

COMUNE DI VIGLIANO D'ASTI	
Prot. N.	1547
Ric. II	21/07/2015
Risposto II	
Cat. Classe	X II

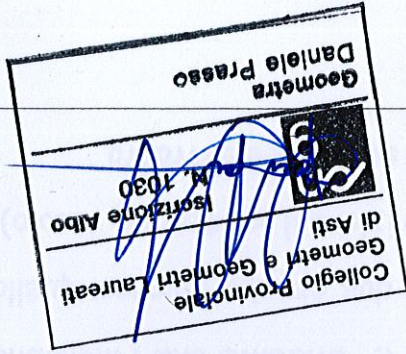
COMUNE DI VIGLIANO D'ASTI

Immobile sito in Comune di Vigliano d'Asti via Duca d'Aosta n. 1 di proprietà comunale.

RELAZIONE DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Asti, 21 luglio 2015

Il Tecnico



Il sottoscritto Prasso geom. Daniele, nato ad Asti il 06/01/1968 e residente in Mongardino (AT) via Madonna n. 31, codice fiscale PRSDNL68A06A479M, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Asti, posizione n. 1030, con studio in Asti corso Einaudi 20:

PREMESSO

- di essere stato incaricato dall'Amministrazione comunale di Vigliano d'Asti, con specifica Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico, al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato sito in via Duca d'Aosta n. 1 comunemente denominato "casa del peso";

- di aver esperito il sopralluogo ed i necessari accertamenti presso gli Uffici Pubblici competenti e proceduto ai rilevamenti ed alle indagini, per cui espone quanto segue:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in oggetto è sito in Comune di Vigliano Asti via Alfieri n. 12 (al C.U. foglio n. 7 particella n. 1 sub 1), nel centro del paese, è indipendente sui quattro lati, è disposto su n. 3 piani dei quali uno interrato. La strada comunale è direttamente confinante su due fronti (via Duca d'Aosta e via Boglietto), esternamente si ha una piccola area cortilizia. La struttura portante dell'immobile è in muratura di mattoni, la copertura con tetto con orditura il legno e coppi canali alla piemontese. È evidente che l'immobile nel suo complesso è stato realizzato almeno in due epoche diverse: quella con il peso è più datata (presumibilmente all'inizio del ventesimo secolo), mentre l'altra può essere ricondotta fra gli anni sessanta e settanta.

Di seguito la descrizione della stato di fatto dei locali:

Piano interrato:

alla cantina si accede tramite scala dal locale soggiorno posto a piano terra, i muri perimetrali sono in mattoni, da questo locale tramite apertura, si accede ad un'area sottostante il peso posto a piano terra.

Piano terra:

si accede direttamente dal cortile tramite porta, si presentano un locale soggiorno, un locale cucina, un w.c. ed un ripostiglio.

Piano primo:

si accede tramite scala che parte dal locale soggiorno, si presentano n. 2 camere da letto, un anti w.c. ed un w.c., si ha la presenza di n. 2 balconi.

Area esterna:

si ha la presenza di un porticato al di sotto del quale si ha la presenza di un peso meccanico con sottostante area tecnica, i meccanismi di azionamento dello stesso si trovano nel locale soggiorno.

Tutto intorno al fabbricato si ha una piccola area cortilizia in sterrato.

ALLACCIAMENTI - IMPIANTISTICA

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto Valtigione, recentemente l'amministrazione ha provveduto all'allacciamento alla rete del metano (necessità dell'installazione del contatore), gli scarichi delle acque reflue recapitano direttamente nella fognatura comunale. L'impianto elettrico è stato da poco rifatto, rimane solamente da richiedere l'installazione del nuovo contatore per la fornitura. L'impianto di riscaldamento è predisposto con radiatori, ma non dispone di caldaia.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato insiste su due distinte aree di P.R.G.I., la porzione più vecchia in area "B1 - lotti edificati di tipo c" mentre la porzione di realizzazione più recente in area "b0", in considerazione della posizione dell'immobile e delle sue distanze dai confini e dalle strade, gli unici, eventuali interventi possibili, saranno quelli conservativi o di ristrutturazione (della struttura esistente senza possibilità di ampliamenti).

