pareti e murature interne parzialmente scrostate.

La valutazione complessiva arrotondata, data dalla somma algebrica delle cifre sopra esposte, è pari a € 58500,00 (Cinquantottomilacinquecento/00).

Allegati: planimetria catastale, visura catastale e foto.

Cuornè, 03.09.2023

Devid Cattaneo Arch.



Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15,
telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it

RG 845/23



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IVREA (TO)

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA CON GIURAMENTO

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366)

L'anno duemilaventitre il giorno quindici del mese di settembre in Ivrea (TO) e nell'ufficio del Giudice di Pace, avanti il Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Sig. Devid Cattaneo, nato a Venaria il 19/08/1973, residente in Cuornè (To) via Torino, 15, identificato con Carta d'Identità N° CA55209PA rilasciata dal Comune di Cuornè, che richiede di prestare giuramento per asseverare la perizia soprascritta.

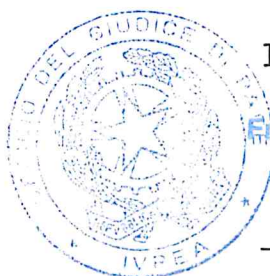
Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula:

"Giuro di avere svolto l'incarico affidatomi bene e fedelmente 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, composta da n. 4 pagine.

Letto, confermato e sottoscritto

Perito:



Il Cancelliere:

IL CANCELLIERE
Elvio MANDIC/ROCCO

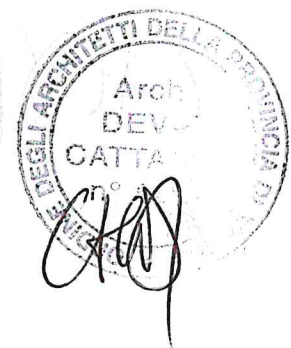
Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15,
telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it

Foto 1 Vista aerea



Foto 2 Vista esterna lato cortile



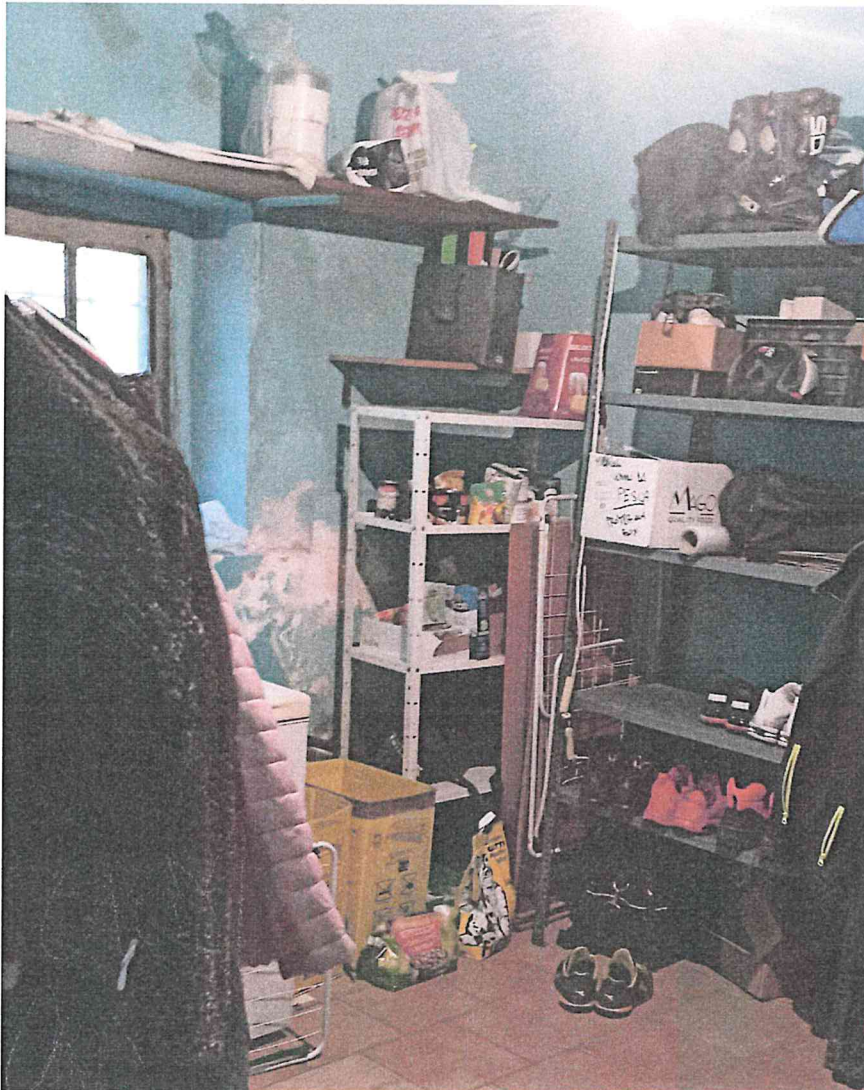
Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuorgnè (TO), via Torino, 15,
telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it

