

PERIZIA ASSEVERATA DI STIMA INERENTE A BENI IMMOBILI SITI IN MARTINIANA PO, BORGATA PRATO, VIA MEIRA BIANCA.

PREMESSA.

Il sottoscritto BRONDINO Arch. Geom. Giuseppe, nato a Sanfront (CN) il 09 ottobre 1964, - Cod. Fisc.: BRN GPP 64R09 H852P- con studio tecnico in Rifreddo (CN) alla Via Roma n° 7, regolarmente iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Cuneo con il n° 1.947 ed all'albo degli Architetti della medesima Provincia con il n° 1.621, ad espletamento dell'incarico ricevuto, espone quanto di seguito relativamente alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto siti in Martiniana Po (CN), alla Borgata Prato, Via Meira Bianca.

PROPRIETA'.

Ditta intestataria **JNIO**, nato a

DATI CATASTALI.

CATASTO FABBRICATI **COMUNE DI MARTINIANA PO**
Fg. 3 Mapp. 442 Sub. 2 Via Meira Bianca, p. T-1, Cat. A/3, cl. 1, cons. vani 4,5, Rend. Cat. € 123,17 (abitazione)
Fg. 3 Mapp. 442 Sub. 3 Via Meira Bianca, p. T-1, Cat. C/7, cl. 1, cons. mq. 90, Rend. Cat. € 19,52 (tettoia aperta)
Con diritto sulle parti comuni di cui al sub. 1 (cortile comune).

CATASTO TERRENI **COMUNE DI MARTINIANA PO**
Fg. 3 Mapp. 183, Sem. arborato, Cl. 2, Superf. are 15.80, Red. Dom. € 4,90 Red. Agr. € 5,30 (terreno)

DESCRIZIONE.

Trattasi di complesso immobiliare compendiate fabbricato di abitazione con annessa porzione sgombero (ex fienile) - tettoia aperta, il tutto con cortile e terreno di pertinenza esclusiva, sito in Martiniana Po (CN) alla Borgata Prato, Via Meira Bianca, zona impervia, situata sul medio versante della montagna alla quale si accede tramite strada di limitate dimensioni, che si inerpica sulle pendici.

Più precisamente il corpo di fabbrica (particella 442 sub. 3 e 4) comprende:

- porzione abitativa (più bassa), distribuita su due piani distinti di cui quello terreno parzialmente interrato sul lato a est, collegati tramite scale esterna ed interna;
- porzione annessa (di altezza maggiore), distribuita su due piani, di cui quello terreno totalmente interrato sul lato di levante, aperta sul prospetto principale, destinata a deposito-tettoia.

Si precisa che sulla porzione di cortile di proprietà antistante al fabbricato (facente parte di più ampia area cortilizia) sussiste servitù di passaggio e manovra a favore di altrui proprietà per l'accesso a fabbricati limitrofi che versano in stato di completo abbandono e pericolanti.

Il fabbricato in oggetto evidenzia le seguenti caratteristiche:

Strutture:

- copertura a due falde in orditura di legno e sovrastante manto in tegole di cemento sulla parte abitativa, e parte in "lose", parte in tegole marsigliesi di laterizio sulla parte annessa;
- strutture verticali in pietra e mattoni;



- solaio interno in pietrame a volta sui locali abitativi del piano terreno e in putrelle e laterizi sui locali abitativi del piano primo;
- solaio interno alla parte annessa in assito di legno;
- scala esterna ad unica rampa in c.a., con pedate in cls;
- scala interna del tipo modulare in struttura di acciaio, con pedate in legno.

Finiture:

- serramenti dei locali abitativi in alluminio con vetri doppi al piano primo, di varia foggia, materiale e tipologia al piano terreno.
- pareti esterne della porzione abitativa intonacate e tinteggiate di color bianco;
- pareti interne con soffitto a volta parte in pietrame a vista (scrostate a seguito di infiltrazioni di acqua) e parte intonacate e tinteggiate di color bianco al piano terreno, intonacate e tinteggiate di color bianco al piano primo;
- pavimenti in piastrelle di ceramica di varia foggia e colori;
- rivestimenti servizi igienici in piastrelle di ceramica;
- vespaio aerato al piano terreno.

