CITTÀ DI SALUZZO
Telefono: 0175.211311 Fax: 0175.211328
Partita IVA e Codice Fiscale: 00244360046
http://www.comune.saluzzo.cn.it
UFFICIO TECNICO - via Macallè, 9 -12037 Saluzzo
Tel.: 0175.211329 / 0175.211355 | Fax: 0175.211371
email: tecnico@comune.saluzzo.cn.it | P.E.C.: protocollo@pec.comune.saluzzo.cn.it

VALUTAZIONE DI MASSIMA

LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO AGRICOLO DENOMINATO "CHIABOTTO GIRAUD" SITO IN SALUZZO, REGIONE COLOMBARO DEI ROSSI

1 – DATI CATASTALI

Il bene in oggetto è allibrato al catasto fabbricati come segue:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE
57	419	3	C/2	mq 334	mq 258
57	419	4	C/7	mq 138	mq 119
57	419	5	C/6	mq 68	mq 61
57	419	6	C/7	mq 118	mq 120

2 – CONFINI

L'immobile sito nel Comune di Saluzzo, Regione Colombaro dei Rossi, è posto tra le seguenti coerenze: a nord, ad ovest e a sud Comune di Saluzzo, ad est proprietà Ghione Walter.

3 – PROVENIENZE

Tale bene pervenne in capo al Comune di Saluzzo in forza del Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte prot. n° 8.352 in data 04.10.1982, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n° 41 del 13.10.1982 e trasmesso al Comune di Saluzzo con nota prot. n° 6.588 in data 11.11.1982, recante l'estinzione dell'Orfanotrofio Femminile ed il trasferimento al Comune di Saluzzo dei beni dell'I.P.A.B. soppressa.

4 – DESCRIZIONE

Trattasi di cascina rurale situata in Regione Colombaro dei Rossi nel Comune di Saluzzo. E' ubicata al termine di una traversa della strada interpoderale che si diparte dalla strada provinciale Saluzzo – Lagnasco, immediatamente prima della Borgata Colombaro dei Rossi. E' costituita da due corpi di fabbrica: uno ad L dove sono collocate le parti destinate ad uso residenziale, stalla, fienile e tettoia, l'altro fabbricato con destinazione tettoia. Fino al 11.11.2016 la Cascina era affittata al Sig. Nicolino Lorenzo, in forza di regolare contratto. Non fa parte della presente valutazione la parte ad uso residenziale, in quanto attualmente non utilizzabile a tale scopo.

4.1) Stalla a stabulazione fissa

Sulla stessa manica del fabbricato destinato ad uso residenziale trova la sua ubicazione la stalla a stabulazione fissa.

Articolazione dei prospetti

Sul prospetto a sud sono presenti tre finestre in ferro divise orizzontalmente e una porta a due battenti, anch'essa in ferro. La struttura è in mattoni pieni e rappresenta la parte più in buono stato di tutto l'immobile. Al piano terreno il tamponamento è intonacato mentre al primo piano, sopra la stalla si trova il fienile diviso in tre campate, con i pilastri in mattoni a

faccia vista. Il pilastro d'angolo, che divide il prospetto sud dal prospetto ovest, è sagomato curvo, anch'esso in muratura e va da terra fino alla copertura.

Il prospetto ad ovest presenta tre aperture in ferro a due battenti. Ad eccezione dei due pilastri che delimitano la sagoma del vecchio fabbricato, il fronte è intonacato.

Il prospetto a nord, oggetto di ampliamento, è tutto intonacato. Su questo fronte trovano la loro ubicazione n° 5 finestre in ferro divise orizzontalmente.

Articolazione della pianta

La pavimentazione è in battuto di cemento, la copertura, per la parte insistente sul vecchio fabbricato è costituita da volte in mattoni, la parte dell'ampliamento è coperta da solaio misto in latero-cemento.

L'accesso avviene dalla porta presente sul prospetto a mezzogiorno e la prima parte è destinata a deposito. Sul lato posto a nord erano ricavati i box del bestiame. A destra di questo locale, verso la parte a mezzanotte del fabbricato è ricavato un deposito. Il piano primo soprastante la stalla - ad eccezione dei locali ad uso residenziale - sono destinati a fienile - locale di sgombero.

Struttura, materiali e finiture

La struttura verticale è costituita da muratura portante in mattoni pieni, mentre l'elemento orizzontale portante è costituito da volte in mattoni per la parte del fabbricato più vecchia, mentre l'ampliamento è coperto da solaio misto in latero-cemento. La tamponatura è in mattoni intonacati. La porta d'accesso è in ferro, così come per tutte le finestre, le quali sono tutte dotate di davanzale in pietra. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Gli impianti non sono a norma. L'approvigionamento idrico avviene tramite acquedotto consortile cui l'azienda è allacciata.