Foto 3 soggiorno



Foto 4 cantina



Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15,
telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it

Foto 5 camera

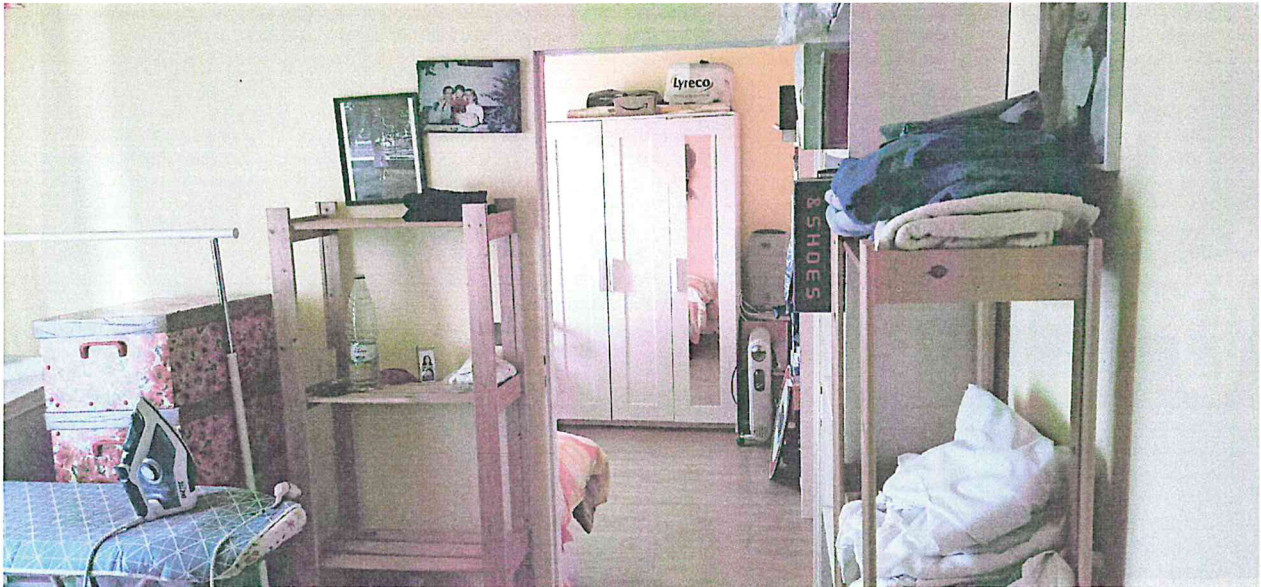


Foto 6 camera



Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15,
telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it

Foto 7 bagno



Foto 8 tettoia esterna



Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15,
telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it