Impianti:

- non risulta presente allacciamento all'acquedotto: l'acqua viene derivata da una sorgente privata;
- non risulta presente allacciamento alla fognatura: gli scarichi avvengono tramite fossa biologica;
- presente impianto termico: radiatori collegati a caldaia a pellets (non risulta dichiarazione di conformità);
- presente acqua calda sanitaria: boiler funzionante ad energia elettrica;
- presente impianto elettrico dotato di salvavita e differenziali (non risulta dichiarazione di conformità).

La porzione annessa destinata a sgombero (ex fienile) - tettoia aperta risulta distribuita su due piani tra loro non collegati: mentre al piano terreno si accede direttamente dal cortile antistante, al piano primo si accede da apertura esistente sul retro (lato a est), in quanto il corpo di fabbrica risulta su quel lato parzialmente interrato, seguendo quello che è il naturale declivio del terreno.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in stato di incuria e parziale abbandono e necessita di un rilevante intervento edilizio. La parte abitativa denota trascuratezza e mancanza di manutenzione anche ordinaria, o quanto meno manifesta i risultati di interventi di accomodatura e rappezzo eseguiti in tempi e con finiture diverse e mai portati a compimento. La porzione annessa non risulta essere mai stata oggetto di autorizzazioni edilizie né di recupero né di semplice manutenzione e si presenta ancora allo stato originario ormai obsoleto e pericolante (pavimentazione in battuto di terra, soletta tra i piani in assito di legno).

Il terreno di pertinenza, in parte di natura boschiva, in parte incolto si estende sul retro del fabbricato, sul medio versante della montagna, per il qual motivo presenta notevole declivio verso ponente.

SITUAZIONE URBANISTICA.

Il complesso immobiliare si trova in area classificata dal vigente P.R.G.C. con la sigla "E - Area agricola", soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge Regionale n. 45 del 09/08/1989 e s.m.i., con classe di pericolosità geomorfologica II.

La costruzione dell'intero corpo di fabbrica risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

In seguito è stata rilasciata dal Comune di Martiniana Po Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 2765/1986 del 06.12.2012, per lavori di manutenzione straordinaria alla porzione abitativa eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Dall'effettuato sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità urbanistiche rispetto agli elaborati allegati alla sopra citata Concessione in Sanatoria, difformità che risultano completamente abusive, essendo state realizzate in assenza di titoli edilizi. In particolare risultano le seguenti difformità:

Porzione abitativa:

al piano terreno:

- realizzazione di tramezzatura interna all'ex locale cantina, per realizzazione di servizio igienico;
- apertura nel muro portante di porta interna di collegamento tra i vani;
- modifica ad apertura esterna (porta trasformata in finestra);
- realizzazione di scala interna in legno e acciaio per l'accesso al piano superiore;

al piano primo:

- modifica alle tramezzature, con eliminazione del locale angolo cottura ed ampliamento della camera.

Porzione annessa destinata a tettoia aperta:

al piano terreno:

- realizzazione di tramezzo di sostegno del solaio in assito di legno.

Si precisa che, a parere dello scrivente, tali difformità sono sanabili con la presentazione di pratica edilizia di accertamento di conformità e contemporanea pratica di regolarizzazione strutturale, con pagamento delle relative oblazioni al comune di Martiniana Po. Si fa rilevare che il proprietario ha effettuato altresì, in occasione della realizzazione dei lavori abusivi descritti, un cambio della destinazione dei locali interni, utilizzando i vani al piano terreno come ingresso, cucina e servizio igienico, e quelli al piano primo come camere e servizio igienico, il tutto con scala interna di collegamento. Tuttavia è da sottolineare che i locali al piano terreno non risultano avere la necessaria altezza utile interna, né la necessaria superficie aeroilluminante per essere destinati ad abitazione.

Comunque, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali.

