

**PERIZIA di STIMA di IMMOBILI**

- **OGGETTO:** Il sottoscritto Architetto Alessandro Gianola, nato a Cuneo (CN) il 2 di aprile 1969, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n. 600, con studio professionale in Cuneo, viale Angeli, 24 – c.f. GNL LSN 69D02D205V , ad evasione dell'incarico ricevuto dal [REDACTED]

[REDACTED] nella sua qualità di proprietario dell'immobile sito nel Comune di Rossana, di effettuare la stima all' 11.07.2016 ai fini della determinazione dell'attuale valore del ristrutturando fabbricato.

A seguito dello svolgimento dei sopralluoghi e degli accertamenti del caso, redige la seguente perizia tecnico - estimativa.

- **PROPRIETA'**: l'immobile risulta in esclusiva proprietà al sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED]

- **TITOLO DI PROVENIENZA:** l'immobile in esame di stima pervenne al succitato per atto di compravendita, a Ministero Notaio Dott. Elio QUAGLIA , stipulato in data 08.10.2015 num. di rep. 51250 num. della racc. 14907 registrato a SALUZZO (CN) il 20.10.2015 al n° 545 serie 1T e trascritto a SALUZZO (CN) in data 20.10.2015 ai numeri 6062/4824

- **OGGETTO DELLA STIMA E RIFERIMENTI CATASTALI:** forma oggetto di stima la porzione di fabbricato di civile abitazione in fase di ristrutturazione catastalmente distinto al:  
Foglio 21, Particella 611, subalterno 5,

- **COERENZE:** il fabbricato in esame censito catastalmente alla particella 611 del foglio 21 confina con i seguenti mappali del medesimo foglio, a Nord col mappale 610 altra proprietà, ad Est col mappale 628 medesima proprietà con servitù di passaggio, a Sud col mappale 611 sub 4 di altra proprietà e a Ovest con la particella 612 medesima proprietà.

- **REGOLARITA' URBANISTICA:** in base allo strumento urbanistico vigente Piano Regolatore Generale , variante strutturale 2011, Progetto Preliminare contro dedotto adottato con D.C.C.n.7 del 24/03/2014 l'immobile oggetto di valutazione siti risultano ricadere nella zona "CENTRO STORICO" con destinazione d'uso residenziale, possibilità di ristrutturazione edilizia di Tipo B. Il progetto di ristrutturazione edilizia di tipo B è stato autorizzato con Permesso di Costruire n°34/14 rilasciato dal Comune di Rossana in data 11.12.2014 e variante a al Permesso di Costruire presentata in data 05/05/2016 prot. 1442 con parere favorevole della Commissione Edilizia del 12/05/2016.

**- RELAZIONE DESCrittIVA:**

L'immobile fa parte del complesso di fabbricati di antico impianto appartenenti a diverse proprietà che si affacciano sull'ampia corte interna posta in prossimità della piazza principale del paese. La porzione in oggetto è quella più a nord, confinante con fabbricato facente parte dello stesso complesso ma di altra proprietà. Il progetto di ristrutturazione prevedeva la trasformazione da edificio ex rurale a fabbricato di tipo residenziale con la realizzazione di tre unità immobiliari affiancate.

La porzione di immobile oggetto di stima è stata ristrutturata col recupero delle volte esistenti sopra il piano terra, il rifacimento delle coperture e la riorganizzazione dei locali interni. La scala di collegamento fra piano terra e primo piano sarà posizionata in nuovo volume non ancora realizzato ma già approvato dalla commissione edilizia comunale.

La pareti verticali saranno rivestite con pannelli isolanti e intonacate, e poi tinteggiate. L'impianto planimetrico prevede la localizzazione della zona giorno al piano terra e della zona notte al primo piano, al piano terra zona giorno e un servizio igienico. Il primo piano avrà tre camere, bagno, lavanderia.

Impianto di riscaldamento a pavimento con serpentina completamente annegata nel massetto in cls per un maggiore rendimento. Impianto sanitario realizzato con tubo metaplastico e con collettori di distribuzione senza giunzioni sotto traccia.