QUADRO SUPERFICI CALPESTABILI

NOME LOCALE	SUPERFICIE IN MQ.
Piano interrato	
cantina	13,70
area sotto il peso	6,60
Piano terra	
cucina	20,10
soggiorno	12,20
w.c.	2,10
riposiglio	3,70
Piano primo	
Camera	14,20
Camera	20,10
w.c.	4,20
anti w.c.	1,65

STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato da pochi anni non è più abitato, le condizioni strutturali sono in buono stato di conservazione e manutenzione (negli ultimi due anni l'Amministrazione ha provveduto ad interventi conservativi strutturali), necessitano interventi di attivazione dell'impianto di riscaldamento, opere

di manutenzione di alcune porzioni degli intonaci nei locali interni e la ritinteggiatura di tutti i locali. Le porte, porte-finestre e le finestre sono in legno e necessitano di manutenzione (i vetri sono semplici).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine della determinazione del valore di stima, si è proceduto con:

- l'assunzione di informazioni nella zona;
- la visione dell'andamento del mercato immobiliare locale;
- la valutazione delle problematiche ambientali;
- il posizionamento piano-altimetrico e l'orientamento del fabbricato;
- il posizionamento della rete viaria pubblica ed il suo raggiungimento;
- la presenza delle utenze tecnologiche;
- lo stato di conservazione;
- lo stato di manutenzione;
- le possibilità di eventuali interventi urbanistici di recupero ed ampliamento.
- la visione della valutazione del borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Procedendo con il metodo della "stima a valore di mercato" si ottiene:

Superficie lorda mq.	Valore € al mq.	Valore totale €
116	400,00	46.400,00
Porzioni abitabili		
40	120	4.800,00
Porzioni interrate		

TOTALE GENERALE		51.200,00

Tali valori includono anche l'incidenza delle aree cortilizie esterne.

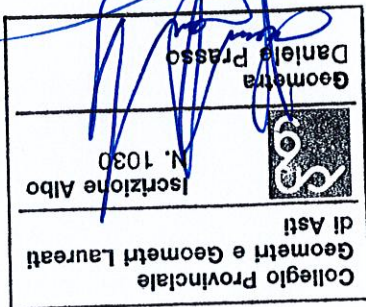
CONCLUSIONI

Alla fine dell'analisi delle condizioni generali del fabbricato delle sue caratteristiche, delle condizioni di conservazione e di manutenzione, della valutazione degli interventi necessari da eseguirsi, si può ragionevolmente affermare che il suo più probabile valore di mercato può essere valutato in € 51.200,00.

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Asti, 21 luglio 2015

Il Tecnico



ALLEGATI

- 1) VISURA CATASTALE
- 2) ESTRATTO DI MAPPA
- 3) ESTRATTO DI P.R.G.
- 4) ELABORATO GRAFICO
- 5) FOTOGRAFIE

VISURA CATASTALE

ALLEGATO 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2015

Dati della richiesta	Comune di VIGLIANO D'ASTI (Codice: L879) Provincia di ASTI
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 1 Sub.: 1

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		7	1	1			A/3	U	5,5 vari	Euro 153,39	AMPLIAMENTO del 03/02/2015 n. 703.1/2015 in atti dal 03/02/2015 (protocollo n. AT0006658) AMPLIAMENTO
Indirizzo		VIA DUCA D' AOSTA n. 1 piano: S1-T-1;									
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

