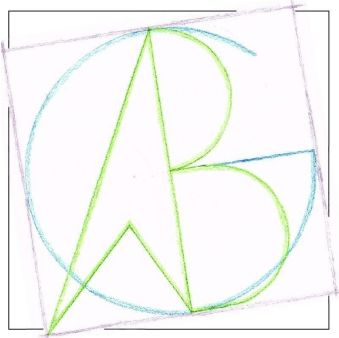


GEOMETRA



BRONDINO ALESSIO

VIA MOMBRACCO DI ROBELLA N.3 - 12030 - SANFRONT

CELL.3460063556 - P.IVA 03605030042

brondino.alessio@libero.it - alessio.brondino@geopec.it

COMMITTENTE:

FONDAZIONE

"CASA DI RIPOSO SANFRONT"

con sede in Corso G. Marconi n.30 a Sanfront (CN)

C.F. 85002250042

p.iva 02131920049

OGGETTO:

PERIZIA DI STIMA

dei fabbricati in proprietà della committenza, siti in Sanfront (CN)

Corso G. Marconi n.27

Sanfront, il 22 settembre 2020

Il sottoscritto **BRONDINO geometra Alessio**, nato a Saluzzo il 25/09/1993, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al numero 3414, titolare dello Studio Tecnico Brondino geom. Alessio con sede in Sanfront, Frazione Robella, Via Mombracco di Robella n.3 è stato incaricato dalla FONDAZIONE "CASA DI RIPOSO SANFRONT" con lettera di "Affidamento incarico per perizia" prot.423 del 28/08/2020 al fine di definire, attraverso perizia di stima, il valore di mercato dei beni immobiliari siti in Sanfront (CN), Corso Marconi n.27 aventi destinazione ad abitazione, autorimessa e verde privato.-----

In ossequio al gradito incarico ricevuto il sottoscritto, svolto il sopralluogo ed effettuati i dovuti accertamenti tecnici, si pregia di relazionare quanto segue.----

DESCRIZIONE DEL CONTESTO-----

I beni oggetto della presente perizia si trovano a Sanfront (CN) cittadina sita nella media Valle Po, posta ad una altitudine di circa 500 mt s.l.m..-----

La Valle Po conta otto comuni, tre dei quali puramente montani, non è servita da infrastrutture se non una strada Provinciale che attraversa l'intera vallata a tratti dalle limitate dimensioni ma non particolarmente trafficata. Dal punto di vista occupazionale non vi sono industrie di medio-grandi dimensioni, ad eccezione della Finder s.p.a ubicata a Sanfront la quale conta circa 200 addetti. Una buona parte della popolazione residente sono pendolari occupati nelle fabbriche o servizi del terzo settore delle città di Saluzzo e Savigliano, distanti 15/30 km dalla Vallata.-----

A livello di servizi pubblici, la vallata è servita da soli autobus di linea, mentre la stazione del treno più vicina si trova a Savigliano, a circa 30 km. I distributori di carburante sono assenti in alta valle mentre l'unica stazione che rifornisce

carburante *green* (GPL) si trova a Rifreddo: assenti colonnine per la ricarica di auto elettriche, o distributori di metano. Negli ultimi anni la Valle Po ha acquisito una buona vocazione turistica, grazie alle stazioni sciistiche di Crissolo e Pian Munè, all'eco museo di Balma Boves, alla cittadina di Oстана ed a Pian del Re, luogo delle sorgenti del Fiume Po.-----

Sanfront è un paese che conta una popolazione di circa 2400 abitanti, posto nella media vallata. Dal punto di vista demografico, nell'ultimo decennio il Comune ha subito un notevole calo dovuto a diversi fattori principalmente legati alla carenza occupazionale, ma anche a causa dell'assenza di taluni servizi, ormai di particolare importanza come servizi pubblici adeguati, accessibilità ad internet veloce (presente via radio, ma carente via cavo o fibra). Presenti tutti gli altri servizi essenziali come gas metano e fognature. Nel paese sono presenti le scuole dell'infanzia, la scuola primaria e la scuola secondaria di primo grado mentre le scuole secondarie di secondo grado sono ubicate a Saluzzo, Barge, Verzuolo (distanti 15 chilometri), Savigliano (30 km) o Fossano (45 km) raggiungibili attraverso servizi pubblici.-----

