



Città di Busca (CN)

Via Cavour n. 28 – 12022 BUSCA (CN)

Area Tecnica – Servizio Tecnico ed Urbanistico

Tel. 0171/948602 – Fax 0171/948632 Codice Fiscale: 80003910041

e-mail: ufficio.tecnico@comune.busca.cn.it

Prot.0007710 /I del 31/05/2013

RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE AGGIORNATA DI IMMOBILE

Unità immobiliare sita in Busca (Cn) Via S .Francesco D'Assisi n. 3 descritto al N.C.E.U. al Foglio n.55 mapp. 79 sub 5 Cat. A/2 cl. 2° vani 4,00 rendita catastale € 206,58 con relativa pertinenza sub. 27 cat. C/2 cl.1° cons. mq. 6, rendita catastale € 5,58

Proprietà Comune di Busca (Cuneo)



Busca, 20/09/2012



Città di Busca (CN)

Via Cavour n. 28 – 12022 BUSCA (CN)

Area Tecnica – Servizio Tecnico ed Urbanistico

Tel. 0171/948602 – Fax 0171/948632 Codice Fiscale: 80003910041

e-mail: ufficio.tecnico@comune.busca.cn.it

Relazione di stima dell'unità immobiliare nell'immobile sito in Busca (Cn)Via S. Francesco D'Assisi n. 3 descritta al N.C.E.U. al Foglio n.55 mapp. 79 sub 5 Cat. A/2 cl. 2° vani 4,00 rendita catastale € 206,58 con relativa pertinenza sub. 27 cat. C/2 cl.1° cons. mq. 6, rendita catastale € 5,58.

INDICE

- 1 – Premessa
- 2 – Descrizione dell'immobile “ *Notizie di carattere generale* “.
- 3 - Caratteristiche dell'edificio e consistenza dell'appartamento
- 4 – Dati urbanistici
- 5 – Stato di possesso
- 6 - Verifica urbanistica ed edilizia
- 7 – Calcolo consistenza
- 8 – Analisi dell'andamento del mercato immobiliare
- 9 –. Criteri e metodologia estimativa e conclusioni

allegati: Estratto catastale

. Planimetrie catastali.

Visura catastale.

Documentazione fotografica

Regolamento condominiale con allegata tabella millesimale

1 – Premessa:

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico del Sindaco del Comune di Busca in riferimento al piano delle ricognizioni e valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare approvato con Deliberazione di Giunta Municipale n. 59 del 14 maggio 2012 p.16, con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.

L'incarico viene conferito al sottoscritto Geom.Pier Luigi GOSSO in qualità di Dipendente dell'Amministrazione Comunale, responsabile del Servizio Settore Edilizia,Urbanistica e Patrimonio.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; L'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 18 settembre 2012.



Città di Busca (CN)

Via Cavour n. 28 – 12022 BUSCA (CN)

Area Tecnica – Servizio Tecnico ed Urbanistico

Tel. 0171/948602 – Fax 0171/948632 Codice Fiscale: 80003910041

e-mail: ufficio.tecnico@comune.busca.cn.it

2 – Descrizione immobile

Notizie di carattere generale:

L'alloggio è situato nel Comune di Busca, in Via S.Francesco d'Assisi civico 3. Risulta censito al NCEU al Fg. 55 mapp. 79 sub 5 e sub 27 e rispettivamente:

Fg. 55 mappale 79 sub. 5 Cat. A/2 cl. 2[^] vani 4,00 rendita catastale € 206,58

Fg. 55 mappale 79 sub.27 Cat.C/2 Cl.1[^] cons. mq. 6, rendita catastale € 5,58

Sostanzialmente la proprietà è composta da un alloggio al piano secondo con relativa cantina al piano interrato e da un vano di ridotte dimensioni ad uso solaio nel piano sottotetto.

L'edificio si compone di : piano cantine (totalmente interrato) , piano box auto (posti auto) piano rialzato (a destinazione ufficio) piano primo, piano secondo e piano terzo a destinazione residenziale , oltre ad un piano sottotetto (solaio) con accesso difficoltoso dal vano scala, e terrazzo.

L'immobile è dotato di ascensore dal piano box auto al piano terzo.

L'impianto di riscaldamento risulta essere centralizzato, con alimentazione a gasolio, dotato di contatore per ogni singola unità immobiliare (contabilizzazione con il 40% fisso e 60% sul consumo da contatore).

L'immobile non è dotato di impianto centralizzato di produzione acqua calda. (Ogni alloggio ha il proprio boiler elettrico o gas gpl)

Posizione centrale, all'interno del nucleo storico, facilmente raggiungibile dalla via principale Via Umberto I° e vicino alla Piazza A.Diaz.

3 – Caratteristiche dell'edificio e consistenza dell'appartamento.

L'edificio denominato "Palazzo Rosso", costruito ex novo con struttura portante in c.a nei primi anni '80, a seguito di demolizione di un vecchio e fatiscente fabbricato risulta essere in buone condizioni generali di manutenzione e conservazione .

L'unità immobiliare presa in considerazione si compone di:

- ingresso,
- ampio soggiorno con angolo cottura,
- corridoio-disimpegno ,
- 2 camere
- vano servizi

Balcone sul lato Sud/Ovest chiuso con veranda.

Balconcino sul lato Nord.

L'alloggio, come da scheda catastale, dispone come pertinenza di una cantina al piano interrato e di un solaio di ridotte dimensioni al piano sottotetto.

