



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2 - 10010-Banchette (To)
Tel. 0125613164 - Cell. 3478914735 - P.I.V.A. 07881680016 - FRRNDR69B24E379T
e-mail: bieffe.ag@libero.it - e-mail certificata andrea.ferri@geopec.it

Allegato 1

- COMUNE DI PAVONE CANAVESE (TO) -

RELAZIONE ESTIMATIVA RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN PAVONE C.SE (TO)

Committente: Comune di Pavone C.se (TO)

Perito Estimatore: Geom. Andrea FERRI

oggetto: Elaborato peritale

(N.B. LA PRESENTE RELAZIONE ANNULLA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE IN OGNI SUA PARTE).

Banchette, 15.02.2024

Il perito Geom. Andrea FERRI

- COMUNE DI PAVONE CANAVESE (TO) -

RELAZIONE ESTIMATIVA RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN PAVONE C.SE (TO)

Committente: Comune di Pavone C.se (TO)

Perito Estimatore: Geom. Andrea FERRI

1 - PREMESSE

Il sottoscritto Andrea FERRI, geometra con Studio Professionale in Banchette (TO), Via della Torretta n.29/2, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri di Torino e Provincia al n.6662, ed all'elenco dei CTU del Tribunale Ordinario di Ivrea (TO), a seguito di incarico da parte del Comune di Pavone C.se (TO) per la stima del bene immobile di proprietà ivi sito in Piazza del Municipio n. 7, raccolta tutta la documentazione necessaria, ha provveduto a redigere la seguente relazione (📍 Figura 1 et 2).



- COMUNE DI PAVONE CANAVESE (TO) -

RELAZIONE ESTIMATIVA RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN PAVONE C.SE (TO)

2) DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di verifica trova collocazione nella zona del centro storico del Comune di Pavone C.se (TO) in posizione fronteggiante la Piazza del municipio, alla destra della meravigliosa e possente chiesa parrocchiale di Sant'Andrea Apostolo del 1826 ed ai piedi del dominante castello di Pavone del 1100 splendente anche per mano di Alfredo D'Andrade che nel 1888 ne curò la prima ristrutturazione. Esso è composto da tre piani fuori terra e disposto a cortina (in contiguità con altri edifici) con affaccio principale verso la piazza del Municipio e verso la maestosa e meravigliosa chiesa di Sant'Andrea.

Al fine di poter procedere alla vendita del bene oggetto di stima, ai sensi D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14, e s.m.i., è stato eseguito recentemente un nuovo accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate. Al riguardo il Comune di Pavone procedeva prima dell'avvenuto nuovo accatastamento a mutare la destinazione d'uso dei locali portandoli a civile abitazione ed accorpandoli in un'unica unità immobiliare.

Oggi il compendio è così censito al CEU ed intestato:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
18	1252	7	PIAZZA DEL MUNICIPIO n. 7 Piano T-1 - 2		A03	02	13,5 vani	R.Euro:557,77

Nominativo o denominazione				Codice fiscale	Titolarità	Quota
COMUNE DI PAVONE CANAVESE con sede in PAVONE CANAVESE (TO)				01700790015	Proprieta'	1/1

Esso è così rappresentato nelle schede catastali e costituito (📍 Figura 3) come segue:

Piano terreno: W.C., scala interna di accesso ai piani, sala, tavernetta, androne carraio, studio, camera.

Piano primo: Ripostiglio, scala interna di accesso, n. 2 W.C. con disimpegno, balcone, 2 camere, soggiorno, cucina.



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To)
 Tel. 0125613164 – Fax. 01251920300 - P.Iva07881680016
 C.F. FRRNDR69B24E379T e-mail bieffe.ag@libero.it

- COMUNE DI PAVONE CANAVESE (TO) -

RELAZIONE ESTIMATIVA RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN PAVONE C.SE (TO)

Il bene *de quo* è pervenuto al Comune di Pavone Canavese (TO) secondo quanto indicato dal Notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea nel proprio atto del 10.07.2023 a titoli "ATTO DI ACCERTAMENTO RICOGNITIVO CATASTALE", rep. 222049 racc. n. 45541 regolarmente trascritto in data 24.07.2023 nn. 6133/5144 e relativamente ai beni F.16 n. 1252 sub. 3 et 5 (oggi F. 16 n. 1252 sub. 7).

L'accesso al compendio è possibile direttamente sia dalla via pubblica mediante aperture dirette su di essa al piano terreno e dall'androne carraio. Il collegamento tra i piani è garantito da una scala interna tra il piano terreno, primo e secondo.

Dalla mappa catastale vi è rappresentata una legatura "S", ad una porzione del cortile interno sempre utilizzato in via comune per l'accesso ed il recesso alle esistenti proprietà di terzi.