Per quanto riguarda i servizi alla persona, vi sono alcuni medici di base, una farmacia e l'Ospedale di Carità (RSA) stesso. Vi sono inoltre due negozi di vicinato ed un supermercato, nonché altre rivendite al dettaglio.-----

SITUAZIONE URBANISTICA-----

Il fondo, su cui insistono gli immobili infra descritti, risulta ricompreso in area di centro urbano "C.U.17" del P.R.G.C. del Comune di Sanfront ed è pertanto assoggettato alle disposizioni contenute nell'articolo 23 delle N.T.A. e nella scheda normativa numero 18 del P.R.G.C. stesso. Il complesso immobiliare è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, non essendovi atti idonei

per risalirne all'anno di costruzione esatta. Nelle mappe catastali di archivio in possesso allo scrivente, aggiornate al 1962, il complesso immobiliare era già stato censito nella mappa del catasto.-----

Per la costruzione della batteria di autorimesse è stata rilasciata la Concessione Edilizia numero 156 del 01/07/1977 e successivamente non sono state apportate modifiche tali da comportare la richiesta ed il rilascio di ulteriori provvedimenti edilizi.-----

SITUAZIONE CATASTALE-----

L'unità immobiliare abitativa, facente parte del complesso come infra descritto, insiste sulla particella f.20 n.56 del catasto terreni mentre è censita al Catasto dei Fabbricati come segue:-----

f.20 n.56 sub.22 cat.A/2 cl.1 vani 4,5 RC €209,17-corso Guglielmo Marconi-piano S1-I-3

Il cui unico proprietario risulta essere l'Ospedale di Carità di Sanfront.-----

Con scrittura privata datata 30 maggio 1976 vennero concordate le regole di utilizzo degli spazi esterni comuni fra i condomini dei due complessi immobiliari. All'interno della stessa si conveniva che sull'area comune negli spazi ricompresi fra i fabbricati e la strada Provinciale n.26 da un lato e Corso Marconi dall'altro lato, venivano ricavati degli orti di pari dimensioni, oggetto di successivo frazionamento ed assegnazione con atto pubblico essendo gli stessi insistenti su cortile in comproprietà fra tutti i condidenti. Allo stesso modo nella Scrittura Privata veniva deliberato che nello spazio comune interno ricompreso tra i due corpi di fabbrica ad uso abitativo potevano essere ricavati, su area di proprietà comune e lungo il confine con la proprietà f.20 n.584, numero 12 autorimesse a servizio di ogni singolo appartamento ed oggetto di successivo frazionamento ed assegnazione a ciascuno dei condomini in sede di

divisione con atto pubblico. Allo stadio attuale, sia gli orti che le autorimesse risultano essere indivise fra tutti i condomini, ma sta di fatto che dall'epoca di costruzione della batteria di autorimesse risalente al 1977 e l'individuazione in loco degli orti risalente alla stessa epoca, ogni condividente ha sempre goduto, utilizzato e mantenuto lo stesso bene comportandosi come unico proprietario dello stesso. L'atto di divisione, per il quale sono stati incaricati i tecnici dello Studio Borsetti di Sanfront ed il Geometra Ferrero Valerio, è in corso di definizione.-----

Le autorimesse, individuate sulla mappa del Catasto Terreni nel foglio 20 con la particella numero 56, sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sanfront come segue:-----

f.20 n.56 sub.2 cat.C/6 cl.4 cons.12 m² rend.€27,89-corso Guglielmo Marconi-piano T

f.20 n.56 sub.3 cat.C/6 cl.4 cons.12 m² rend.€27,89-corso Guglielmo Marconi-piano T

f.20 n.56 sub.4 cat.C/6 cl.4 cons.12 m² rend.€27,89-corso Guglielmo Marconi-piano T

f.20 n.56 sub.5 cat.C/6 cl.4 cons.12 m² rend.€27,89-corso Guglielmo Marconi-piano T

