

RELAZIONE DI STIMA

Delle UNITA' IMMOBILIARI URBANE

site in Boves (CN) - fraz. Rivoira
in Via Don Paolo Fantini n° 21
per conto della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx

*** **

La signora xxxxxxxxxxxxxxxx ha dato incarico al sottoscritto **CAVALLO Silvano** nato a Cuneo il 06.07.1972, **GEOMETRA LIBERO PROFESSIONISTA** con studio in Boves - Via Moschetti n° 5, iscritto all'**ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI CUNEO** con numero 2316, di procedere alla determinazione del Valore di Mercato delle Unità immobiliari site in Boves (CN) - fraz. Rivoira in Via Don Paolo Fantini n° 21 (Località Tetto Tuba). Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, dopo aver espletato i necessari sopralluoghi, effettuato le visure ipo-catastali, assunto le debite informazioni, si è posto in grado di stendere la seguente relazione:



Unità immobiliari site in Boves -fraz. Rivoira in Via Don Paolo Fantini n° 21 precisamente:

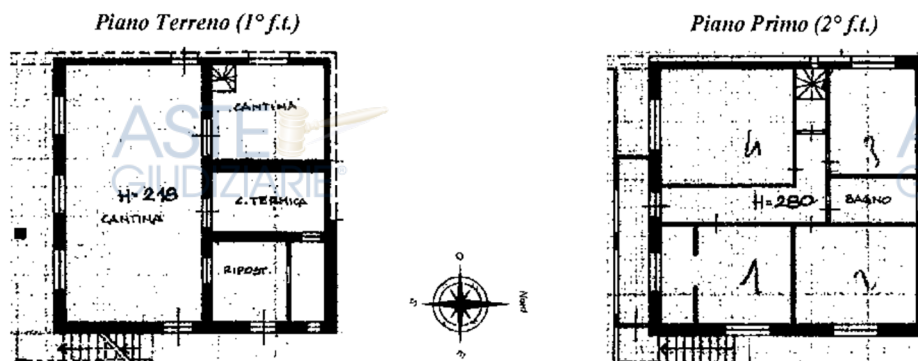
(1)

- **PORZIONE DI FABBRICATO (civ. 21) DESTINATA AD ABITAZIONE E ACCESSORI (GRAVATI DA DIRITTO DI ABITAZIONE CONIUGE SUPERSTITE)** caratterizzata da struttura in muratura, mista a C.A., dotata di impianti idrico-igienico-sanitario e termico, in mediocre stato di manutenzione e conservazione, costituita da:
 - Appartamento in piano primo (2° f.t.) composto da atrio d'ingresso, tinello - cucinino, tre camere, bagno e balcone;
 - Due cantine, centrale termica, ripostiglio e wc in piano terreno (1° f.t.).

1.1. INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA:

Per una più esatta descrizione delle Unità Immobiliari in oggetto ed ai fini del calcolo della superficie commerciale si è utilizzata la planimetria catastale.

Porzione di Abitazione (1)



1.2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Il fabbricato insiste su area censita al Catasto dei Terreni come segue:

Comune di BOVES:

- Foglio 13 map.173 Ente Urbano di mq 1.593,00.

L'unità immobiliari in oggetto è censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di BOVES:

- Foglio 13 map.173 sub.2 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 6,5

RC€ 386,05.

Ditta:

XXXXXXXXXXXX

Prop. per 3/9.

XXXXXXXXXXXX

Prop. per 2/9.

XXXXXXXXXXXX

Prop. per 2/9.

XXXXXXXXXXXX

Prop. per 2/9.

1.3. SUPERFICIE COMMERCIALE:

Di norma per le unità immobiliari residenziali, la **"SUPERFICIE COMMERCIALE"** viene calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni, di metà dei muri confinanti con le altre unità immobiliari, un terzo dei porticati e dei balconi, un quarto dei locali accessori ed un ventesimo delle aree esclusive. Su tali presupposti, omettendo, per brevità, il calcolo analitico effettuato, il sottoscritto ha determinato la **"SUPERFICIE COMMERCIALE"** dell'Unità immobiliare in oggetto in circa **MQ 110,00**.

1.4. VALUTAZIONE:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, con le compravendite attuate in epoca recente di immobili simili il sottoscritto determina il valore dell'U.I. in oggetto come segue:

mq 110 x €/mq 700,00 = € 77.000,00 !*

!* Riduzione di valore applicata per costituzione diritto di uso e abitazione a favore della signora xxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx) coniuge superstite del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

€ 77.000,00 x 0,75 = € 57.750,00 arrotondati ad € 58.000,00

(2)