SITUAZIONE CATASTALE.

Le difformità sopra descritte risultano riscontrabili altresì con riferimento alle planimetrie catastali. Pertanto per la regolarizzazione della situazione catastale sarà necessaria altresì una pratica di variazione catastale.

PROVENIENZA.

Il complesso immobiliare in oggetto è pervenuto alla ditta intestataria in virtù di atto di compravendita rogito Notaio Volpe di Torino in data 10 dicembre 2012, n. 113955 di Repertorio e n. 46473 di Raccolta, registrato a Torino il 18 dicembre 2012 al n.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.C.E.).

Il fabbricato di abitazione in oggetto è dotato di Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) N. 2012 100828 0016, redatto in data 08/05/2012, con relativa ricevuta SICEE in data 08/05/2012, con validità fino al 08/05/2022, dal quale risulta una classe energetica "NC".



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

CONSISTENZA.

Le consistenze delle aree sono state calcolate attraverso ausili informatici dello stabile e vengono riportate nella seguente tabella secondo i piani:

| PIANO | ATTUALE UTILIZZO | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|---------------|---|--|
| Terreno-Primo | Locali abitazione e accessori (Fg. 3 num. 442 sub. 2) | Mq. 65,00 + Mq. 65,00 = Mq. 130,00 |
| Terreno-Primo | Tettoia aperta (Fg. 3 num. 442 sub. 3) | Mq. 50,00 |
| | Terreno agricolo (Fg. 3 num. 183) | Mq. 1580,00 |

VALUTAZIONE.

Determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile suddescritto, considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, tenendo in debito conto l'andamento del mercato edilizio attuale è cosa assai difficile essendo troppo varie ed imprecise le cause che possono influire sulla valutazione, cause che non dipendono soltanto dalle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ma anche da fattori che si originano dalla presenza o meno di acquirenti e dalle reali intenzioni degli stessi.

Astraendo da questi fattori imponderabili e limitando l'esame alle condizioni note, nel caso di specie il sottoscritto perito ha basato la propria valutazione principalmente sui seguenti fattori:

- la posizione del complesso immobiliare, sito in zona impervia, isolata, periferica e scomoda rispetto ai pubblici servizi, alla quale si accede tramite strada di montagna, con carreggiata limitata ed asfaltata solamente in parte, con pessima esposizione, essendo sito ai piedi di un avvallamento difficilmente raggiungibile dai raggi solari;
- il pericolo a cui l'immobile è esposto di inondazioni a causa del dilavamento di acque piovane dalla retrostante montagna nei periodi di pioggia prolungata (si sono già verificati in passato fenomeni di inondazione che hanno causato danni ingenti al fabbricato, in particolare all'impianto elettrico, all'intonaco, oltre che alla mobilia);
- il pessimo stato di manutenzione del complesso, risultato di anni di incuria e trascuratezza, che richiederebbe un rilevante intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria;
- la presenza di difformità di carattere urbanistico-catastale, per la regolarizzazione delle quali sarà necessaria la presentazione di sanatoria edilizia presso il Comune di Martiniana Po e di pratica di variazione presso il Catasto Fabbricati, con relativi esborsi per oblazioni e parcelle;
- la difficile generale situazione di mercato, ancora più evidente per immobili come questo per il quale non esiste una reale richiesta da parte di soggetti interessati;
- la mancanza di interesse altresì per l'appezzamento di terreno agricolo di pertinenza, vista la sua posizione e la giacitura con forte pendenza.

Non potendo per mancanza di elementi, procedere ad un valutazione comparativa e non venendo in soccorso, nel caso di specie, la consultazione dei dati dell'OMI aggiornati dall'Agenzia

Perizia di stima inerente a beni immobili siti in Martiniana Po, Borgata Prato, Via Meira Bianca.

delle Entrate, che infatti non prendono in considerazione immobili di questo tipo nel Comune di Martiniana Po proprio a causa della mancanza di un reale mercato degli stessi, basandosi principalmente sui fattori sopra descritti, il sottoscritto ritiene congruo attribuire al complesso immobiliare in oggetto i seguenti valori unitari:

- € 125,00 (centoventicinque/00) per metro quadrato di superficie lorda commerciale per quanto riguarda i locali abitativi;
- € 105,00 (centocinque/00) per metro quadrato di superficie lorda commerciale per quanto riguarda la tettoia aperta;
- il terreno agricolo è stato stimato a corpo tenendo conto delle sue già più volte descritte caratteristiche.