Tramezzature interne in cartongesso isolato con interposto materassino di lana di roccia densità 60 kg/mq. Le coperture avranno struttura portante in legno lamellare pretagliato, perlina spessore 18 mm, telo barriera al vapore, isolamento termico in stirene estruso spessore 16 cm, camera ventilazione, guaina antigoccia, listellatura, tegole tipo coppo di francia colore mattone scuro. La falderia e i pluviali saranno in acciaio preverniciato colore testa di moro spessore 6/10 di mm., i serramenti saranno in pvc tinta legno con vetrocamera con ferramenta di chiusura di ultima generazione con meccanismo per microventilazione e adeguato potere termoisolante.

Le aree esterne saranno livellate con sostanziale mantenimento degli attuali piani e poi pavimentate con autobloccanti. Gli scarichi dei nuovi bagni sono collegati al collettore fognario tramite allacciamento già esistente. Il fabbricato è già collegato alla rete acqua potabile e a quella gas.

**- CRITERI DI STIMA:** ai fini della valutazione dell'immobile in oggetto il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso alle scelte dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. L'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta che in una libera contrattazione di vendita, all'epoca della stesura della presente perizia, si potrebbe verificare. Il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienza di mercato analoghe, la comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici). Pertanto, nella presente valutazione estimativa del bene in oggetto di perizia, si adotterà il procedimento diretto o sintetico (detto anche empirico) che è basato sul confronto con esperienze e locazioni di beni analoghi. La metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di vendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di vendita di beni analoghi, in questa scala dei prezzi si inserirà il bene da stimare in corrispondenza della situazione che presenta maggiore analogie con il bene stesso.

**- ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:** nel caso specifico il periodo di stagnazione del mercato edilizio collegato alla crisi economica mondiale ha provocato una diminuzione della domanda, l'edilizia continua ad essere un bene "rifugio" per investimenti, ma la particolare situazione ha ridotto il numero e il valore delle transazioni. Conseguentemente anche il prezzo si è ridotto rispetto ai valori realizzabili solo quattro/cinque anni addietro.

**- DETERMINAZIONE DEL VALORE:** le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dei beni sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della località e della zona, l'ubicazione degli immobili rispetto all'abitato, le loro caratteristiche, l'attuale destinazione urbanistica, l'attuale situazione del mercato immobiliare, il

reddito ritraibile, la consistenza dei beni, le potenzialità edificatorie e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alla luce di quanto sopra esposto, dai dati acquisiti dalle banche dati consultate e dalle indagini di mercato svolte si stima attualmente e commercialmente un valore unitario pari a €./mq. 1600,00. Detti parametri saranno i valori unitari che moltiplicati per le consistenze dei beni ,superficie commerciale, daranno il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

**Coefficienti di ponderazione:** i valori unitari sono ricavati applicando alle misurazioni geometriche alcuni coefficienti secondo la **Norma UNI 10750:2005** correttivi sulla base della destinazione d'uso specifica :

Superfici utili e muri interni: computati al lordo

Muri perimetrali esterni: computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)

Muri in comunione: (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)

**Superficie utile netta calpestabile** 100%

**Muri perimetrali** 100%

**Balconi e Lastri solari** 25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

#### SUPERFICIE COMMERCIALE:

dall'analisi della consistenza si ricava il seguente prospetto di superficie commerciale:

