

CITTA' DI BOVES

10 SET. 2012

N. Prot. 00-16856

Tit. Classe. U.O.R.



## RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

Immobile sito in P.zza Italia - angolo Via Beppe Lerda 2/4 – descritto a catasto fabbricati al foglio 31 mappali 147 sub 6, 147 sub 7, 147 sub 8, 398 sub 14, 398 sub 16, 398 sub 17.

Fabbricato a tre piani fuori terra oltre ad un piano sotterraneo.

Proprietà Comune di Boves (Cn).



## 1. Premessa

Il sottoscritto *VIALE geometra Emanuele*, professionista con studio in Boves, Via Moschetti n. 5, abilitato alla professione, Iscritto al Collegio dei Geometri di Cuneo al n. 2653, è stato incaricato dal *Comune di Boves* di produrre perizia estimativa allo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità.

## Parte I- Identificazione e descrizione del bene

### 2. Descrizione dell'Immobile

L'immobile è situato in P.zza Italia - angolo Via Lerda ; risulta censito al catasto fabbricati con i seguenti identificativi :

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza mc, mq. vani</i>	<i>Rendita €</i>	<i>note</i>
31	147	6	B/4	3	536 mc	149,49	intero
31	147	7	A/4	3	3 vani	113,10	intero
31	147	8	B.C.N.C.	Vano scala comune			intero
31	398	14	B/4	3	280 mc	78,09	intero
31	398	16	A/4	3	3 vani	113,10	intero
31	398	17	C/2	2	43mq	66,62	intero

E' situato in posizione centrale , con prospetto principale verso P.zza Italia, lato s/w su Via Beppe Lerda, lato ovest su cortile pertinenziale del comune e lato nord aderente al fabbricato ove sorge il municipio, la zona è ottima dal punto di vista della posizione in quanto risulta coperta da tutti i principali servizi presenti nel concentrico di Boves, P.zza Italia inoltre e' dotata di ampio parcheggio, che però non è sfruttabile completamente in quanto zona disco orario.

### 3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza dell'immobile

L'edificio risale come epoca di costruzione agli anni 800, e' realizzato a tre piani fuori terra ed un piano sotterraneo con struttura di muratura e pietra, volte a botte ed a crociera in mattoni ,tipiche dell'epoca di costruzione, balconi in pietra, serramenti in legno, tetto in legno con tegole in cemento di colore scuro.

L'architettura dell'edificio risulta a disegno semplice, le facciate esterne si trovano in stato di conservazione discreta, i serramenti in cattivo stato di manutenzione, per quanto riguarda gli impianti risultano conformi alle vigenti normative.

E' composto a piano primo sotterraneo da numero due cantine, a piano terreno da numero due uffici (ex proloco), un ufficio dei vigili urbani e da una cucina (in locazione al Bar Roma),

a piano primo da ufficio vigili (comandante e vice), segreteria vigili, disimpegno, locale wc e da locali a servizio della protezione civile, a piano secondo da appartamento uso abitazione.

Coerenze: a nord aderente a palazzo municipale e bar Roma, a est P.zza Italia, a sud ovest Via Beppe Lerda, ad ovest cortile pertinenziale uffici comunali.

Accessi: si precisa che tutte le u.i. di cui sopra hanno accesso esclusivamente dalla porta pedonale frontistante Via Beppe Lerda ai numeri civici 2 e 4, e da P.zza Italia ai numeri civici 57 e 58; in modo particolare si conviene che dette unità, non usufruiscono in alcun modo del cortile, che rimane di proprietà ed uso esclusivo della porzione residua non oggetto di perizia.

#### **4. Dati urbanistici.**

L'immobile e' inserito nell'area di P.R.G.C. A1 classe V, gli interventi ammessi in tale zona sono la ristrutturazione edilizia di tipo B e la demolizione parziale (quest'ultima non possibile in quanto all'interno del fabbricato in oggetto si sviluppa cucina del vicino Bar Roma e quindi risulta impensabile la demolizione del corpo dell'immobile).