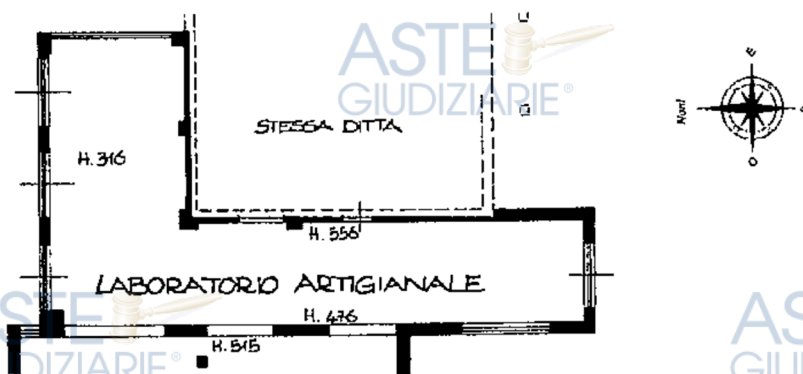
• **PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LABORATORIO ARTIGIANALE**
(IN USO ALLA DITTA xxxxxxxxxxxxxx) in piano terreno (1° f.t.) caratterizzata da struttura in muratura, a nudo tetto, composta da: locale destinato a laboratorio artigianale in mediocre stato di conservazione e manutenzione, dotato di impianto elettrico e idrico.

2.1 INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA:

Per una più esatta descrizione delle Unità Immobiliari in oggetto ed ai fini del calcolo della superficie commerciale si è utilizzata la planimetria catastale.

Porzione di Laboratorio Artigianale (2)

Piano Terreno (1° f.t.)



2.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Il fabbricato insiste su area censita al Catasto dei Terreni come segue:

Comune di BOVES:

- Foglio 13 map.173 Ente Urbano di mq 1.593,00.

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di BOVES:

- Foglio 13 map.173 sub.4/A

Cat. C/3 Cl. 3

RC € 243,04.

Ditta:

xxxxxxxxxx

Prop. per 3/9.

xxxxxxxxxx

Prop. per 2/9.

xxxxxxxxxx

Prop. per 2/9.

xxxxxxxxxx

Prop. per 2/9.

2.3 SUPERFICIE COMMERCIALE:

Di norma per le unità immobiliari a destinazione produttiva, la "**SUPERFICIE COMMERCIALE**" viene calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni, di metà dei muri confinanti con le altre unità immobiliari, un terzo dei porticati ed un ventesimo delle aree esclusive. Su tali presupposti, omettendo, per brevità, il calcolo analitico effettuato, il sottoscritto ha determinato la "**SUPERFICIE COMMERCIALE**" dell'Unità immobiliare in oggetto in circa **MQ 90,00**.

2.4 VALUTAZIONE:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, con le compravendite attuatesi in epoca recente di immobili simili il sottoscritto determina il valore delle U.I. in oggetto come segue:

mq 90,00 x € can. 300,00 = € **27.000,00**
uso personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(3)

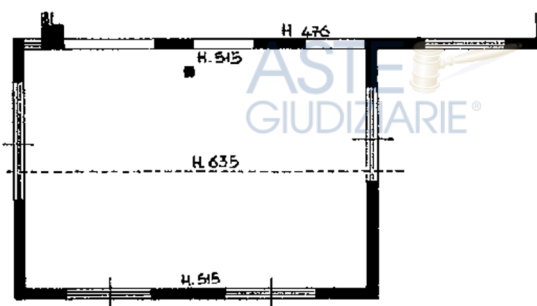
- **PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LABORATORIO ARTIGIANALE (IN USO ALLA DITTA xxxxxxxxxxxx)** in piano terreno (1° f.t.) caratterizzata da struttura capannone pre-fabbricato, struttura C.A.P. a nudo tetto, composta da: locale destinato a laboratorio artigianale in buono stato di conservazione e manutenzione, dotato di impianto elettrico e idrico;

3.1 INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA:

Per una più esatta descrizione delle Unità Immobiliari in oggetto ed ai fini del calcolo della superficie commerciale si è utilizzata la planimetria catastale.

Porzione di Laboratorio Artigianale (3)

Piano Terreno (1° f.t.)



3.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Il fabbricato insiste su area censita al Catasto dei Terreni come segue:

Comune di BOVES:

- Foglio 13 map.173 Ente Urbano di mq 1.593,00.

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di BOVES:

- Foglio 13 map.173 sub.4/B

Cat. C/3 RC € 243,04.

Ditta:

xxxxxxxxx

Prop. per 3/9.

xxxxxxxxxxx

Prop. per 2/9.

xxxxxxxxxxx

Prop. per 2/9.

xxxxxxxxxxxxxxxxx

Prop. per 2/9.

3.3 SUPERFICIE COMMERCIALE:

Di norma per le unità immobiliari a destinazione produttiva, la "**SUPERFICIE COMMERCIALE**" viene calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni, di metà dei muri confinanti con le altre unità immobiliari, un terzo dei porticati ed un ventesimo delle aree esclusive. Su tali presupposti, omettendo, per brevità, il calcolo analitico effettuato, il sottoscritto ha determinato la "**SUPERFICIE COMMERCIALE**" dell'Unità immobiliare in oggetto in circa **MQ 110,00**.

