

RELAZIONE DI STIMA

Il Consiglio di Amministrazione della Fondazione "Casa di Riposo Sanfront", con sede in Sanfront al corso Guglielmo Marconi, 30, partita I.V.A. 0213192 004 9, con propria Deliberazione del 29/03/2022 numero 16, ha conferito al sottoscritto **FERRATO geometra Marco** nato a Saluzzo il 14/04/1988, c.f. FRR MRC 88D14 H727R, libero professionista con studio tecnico in Sanfront alla via Giannotti, 34/a, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al numero 3182, l'incarico di redigere una relazione di stima sintetica atta a determinare il più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare di proprietà della Fondazione conferente.-----

In ossequio a tale gradito incarico il sottoscritto, svolte le debite ricerche tecniche ed ipocatastali, il sopralluogo per constatare le peculiarità dei beni, le indispensabili indagini di mercato e quant'altro serve per stimare un immobile, si è posto in grado di relazionare quanto segue.-----

Il compendio menzionato, posto nella prima periferia del concentrico di Sanfront al civico 1 di via delle Vigne, si compone di due corpi che, seppur limitrofi e formanti un tutt'uno, si distinguono per destinazione e caratteristiche: il primo è costituito da tre corpi di fabbrica completi di area cortilizia con entrostante pozzo, mentre il secondo è un appezzamento di terreno.-----

Gli immobili di cui infra sono rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Sanfront come desunto dalle risultanze catastali e di seguito

indicato:-----

A - Catasto Fabbricati del Comune di Sanfront-----

a1 - f. 20 n. 953 sub.1 bene comune non censibile - cortile R.C.€ 0,00

----- via delle Vigne, 1 piano: T

a2 - f. 20 n. 953 sub.2 bene comune non censibile - pozzo R.C.€ 0,00

----- via delle Vigne, 1 piano: T

a3 - f. 20 n. 953 sub.3 cat. A/4 cl.5 cons. 7vani sup.cat. 246mq R.C.€ 133,76

----- via delle Vigne, 1 piano: T-1-2

a4 - f. 20 n. 953 sub.4 cat. C/7 cl.3 cons. 286mq sup.cat. 364mq R.C.€ 93,06

----- via delle Vigne, 1 piano: S1-T-1

a5 - f. 20 n. 953 sub.5 cat. C/7 cl.3 cons. 88mq sup.cat. 130mq R.C.€ 28,63

----- via delle Vigne, 1 piano: T-1

B - Catasto Terreni del Comune di Sanfront-----

b1 - f. 20 n. 955 INCOLT STER are 00.20 R.D.€ 0,00 R.A.€ 0,00

b2 - f. 20 n. 957 INCOLT STER are 00.55 R.D.€ 0,00 R.A.€ 0,00

b3 - f. 20 n. 961 INCOLT STER are 00.30 R.D.€ 0,00 R.A.€ 0,00

C - Catasto Terreni del Comune di Sanfront-----

c1 - f. 20 n. 171

porzione AA SEMINATIVO 4 are 05.00 R.D.€ 0,46 R.A.€ 1,55

porzione AB PRATO IRRIG 1 are 00.38 R.D.€ 0,30 R.A.€ 0,20

c2 - f. 20 n. 362

porzione AA SEMINATIVO 4 are 05.00 R.D.€ 0,46 R.A.€ 1,55

porzione AB PRATO IRRIG 1 are 00.45 R.D.€ 0,36 R.A.€ 0,21

c3 - f. 20 n. 954 FRUTTETO 1 are 09.30 R.D.€ 20,41 R.A.€ 8,89

c4 - f. 20 n. 958 FRUTTETO 1 are 08.58 R.D.€ 18,83 R.A.€ 8,20

are 28.71 R.D.€ 40,82 R.A.€ 20,60

e risultano intestati a:-----

- FONDAZIONE "CASA DI RIPOSO SANFRONT" con sede in Sanfront - c.f.