f.20 n.56 sub.6 cat.C/6 cl.4 cons.12 m² rend.€27,89-corso Guglielmo Marconi-piano T

f.20 n.56 sub.7 cat.C/6 cl.4 cons.12 m² rend.€27,89-corso Guglielmo Marconi-piano T

f.20 n.56 sub.8 cat.C/6 cl.4 cons.12 m² rend.€27,89-corso Guglielmo Marconi-piano T

f.20 n.56 sub.9 cat.C/6 cl.4 cons.12 m² rend.€27,89-corso Guglielmo Marconi-piano T

f.20n.56sub.10 cat.C/6 cl.4 cons.12m² rend.€27,89-corso Guglielmo Marconi-piano T

f.20n.56sub.11 cat.C/6 cl.4 cons.12m² rend.€27,89-corso Guglielmo Marconi-piano T

f.20n.56sub.12 cat.C/6 cl.4 cons.12m² rend.€27,89-corso Guglielmo Marconi-piano T

f.20n.56sub.13 cat.C/6 cl.4 cons.12m² rend.€27,89-corso Guglielmo Marconi-piano T

risultano catastalmente intestate a:-----

> BOERO Franco nato a RIFREDDO il 06/03/1950 -

c.f.: BROFNC50C06H285R - Proprieta` per 1/24-----

BRONDINO geometra Alessio

Via Mombracco di Robella n.3

12030 - SANFRONT (CN)

Cell. 3460063556

P. I. V.A. 03605030042

- > BOERO Luca nato a SALUZZO il 19/01/1977 -
c.f.: BROLCU77A19H727Y - Proprieta` per 1/24-----
- > BRONDINO Anna Maria nata a SANFRONT il 09/04/1944 -
- c.f.: BRNNMR44D49H852K - Proprieta` per 720/17280-----
- > BRONDINO Giuseppe nato a SANFRONT il 31/03/1969 -
c.f.: BRNGPP69C31H852Z - Proprieta` per 360/17280-----
- > BRONDINO Mimma nata a SANFRONT il 05/07/1975 -
c.f.: BRNMMM75L45H852C - Proprieta` per 360/17280-----
- > DEDOMINICI Giovambattista nato a SALUZZO il 29/11/1941 -
- c.f.: DDMGMB41S29H727L - Proprieta` per 1440/17280-----
- > DI SANTI Carmelo nato a SALA CONSILINA il 17/12/1932 -
c.f.: DSNMML32T17H683Y - Proprieta` per 1080/17280-----
- > DI SANTI Maria nata a SALA CONSILINA il 23/11/1954 -
c.f.: DSNMRA54S63H683O - Proprieta` per 360/17280-----
- > DOSSETTO Andreina nata a SANFRONT il 30/11/1932 -
c.f.: DSSNRN32S70H852G - Proprieta` per 480/17280-----
- > NASI Ivan nato a SANFRONT il 25/01/1956 -
c.f.: NSAVNI56A25H852D - Proprieta` per 320/17280-----
- > NASI Susanna nata a SANFRONT il 15/10/1963 -
c.f.: NSASNN63R55H852O - Proprieta` per 320/17280-----
- > NASI Daniela nata a SANFRONT il 11/09/1952 -
c.f.: NSADNL52P51H852C - Proprieta` per 320/17280-----
- > FERRERO Secondina nata a PAESANA il 04/01/1936 -
c.f.: FRRSND36A44G228I - Proprieta` per 840/17280-----
- > DOSSETTO Claudio nato a SANFRONT il 03/02/1962 -
c.f.: DSSCLD62B03H852C - Proprieta` per 300/17280-----
- > DOSSETTO Maurizio nato a SANFRONT il 16/10/1969 -

