

GIUDIZIO DI STIMA

sul più probabile valore di mercato

dell'unità immobiliare ubicata in

Regione Bricco Bosetti snc e terreno limitrofo a Cassinasco – AT-



Indice

- 1 scopo ed oggetto della stima
- 2 collocazione urbana dell'immobile
- 3 caratteristiche dell'edificio / terreno
- 4 regolarità edilizia / catastale
- 5 metodo di stima

1 scopo ed oggetto della stima

La presente relazione di stima è elaborata nel mese di settembre 2022 per incarico della proprietà.

Scopo del giudizio di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari (casa e terreno), riferite al momento del giudizio stesso.

I dati delle unità immobiliari, ad uso stalla e ricovero attrezzi con annesso terreno, sono i seguenti:

ubicazione/titolarità

Immobile / sito nel comune di:	CASSINASCO
In via / Località :	Regione Bricco Bosetti snc
Intestato a:	And 2 Holding di Claudio Ciastellardi & e C. s.a.s. cf.BMRNNL60B69D969I

Dati catastali

Sezione	Foglio	Mapp.	Categoria Classe qualità	Rendita	Quota di proprietà
C.U.	2	620	A/4 1	120,85	100/100
C.T.	3	793	Bosco ceduto cl.2 mq70	R.d. - R.a. 0,07 - 0,04	Quota di proprietà
C.T.	3	795	Area rurale mq 35	€ 0	100/100

2 collocazione urbana dell' unità immobiliare

L'immobile oggetto di stima è situato in Regione Bosetti, zona collinare fuori dal centro abitato ed accessibile da una intersezione dell'asse viario principale Strada Provinciale SP111 dalla quale, proseguendo per circa tre chilometri attraversando Regione Fosselli, Regione Cire e regione Chiesa fino a raggiunge la località Regione Bricco Bosetti.

All'edificio adiacente alla strada principale, la cui epoca di realizzazione è collocabile tra la fine del 1800 e il primo decennio secolo scorso, è annessa una piccola corte urbana aperta carrabile che delimita su due lati il fabbricato.

L'edificio realizzato su due piani oltre il piano fondi è ubicato in un ambito prettamente rurale accessibile con mezzi propri la cui prevalenza delle destinazioni d'uso limitrofe sono di tipo residenziale, a deposito e capannoni destinati allo stoccaggio dei macchinari agricoli principalmente destinati per la lavorazione della terra e lo stoccaggio della materia prima.

Proseguendo per alcuni chilometri la Strada Provinciale – Regione Bricco Bosetti – si arriva alla Strada Provinciale S43 da cui raggiungere le più note località Calamandrana e Canelli.

La zona non è servita dai mezzi di trasporto pubblico urbano e nell'insieme l'accessibilità è da considerarsi insufficiente.

Annesso all'edificio incluso un piccolo terreno posto a valle della strada provinciale ed ubicato nelle immediate vicinanze della residenza.

3 caratteristiche dell'edificio e del terreno

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare in struttura mista muraria con tamponamenti in pietra e mattoni pieni sviluppato su tre livelli, con annesso al primo piano il fienile di modeste dimensioni.

La copertura è a due falde con vecchio assito in legno e tegole in parte sostituite del corso dei decenni.

L'edificio è così composto:

piano fondi – quattro vani in parte ubicati sotto la quota strada ed annessa piccola latrina esterna

piano terreno - ingresso con annesse quattro stanze

piano primo – una stanza, un vano aperto coperto destinato a fienile.

Le finiture esterne si presentano in pessimo stato di conservazione, con porta d'ingresso alla residenza ed al magazzino annesso in legno, così come le finestre alcune delle quali protette da vecchie inferiate in ferro.

L'accesso dal piano terreno al primo piano è consentito da tre piccole rampe realizzate in pietra e mattoni pieni presenti all'interno dell'abitazione e da una precaria scala in legno, accedendo alla camera

del primo piano a cui è annesso un piccolo poggiolo realizzato in epoca posteriore alla costruzione del fabbricato.

Il piano fondi è stato realizzato sulle fondazioni della casa e risulta difficilmente accessibile attraverso l'unico ingresso posto sul retro del fabbricato al quale è annesso un piccolo volume in pietra di antica costruzione destinato presumibilmente a latrina esterna.

Sono visibili alcune parti d'intonaco privo di tinteggiatura e rovinosamente deteriorato dal tempo, come documentato dalle fotografie che si allegato (v. allegato 1).

La tinteggiatura interna in parte a calce si presenta in pessime condizioni e le pareti presentano lesioni importanti così come alcune porzioni del solaio.