8500225 004 2 - proprietà per 1/1.-----

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI-----

A - Fabbricati-----

I fabbricati come citato in premessa fanno parte di un agglomerato edilizio di antica formazione ubicato nella prima periferia del concentrico che, in parte è stato oggetto di interventi di recupero a carattere residenziale ed in parte, risultando abbandonato, mantiene tutt'ora le caratteristiche originarie tipiche dell'edilizia rurale tradizionale posta tra il centro cittadino e la circostante area agricola.-----

La zona è dotata dei servizi primari essenziali e gode di buona viabilità che consente di raggiungere in modo agevole il centro cittadino ed i paesi limitrofi.-----

Il compendio, posto all'incrocio tra via Roma e via delle Vigne, è composto da un'unità ad uso abitativo (punto a3) e da dei volume rurali in disuso (punti a4 e a5) completi di area cortilizia (punto a1) con entrostante pozzo (punto a2).-----

L'abitazione, elevantesi tre piani fuori terra collegati da scale esterne, è costituita da struttura portante in muratura realizzata con pietrame a vista parzialmente intonacata sul lato esterno con malta di calce; gli orizzontamenti sono a volta sul pian terreno, in profilati metallici con interposti tavelloni e

soprastante getto in calcestruzzo sul piano primo ed, ove presenti, in cannicciato leggero in pessimo stato di conservazione sul piano secondo; il tetto, a due falde, è costituito da orditura lignea, manto di copertura in lastre di pietra a spacco naturale comunemente denominate “lose” e lattonerie metalliche; i balconi in calcestruzzo grezzo, pavimentati parzialmente con piastrelle ceramiche da esterno, sono in parte muniti di ringhiere metalliche ed in parte ne sono sprovvisti; i serramenti sono per la maggiore in ferro ed in alluminio, alcuni in legno e taluni sono muniti di chiusure oscuranti sempre in alluminio.-----

Al pian terreno trovano spazio i locali accessori, un tempo utilizzati per il deposito delle attrezzature agricole e per l'allevamento del bestiame, nel corso degli anni riconvertiti in un portico, quattro cantine ed un ripostiglio; al piano primo sono dislocati i vani ad uso abitativo, che constano in una cucina, tre camere, un bagno, un servizio igienico, un ripostiglio e due balconi; il secondo piano è composto da quattro cameroni ed un balcone.-----

Il manufatto, di datata epoca costruttiva, versa nelle condizioni originarie e negli anni è stato unicamente oggetto di puntuali interventi manutentivi volti alla realizzazione dei servizi igienici ed all'installazione degli impianti tecnologici.-----

Il fabbricato, considerata la modestissima fattezza delle opere manutentive, l'esecuzione irrazionale delle stesse in molteplici periodi senza mirare ad un recupero globale ed unitario dell'intero stabile, l'assenza di collegamenti interni tra i vani, le limitatissime altezze interne, le condizioni degli impianti e degli elementi costitutivi dalle scarse prestazioni strutturali ed energetiche,

non gode di un'ottima funzionalità, non è propriamente disimpegnato e non è di certo adeguato alle attuali esigenze abitative, tant'è che risulta da tempo disabitato ed allo stato attuale non è nemmeno nelle condizioni di poter essere locato, se non dopo un importante intervento di riqualificazione; intervento che dovendo rispettare gli attuali requisiti antisismici ed energetici comporterà dei costi non indifferenti e certamente più elevati di quelli per una nuova costruzione, a causa delle difficoltà esecutive di intervenire sull'esistente e degli imprevisti in corso d'opera non preventivabili.-----

I volumi rurali, originariamente adibiti all'allevamento del bestiame ed al deposito delle attrezzature e delle derrate agricole, risultano ad oggi completamente abbandonati ed in disuso da gran tempo, si elevano entrambi di due piani fuori terra ed uno fruisce di piccolo locale interrato, quello dalle minori dimensioni di cui al punto a5 è posto lungo via delle Vigne, mentre l'altro è posizionato al centro dell'area cortilizia, al piano interrato l'accesso è garantito da una gradinata, mentre gli ex fienili posti al primo piano si possono unicamente raggiungere con scale a pioli rimovibili.-----