Pertanto:

VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:

| | | | |
|---|---|----|-----------------------|
| Fg. 3 numero 442 sub. 2 (abitazione): | | | |
| Mq. 130,00 x €/Mq. 125,00 | = | €. | 16.250,00 |
| Fg. 3 numero 442 sub. 3 (tettoia aperta): | | | |
| Mq. 50,00 x €/Mq. 105,00 | = | €. | 5.250,00 |
| Fg. 3 numero 183 (terreno agricolo): | = | €. | 500,00 |
| VALORE COMPLESSIVO: | | | = €. 22.000,00 |
| (diconsi euro ventiduemila/00 centesimi) | | | |

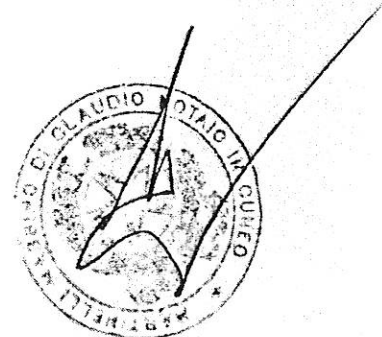


Rifreddo li 19 marzo 2021.

IL PERITO
(Brondino Geom. Arch. Giuseppe)

ALLEGATI:

- Visura catastale;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali;
- copia concessione edilizia in sanatoria;
- documentazione fotografica.



NOTAIO MARTINELLI

12100 CUNEO - V.LE DEGLI ANGELI, 11 - TEL. 0171.634575

Ufficio secondario:

12037 SALUZZO - VIA BAGNI, 1/H - TEL. 0175.277044

Numero 206452 del repertorio.

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno, il giorno venti del mese di marzo,
- 20 marzo 2021 -

In Saluzzo, in una sala dello stabile sito al civico numero 1/H di via
Bagni, piano primo,

avanti a me **dottor Massimo Martinelli, notaio in Cuneo** iscritto nel
ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo;

E' COMPARSO

- BRONDINO arch. Giuseppe, nato a Sanfront il 9 ottobre 1964, resi-
dente a Rifreddo, via Roma numero 9 e con studio in Rifreddo, via
Roma numero 7,

C.F.: BRN GPP 64R09 H852P,

iscritto al Collegio dei Geometri di Cuneo al n. 1947 ed all'Albo de-
gli Architetti della stessa Provincia al numero 1621,

della cui personale identità io Notaio sono certo;

il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, estesa
su pagine cinque di tre fogli, ed ulteriori cinque allegati su complessi-
ve tredici pagine di undici fogli,
chiedendo di asseverarla.

Al chè aderendo io Notaio ammonisco ai sensi di legge il Comparen-
te, il quale presta la prescritta dichiarazione di impegno, ripetendo la
formula:

**"CONSAPEVOLE DELLA RESPONSABILITA' MORALE E GIURI-
DICA ASSUNTA NELLO SVOLGIMENTO DEL MIO INCARICO, MI
IMPEGNO DI ADEMPIERE AL MIO UFFICIO SENZ'ALTRO SCO-
PO CHE QUELLO DI FAR BENE E FEDELMENTE CONOSCERE
LA VERITA'"**

Del che io Notaio ho ricevuto il presente verbale, da me letto al com-
parente e dal medesimo meco sottoscritto alle ore dodici e minuti
quarantacinque esteso sulla diciannovesima pagina ulteriore di un
quindicesimo foglio, annesso alla relazione di perizia di stima e con
esso fascicolato, scritto da persona fida per intero sin qui.

Giuseppe Brondino

Massimo Martinelli

