

Studio Tecnico  
Geom. Fabrizio BERTA

---

**Comune di MONTALENGHE**

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**



Proprietà:

26/05/2023  
1429

**COMUNE DI MONTALENGHE (TO)**

MONTALENGHE (TO) – Regione Gogliasso snc

## RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geometra BERTA Fabrizio, con sede dello studio a Montalenghe in via Umberto I° n. 12, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 9430, incaricato dal Comune di Montalenghe, al fine di redigere una stima per determinare il valore venale in comune commercio della proprietà del Comune di Montalenghe, sita a MONTALENGHE (TO), in Regione Gogliasso, ha redatto la seguente relazione peritale.

Ad evasione del fiducioso mandato, svolto il sopralluogo, desunte graficamente le superfici delle unità immobiliari, fatto gli accertamenti catastali, le considerazioni necessarie ed i calcoli in ufficio, sono in grado di riferire quanto segue:

### - Ubicazione e descrizione della zona e degli immobili

L'immobile oggetto di perizia è situato a circa 2 km a sud dal centro abitato di Montalenghe, in prossimità della vecchia Fornace, raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 82; l'immobile è inserito in area a destinazione "Turistico-ricettiva", tra il canale di Caluso e la Strada Provinciale 53 che collega Caluso e San Giorgio Canavese, e dista circa 300 m dall'uscita di San Giorgio Canavese dell'Autostrada Torino-Aosta.

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione a manica semplice elevato a due piani fuori terra e attigua travata ad un piano fuori terra, libero ai quattro lati entro stante ad un'area urbana della superficie catastale di 2.016 mq.

La struttura è costituita da fondazioni continue, muratura portante con pilastri, solai in laterocemento e copertura in legno.

L'immobile necessita di importanti lavori di ristrutturazione; rifacimento dei tetti, impianti completi, servizi igienico-sanitari, pavimenti e serramenti, in quanto il tutto si presenta nelle condizioni originali dell'epoca di costruzione. E' di recente redazione una perizia statica dell'immobile che dichiara lo stesso inagibile, fino ad allora era utilizzato come circolo ricreativo.

Il fabbricato è così composto:

#### - Piano terra

ingresso, disimpegno, locale di sgombero, ripostiglio, sala riunioni e wc a cui si accede dal portico. Travata in continuità con il fabbricato principale.

#### - Piano primo

si accede da scala esterna, ingresso, disimpegno, wc, locale di sgombero e locale di deposito.

### - Dati catastali

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

1. Edificio a destinazione particolare: Fg. 28 particella 76 - categoria E/9, classe U, rendita catastale Euro 2880,00

- Criteria di valutazione

Per la valutazione si è fatto il raffronto con i prezzi di vendita definiti recentemente per altri fabbricati simili a quello oggetto di perizia nel circondario, anche se residenziali o commerciali, tenendo in considerazione lo stato manutentivo generale e il momento di crisi che stanno attraversando le transazioni immobiliari nella zona. Inoltre si è tenuto conto degli elevati costi di ristrutturazione necessari per rendere agibile e abitabile l'immobile.

- Valutazione

In merito alla valutazione si reputa congruo attribuire ai beni oggetto di stima:

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO: **32.000,00 euro**

Con quanto sopra esposto il sottoscritto perito ritiene di avere bene e fedelmente assolto al gradito incarico ricevuto.

Montalenghe li 24.05.2023

  