4.2) Tettoie chiuse e porcilaia

Nella parte a destra rispetto alla parte di fabbricato destinato ad uso residenziale, vi sono degli spazi adibiti a deposito e ricovero macchinari agricoli. Costituisce l'altra manica del fabbricato con forma a “L”.

Articolazione dei prospetti

Il prospetto ad est, per la prima parte, in corrispondenza della prosecuzione del fabbricato adibito ad uso residenziale è intonacato, anche se scrostato in molti punti.

La restante parte del prospetto è intonacata, ad eccezione di alcune fasce in mattoni pieni in corrispondenza dei pilastri. Sempre su tale fronte vi sono n° 8 finestre munite di inferriate.

Il prospetto a sud è anch'esso intonacato con la presenza di n° 2 finestre con inferriate e una porta.

Il prospetto ad ovest, che si affaccia sulla corte colonica, per la prima parte è una tettoia aperta e successivamente è tamponato con mattoni intonacati. Al piano terreno vi sono due porte ed una finestra in legno munita di inferriate. Per accedere al primo piano si utilizza una scala esterna con pedate in pietra e sbarco sul balcone con ringhiera in ferro. A questo piano vi sono due finestre con inferriate e n° 2 parte in legno. Per quanto riguarda il tetto, la piccola e la grossa orditura sono in legno e la copertura è in coppi alla piemontese.

Articolazione della pianta

Per quanto riguarda le tettoie chiuse al piano terreno sono rappresentate da un unico spazio rettangolare che si stringe in corrispondenza della manica adibita ad uso residenziale. Al

primo piano, sopra la parte destinata ad uso residenziale, è stato ricavato un deposito.

Verso sud, al termine dello spazio occupato dalle tettoie chiuse, vi è un fabbricato di due piani fuori terra. Il piano terreno, composto da quattro spazi di uguale superficie, era destinato a porcilaia. Attraverso una scala esterna si accede al balcone dal quale si entra al primo piano dove vi sono due locali: il più piccolo destinato a locale di sgombero ed il secondo costituente l'ex granaio.

Struttura, materiali e finiture

La struttura verticale portante è in pilastri in muratura di mattoni pieni, mentre i travi sono in legno.

La piccola e grossa orditura del tetto è anch'essa in legno con manto di copertura in coppi alla piemontese. La pavimentazione della tettoia e del porcile è in terra battuta, mentre quella del piano sopra la porcilaia in assi in legno.

La scala per accedere al piano sopra la porcilaia è in muratura con pedate in pietra, il balcone è in legno poggiante su modiglioni in pietra.

La ringhiera è in ferro.

4.3) Tettoia ad ovest del fabbricato principale

Ad una distanza di metri 10,00 rispetto alla parte di fabbricato adibito a stalla, trova la sua ubicazione una tettoia aperta, chiusa parzialmente su due lati.

Articolazione dei prospetti

Il prospetto ad ovest e parzialmente quello posto a nord sono chiusi da una muratura di mattoni pieni.

La restante parte del prospetto a nord è delimitata da tre pilastri in cemento armato. Il fronte ad est è completamente aperto con due pilastri che ne delimitano il perimetro, mentre ulteriori quattro pilastri determinano il prospetto a sud, altrimenti completamente aperto.

Articolazione della pianta

La pianta è ad "L" con apertura sul fronte a sud, est e parzialmente a nord.

Struttura, materiali e finiture

La struttura verticale portante è in pilastri in cemento armato, i quali sostengono la struttura del tetto composta da listelli in legno e copertura di lamiera grecata. La tamponatura, nei prospetti ove esistente, è in mattoni a faccia vista. La costruzione non è munita di serramenti e la pavimentazione è in terra battuta.

La struttura non presenta impiantistica.

5 – ISCRIZIONI IPOTECARIE

Da rilevamenti eseguiti non risultano iscritte alcune formalità ipotecarie.

6 – SITUAZIONE URBANISTICA

Il cespite in oggetto è ubicato - in base al vigente P.R.G.C. - in "area agricola".

L'attività edilizia in tali zone è regolata oltre dalle norme di dettaglio dello strumento urbanistico comunale, dai disposti dell'art. 25 della Legge Regionale n° 56/'77 e s.m.i.

7 – VALUTAZIONE

CONSIDERAZIONI

La stima verrà eseguita seguendo il metodo della comparazione con beni simili od assimilabili esistenti nella zona.

La valutazione che verrà espressa è frutto di un'indagine eseguita in loco presso persone di fiducia che operano in zona ed in base alle varie condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni.

- Stalla a stabulazione fissa

Foglio 57 particella 419

Consistenza mq 196 x €. 1,50 al mq = €. 294,00

- Tettoie

F. 57 particella 419

Consistenza mq 334 x €. 0,7 al mq = €. 233,80

per un totale complessivo di €. 527,80 arrotondato ad €. 530,00

Istruttore Direttivo

Settore Governo del Territorio LL.PP.

Barberis Geom. Sergio