In tutti gli ambiti normativi, negli interventi di ristrutturazione di tipo B e di ampliamento devono essere riservati, nelle costruzioni stesse, appositi spazi per parcheggi uso privato non inferiore ad un posto macchina per ogni unità abitativa. Con l'approvazione della Variante parziale n.20 e' stato introdotto per l'edificio in oggetto la possibilità di monetizzazione degli standars a parcheggio.

Occorre inoltre tenere presente che nonostante il fabbricato oggetto di perizia non sia riconosciuto di interesse culturale, come da verifica effettuata dalla soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Torino, quest'ultima segnala all'amministrazione di preservare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'immobile mediante gli strumenti urbanistici affinché si tenga conto del valore ambientale dell'edificio, prevedendo soluzioni in sintonia con la tradizione costruttiva e la sedimentazione del luogo, conservando le volumetrie, lo schema compositivo, i materiali e le tecniche costruttive utilizzate, il taglio ed il tipo delle aperture, la forma e l'andamento delle coperture con particolare riferimento anche al prospetto sulla Piazza.

#### **5. Titoli di provenienza**

Le U.I identificate al foglio 31 mappale 147 subalterni 6 ,7 e 8 (ex sub.1-2-3-4 e 5) sono pervenute al comune di Boves mediante atto di compravendita a firma Segretario Comunale Cappotto Saverio in data 10.04.1980 repertorio 1307 , registrato a Cuneo il 28.04.1980 al n. 2417 Serie 1°;

Le U.I identificate al foglio 31 mappale 398 subalterni 14,16, 17 (ex sub.11 e 12parte) sono pervenute al comune di Boves mediante titolo anteriore al 1930. A tale proposito viene precisato che sono state fatte tutte le ricerche possibili, presso la conservatoria dei registri immobiliari, per recuperare una trascrizione a favore, senza ottenere alcun riscontro in

proposito. Inoltre, a seguito degli eventi bellici, il Municipio venne dato alle fiamme nel 1943 dai tedeschi ed a causa dell'incendio l'archivio storico comunale fu distrutto, non risulta quindi possibile reperire l'atto di acquisto delle suddette porzioni di fabbricato, dagli archivi suddetti, inoltre e' probabile che data l'epoca di acquisto non vi fosse ancora l'obbligo di trascrizione alla conservatoria.

## **6. Stato di possesso**

Le U.I identificate al foglio 31 mappale 398 subalterni 16 e 17 sono interessate da contratto di locazione in essere per uso commerciale alla Societa' Caffè Roma di Aime Anna Maria & C. snc avente sede in P.zza Italia n.59, inerenti locali a piano interrato uso cantina e a piano terreno uso cucina, in corso di validità con scadenza in data 31/12/2013 che si rinnoverà automaticamente di anni sei qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione.

Le U.I mapp.147 sub.6, mapp.398 sub.14 sono e saranno occupate dalla pubblica amministrazione comunale e verranno lasciate libere da personale e/o cose in data 01/05/2013.

## **7. Verifica urbanistica ed Edilizia**

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Boves accertando che il fabbricato e' stato costruito in data antecedente il 1942, non esistono pertanto titoli o licenze di costruzione in quanto non previste dalla legislazione al momento della costruzione dello stabile. Successivamente il fabbricato e' stato oggetto di sole opere manutentive atte a mantenerlo in efficienza.

## **8. Calcolo della consistenza**

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici commerciali sono state ricavate dagli elaborati redatti dopo aver rilevato integralmente il fabbricato oggetto di perizia; di norma con il termine superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (50% muri dividenti altre u.i.), le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si e' determinata una superficie utile commerciale di circa mq. 485,00

## **Parte II- Processo di valutazione**

### **9. Criteri e metodologie estimative**

Per la formulazione di un giudizio di stima si e' adottato un approccio che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di mercato, in quanto la richiesta della perizia da parte del comune e' finalizzata alla compravendita dell'immobile.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato del presente immobile è quella diretta, basata sulla comparazione (Market comparison approach ), procedimento che si fonda sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un'insieme di immobili simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

### **10. Analisi dell'andamento del mercato immobiliare**

Attualmente il mercato immobiliare sta attraversando un periodo di contrazione causata dalla situazione economica attuale.