I vani irraggiati dalla luce solare nell'arco della giornata sono le stanze che affacciano sulla strada statale, mentre le restanti porzioni appaiono chiuse e buie.

Come documentato dalle fotografie allegate alla presente, l'edificio necessita di opere di manutenzione straordinaria e di consolidamento strutturale partendo dalle fondazioni che parrebbero aver risentito di cedimenti sostanziali che si rilevano principalmente sul versante lato strada provinciale. L'impianto elettrico è assente.

L'edificio non è privilegiato da particolare vista collinare limitate da costruzioni adiacenti destinate ad altro uso.

Nella valutazione è stato tenuto in considerazione del dispendio economico da sostenersi per la riqualifica dell'edificio e il riordino della piccola corte esterna aperta (v. allegato 1).

La modesta porzione di terreno è posta a valle della strada provinciale distante circa trenta metri dalla casa con conformazione pianeggiante per il solo tratto confinante con la strada per proseguire in con andamento scosceso.

4 Regolarità edilizia/catastale

La verifica di conformità della proprietà immobiliare è stata effettuata tramite indagini esperite attraverso la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Asti -Ufficio Provinciale Territorio, e presso il Comune di Cassinasco alla consultazione di pratiche edilizie.

Verificando lo stato dei luoghi.

Sono presenti alcune difformità grafiche sostanziali e allo stato attuale null'altro è ipotizzabile.

In base ai riscontri metrici effettuati in loco si può riferire che la planimetria non è conforme rispetto a quanto rilevabile in loco e la rappresentazione grafica depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate Territorio prot. 19366 del 03.02.2003.

La corrispondenza con le mappe catastali (catasto terreni/ catasto urbano) si possono considerare parzialmente confermi per via dell'eccezione alla presenza della latrina esterna non dichiarata.

Le difformità potranno essere regolarizzate attraverso il deposito di Tipo Mappale in deroga per la rettifica della mappa catastale (catasto terreni) e attraverso l'aggiornamento grafico planimetrico con procedura DOCFA (catasto urbano).

Le lievi difformità relative alla posizione delle bucaure potranno essere oggetto di una pratica edilizia – SCIA in sanatoria.

5 Metodo di stima

Per la determinazione dei valori di mercato, viene condivisa integralmente la filiera immobiliare delle metodologie di tipo tradizionale basata sulla conoscenza del mercato immobiliare, attraverso un complesso di regole e applicativi legati alla prassi professionale e consistente in norme comuni universalmente accettate, tra cui la banca dati FIAIP, la Banca dati quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI ovvero, la consultazione delle "Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" presente sul sito dell'Agenzia del Territorio in considerazioni dei fattori unici che contraddistinguevano la proprietà.

Fondamentale la comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti attraverso l'OMI e la Banca dati della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP).

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, stato di conservazione, posizione, esposizione, accessibilità, le prestazioni energetiche il valore commerciale ed infine i costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità rilevate.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: CASSINASCO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	310	465	L

Superfici Commerciali Lorde

Le superfici commerciali lorde (S.C.L.) sono state desunte dalla lettura degli elaborati grafici depositati all'Agenzia delle Entrate e verificate con misurazioni effettuate a cura della scrivente in loco.

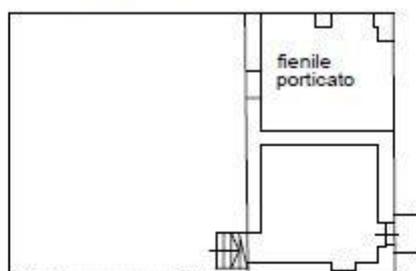
Si precisa che le misurazioni di riscontro in loco hanno presentato oggettive difficoltà atteso lo stato attuale dell'immobile per il quale esistono anche situazioni di possibili improvvisi cedimenti.

Per l'edificio la Superficie Commerciale è ottenuta sommando la Superficie Lorda, cioè comprensiva delle tramezze interne, di metà dei muri perimetrali e di confine.

Nella fattispecie, le diverse superfici, sono state rilevate con metodo diretto.