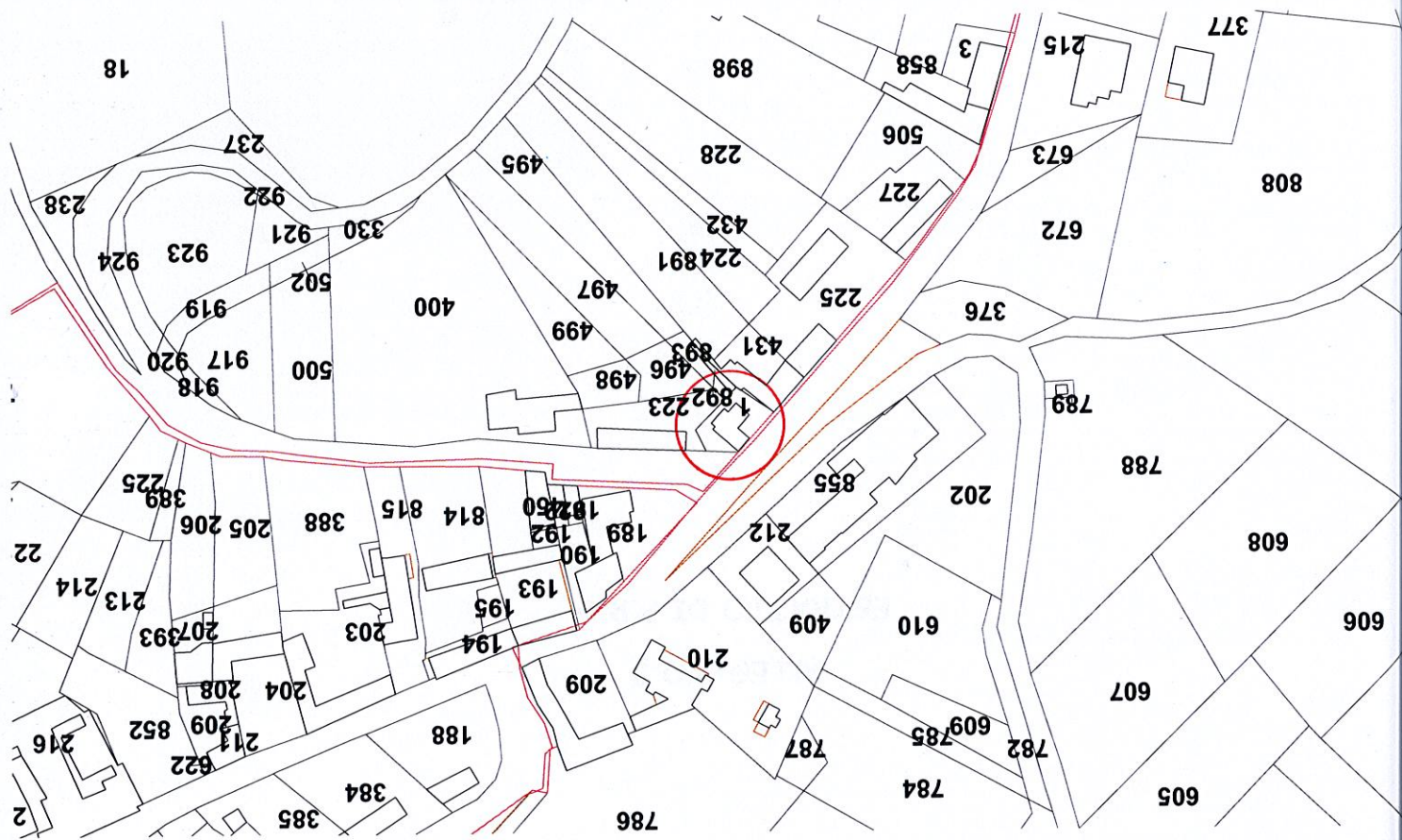
INTESTATO

N.	COMUNE DI VIGLIANO D ASTI con sede in VIGLIANO D ASTI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			80004070050*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