Foto 9 orto

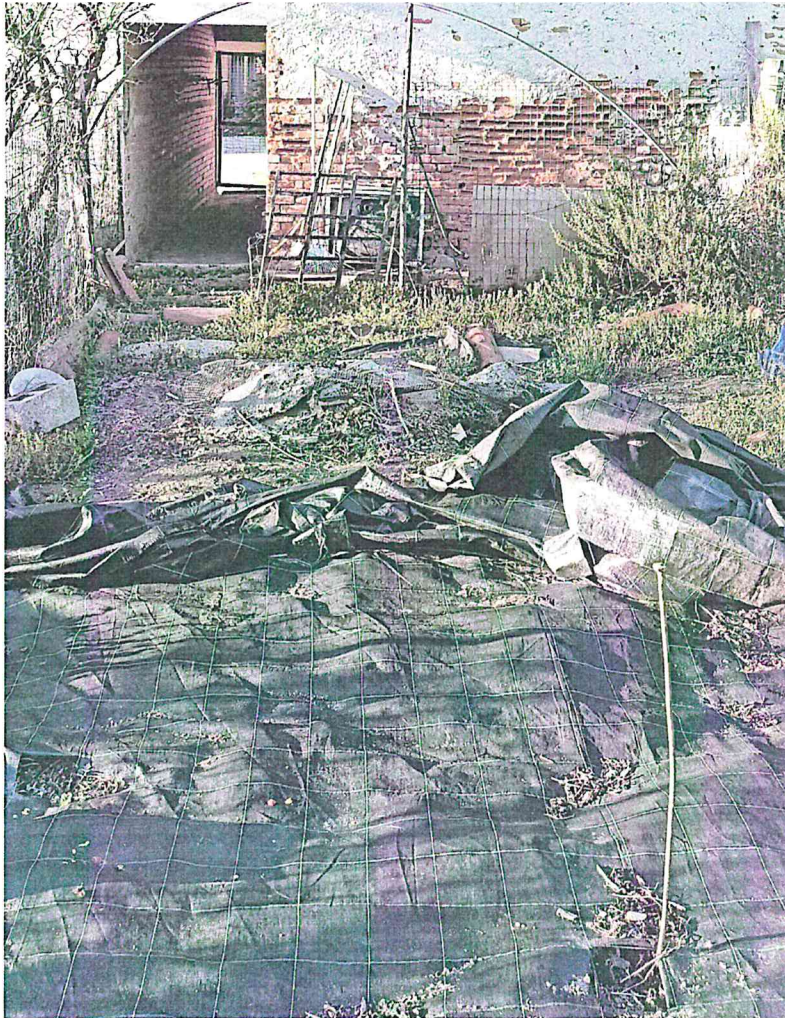
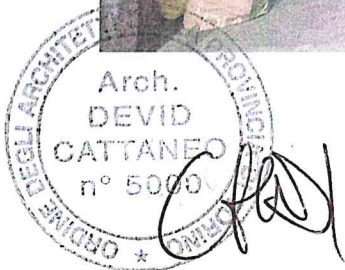


Foto 10 sottotetto



Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
 C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15,
 telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it