3.4 VALUTAZIONE:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, con le compravendite attuate in epoca recente di immobili simili il sottoscritto determina il valore dell'U.I. in oggetto come segue:

$$\text{mq } 110 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } \mathbf{55.000,00}$$

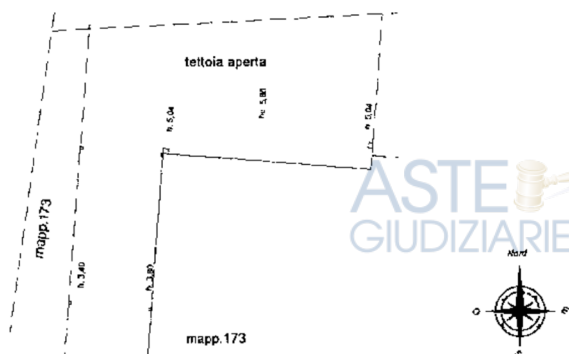
(4)

- **TETTOIA APERTA** composta da: tettoia aperta in acciaio zincato (Priva di Titolo abilitativo) dotata di pavimentazione a battuto c.l.s.

4.1 INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA:

Per una più esatta descrizione delle Unità Immobiliari in oggetto ed ai fini del calcolo della superficie commerciale si è utilizzata la planimetria catastale.

*Tettoia Aperta (4)
Piano Terreno (1° f.t.)*



4.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Il fabbricato insiste su area censita al Catasto dei Terreni come segue:

Comune di BOVES:

- Foglio 13 map. 173 Ente Urbano di mq 1.593,00.

L'unità immobiliari in oggetto è censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di BOVES:

- Foglio 13 map. 173 sub. 6 Cat. C/7 Cl. 6 MQ. 101,00 RC € 25,04.

Ditta:

XXXXXXXXXXXXX

Prop. per 3/9.

XXXXXXXXXXXXX

Prop. per 2/9.

XXXXXXXXXXXXX

Prop. per 2/9.

XXXXXXXXXXXXX

Prop. per 2/9.

4.3 SUPERFICIE COMMERCIALE:

Di norma per le unità immobiliari a destinazione produttiva, la "**SUPERFICIE COMMERCIALE**" viene calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni, di metà dei muri confinanti con le altre unità immobiliari, un terzo dei porticati ed un ventesimo delle aree esclusive. Su tali presupposti, omettendo, per brevità, il calcolo analitico effettuato, il sottoscritto ha determinato la "**SUPERFICIE COMMERCIALE**" dell'Unità immobiliare in oggetto in circa **Mq. 100,00**.

4.4 VALUTAZIONE:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, con le compravendite attuatesi in epoca recente di immobili simili il sottoscritto determina il valore dell'U.I. in oggetto come segue:

$$\text{mq } 100 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \text{€ } 15.000,00$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(5)

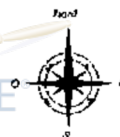
- **BASSO FABBRICATO** composta da: basso fabbricato accessorio in muratura e tetto in legno, destinata a pollaio e/o ricovero attrezzi agricoli, a nudo tetto, in mediocre stato di manutenzione e conservazione tettoia aperta in acciaio zincato (Priva di Titolo abilitativo) dotata di pavimentazione a battuto c.l.s.

5.1 INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA:

Per una più esatta descrizione delle Unità Immobiliari in oggetto ed ai fini del calcolo della superficie commerciale si è utilizzata la planimetria catastale.

Basso Fabbricato (5)

Piano Terreno (1° f.t.)



5.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Il fabbricato insiste su area censita al Catasto dei Terreni come segue:

Comune di BOVES:

- Foglio 13 map.173 Ente Urbano di mq 1.593,00.

L'unità immobiliari in oggetto è censita al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di BOVES:

- Foglio 13 map.173 sub.8 Cat. C/2 Cl. 1 MQ. 6,00 RC € 7,75.

Ditta:

Xxxxxxxxxx

Xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx

Prop. per 3/9.

Prop. per 2/9.

Prop. per 2/9.

Prop. per 2/9.

5.3 SUPERFICIE COMMERCIALE:

Di norma per le unità immobiliari a destinazione produttiva, la "**SUPERFICIE COMMERCIALE**" viene calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni, di metà dei muri confinanti con le altre unità immobiliari, un terzo dei porticati ed un ventesimo delle aree esclusive. Su tali presupposti, omettendo, per brevità, il calcolo analitico effettuato, il sottoscritto ha determinato la "**SUPERFICIE COMMERCIALE**" dell'Unità immobiliare in oggetto in circa **Mq 6,00**.

5.4 VALUTAZIONE:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, con le compravendite attuate in epoca recente di immobili simili il sottoscritto determina il valore dell'U.I. in oggetto come segue:

$$\text{mq } 6,00 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \text{€ } 900,00 \text{ arrotondati ad € } \mathbf{1.000,00}$$

CONCLUSIONI

Lo scrivente determina il valore di mercato complessivo in € **156.000,00** (Diconsi Euro CENTOCINQUANTASEIMILA/00) e la quota di spettanza di xxxxxxxxxxxx di 2/9 in: € $156.00,00 \times 2/9 = € 34.666,66$ arrotondati ad € **35.000,00** (Diconsi Euro TRENTACINQUEMILA/00).

Dopo che lo scrivente ritiene di aver adempiuto al mandato ricevuto.

In fede.

Boves (CN), lì 25.03.2024



Il Perito.

(CAVALLO Geom. Silvano)