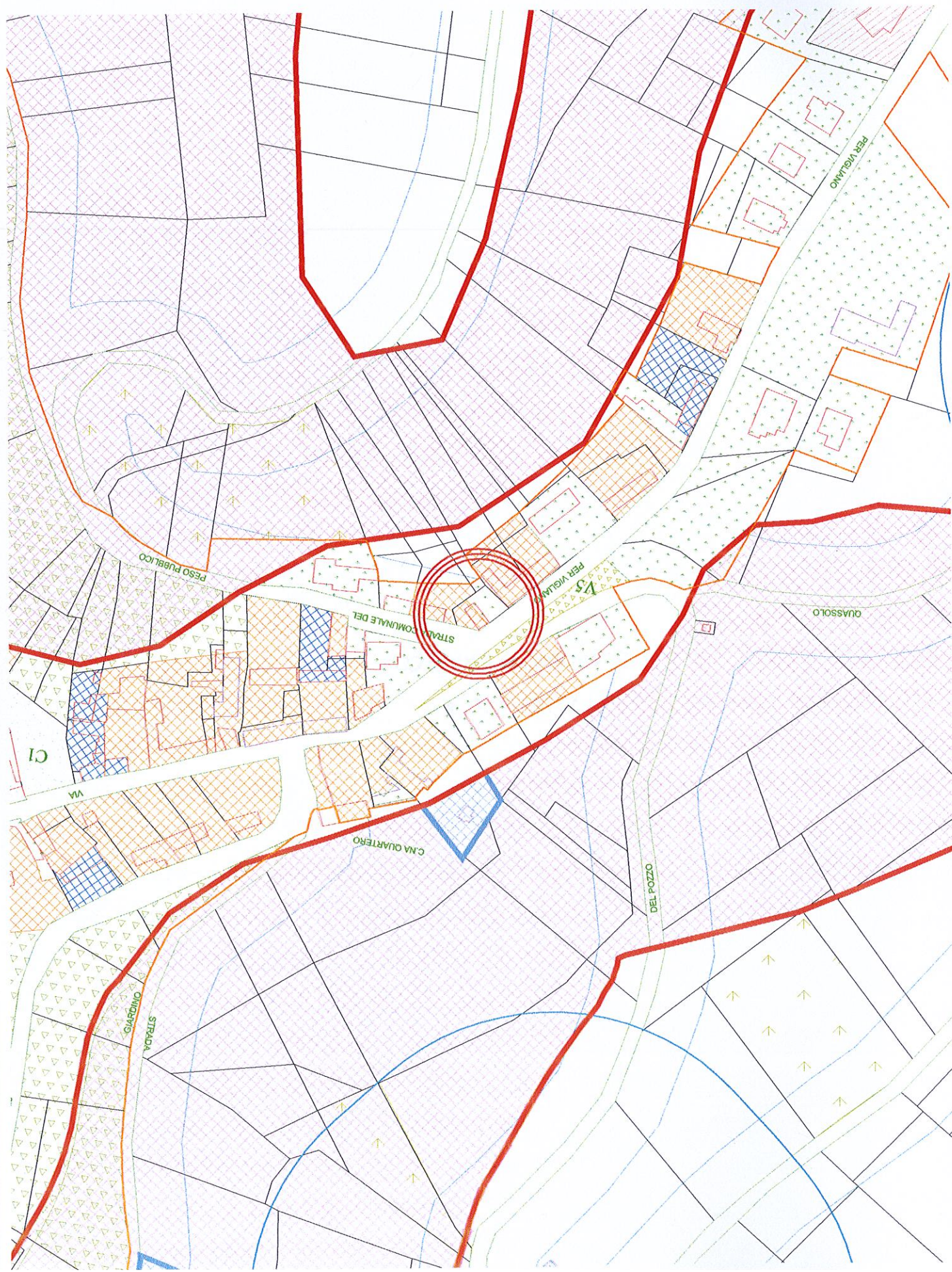


COMUNE DI VIGLIANO D'ASTI FOGLIO N. 7

ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000

ESTRATTO DI P.R.G.