### **11. Aggiunte**

- a) Possibilità per il fabbricato in oggetto, di incrementare il numero di unità abitative senza reperire posto auto, monetizzando gli standars urbanistici a parcheggio.

### **12. Detrazioni**

- a) Mancato godimento del bene, giusta presenza di contratto di locazione uso commerciale a favore della Societa' Caffè Roma di Aime Anna Maria & C. snc avente sede in P.zza Italia n.59 di locale a piano interrato uso cantina e a piano terreno uso cucina, individuati a catasto fabbricati al F.31 mapp. 398 sub.16 e 17 in corso di validità con scadenza in data 31/12/2013 che, si rinnoverà automaticamente di anni sei qualora non venga data, da una delle parti, disdetta a mezzo di raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione.
- b) Occupazione dei locali (identificati al F.31 mapp.147 sub.6 e mapp.398 sub.14) da parte della pubblica amministrazione comunale; verranno liberati da personale e/o cose entro la data del 01/05/2013.
- c) Assoggettamento, in caso di vendita, delle U.I individuate catastalmente al Foglio 31 mappale 398 subalterni 16 e 17 a prelazione da parte della Societa' Caffè Roma di Aime Anna Maria & C. snc avente sede in P.zza Italia n.59 , ai sensi art. 38 L. 392/78;
- d) Servitù Passiva di passaggio insistente sulle U.I identificate al foglio 31 mappale 398 subalterni 16 e 17 a favore del subalterno 15 stesso mappale 398.  
Infatti, viene precisato che, per accedere alla cantina del mapp.398 sub.15 (bar Roma) attualmente e' necessario transitare attraverso il mapp.398 sub.17 .

### 13. Valutazione complessiva

Sulla base delle considerazioni sopra esposte , con le compravendite attuatesi in epoca recente, riferite a U.I. simili a quella oggetto di perizia, tenendo conto delle detrazioni , assunto quale parametro la superficie commerciale ed attribuendo a detta superficie un valore unitario di € 1.000,00 decurtato del 18% per le detrazioni di cui sopra ne consegue: mq. 485,00 x ((€ 1.000,00 – (1.000x 0.18)) = € 397.700,00 (diconsi Euro trecentonovantasettemilasettecento/00)

### 14. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per l'edificio di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 397.700,00 (diconsi euro trecentonovantasettemilasettecento/00), esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