I manufatti sono costituiti da struttura portante in muratura realizzata con pietrame a vista ed in parte in mattoni; l'orizzontamento del vano interrato è a volta, sul piano terra alcuni sono costituiti da orditura lignea e soprastante assito sempre in legno, altri sono a volta ed uno è in laterocemento, al piano primo i locali sono a nudo tetto; le coperture, a falde, sono costituite da orditura lignea, lattonerie metalliche, manti in lastre di pietra a spacco naturale comunemente denominate "lose", eccezion fatta per quello di parte dell'immobile di cui al punto a4 che è in tegole laterizie tipo "marsigliesi";

alcuni infissi sono in ferro ed altri in legno.-----

Gli immobili allo stato attuale, considerate le loro pessime condizioni di manutenzione e di conservazione, la tipologia costruttiva tipica dell'edilizia rurale tradizionale, distinta dall'impiego di materiali locali, poveri e dalle scarse prestazioni strutturali, sono inutilizzabili a fini agricoli senza un cospicuo ed oneroso intervento edilizio di adeguamento alle attuali esigenze del settore, completamente mutate da quelle dell'epoca costruttiva. Anche la riconversione dei volumi dismessi dall'agricoltura a fini abitativi richiederebbe importati opere edilizie e, essendo tecnicamente difficile il recupero dell'esistente rispettando i vigenti requisiti antisismici, si dovrebbe quasi certamente procedere alla demolizione ed alla ricostruzione con conseguente aggravio economico per lo smaltimento dei materiali di risulta ed obbligo di rispettare quanto prescritto in materia di distanze dai confini stradali, da quelli di proprietà e da altri fabbricati.-----

Il compendio fruisce di accesso carraio dalla strada comunale via delle Vigne, al quale hanno altresì il diritto alcuni immobili posti a nord-est, i quali godono di servitù di passaggio nell'area cortilizia per l'accesso ed il recesso dalla ed alla via pubblica.-----

B - Reliquati occupati da strade pubbliche-----

I reliquati sono posti tra i fabbricati avanti descritti ed il sedime originario di via Roma e via delle Vigne ed attualmente sono occupati dalla sede viaria delle strade comunali stesse.-----

C - Terreno-----

Il terreno è posto in continuità al compendio immobiliare di cui al

precedente punto A col quale confina sul lato nord-ovest, a sud-ovest, seppur posto ad una quota decisamente inferiore, fiancheggia via delle Vigne verso la quale è delimitato da un muretto di sostegno in pietre locali versante in pessime condizioni, a sud-est confina con altri terreni coltivati a prato, mentre a nord-est in parte con un appezzamento a coltura foraggera ed in parte con l'area pertinenziale di un manufatto.-----

L'appezzamento si estende per are 28.71 pari, in antica misura piemontese, a tavole 75, ha forma trapezoidale con lato lungo prospiciente via delle Vigne, giacitura in lieve pendenza sul lato corto da sud-ovest verso nord-est, buona esposizione e discreta dotazione di acqua irrigua. Attualmente è in atto una coltura foraggera con presenza di alcuni alberi da frutto domestici e di essenze arbustive spontanee a lato di via delle Vigne, ove le pessime condizioni del muro di sostegno della sede viaria limitano una buona coltivazione. L'accesso ed il recesso avvengono direttamente dall'area pertinenziale dei fabbricati avanti descritti. La linea elettrica aerea che attraversa il bene da nord-ovest a sud-est preclude pratiche colturali con alberi di alto fusto.-----

Seppur utilizzato a fini agricoli il fondo ha, anche se teorica, capacità edificatoria, in quanto azzonato in area di completamento residenziale del vigente Piano Regolatore Generale Comunale. Le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento di pianificazione urbanistica consentono l'edificazione assoggettandola però a Strumento Urbanistico Esecutivo con obbligo di dismissione od assoggettamento ad uso pubblico dell'area individuata nella cartografia di piano con l'identificativo SP58.-----