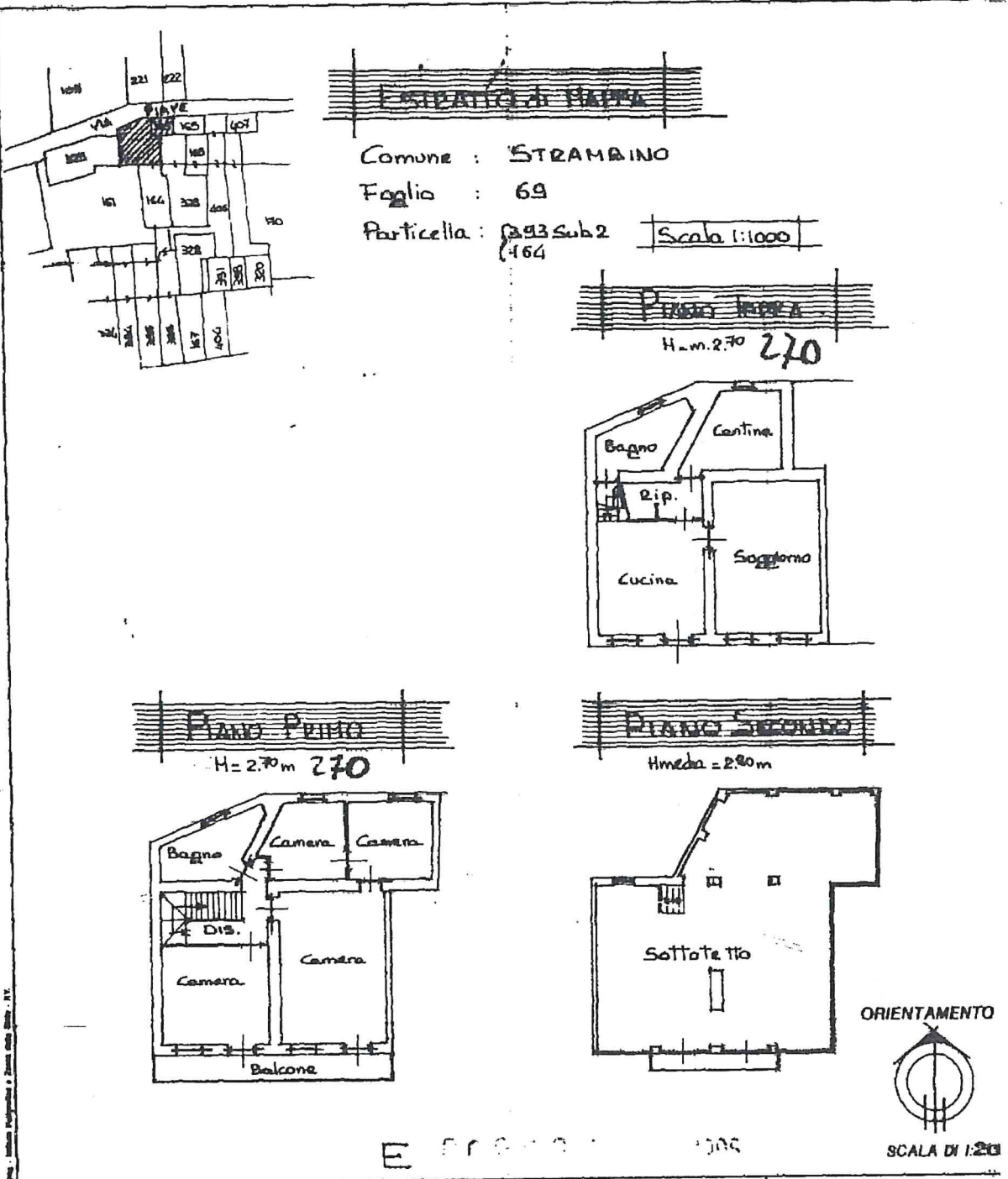
Allegato 1 planimetrie catastali

MOD. 5M (CEU)

LIRE 500

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. In Comune di STRAMBINO via PIAVE civ. 11



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilate dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) CORDERA VALTER	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 69 n. 393 sub. 2 (164)	iscritto all'albo dei Geometri della provincia di TORINO data Firm. <i>[Signature]</i>	

Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15,
telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it

MODULARIO
F. n. r. n. d. 497



A 6134
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

46 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1949, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di STRANINO (R. CARONE Via PIAVE

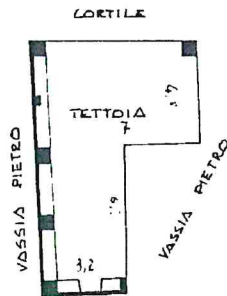
Ditta VASSIA CAROLINA NATA A TORINO 17/02/1933 - PROPRIETARIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

FG 69 N° 328



RIFERIMENTO TIPO MAPPALE
N° 2573 DEL 14/2/86



STESSA DITTA

PIANTA PIANO TERRANO

h° 680
MEDIA

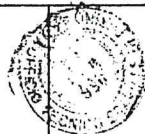
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **27 FEB. 1986**
PROT. N° *270/14*



Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GRAZIANO SALVETTI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TORINO

DATA GENNAIO 1986

Firma: *Salveti Graziano*



Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15,
telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it

Allegato 2 visura catastale



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2023
Ora: 15:25:39
Numero Pratica: T354534/2023
Pag: 1 - Segua

Visura attuale per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2023

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TORINO



Soggetto richiesto:

SFREGOLA Luca nato a TORINO (TO) il 16/02/1977 (CF: SFRLCU77B16L218J)

Totali Immobili: di catasto fabbricati 2, di catasto terreni 1



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di STRAMBINO (1070) (TO)