c.f.: DSSMRZ69R16H852K - Proprieta` per 300/17280-----

> DOTTA Anna nata a TRINITA` il 04/05/1904 -

c.f.: DTTNNA04E44L427J - Proprieta` per 1440/17280-----

> MARTINO Bruno nato a SANFRONT il 01/11/1966 -

c.f.: MRTBRN66S01H852K - Proprieta` per 1440/17280-----

> GIUSIANO Elena nata a MELLE il 08/08/1952 -

c.f.: GSNLNE52M48F114D - Proprieta` per 360/17280-----

> MULATERO Maurizio nato a SANFRONT il 19/11/1970

- c.f.: MLTMRZ70S19H852T - Proprieta` per 360/17280-----

> MULATERO Pierangela nata a SANFRONT il 12/10/1942 -

c.f.: MLTPNG42R52H852T - Proprieta` per 720/17280-----

> **OSPEDALE DI CARITA' con sede in SANFRONT** -

c.f.: 85002250042 - Proprieta` per 1440/17280-----

> PERACCHIA Agostino nato a SANFRONT il 21/07/1951

- c.f.: PRCGTN51L21H852K - Proprieta` per 1440/17280-----

> FANTONE Pierangela nata a SALUZZO il 11/06/1966 -

c.f.: FNTPNG66H51H727L - Proprieta` per 1/12 in regime di separazione dei beni-

e formano un unico corpo confinante a quattro lati con il cortile comune censito

al Catasto dei Fabbricati come Bene Comune Non Censibile f.20 n.56 sub.28.

L'autorimessa che verrà assegnata a seguito di divisione all'Ospedale di Carità

di Sanfront è l'u.i.u. f.20 n.56 sub.5 così come attualmente già utilizzato e da

tempo goduto ed in loco individuabile, per chi ha la batteria di autorimessa di

fronte, quale quarta contando da sinistra verso destra.-----

Gli orti, anch'essi insistenti sull'area comune ed oggetto di divisione nella

scrittura privata dell'anno 1976 sopra descritta e di futura assegnazione, sono

esclusivamente individuati nell'elaborato planimetrico del catasto dei fabbricati

e censiti come segue:-----

f.20 n.56 sub.30 cat.F/1 cons.15m²rend. € 0,00-corso Guglielmo Marconi 27-piano T

f.20 n.56 sub.31 cat.F/1 cons.18m²rend. € 0,00-corso Guglielmo Marconi 27-piano T

f.20 n.56 sub.32 cat.F/1 cons.15m²rend. € 0,00-corso Guglielmo Marconi 27-piano T

f.20 n.56 sub.33 cat.F/1 cons.23m²rend. € 0,00-corso Guglielmo Marconi 27-piano T

f.20 n.56 sub.34 cat.F/1 cons.19m²rend. € 0,00-corso Guglielmo Marconi 27-piano T

f.20 n.56 sub.35 cat.F/1 cons.24m²rend. € 0,00-corso Guglielmo Marconi 27-piano T

f.20 n.56 sub.36 cat.F/1 cons.30m²rend. € 0,00-corso Guglielmo Marconi 29-piano T

f.20 n.56 sub.37 cat.F/1 cons.31m²rend. € 0,00-corso Guglielmo Marconi 29-piano T

f.20 n.56 sub.38 cat.F/1 cons.30m²rend. € 0,00-corso Guglielmo Marconi 29-piano T

f.20 n.56 sub.39 cat.F/1 cons.30m²rend. € 0,00-corso Guglielmo Marconi 29-piano T

f.20 n.56 sub.40 cat.F/1 cons.33m²rend. € 0,00-corso Guglielmo Marconi 29-piano T

f.20 n.56 sub.41 cat.F/1 cons.30m²rend. € 0,00-corso Guglielmo Marconi 29-piano T

i quali risultano catastalmente intestati a:-----

> BOERO Franco nato a RIFREDDO il 06/03/1950 -

c.f.: BROFNC50C06H285R - Proprieta` per 36/864-----

> BOERO Luca nato a SALUZZO il 19/01/1977 -

c.f.: BROLCU77A19H727Y - Proprieta` per 36/864-----

> BRONDINO Anna Maria nata a SANFRONT il 09/04/1944

- c.f.: BRNNMR44D49H852K - Proprieta` per 36/864-----

> BRONDINO Giuseppe nato a SANFRONT il 31/03/1969 -

c.f.: BRNGPP69C31H852Z - Proprieta` per 18/864-----

> BRONDINO Mimma nata a SANFRONT il 05/07/1975 -

c.f.: BRNMMM75L45H852C - Proprieta` per 18/864-----

> DEDOMINICI Giovambattista nato a SALUZZO il 29/11/1941

- c.f.: DDMGMB41S29H727L - Proprieta` per 72/864-----

> DI SANTI Carmelo nato a SALA CONSILINA il 17/12/1932 -

BRONDINO geometra Alessio

Via Mombracco di Robella n.3

12030 - SANFRONT (CN)