La fattura costruttiva dell'intero immobile (🏠 Figura 4). - seppur con impianto originario molto antico - a seguito anche dell'intervento di ristrutturazione, si presenta in ottimo stato di conservazione. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, e l'impianto del gas per il funzionamento del riscaldamento.

- COMUNE DI PAVONE CANAVESE (TO) -

RELAZIONE ESTIMATIVA RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN PAVONE C.SE (TO)

Figura 4



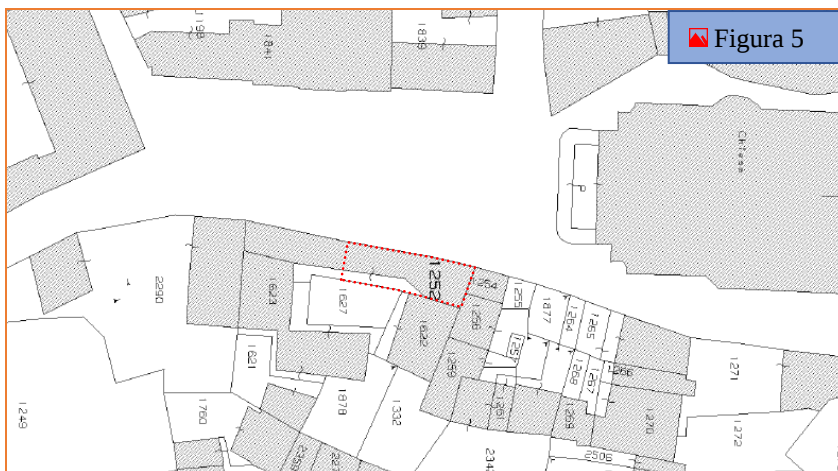
Coerenze: nella mappa del CT (Figura 5), verso nord le particelle n. 1254 et n. 1256.

Verso est la particella n. 1622 e la particella n. 1627 corte - dichiarata nella visura catastale

che segue – “comune” (Figura 6). Verso sud proprietà CATANIA/RUSSO (al CEU F.16 n.

1252 sub 6 graffato con la particella n. 1623 sub. 2). Verso ovest la Piazza del municipio.

Figura 5



- COMUNE DI PAVONE CANAVESE (TO) -

RELAZIONE ESTIMATIVA RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN PAVONE C.SE (TO)

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/09/2021

Data: 26/09/2021 - Ora: 21.29.58 Fine
 Visura n.: T41056 Pag: 1

Figura 6

Dati della richiesta		Comune di PAVONE CANAVESE (Codice: G392)									
Catasto Terreni		Provincia di TORINO									
		Foglio: 16 Particella: 1627									

Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	16	1627		-	CORTE	00 79					Impianto meccanografico del 01/12/1975

Notifica
 Annotazioni

Partita 2
 comune ai num 1624,1625 sub 1 del foglio 16 ed a enti urbani

3 – NORMATIVA URBANISTICA

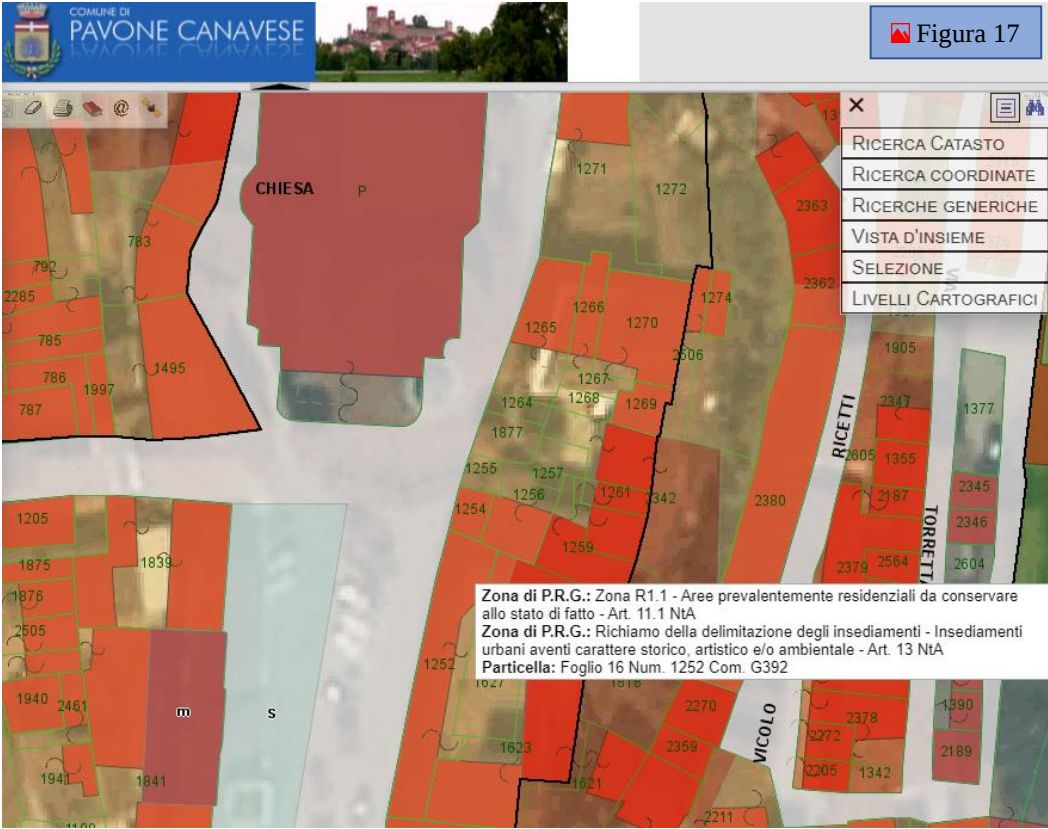
L'immobile è inserito urbanisticamente all'interno dell'area omogenea di P.R.G. r1.1 – Area prevalentemente residenziale da conservare allo stato di fatto art. 11.1 NTA, con richiamo della delimitazione degli insediamenti – Insediamenti urbani aventi caratteristiche storico, artistico e/o ambientale -Art. 13 NTA (