#### UNITA' IMMOBILIARE

piano terra 77,29 + primo piano 77,82 = 155,11 mq

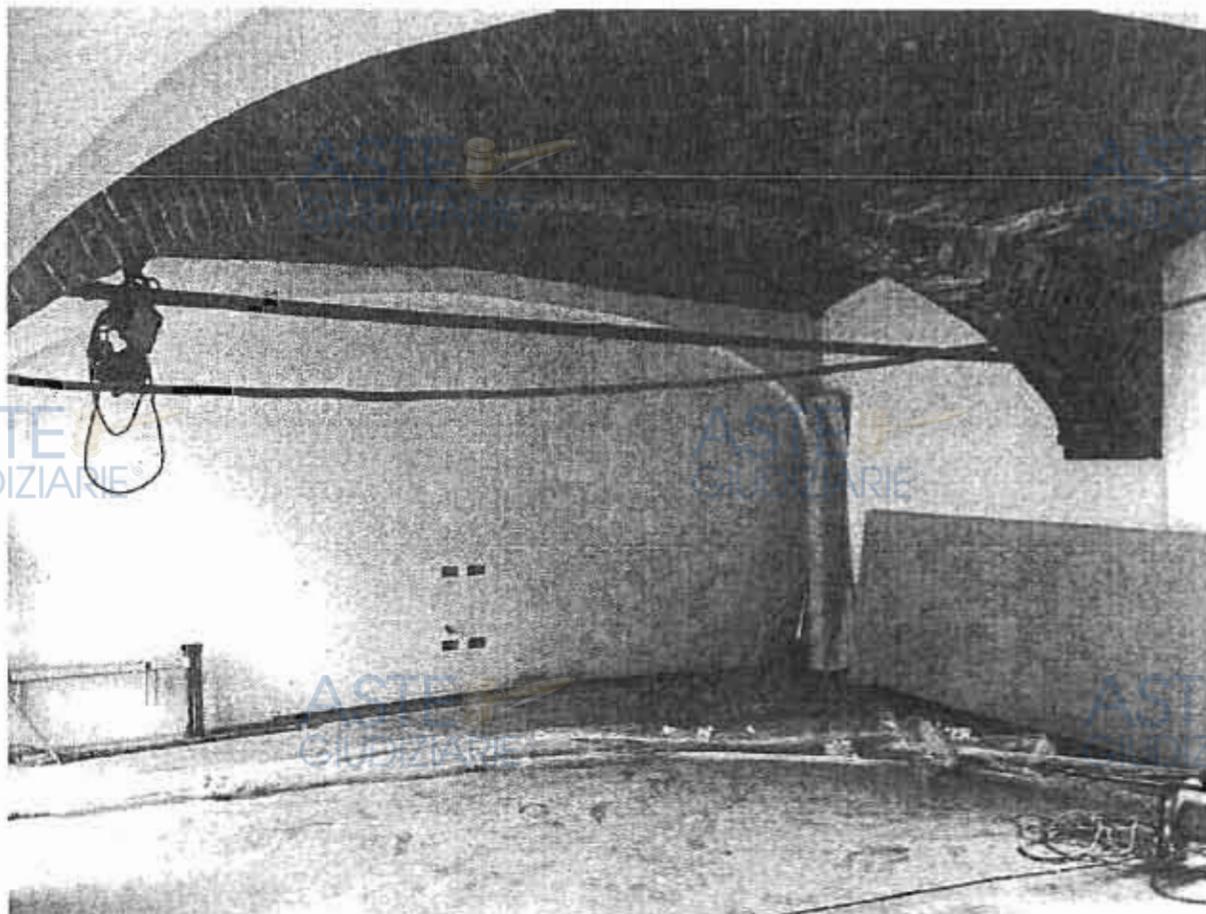
Balconi (1.25+2,04)\*0,25 = 0,82 mq

superficie commerciale complessiva 155,93 mq.

#### - VALORE COMMERCIALE A COSTRUZIONE ULTIMATA

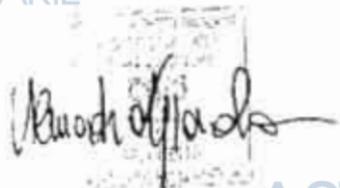
mq 155,93 ( sup commerciale)\* 1600 €/mq\* = 249.488,00 euro

**VALORE COMPLESSIVO 249.488,00 euro EURO**



il piano terreno a pavimento ultimato





## VALORE COMMERCIALE ALL'ATTUALE STATO AVANZAMENTO LAVORI

Per ottenere l'attuale valore del costruzione il valore complessivo finale del fabbricato ultimato viene moltiplicato per un valore percentuale corrispondente al reale stato di avanzamento dei lavori:

lavorazione	% sul totale	% lavorazione	% totale
scavi	2	100	2
fondazioni	5	100	5
strutture portanti	20	100	20
coperture	10	100	10
scale	5	0	
muri perimetrali	5	100	5
tramezzi	2	100	2
impianti	25	15	15
intonaci esterni	4	100	4
intonaci interni	3	100	3
finiture esterne	2	100	2
pavimenti	5	60	3
allacciamenti	2	100	2
infissi	8	100	8
finiture interne	2	0	
<b>Totale</b>			<b>81</b>

VALORE COMPLESSIVO ALLO STATO ATTUALE 249.488,00 \*0,81= 202.085,28

- CONCLUSIONI: per quanto concerne il più probabile valore dei beni di cui trattasi il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore attuale dell'immobile in oggetto, alla data della presente perizia, è di:

**202.085,28€.** (Euro: duecentoduemilaottantacinque/28).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cuneo , li 11 luglio 2016

Il perito  
Architetto Alessandro Gianola