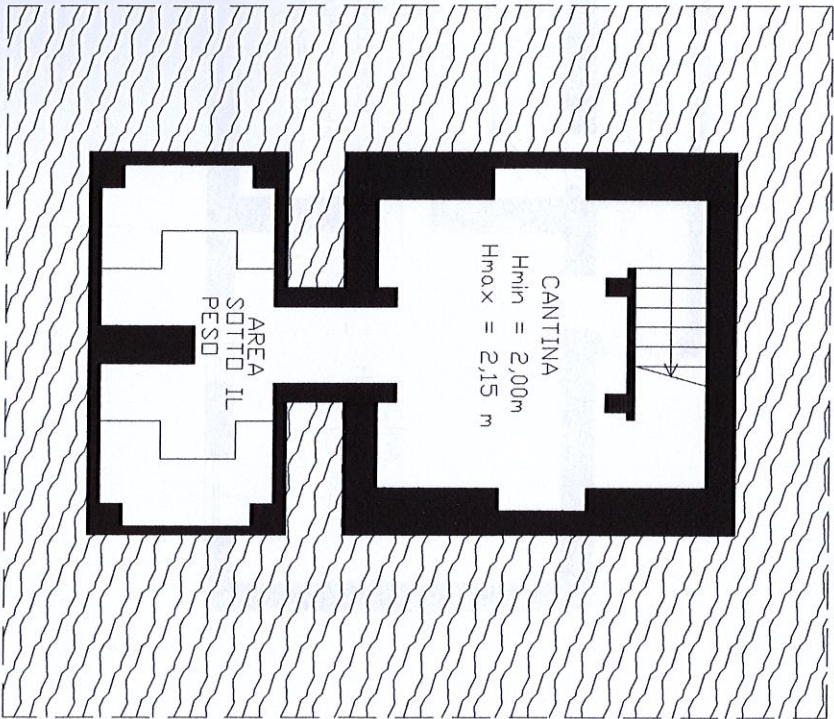
ALLEGATO 3



ELABORATO GRAFICO

ALLEGATO 4

PIANTA PIANO INTERRATO

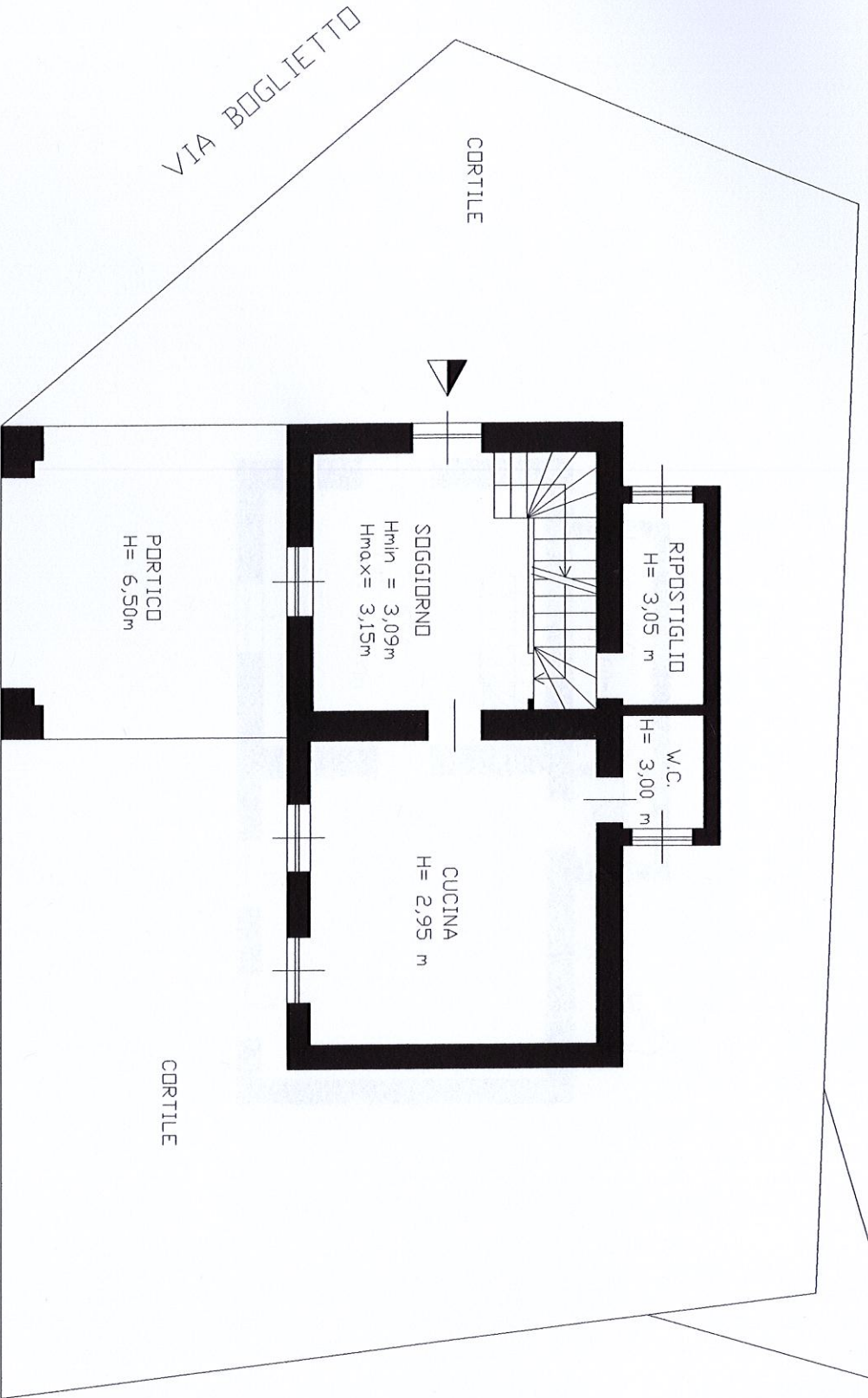


SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRENO



CONFINI



SCALA 1:100