 Figura 17).



- COMUNE DI PAVONE CANAVESE (TO) -

RELAZIONE ESTIMATIVA RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN PAVONE C.SE (TO)



4. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni di cui trattasi non risulta occupato.

5 – GIUDIZIO DI STIMA

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché, dei prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo

- COMUNE DI PAVONE CANAVESE (TO) -

RELAZIONE ESTIMATIVA RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN PAVONE C.SE (TO)

complesso e considerata l'ubicazione, applicato un abbattimento forfetario pari al **10%** rispetto al valore venale reale dei beni, per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, lo scrivente, procede alla determinazione del valore di mercato sulla scorta della superficie lorda dell'immobile (comprensiva dei muri) oggetto di disamina, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e per valore complessivo, esponendo analiticamente le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato di cui sopra. Pertanto ritiene che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire al medesimo, è così stimato:

PAGINA 8 DI 10



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To)
Tel. 0125613164 - Fax. 01251920300 - P.Iva07881680016
C.F. FRRNDR69B24E379T e-mail bieffe.ag@libero.it

- COMUNE DI PAVONE CANAVESE (TO) -

RELAZIONE ESTIMATIVA RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN PAVONE C.SE (TO)

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO							
(in base al manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed ai sensi del D.P.R. 23,03,1998, n. 138).							
OGGETTO DI STIMA IMMOBILIARE	SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE (SUP. LORDA)		VALORE €/MQ		STIMA SULLA QUOTA DI PROPRIETA'		TOTALE STIMA
	(a)		(b)		(b1)		(a)x(b)x(b1)=(c)
	SUP. LORDA (MQ)		€/MQ				(€)
PIANO TERRENO	99,51	x	560,00	X	1/1	=	€ 55.725,60
PIANO 1°	110,00	x	560,00	X	1/1	=	€ 61.600,00
PIANO 1° BALCONI 30% di €/mq.560	14,50	x	168,00	X	1/1	=	€ 2.436,00
PIANO 2°	105,00	x	560,00	X	1/1	=	€ 58.800,00
VALORE COMPLESSIVO (c)						=	€ 178.561,60
ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA							
VALORE COMPLESSIVO		(d)				€	178.561,60
ABBATTIMENTO FORFETARIO RISPETTO AL VALORE VENALE REALE DEI BENI, PER EVENTUALI VIZI OCCULTI.		(d)x(...%)=(f)			10%	€	17.856,16
VALORE DELL'IMMOBILE (€)		(d - e) = (n)			(€)	€	160.705,44
VALORE DELL'IMMOBILE (€)		VALORE ARROTONDATO			(€)	€	160.000,00

Il sottoscritto, verificata la normativa vigente di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e
 successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28



Geom. Andrea FERRI
 Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To)
 Tel. 0125613164 – Fax. 01251920300 - P.Iva07881680016
 C.F. FRRNDR69B24E379T e-mail bieffe.ag@libero.it

- COMUNE DI PAVONE CANAVESE (TO) -

RELAZIONE ESTIMATIVA RELATIVA AD IMMOBILE SITO IN PAVONE C.SE (TO)

maggio 2007, non ha riscontrato l'esistenza del certificato di Attestato di
Certificazione Energetica (APE) del bene. Si consiglia pertanto prima della vendita di
farlo redigere.

L'esperto, ritiene con la presente relazione, di aver assolto al mandato ricevuto rimanendo a disposizione della Committenza per ogni eventuale chiarimento.

Banchette, 15.02.2024



Il perito Geom. Andrea FERRI

PAGINA 10 DI 10