Ad oggi, a causa della crisi del settore immobiliare e delle mutate esigenze della richiesta del mercato, non è mai emersa la benché minima volontà di procedere, nemmeno in modo preliminare, ad uno studio dello Strumento Urbanistico Esecutivo, che richiederebbe non indifferenti spese di progettazione ed un lungo iter burocratico.-----

PROVENIENZA-----

Gli immobili sono pervenuti alla Fondazione in forza dei menzionati titoli acquisitivi:-----

- successione mortis causa di Ferrato Maria, nata a Sanfront il 08/07/1936, apertasi in Sanfront il 27/04/2010 (dichiarazione di successione presentata a Saluzzo il 09/05/2011 e registrata al numero 381 del volume 9990, regolata da testamento olografo del 25/04/2010 pubblicato giusto verbale di pubblicazione con contestuale riconoscimento di legittima ed accettazione di eredità ricevuto dal Notaio Elio Quaglia di Saluzzo in data 14/01/2011, numero 46390 del repertorio e numero 11641 della raccolta, registrato a Saluzzo il 18/01/2011 al numero 137 serie 1T);-----
- successione mortis causa di Mascarello Ferdinando, nato a Fossano il 29/05/1933, apertasi in Sanfront il 23/11/2019 (dichiarazione di successione presentata a Cuneo il 18/05/2020 e registrata al numero 141160 del volume 88888, regolata da testamento olografo pubblicato giusto verbale di pubblicazione ricevuto dal Notaio Massimo Martinelli di Saluzzo in data 18/01/2020, numero 202376 del repertorio e numero 46620 della raccolta, registrato a Cuneo il 20/01/2020 al numero 1188 serie 1T).-----

SITUAZIONE IPOTECARIA-----

Da una visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo si evince che, alla data del 24/04/2022, non risultano iscritte pregiudizievoli formalità ipotecarie a carico degli immobili in oggetto.-----

SITUAZIONE CATASTALE-----

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Sanfront come indicato in premessa.-----

Con riguardo alle disposizioni in materia di conformità catastale, Legge 27 febbraio 1985 numero 52 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che le unità immobiliari urbane sono conformi, nello stato di fatto, a quanto rappresentato nelle planimetrie regolarmente depositate in catasto e che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie.-----

SITUAZIONE URBANISTICA-----

I corpi di fabbrica ed il cortile pertinenziale, ricompresi in area di centro urbano CU28 del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, sono assoggettati alle disposizioni contenute nell'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento di pianificazione urbanistica, mentre l'appezzamento di terreno, privo di enti edificati, ricade in area CR7 e risulta assoggettato alle disposizioni dell'articolo 24 delle norme stesse.-----

I fabbricati e l'area cortilizia, essendo ricompresi nella fascia di 150 mt dalla sponda orografica destra del rio Albetta, sono sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera c del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 numero 42, ad eccezione del manufatto che

fiancheggia via Roma, in quanto alla data del 6 settembre 1985 ricadeva in zona territoriale omogenea B e dunque non sottoposto a tutela ai sensi dell'articolo 142 comma 2 lettera a del medesimo Decreto Legislativo.-----

La costruzione dei fabbricati è iniziata epoca anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente è stato rilasciato Nulla Osta del 01/06/1970 per la costruzione di parte dell'immobile di cui al punto a4 ed Autorizzazione numero 20/98 del 06/04/1998 per il restauro ed il risanamento igienico di parte dell'immobile di cui al punto a3.-----

Va precisato che in sede di recupero dei fabbricati potrebbero essere dovuti al Comune di Sanfront i relativi oneri di urbanizzazione per il mutamento della destinazione d'uso.-----

CERTIFICAZIONE ENERGETICA-----

L'immobile ad uso abitativo, foglio 20 mappale 953 subalterno 3, è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.-----