Impianto meccanografico del 30/06/1967

- Foglio 69 Particella 164
- Foglio 69 Particella 383 Subaltemo 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di STRAMBINO (1070) (TO)

Foglio 69 Particella 164

Foglio 69 Particella 383

> Indirizzo

VIA PIAVE n. 11 Piano T - 1 - 2

Impianto meccanografico del 30/06/1967

> Dati di classamento

Rendita: Euro 746,28

Categoria A/2⁴, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009

Pratica n. TO0452966 In atti dal 10/07/2009

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66405.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati

entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)



Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15,
telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2023
Ora: 15:25:39
Numero Pratica: T354534/2023
Pag. 2 - Segua

> Dati di superficie

Totale: 222 m²
Totale escluse aree scoperte n.: 219 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
17/01/1996, prot. n. ED0216

> Altre variazioni

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009
Pratica n. T00453016 In atti dal 10/07/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66456.1/2009)



Immobilia di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di STRAMBINO (1970) (TO)
- Foglio 69 Particella 326
Partita: 2001035

Impianto meccanografico del 30/06/1967

Particella corrispondenti al catasto terreni
Comune di STRAMBINO (1970) (TO)
Foglio 69 Particella 326

> Indirizzo

VIA FIAVE n. 11 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1967

> Dati di classamento

Rendita: Euro 42,61
Rendita: Lire 82.500
Categoria C/74, Classe 2, Consistenza 55 m²

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27/02/1986 In atti
dal 12/09/1990 (n. 20/144/1986)

> Intestazione attuale degli Immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 2

1. LAMPKOWSKA Edyta
(CF LMPDY772M47Z127L)
nata in POLONIA (EE) il 07/06/1972
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/10/2005 Pubblico ufficiale PRESETERO
ALDO Sede IVREA (TO) Repertorio n. 26219 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 6256.1/2005 Reparto PI di IVREA In atti dal
24/10/2005

2. SFREGOLA Luca
(CF SFRLCU77B16L219J)
nato a TORINO (TO) il 16/02/1977
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)



Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15,
telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2023
Ora: 15:25:39
Numero Pratica: T354534/2023
Pag: 3 - Segua

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di STRAMBINO (1970)

Numero Immobili: 2 Rendita: euro 768,89 Vani: 8,5 Superficie: 55 m²



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati Identificativi

Comune di STRAMBINO (1970) (TO)

• Foglio 69 Particella 167

Partita: 5963

Implanto meccanografico del 28/02/1976

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,62 Lire 1.209

agrario Euro 0,54 Lire 1.054

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 21

Superficie: 62 m²

Implanto meccanografico del 28/02/1976

> Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 2

> 1. LAMPKOWSKA Edyta
(CF LMPDY72M472127L)
nata in POLONIA (EE) il 07/08/1972
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

> 2. SFREGOLA Luca
(CF SFRLCU77B16L219J)
nato a TORINO (TO) il 16/02/1977
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/10/2005 Pubblico ufficiale PRESBITERO
ALDO Sede IVREA (TO) Repertorio n. 26219 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 6298.1/2005 Reparto PI di IVREA in atti del
24/10/2005



Devid CATTANEO Architetto

iscritto all'Albo degli Architetti di Torino e Provincia dal 05.04.2000, numero 5.000,
C.F.:CTTDVD73M19L727F, P.I.: 07971360016, con studio in Cuornè (TO), via Torino, 15,
telefono e fax: 0124/650159 cellulare: 347 / 7907547 email: devidcattaneo@alice.it



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2023
Ora: 15:25:39
Numero Pratica: T354534/2023
Pag. 4 - Fine

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di STRAMBINO (1970)

Numero Immobili: 1 Reddito dominicale: euro 0,62 Reddito agrario: euro 0,54 Superficie: 62 m²

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale Immobili: 2 Rendita: euro 788,89 vani: 8,5 Superficie: 55 m²

Catasto Terreni

Totale Immobili: 1 Reddito dominicale: euro 0,62 Reddito agrario: euro 0,54 Superficie: 62 m²

Misura tematica

Tributi speciali: Euro 0,00

Legenda

a) A/C: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenze/ e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

Art. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Art. 27: Tettoie chiuse o aperte

