

REPUBBLICA ITALIANA

Regione Piemonte

COMUNE DI BOBBIO PELLICE

Città Metropolitana di Torino

PERIZIA DI STIMA

L'anno DUEMILAVENTITRE (2023) il giorno TRE (3) del mese di NOVEMBRE (11), a seguito di richiesta verbale, da parte dell'Amministrazione comunale, di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile comunale sito in Borgata Costa n. civ. 5 denominato "ECO-MUSEO"; il sottoscritto Geom. TUMMINELLO Gabriele in qualità di Tecnico Istruttore dell'Ufficio Tecnico al fine di determinare il valore di mercato relativo all'immobile di cui sopra relazione quanto segue.

Oggetto della perizia risultano essere due immobili, posti in Bobbio Pellice, Borgata Costa n. 5, uno (da questo momento denominato "A") distinto in mappa catastale al Foglio 42 mappale 822 subalterno 101 del catasto fabbricati, l'altro (da ora denominato "B") distinto al Foglio 42 mappale 895 subalterno 2 del catasto fabbricati.

Gli immobili sono stati acquistati dal Comune di Bobbio Pellice e destinati, a seguito di interventi finanziati dal P.I.A. – Progetto Integrato d'Area Torino 2006 (Interventi prioritari DOCUP 2000-2006) terminati nell'anno 2004, quale eco-museo etnografico.

Gli immobili si trovano in una zona decentrata, rispetto all'abitato, distinta all'interno del Piano Regolatore Generale Intercomunale in zona A1 e cioè con destinazione d'uso di progetto residenziale di importanza storico-artistica, ambientale, paesistica con eventuali aree di integrazione; posti su la strada vicinale

della Costa, risultano facilmente raggiungibili dalla via principale di accesso al paese (S.P. 161 – Via Villanova).

FABBRICATO “A”: ex abitazione censita presso il catasto fabbricati come B/4 classe U di consistenza mc. 1.500 e una rendita di Euro 2.324,06, contigua su due lati con corpi di fabbrica di pari altezza, è formato da due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ad uso cantine; costruito presumibilmente nel primo novecento, presenta strutture portanti in sufficienti condizioni, murature in pietra intonacate a civile e un tetto a due falde con orditura in legno e manto di copertura in lose di pietra di Luserna, quest’ultimo insieme agli intonaci e serramenti versano in uno stato di conservazione approssimativo. Internamente è formato da tre locali, un bagno e il vano scala al piano primo e da due stanze e un ripostiglio al piano secondo, il tutto a sviluppare una superficie utile vendibile di mq. 145,00. Esternamente la proprietà si divide in due porzioni di giardino, uno sul lato a giorno l’altro a notte (orto) che complessivamente misurano mq. 130,00. All’interno della proprietà sono altresì presenti una fontana in pietra e un piccolo forno (mq. 7,00 circa) con soprastante legnaia.

Presso il fabbricato “A” sono presenti gli impianti elettrico e di approvvigionamento idrico in pessime condizioni.

FABBRICATO “B”: il fabbricato, ex stalla-fienile, è censito al catasto fabbricati come B/4 classe U di consistenza mc. 2.400 e una rendita di Euro 3.718,49, anch’esso in aderenza su due lati con abitazioni, risulta formato da una struttura portante in pietra, tetto con orditura in legno e manto di copertura in lose, solai di legno al piano primo e terra battuta al terreno, nonché dotato di impianto di riscaldamento ormai inutilizzabile. Internamente è costituito da un locale deposito/androne e una ex stalla al piano terreno e da un locale sgombero e un ex

fienile al piano primo per un totale di mq. 305,00.

Presi in considerazione tutti gli elementi che possano influire sulla valutazione dell'immobile, quale l'ubicazione, la vetustà ecc.

Tenuto conto della necessità di ripristinare la destinazione d'uso originaria (abitazione e accessori) al fine di rendere più appetibile l'acquisto da parte di eventuali acquirenti privati.

Visto lo stato di fatto degli immobili da valutare, si è provveduto quindi col reperire informazioni sull'andamento del mercato immobiliare residenziale/rurale in zona, con particolare riferimento ad eventuali attribuzioni di valori a fabbricati con caratteristiche simili a quelle in oggetto, nonché alla valutazione delle spese necessarie alla riconversione degli immobili ad un utilizzo civile.

Da riscontri ottenuti si sono ricavati dei valori medi di mercato applicabili ai due fabbricati, ottenendo i seguenti risultati:

- FABBRICATO "A": mq. 152 x 143,00 Euro /Mq. = Euro 21.736,00
- FABBRICATO "B": mq. 305 x 60,00 Euro /Mq. = Euro 18.300,00

Concludendo si può quindi dichiarare che il più probabile valore di mercato dei fabbricati posti in Bobbio Pellice, Borgata Costa n. 5, è Euro 40.036,00 (diconsi quarantamilatrentasei/00),

per arrotondamento Euro 40.000,00 (quarantamila/00)

Allegati:

- Visure catastali
- Documentazione fotografica
- Estratto planimetrico PRGI

L'Ufficio Tecnico comunale

Geom. TUMMINELLO Gabriele

Comune di Bobbio Pellice

Dati della richiesta

Comune di Bobbio Pellice (codice: A910)

Provincia di Torino

Catasto Urbano

Foglio: 42 Particella: 822 Subalterno: 0101

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVATI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		42	822	101			B/4	U	1.500,00 mc	247,00 m ²	Euro 2.324,06	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in atti dal 30/06/2008

Indirizzo

BORGATA COSTA 5 S1-T 1

Annotazioni

INTESTATI

N.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	COMUNE DI BOBBIO PELLICE	02168110019	Proprietà 1/1

Comune di Bobbio Pellice

Dati della richiesta

Comune di Bobbio Pellice (codice: A910)

Provincia di Torino

Catasto Urbano

Foglio: 42 Particella: 895 Subalterno: 0002

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVATI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		42	895	2			B/4	U	2.400,00 mc	329,00 m ²	Euro 3.718,49	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in atti dal 30/06/2008

Indirizzo

BORGATA COSTA 5 T-1









Annotazioni

INTESTATI

N.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	COMUNE DI BOBBIO PELLICE	02168110019	Proprietà 1/1



Legenda - Cartografie Comunali

-  Inquadramento territoriale
 -  Comuni
-  Cartogr. Catastale (Marzo 2023)
 - Numeri particelle
 - Toponomastica
 - Linee di vestizione
 - Fabbricati
 - Fiumi
 - Strade
 - Particelle
 - Fogli
 - Confine
-  P.R.G.C. - Variante Strutturale
 -  Vestizioni
 - Viabilità lineare
 - Simboli
 -  Aree Urbanistiche
 -  Testi Zonizzazione
 - Nero
 - Verde
 - Limite zona di P.R.G.C.
 -  Zonizzazione
 - A
 - Area Parcheggio progetto
 - Area parco urbano
 - Area servizio
 - Area verde
 - Area di interesse comune
 - Area edificabili
 - Area Parcheggio
 - Attrezzature turistico - sportive
 - C
 - Cimitero
 - D
 - F
 - Area edificabili - esecutivo
 - Area E - Agricole
 - Viabilità da P.R.G.C.



Data dell'immagine: ago 2011 © 2023 Google



CORTILE INTERNO



FABBRICATO A





RETRO



FABBRICATO B