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI-----

I fabbricati sono abbandonati e pertanto liberi, i reliquati di cui al punto B sono occupati dalla sede viaria di via Roma e via delle Vigne, mentre l'appezzamento di terreno di cui al punto C è concesso in affitto al signor Perotto Gianpiero in forza di contratto stipulato il 25/06/2021, la cui durata termina il 10/11/2022.-----

VALUTAZIONE-----

Fabbricati e reliquati occupati da strade pubbliche-----

Tenuto conto di quanto sopra sinteticamente esposto, dell'ubicazione dei fabbricati, del loro stato di manutenzione e di conservazione, dell'entità e

dell'onerosità degli interventi edilizi indispensabili per poter renderli adeguati alle attuali esigenze abitative, nel rispetto degli attuali requisiti antisismici ed energetici, agli straordinari incrementi dei prezzi di acquisto dei materiali edili dovuti ai pregiudizievoli fenomeni inflattivi ed alle difficoltà di approvvigionamento delle materie prime, dei costi di smaltimento dei materiali di risulta dalla demolizione dei manufatti, alla completa stagnazione del mercato immobiliare di zona ed ancora alla servitù di passaggio a favore di terzi, che limita il libero utilizzo dell'area cortilizia, nonché di quant'altro serve per valutare un immobile, il sottoscritto, che ha fondato la propria estimazione in un giudizio di stima sintetico comparativo con una panoramica di immobili dalle caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite cui ha prestato il proprio supporto professionale, di consistenza e prezzi noti, estima a corpo il valore degli immobili di cui al punto A, tralasciando quelli di cui al punto B in quanto occupati dalle strade pubbliche via Roma e via delle Vigne, in **€ 26.000,00** (euro ventiseimila/00).-----

Terreno-----

Tenuto conto di quanto sopra sinteticamente esposto, dell'ubicazione del fondo, dell'attuale redditività consistente unicamente nell'affitto percepito pari ad un centinaio di euro annui, dell'entità dell'Imposta Municipale Propria da corrispondere al Comune di Sanfront, pari a circa quattro volte l'affitto percepito, all'impossibilità di edificare con concessione singola, alle difficoltà legate alla predisposizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo dovute agli accordi da raggiungere con i proprietari degli altri fondi facenti parte dell'area CR7, ai costi di progettazione, a quelli di esecuzione delle opere di

urbanizzazione ed al lungo iter burocratico, alla completa stagnazione del mercato immobiliare di zona ed ancora agli elevati costi di costruzione, senza poter beneficiare delle detrazioni fiscali previste unicamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché di quant'altro serve per valutare un immobile, il sottoscritto, che ha fondato la propria estimazione in un giudizio di stima sintetico comparativo con un'ampia panoramica di immobili dalle caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite cui ha prestato il proprio supporto professionale, di consistenza e prezzi noti, estima il valore dell'appezzamento di terreno di cui al punto C in € **24.000,00** (euro ventiquattromila/00), determinato come media aritmetica tra il più probabile valore di mercato di un terreno edificabile e quello di un terreno agricolo, considerando di fatto utopica la potenzialità edificatoria dello stesso.-----

valore terreno edificabile al netto dell'area SP58

circa mq 1.900,00 x €/mq 16,00 = € 30.400,00

valore terreno agricolo

tav 75 x €/tav 240,00 = € 18.000,00

€ 48.400,00

valore medio

€ 48.400,00 / 2 = € 24.200,00 arrotondato ad € 24.000,00

Valore complessivo dei beni immobili oggetto di stima-----

valore fabbricati e reliquati occupati da strade pubbliche € 26.000,00

valore terreno € 24.000,00

€ **50.000,00**

Quanto sopra il sottoscritto si è pregiato di riferire ad evasione
dell'incarico ricevuto.-----

Sanfront, li 24 aprile 2022

IL PERITO

FERRATO geometra Marco