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

Boves lì 05.09.2012

Il Tecnico

VIALE Geom. Emanuele



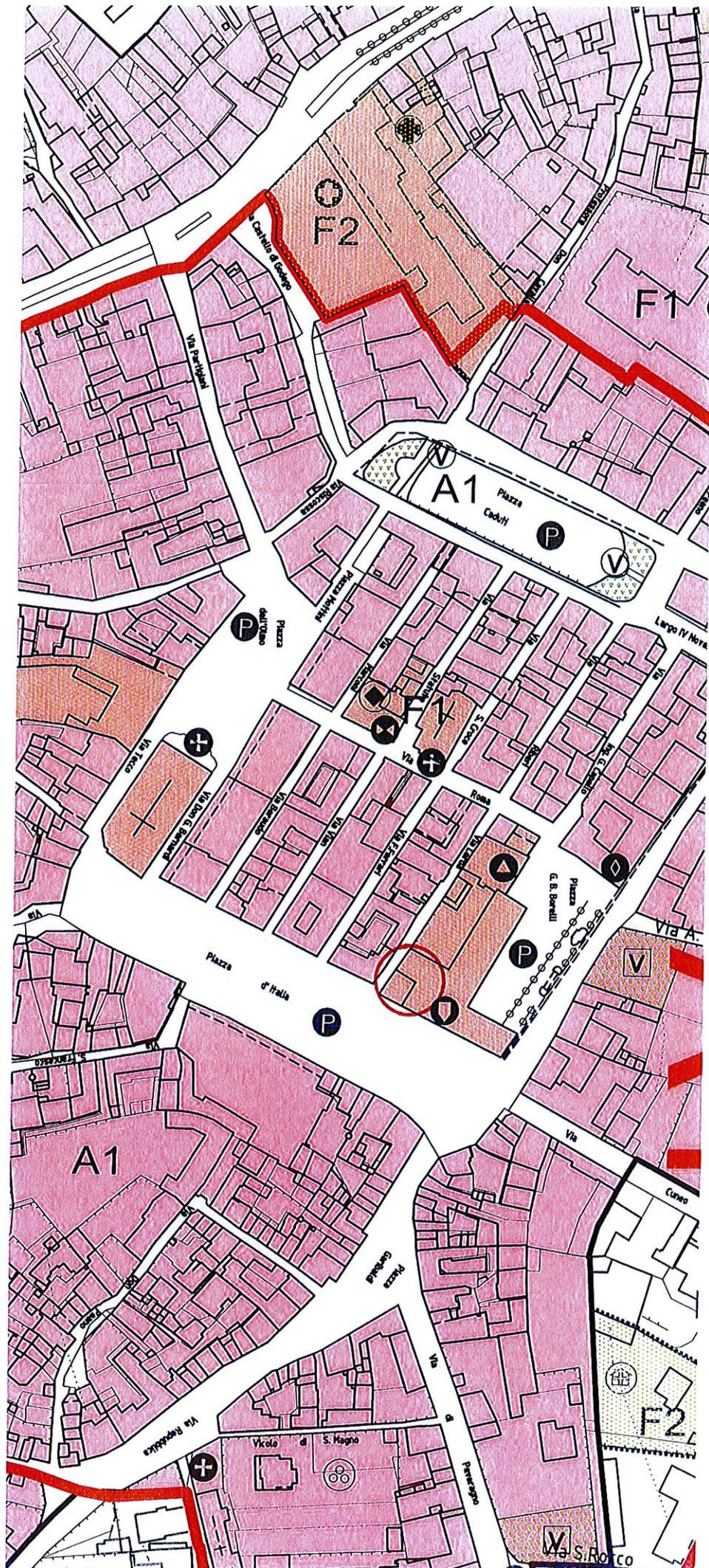
### Allegati

- Estratto di mappa
- Estratto P.R.G.C.
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica



E=500

Particella: 147



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2012

Data: 07/09/2012 - Ora: 10.12.35

Visura n.: T75634 Pag: 1

Fine

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BOVES ( Codice: B101)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di CUNEO</b>	
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 31 Particella: 147 Sub.: 6</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		31	147	6			B/4	3	536 m <sup>3</sup>	<b>Euro 149,49</b>	VARIAZIONE del 07/09/2012 n. 33393 .1/2012 in atti dal 07/09/2012 (protocollo n. CN0304820) FUS -MIGLIOR RAPPR. GRAFICA
<b>Indirizzo</b> VIA TEN. BEPPE LERDA n. 2 piano: S1-T-1;											
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BOVES con sede in BOVES	00475080040*	(1) Proprieta'

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2012

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BOVES ( Codice: B101)</b>		
	<b>Provincia di CUNEO</b>		
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 31 Particella: 147 Sub.: 7</b>		

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		31	147	7			A/4	3	3 vani	<b>Euro 113,10</b>	VARIAZIONE del 07/09/2012 n. 33393. 1/2012 in atti dal 07/09/2012 (protocollo n. CN0304820) FUS -MIGLIOR RAPPR. GRAFICA
<b>Indirizzo</b>											
VIA TEN. BEPPE LERDA n. 2 piano: 2;											
<b>Annotazioni</b>											
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

**INTESTATO**

N.	COMUNE DI BOVES con sede in BOVES	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00475080040*	(1) Proprieta'

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/09/2012

Data: 20/09/2012 - Ora: 10.54.36

Fine

Visura n.: T132110 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BOVES ( Codice: B101)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di CUNEO</b>	
	<b>Foglio: 31 Particella: 147 Sub.: 8</b>	