Il condominio "Palazzo Rosso" è attualmente Amministrato dal Geom.Flavio Maria Fantino di Busca;

Il codice fiscale attribuito al condominio è: 96021090046;

Il Regolamento condominiale, rogito Notaio C.A.Parola in data 21 settembre 1984, rep. 21.788 e nr. 14005 racc. è stato registrato a Cuneo il 05.10.1984 al nr. 4982 Serie 1[^]



Città di Busca (CN)

Via Cavour n. 28 – 12022 BUSCA (CN)

Area Tecnica – Servizio Tecnico ed Urbanistico

Tel. 0171/948602 – Fax 0171/948632 Codice Fiscale: 80003910041

e-mail: ufficio.tecnico@comune.busca.cn.it

4 – Dati urbanistici

L'immobile è inserito nell'area R/1 "Insediamenti a carattere storico – artistico – documentario" – Centro Storico con destinazione d'uso "Insediamenti residenziali" disciplinato dall'art. 18 delle Norme di Attuazione allegate al PRGC vigente.

5- Stato di possesso

L'immobile è pervenuto al Comune di Busca con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 28 marzo 2012 "Acquisizione legato di alloggio " con annesse pertinenze sito in Busca Via San Francesco d'Assisi civico 3, a seguito di legato disposto dal defunto Sig.Serra Riccardo con testamento olografo datato 19 luglio 2004,deceduto in Busca il 07 ottobre 2011; testamento pubblicato con verbale del 15 febbraio 2012 notaio Testa Dr. Michele di Busca, rep. 27.259 – racc. 1444 , registrato a Cuneo il 16 febbraio 2012 al nr. 1349, in favore alla Casa di Riposo SS.Annunziata di Busca che costituisce Istituzione Comunale ed in ragione di tale configurazione giuridica, l'acquisizione del lascito è di competenza del Comune.

6 – Verifica urbanistica ed Edilizia

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto una ricerca presso gli uffici comunali accertando che l'immobile oggetto di sopralluogo è stato realizzato sulla base di concessione edilizia nr.13/331 rilasciata in data 16. aprile 1980 e successiva prima variante con concessione nr. 3/344 del 25 gennaio 1982 e seconda variante nr. 12/349 del 11 maggio 1982.

L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 4 agosto 1983.

A seguito di ispezione effettuata presso i locali dell'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, e dopo aver attentamente ispezionato ogni singolo vano, verificato la posizione delle tramezzature e delle aperture, si sono accertate lievi difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato relative alla distribuzione interna, ininfluenti ai fini edilizi ed urbanistici, ma correttamente riportate a catasto.

Si rende quindi necessario ed opportuno la regolarizzazione come previsto dall'art. 6 c.6 del DPR 380/01

7 – Calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo compiuto in data odierna.

- Superficie utile netta interna dell'alloggio mq. 62,60
- Balcone / veranda mq. 4,10
- Cantina mq 6
- Solaio mq. 6



Città di Busca (CN)

Via Cavour n. 28 – 12022 BUSCA (CN)

Area Tecnica – Servizio Tecnico ed Urbanistico

Tel. 0171/948602 – Fax 0171/948632 Codice Fiscale: 80003910041

e-mail: ufficio.tecnico@comune.busca.cn.it

8 – Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare

Il Comune di Busca è una località del Cuneese, all'imbocco della Valle Maira, vicino al Capoluogo di Provincia ed alla Città di Saluzzo, a prevalente vocazione agricola ma in rilevante espansione produttiva a livello principalmente artigianale e medio - piccola industria, con andamento demografico in costante aumento.

La richiesta del mercato, anche se in un periodo di evidente cautela è rivolta in modo prioritario all'acquisto di appartamenti di medio-piccole dimensioni, possibilmente in zona centrale e comoda ai servizi primari quale risulta essere inserita la zona oggetto di esame. In tale zona la crisi non ha influito molto sull'andamento dei prezzi, anche se il numero di compravendite si è ridotto notevolmente.

9 – Criterio e metodologia estimativa e conclusioni.

In base alle considerazioni sovraesposte, tenute presenti la consistenza, la destinazione d'uso e ubicazione dell'immobile, valutate attentamente le condizioni e caratteristiche degli impianti tecnologici, dei serramenti e degli infissi, e fatta ogni altra utile considerazione di perizia, e preso atto della evidente e grave flessione del mercato immobiliare rilevata sul mercato locale e nazionale, con una sostanziale variazione negativa del valore di mercato accentuatasi in modo particolare in questi ultimi 10 mesi, si esprime il valore di mercato dell'alloggio in esame in € **91.500,00** determinato sulla media di due soluzioni valutative:

1 soluzione : Valore di mercato sulla superficie utile netta dell'alloggio
mq. 62,60 x € 1.260/mq. = **€ 78.876,00**

2 soluzione: Valore nuovo edificio su superficie commerciale
mq. 74,16 (superficie lorda con muri,parti comuni,pertinenze)
mq. 74,16 x € 1800/mq. = € 133488,00
deprezzamento per vetustà 22%
€133.488,00 – 22% = **€ 104.120,64**

Media tra le due soluzioni

€ 78.876,00 + 104.120,64 = €182996,64 : 2 = € 91.498,32
totale arr. 91.500,00 €

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Fatto, letto e sottoscritto in data 31/05/2013

Il Responsabile del Servizio – Area Tecnica
Settore Edilizia,Urbanistica e
Patrimonio
Geom.Pier Luigi Gosso