Cell. 3460063556

P. I. V.A. 03605030042

- c.f.: DSNCML32T17H683Y - Proprieta` per 54/864-----
- > DI SANTI Maria nata a SALA CONSILINA il 23/11/1954 -
- c.f.: DSNMRA54S63H683O - Proprieta` per 18/864-----
- > DOSSETTO Andreina nata a SANFRONT il 30/11/1932 -
- c.f.: DSSNRN32S70H852G - Proprieta` per 24/864-----
- > NASI Ivan nato a SANFRONT il 25/01/1956 -
- c.f.: NSAVNI56A25H852D - Proprieta` per 16/864-----
- > NASI Susanna nata a SANFRONT il 15/10/1963 -
- c.f.: NSASNN63R55H852O - Proprieta` per 16/864-----
- > NASI Daniela nata a SANFRONT il 11/09/1952 -
- c.f.: NSADNL52P51H852C - Proprieta` per 16/864-----
- > FERRERO Secondina nata a PAESANA il 04/01/1936 -
- c.f.: FRRSND36A44G228I - Proprieta` per 42/864-----
- > DOSSETTO Claudio nato a SANFRONT il 03/02/1962 -
- c.f.: DSSCLD62B03H852C - Proprieta` per 15/864-----
- > DOSSETTO Maurizio nato a SANFRONT il 16/10/1969 -
- c.f.: DSSMRZ69R16H852K - Proprieta` per 15/864-----
- > ALLEMANDI Carla nata a SANFRONT il 12/01/1964 -
- c.f. LLMCRL64A52H852Q - proprietà per 36/864-----
- > CURTI Piercarlo nata a TORINO il 01/04/1958 -
- c.f. CRTPCR58D01L219J - proprietà per 36/864-----
- > MARTINO Bruno nato a SANFRONT il 01/11/1966 -
- c.f.: MRTBRN66S01H852K - Proprieta` per 72/864-----
- > GIUSIANO Elena nata a MELLE il 08/08/1952 -
- c.f.: GSNLNE52M48F114D - Proprieta` per 18/864-----
- > MULATERO Maurizio nato a SANFRONT il 19/11/1970
- c.f.: MLTMRZ70S19H852T - Proprieta` per 18/864-----

- > MULATERO Pierangela nata a SANFRONT il 12/10/1942 -
c.f.: MLTPNG42R52H852T - Proprieta` per 36/864-----
- > **OSPEDALE DI CARITA' con sede in SANFRONT** -
c.f.: 85002250042 - Proprieta` per 72/864-----
- > PERACCHIA Agostino nato a SANFRONT il 21/07/1951
- c.f.: PRCGTN51L21H852K - Proprieta` per 72/864-----
- > FANTONE Pierangela nata a SALUZZO il 11/06/1966 -
c.f.: FNTPNG66H51H727L - Proprieta` per 72/864 in regime di separazione dei
beni-----

L'area urbana che verrà assegnata per divisione all'Ospedale di Carità è l'u.i.u.
f.20 n.56 sub.32 così come attualmente già utilizzato e da tempo goduto, la quale
si trova nel raggruppamento di orti sito verso la Strada Provinciale, all'interno
di area recintata e debitamente confinata attraverso dei bordonali in cemento.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA-----

L'unità immobiliare è attualmente priva di Attestato di Prestazione Energetica e
pertanto non è possibile indicarne la classe energetica di riferimento.-----