**Bene comune non censibile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		31	147	8							VARIAZIONE del 07/09/2012 n. 33393 .1/2012 in atti dal 07/09/2012 (protocollo n. CN0304820) FUS -MIGLIOR RAPPR. GRAFICA
<b>Indirizzo</b>											
VIA TEN. BEPPE LERDA n. 2 piano: T-1-2;											

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2012

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BOVES ( Codice: B101)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di CUNEO</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 31 Particella: 398 Sub.: 14</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		31	398	14			B/4	3	280 m <sup>3</sup>	<b>Euro 78,09</b>	VARIAZIONE del 07/09/2012 n. 33471 .1/2012 in atti dal 07/09/2012 (protocollo n. CN0305796) VDE -DIV -MIGLIOR RAPPR. GRAFICA
<b>Indirizzo</b> VIA. TEN. BEPPE LERDA n. 4 piano: T-1; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

**INTESTATO**

N.	COMUNE DI BOVES	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00475080040*	(1) Proprietà per 1000/1000

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2012

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BOVES ( Codice: B101)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di CUNEO</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 31 Particella: 398 Sub.: 16</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		31	398	16				A/4	3	3 vani	<b>Euro 113,10</b>	VARIAZIONE del 07/09/2012 n. 33471 .1/2012 in atti dal 07/09/2012 (protocollo n. CN0305796) VDE -DIV -MIGLIOR RAPPR. GRAFICA
<b>Indirizzo</b> PIAZZA ITALIA piano: T;												
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BOVES		00475080040*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2012

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>BOVES</b> ( Codice: <b>B101</b> )
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>CUNEO</b>
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: <b>31</b> Particella: <b>398</b> Sub.: <b>17</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		31	398	17			C/2	2	43 m <sup>2</sup>	Euro <b>66,62</b>	VARIAZIONE del 07/09/2012 n. 33471 .1/2012 in atti dal 07/09/2012 (protocollo n. CN0305796) VDE -DIV -MIGLIOR RAPPR. GRAFICA
Indirizzo											
Annotazioni											
PIAZZA ITALIA, piano: S1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

**INTESTATO**

N.:		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI BOVES			CODICE FISCALE	(1) Proprieta' per 1000/1000
				00475080040*	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Cavallo Silvano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cuneo N. 2316

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cuneo**

Comune di Boves

Sezione: Foglio: 31 Particella: 147

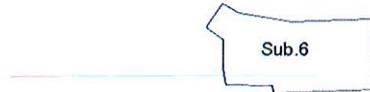
Protocollo n. del

Tipo Mappale n. del

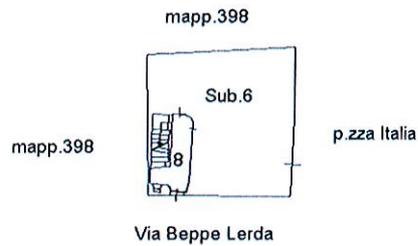
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

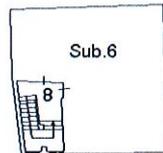
PIANO PRIMO SOTTERRANEO



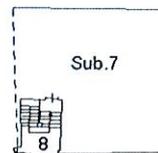
PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



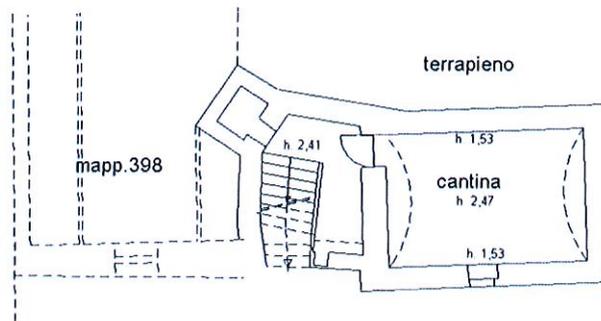
Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 31  
 Particella: 147  
 Subalterno: 6

Compilata da:  
 Cavallo Silvano  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Cuneo

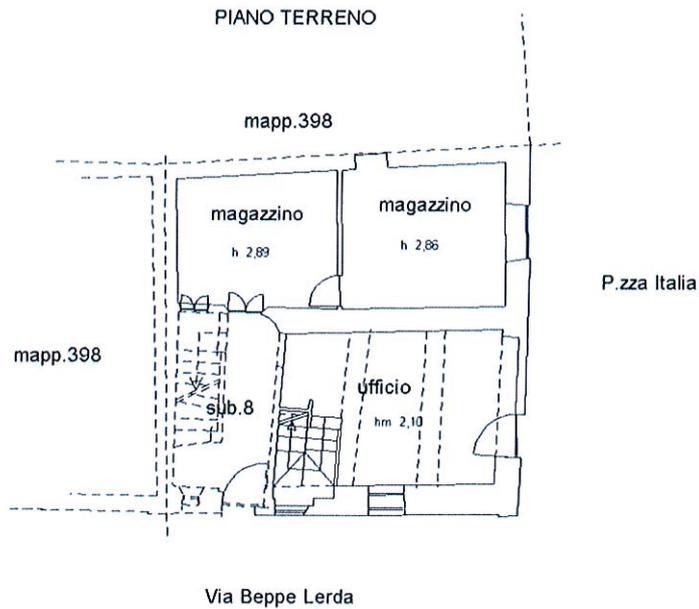
N. 2316

Scheda n. 1      Scala 1:200

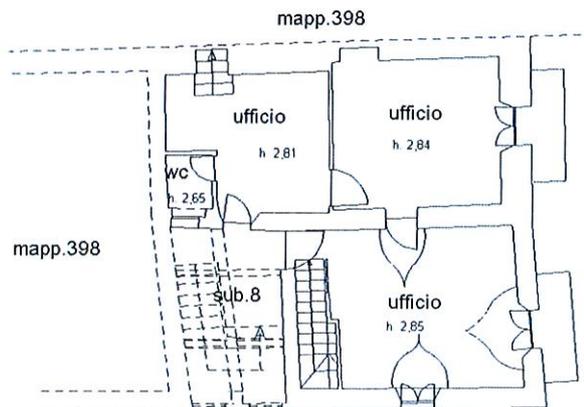
PIANO PRIMO SOTTERRANEO



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Planimetria di u.i.u. in Comune di Boves

Via Tenente Beppe Lerda

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 31  
Particella: 147  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Cavallo Silvano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cuneo

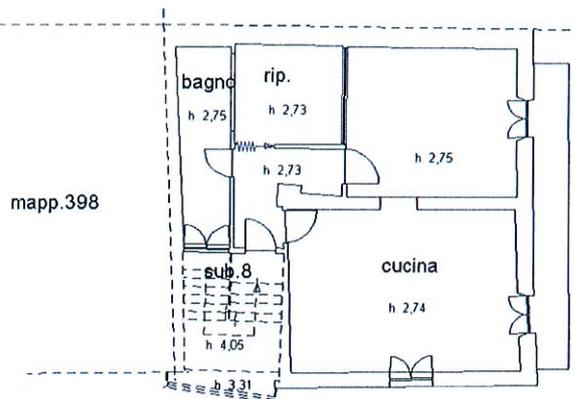
N. 2316

Scheda n. 1

Scala 1:200

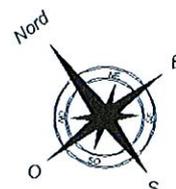
PIANO SECONDO

mapp.398



Vuoto su P.zza Italia

Vuoto su Via Beppe Lerda



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cuneo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Planimetria di u.i.u. in Comune di Boves

Via Tenente Beppe Lerda

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 398

Subalterno: 14

Compilata da:  
Cavallo Silvano

Iscritto all'albo:  
Geometri

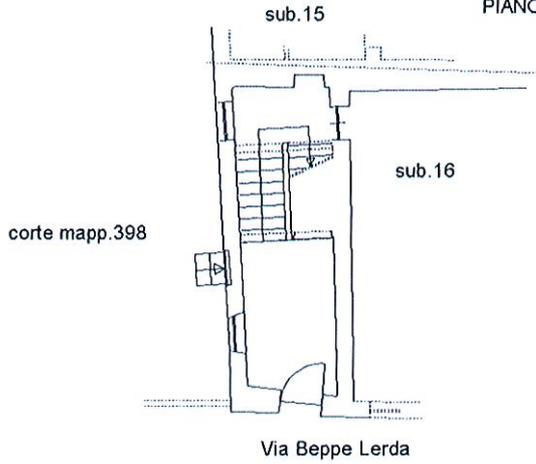
Prov. Cuneo

N. 2316

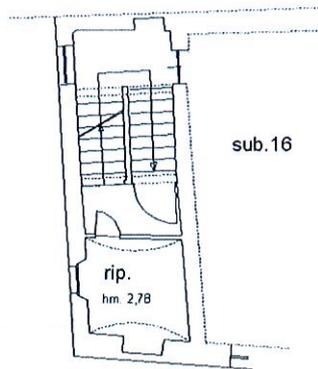
Scheda n. 1

Scala 1:200

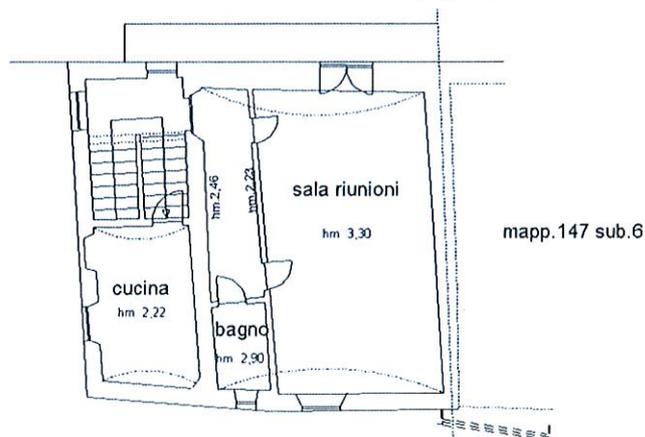
PIANO TERRENO



PIANO AMMEZZATO



PIANO PRIMO



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cuneo**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Planimetria di u.i.u. in Comune di Boves

Piazza Italia

civ. \_\_\_\_\_

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 398

Subalterno: 16

Compilata da:  
Cavallo Silvano

Iscritto all'albo:  
Geometri

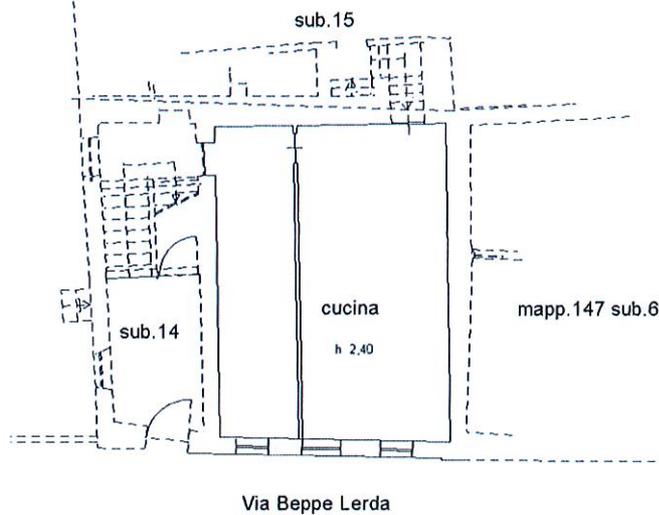
Prov. Cuneo

N. 2316

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO (rialzato)



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Cuneo**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Planimetria di u.i.u. in Comune di Boves

Piazza Italia

civ. \_\_\_\_\_

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 398

Subalterno: 17

Compilata da:  
Cavallo Silvano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cuneo

N. 2316

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTERRANEO

