

STUDIO TECNICO

Geom. Osvaldo Bruschi

Via Fornace n°10 – 29010 GRAGNANO TR. (PC)

Tel.: 0523 – 788463 Fax: 0523 – 789080

Comune di Gragnano Trebbiense (PC)

Perizia tecnico estimativa

**Relativa ad immobile di proprietà del Comune di Gragnano
Trebbiense, sito in Gragnano Trebbiense, Strada Loggia n.153**

COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE (PC)

Io sottoscritto **Geom. Osvaldo Bruschi**, iscritto al Collegio dei Geometri di Piacenza al n. 1090, è stato incaricato, dal Comune di Gragnano Trebbiense, di effettuare la valutazione dell'immobile posto nel comune di Gragnano Trebbiense, Strada Loggia n.153, casa di abitazione.

Dopo essermi recato sul posto in data 13/01/2023 ed avere visionato l'immobile, che ancora comprendeva gli arredi dei locali non oggetto della presente valutazione, ed analizzato i vari documenti attinenti, ho redatto la seguente perizia di stima:

Descrizione dell'immobile oggetto di perizia e stato di conservazione:

1) La casa di abitazione è posta in Strada Loggia n.153 nel Capoluogo del Comune di Gragnano Trebbiense ed è identificata al foglio 8, mappale 108 sub 1-2 Cat. catastale A/4, classe 3 consistenza 6 vani e rendita € 238,60.

Trattasi di un vecchio immobile accatastato il 15.06.1940, inizialmente destinato ad abitazione del guardiano del Cimitero con accesso dalla strada Loggia direttamente prospiciente all'ingresso del Cimitero stesso.

E' costituito da due piani fuori terra, collegati da una scala interna. Il piano terra di altezza di mt 2,60, comprende due vani con cucina abitabile, il primo piano di altezza mt 2,55 , comprende tre camere da letto e un bagno.

Le strutture portanti, costituite da murature in mattoni e solai in laterocemento, al Piano terra e controsoffitto in legno al Piano primo, sono gravemente ammalorate per la totale mancanza di manutenzione negli anni, aggravate recentemente da un incendio sviluppatosi all'interno dell'abitazione. L'incendio ha danneggiato in parte anche gli impianti (elettrico e di riscaldamento), gli infissi (porte e finestre), pavimenti e intonaci.

L'impianto elettrico è comunque privo della certificazione di conformità e quello di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio ma mancante della regolare caldaia di alimentazione.

Descrizione urbanistica

L'edificio risulta essere inserito in area per attrezzature tecnologiche e cimiteriali normate dall'art 17 del Vigente RUE del Comune di Gragnano Trebbiense che recita: *"per gli edifici esistenti, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione"*

Descrizione catastale

L'immobile accatastato il 15.06.2040 comprendeva due particelle graffate, 108 e 154, del Foglio 8. In data 23.11.2006 veniva effettuata una Variazione Per Modifica Identificativo Allineamento Mappe che portava il fabbricato all'attuale identificazione:

Foglio :8, part. 108 sub 1 e sub 2 -cat. A/4 -Classe 3 -Cons. 6 vani -mq117 -rendita Euro 238,60. **La planimetria catastale presentata non è conforme allo stato di fatto attuale dell'immobile.**

Valutazione Estimativa:

Per adeguare il valore della casa alle stime dell'Osservatorio OMI dovrebbe essere eseguita la totale ristrutturazione dell'immobile con le seguenti opere e pratiche:

- Pratica edilizia in sanatoria, con conseguente pagamento di sanzione, in quanto lo stato di fatto attuale non è conforme a quanto risulta dagli atti
- Pratica catastale per aggiornamento scheda;
- Verifica statica e strutturale ed eventuale consolidamento fondazioni, consolidamento solai; e struttura del tetto.
- Rifacimento totale del manto di copertura e sostituzione delle canale di gronda, delle converse e dei pluviali;
- Rifacimento degli intonaci interni, delle tinteggiature e dei pavimenti
- Rifacimento dell'impianto elettrico con rilascio dell'attestato di conformità

-Rifacimento impianto di riscaldamento con relative opere murarie (tagli, ripristini e pavimentazioni), con rilascio certificato di conformità;

-Sostituzione totale dei serramenti i.

-Rifacimento totale del bagno con sanitari, pavimenti e rivestimenti:

Considerazioni finali:

Il conteggio prende spunto da un'indagine di mercato effettuata per conoscere i valori di vendita di beni simili, come età, posizione, ubicazione, grado di finitura a quello oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo anche contattando esperti nelle compravendite immobiliari della zona.

Tenendo conto della crisi del mercato immobiliare che perdura dal 2008 ad oggi e che ha ridotto notevolmente il valore degli immobili, soprattutto quelli di antica costruzione e a seguito del rilievo geometrico e dello stato di degrado attuale dell'immobile è possibile definire la seguente stima:

Superficie lorda abitazione	mq	117,00	x €/mq	200,00	€ 23.400,00
------------------------------------	-----------	---------------	---------------	---------------	--------------------

Gragnano Trebbiense, il 27/01/2023

IL PERITO

GEOM. BRUSCHI OSVALDO

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N. 1090

OSVALDO BRUSCHI

ALLEGATI:

- Stralcio di mappa catastale con individuazione dell'immobile
- Planimetria catastale della casa d'abitazione
- Documentazione fotografica della casa



MINISTERO DELLE FINANZE

non rispondente allo stato di fatto

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° C

Comune Gragnano Trebb. Ditta Comune di Gragnano

Via Loggia

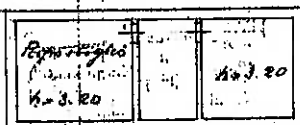
Casa quadrilatero del Circolo

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

108-114

154

SPAZIO
ove va incollato il
TALLONCINO di RISCONTRO
DELLA SCHEDA
con la quale
si denunciano
gli immobili



P I



P t

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Geom. Raffaele Maggi

(Titolo, nome e cognome del foglio)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Avellino

Data 15-6-1940 XVIII Firma Geom. R. Maggi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/10/1939 - Data: 02/01/2023 - n. T129143 - Richiedente: CRTSMN71L53G535Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/01/2023

Dati identificativi: Comune di **GRAGNANO TREBBIENSE (E132) (PC)**

Foglio 8 Particella 108 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 108 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: **Euro 238,60**

Categoria **A/4^a**, Classe 3, Consistenza **6 vani**

Indirizzo: STRADA LOGGIA n. 153 Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: **117 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **117 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/11/2006 Pratica n. PC0110650 in atti dal 23/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20267.1/2006)

> **Dati identificativi**

Comune di **GRAGNANO TREBBIENSE (E132) (PC)**

Foglio 8 Particella 108 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 108 Subalterno 2

Partita: 87

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/11/2006 Pratica n. PC0110650 in atti dal 23/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20267.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GRAGNANO TREBBIENSE (E132) (PC)**

Foglio 8 Particella 108

> **Indirizzo**

STRADA LOGGIA n. 153 Piano T - 1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/11/2006 Pratica n. PC0110650 in atti dal 23/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20267.1/2006)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 238,60**
Categoria **A/4^a**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
23/11/2006 Pratica n. PC0110650 in atti dal 23/11/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20267.1/2006)

> Dati di superficie

Totale: **117 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **117 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
08/10/1939, prot. n. 17

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

**> 1. COMUNE DI GRAGNANO
(CF 91010410339)**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. del 23/11/2006 Pratica n. PC0110650 in atti dal
23/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
- ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20267.1/2006)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA