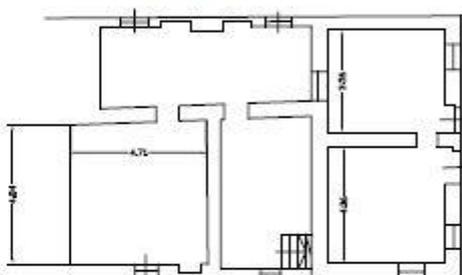
PIANTA PIANO PRIMO

h m = 2,20



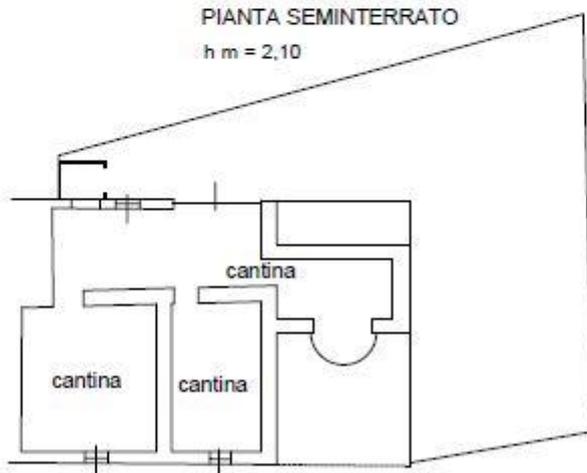
PIANTA PIANO TERRENO

h m = 2,45



PIANTA SEMINTERRATO

h m = 2,10



Regione Bricco Bosetti s.n.c.

Piano Fondi vani uso cantina/sgombero mq 78 circa x coeff.0,40 = mq 31,20

Piano Terreno uso abitativo mq 103,00 circa

Piano Primo uso abitativo mq 16,00 circa

Piano Primo fienile/porticato mq 15,00 circa x coeff. 0,40 = mq 6,00

Corte circostante accessibile in parte veicolarmente mq 124 circa x coeff.0,70 = mq 86,80

Terreno ad uso agricolo distaccato dall'edificio mq 105 circa

Come documentato dalle fotografie allegate alla presente, lo stato di conservazione appare nel complesso pessimo, poiché gli elementi e le finiture sopra citati risultano essere in totale stato di abbandono e necessitano di notevoli/sostanziali interventi di ripristino dovuti a totale assenza di manutenzione.

Pertanto la stima del più probabile valore di mercato del fabbricato in oggetto corrisponde ad un valore medio:

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MEDIO DI MERCATO = V.U. X SUP.COMM. =

Edificio terra / tetto

Uso residenziale 310,00 €/mq x 119 mq = € 36.890,00 - 45% indice assunto per alto rischio cedimenti strutturali e le pessime condizioni manutentive e inesistenza del servizio igienico all'interno dell'abitazione = € 20.289,50 - € 4,500 per costi adempimenti tecnici catastali afferenti le regolarizzazioni = € 16.789,50 - € 700,00 oneri comunali = € 15.089,50 (diconsi quindicimilaottantanove,50 euro)

Uso cantina / fienile 50,00 €/mq x 37,20 mq = € 1,860 - 45% indice assunto per alto rischio cedimenti strutturali = € 1.023,00 (diconsi milleventitre euro)

Uso corte 15,00 €/mq x 86,80 mq = € 1.302,00 (diconsi milletrecentodue euro)

Terreno boschivo e area rurale - mappali 793 / 795

€ 12,00 €/mq x 105 mq = € 1.260,00 (diconsi milleduecentosessanta euro)

Fatte salve tutte le premesse e riserve effettuate, si ritiene quale il più probabile valore immobiliare dell'edificio con corte annessa e il terreno posto nelle vicinanze è pari a: 17.414,50 Euro (diconsi diciassettemilaquattrocentoquattordici,50 euro)

Valore arrotondato a € 17.000,00 Euro (diconsi diciassettemila euro)

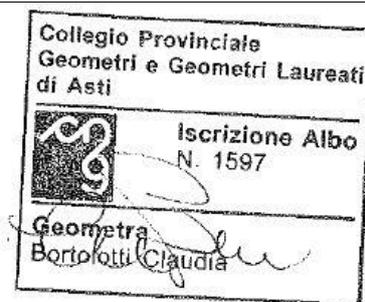
* * * * *

Si dichiara l'assenza di conflitto di interesse, ovvero, di non avere avuto coinvolgimento diretto o indiretto con produttori di materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente; l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato; che sussiste l'assenza di interessi resa ai sensi del D.P.R. 75/13 art.13, ai fini di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio.

Tanto espone la scrivente a disimpegno dell'incarico conferito in merito alla valutazione del più probabile valore di mercato e ritenendo di avere con scrupolo e diligenza assolto a quanto di incombenza ricevuto, nel considerarsi comunque a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza si rassegna.

Genova, 24 ottobre 2022

Il Perito



In allegato:

- all.1) Documentazione fotografica
- all.2) Visura edificio e terreno
- all.3) Estratto di mappa
- all.4) Planimetria catastale