VIA BEGLIETTO

CORTILE

RIPOSTIGLIO
H = 3,05 m

W.C.
H = 3,00 m

CUCINA
H = 2,95 m

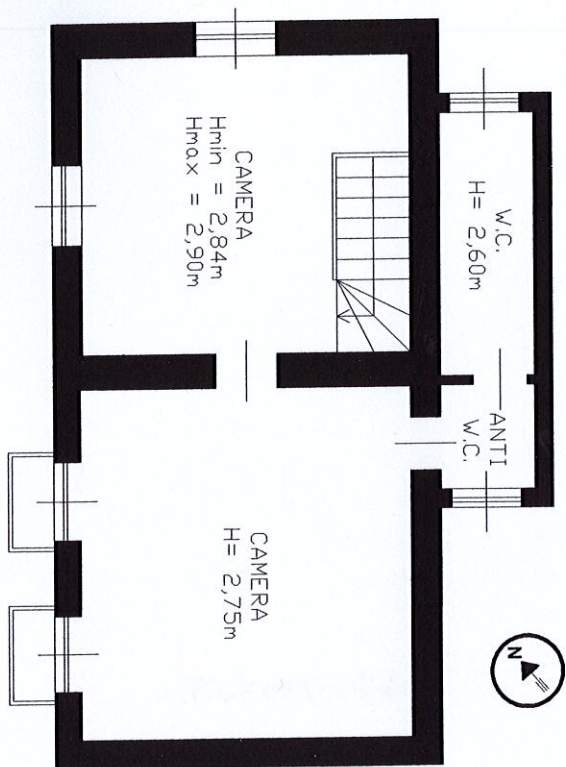
SOGGIORNO
Hmin = 3,09m
Hmax = 3,15m

PORTICO
H = 6,50m

CORTILE

VIA DUCA D'AOSTA

PIANTA PIANO PRIMO



SCALA 1:100