PROVENIENZA-----

Gli immobili oggetto della presente sono pervenuti all'Ospedale di Carità in
forza della successione testamentaria della Signora BRUERA Elisabetta Maria
apertasi in Saluzzo il 27 dicembre 1999, la quale attraverso Testamento per atto
pubblico del giorno 10 ottobre 1997 rogito Notaio Tullio Silvestri repertorio
n.197 disponeva dei propri beni per quando avrebbe cessato di vivere,
nominando l'Ospedale di Carità di Sanfront quale erede universale di tutto il suo
patrimonio. Il suddetto Testamento veniva poi pubblicato attraverso il verbale di
attivazione rogito Notaio Tullio Silvestri in data 5 febbraio 2000, al numero di
repertorio 36534, raccolta numero 15215, registrato a Saluzzo il 15/02/2000 al

numero 203 serie 1. A seguito della pubblicazione suddetta l'Ospedale di carità, attraverso l'allora Presidente Barra geom. Giancarlo, il giorno 3 giugno 2000 accettava l'eredità con beneficio di inventario attraverso atto pubblico n.37143 di repertorio e n.15502 di raccolta in ottemperanza del Verbale di deliberazione dell'Ospedale di Carità n.30 del 13 aprile 2000. Pertanto, una volta accettata l'eredità, veniva presentata dichiarazione di successione n.97 del volume 686 registrata a Saluzzo in data 25 novembre 2000.-----

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE-----

Gli immobili per cui è oggetto la presente sono ubicati nel Comune di Sanfront, Corso Guglielmo Marconi n.27, in zona residenziale posta nelle immediate vicinanze del concentrico dal quale dista poco più di 250 metri, comoda pertanto a molti servizi pubblici come le Poste, la farmacia e le scuole.

Gli stessi fanno parte di un complesso residenziale costituito da due stabili condominiali composti rispettivamente da sei alloggi con pertinenze di proprietà esclusiva, da una batteria di dodici autorimesse e da un'ampia area pertinenziale destinata in parte a cortile comune ed in parte ad orto con accesso carraio e pedonale sia da corso Guglielmo Marconi che dalla Strada Provinciale n.26 della Valle Po.-----

L'edificio condominiale in cui è ubicato l'u.i.u. oggetto della presente perizia si erge per tre piani fuori terra oltre ad un piano sotto tetto ed a un seminterrato. Lo stesso fu realizzato con muratura portante in pietra locale interrotta a sezioni irregolari da mattoni pieni, solai realizzati in putrelle in ferro e tavelloni in laterizi, copertura a tetto con assito - solo esterno - ed orditura in legno, manto in tegole marsigliesi. Quest'ultimo è stato oggetto di rifacimento a fine degli anni '90. Le pareti esterne sono quasi completamente intonacate a rinzaffo liscio ad

eccezione dello zoccolo delle pareti sud ed est le quali presentano la muratura in pietra nuda. Le pareti intonacate sono tinteggiate con pittura idrorepellente, intervento quest'ultimo realizzato nell'ultimo quinquennio. Sono presenti sulle facciate esposte verso est ed ovest, un balcone per unità immobiliare a parapetti in muratura con sovrastante corrimano, anch'essi tinteggiati. Sulla sola facciata ad est vi sono delle tende frangisole tutte della medesima fattura. Sempre sulla medesima facciata, in prossimità dell'angolo dell'immobile che dà verso la Provinciale, vi è una canna fumaria esterna alla quale si collegano le caldaiette a Gas Metano che si trovano in appositi alloggiamenti posti sulla facciata stessa. Tutti i serramenti esterni sono in legno o in materiali verniciati con colori e fatture che ricordano il legno e sono presenti persiane anch'esse in legno o color legno.-----

Si accede allo stabile attraverso un portoncino in PVC con serratura elettrificata, dal quale ingresso si diramano le rampe scale che portano ai piani superiori o all'interrato. Le scale e le soglie degli scalini sono realizzati in pietra, mentre i pianerottoli sono rivestiti con piastrelle in ceramica di tipo economico. L'anima della rampa scale è in muratura piena con sovrastante corrimano: ciò comporta una larghezza della rampa molto limitata, di circa 90 cm che rende il passaggio poco fruibile ed agevole in caso di urgenza. Le pareti del vano scala sono tutte intonacate e tinteggiate mentre quelle delle cantine e del piano sottotetto che si affacciano sul corridoio comune sono ad intonaco grezzo e rustico. Le pavimentazioni dei suddetti corridoi sono in battuto in cemento. Sia nel vano scala, che nelle parti comuni del piano interrato e del sotto tetto è presente l'impianto di illuminazione. L'immobile è inoltre servito da impianto citofonico, fognature di recente realizzazione, impianto dell'antenna TV centralizzato e del

gas Metano. L'impianto dell'acqua potabile che dalla condotta comunale principale conduce l'acqua allo stabile, risulta essere ancora quello originario dell'epoca di costruzione dello stabile, quindi in ferro ed ormai vetusto.-----

Il fabbricato inoltre è circondato da uno spazio comune, in parte destinato a verde, in parte destinato a marciapiede realizzato in blocchetti di cemento ed in parte ancora destinato a passaggio carraio e pedonale asfaltato.-----

La batteria di autorimesse, posta tra i due stabili condominiali in prossimità della linea di confine con la particella foglio 20 numero 584, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, la struttura è composta da muratura portante e da solaio di copertura inclinato con soprastante manto in lastre ondulate di Eternit non deteriorato, tutte le pareti sono intonacate a rinzaffo liscio ed i pavimenti sono costituiti da battuto in calcestruzzo. Le autorimesse, alcune dotate di portone basculante ed altre di portone a due ante, fruiscono di accesso diretto dal cortile antistante, sono sprovviste di impianti tecnologici e ciascuna misura internamente mt. 2,40 di larghezza e mt. 4,80 di lunghezza, dimensioni che ne limitano di molto l'utilizzo. Il cortile antistante la batteria suddetta, destinato a spazio di manovra carraio, è ricoperto da strato di ghiaia e vi trovano inoltre collocazione alcune essenze arboree ed una fontana di uso comune.-----

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA-----

L'unità abitativa in oggetto si trova al piano primo del complesso immobiliare affacciante verso la strada Provinciale n.26 sul lato che dà verso monte. La stessa si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione stante il fatto che da più di vent'anni non è più abitata. Si compone di cucina, una camera da letto, un salottino, un bagno ed un disimpegno, due balconi, nonché di una

cantina al piano interrato, uno sgombero al piano sottotetto ed un'autorimessa al piano terreno per un totale di metri quadrati calpestabili di 86,37 e di superficie commerciale pari a 62,20 mq.-----

I vani dell'abitazione non sono dotati di nessuna rifinitura di pregio: le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre le pareti del bagno – per un'altezza di 1,60 mt circa- come pure la parte sovrastante il lavandino della cucina, sono rivestite con piastrelle in ceramica vetuste; i pavimenti sono in piastrelle in ceramica in parte esagonali, in parte quadrate, ed in parte sagomate ma tutte risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Il bagno è composto da wc, bidet, vasca da bagno e lavabo ma tutti tali accessori richiedono un'importante manutenzione o una sostituzione siccome l'impianto di scarico potrebbe essere precario o non più utilizzabile. La cucina invece è dotata del solo lavandino ancorato a parete, anch'esso da sostituire in quanto vetusto. L'altezza interna di tutti i vani è di 3,00 mt.-----

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, lo stesso è dotato di impianto elettrico risalente all'epoca di costruzione, quasi tutto sotto traccia ed in minima parte fuori traccia; l'impianto idrico è presente, ancora costituito da tubazioni in ferro; l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa, ma non è funzionante: lo stesso è risalente agli anni in cui vi era un impianto centralizzato a gasolio il cui generatore di calore era posto nel vano sotto scala del piano interrato ma attualmente non più in funzione. Non vi sono quindi altri generatori di calore e l'attuale impianto non risulta essere utilizzabile se non a seguito di un sostanziale rifacimento in quanto le condotte di adduzione dell'acqua calda e fredda diramano direttamente dalla vecchia centrale termica in disuso e non più utilizzabile per i suddetti scopi. Non è presente l'impianto del gas metano né a

scopi di riscaldamento né a scopo “uso cucina” in quanto non è mai stata realizzata la condotta che dal vano contatori posto sulla facciata est al piano terreno, dirama verso la suddetta unità immobiliare. È presente inoltre l’impianto citofonico con apertura elettronica della porta d’ingresso allo stabile mentre è assente l’impianto di acqua calda sanitaria.-----

I serramenti esterni sono ancora quelli originari, in legno semplice a vetro singolo suddivisi in tre parti: nel bagno invece è mancante il vetro; le persiane sono anch’esse in legno e richiedono alcune una manutenzione sostanziosa, altre la sostituzione. La sola persiana della finestra cieca che si trova sulla facciata a sud è di recente realizzazione ed è in pvc color legno. Le porte interne invece sono in buono stato di conservazione in quanto, secondo lo scrivente, già oggetto di sostituzione: le stesse sono in legno tamburato con vetro satinato mentre il portoncino d’ingresso è in legno senza vetro dotato di serratura semplice non blindato.-----

Per quanto riguarda i balconi esterni, essi sono costituiti da parapetti in muratura intonacati e tinteggiati, con sovrastante corrimano in ferro, la cui altezza totale è pari a 0,90 mt; la pavimentazione è in cemento. Essendo di ridotte dimensioni (mt 0,90) in larghezza è di limitato utilizzo.-----

La cantina, posta al piano seminterrato, è costituita da pareti intonacate in modo rustico, pavimentazione in cemento ed è dotato di solo impianto elettrico di illuminazione. La stessa ha una porta d’ingresso in legno molto vetusta risalente all’età di costruzione del fabbricato, ed una veduta verso l’esterno costituita da serramento con telaio in ferro ma privo di vetrate. La stessa ha un’altezza interna di 2,70 mt.-----

Il vano destinato a sgombero posto al piano sottotetto è costituito da

pavimentazione in battuto in cemento, pareti in parte intonacate ed in parte a mattoni e pietre a vista, mentre il solaio è costituito dalla copertura a tetto del fabbricato, senza isolamento né assito in legno. Inoltre lo stesso è dotato di serramento d'ingresso in legno.-----

L'autorimessa, come già descritto in precedenza, è costituita da muratura portante in mattoni, copertura a solaio in laterocemento con sovrastanti lastre in Eternit, battuto in cemento, serramento d'ingresso basculante in ferro come anche l'unica luce presente sul lato a Nord di ridottissime dimensioni. Le misure interne sono modeste e pertanto limitano molto l'utilizzo dello stesso.-----

Completa la proprietà un orto dalle piccole dimensioni, circa 15 mq.-----

Lo scrivente ci tiene a precisare che il committente la perizia, ovvero la Fondazione "Ospedale di Carità Sanfront", alla data della perizia, risulta essere proprietaria per 1/12 di tutte le autorimesse e delle aree urbane (orti) infra descritte, in attesa della stipula dell'atto di divisione ed assegnazione delle stesse, così come già peraltro goduto ed utilizzato da tempo.-----

VALUTAZIONE-----

Tenuto conto di quanto sopra esposto, della posizione degli immobili, dello stato di manutenzione e di conservazione dei fabbricati, considerando molto penalizzante l'assenza di impianto di riscaldamento, l'ubicazione al piano primo di un immobile privo di ascensore e con una rampa scale di limitate dimensioni che rende difficoltosa la realizzazione di un servo scala per il superamento delle barriere architettoniche, le limitate dimensioni dell'autorimessa, dello stato di comproprietà delle dodici autorimesse e degli orti, e di quant'altro serve per valutare un immobile, il sottoscritto, che ha fondato la propria estimazione su un giudizio di stima sintetico comparativo con altri beni dalle caratteristiche similari

pag. 16

all'incarico ricevuto.-----

Sanfront, il 22 settembre 2020



Allegati:

- Inquadramento dell'area con Estratto del Prgc e della mappa catastale;
- Certificati catastali e planimetrie catastale;
- Scrittura privata del 30/05/1976;
- Documentazione fotografica.