

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA 2023

Rev. 2

Immobile sito in
Via BELLANE 4/6
Pino Torinese
(TO)

DATI CATASTALI
Foglio 22 - Particella 734



1. SCHEDA RIASSUNTIVA

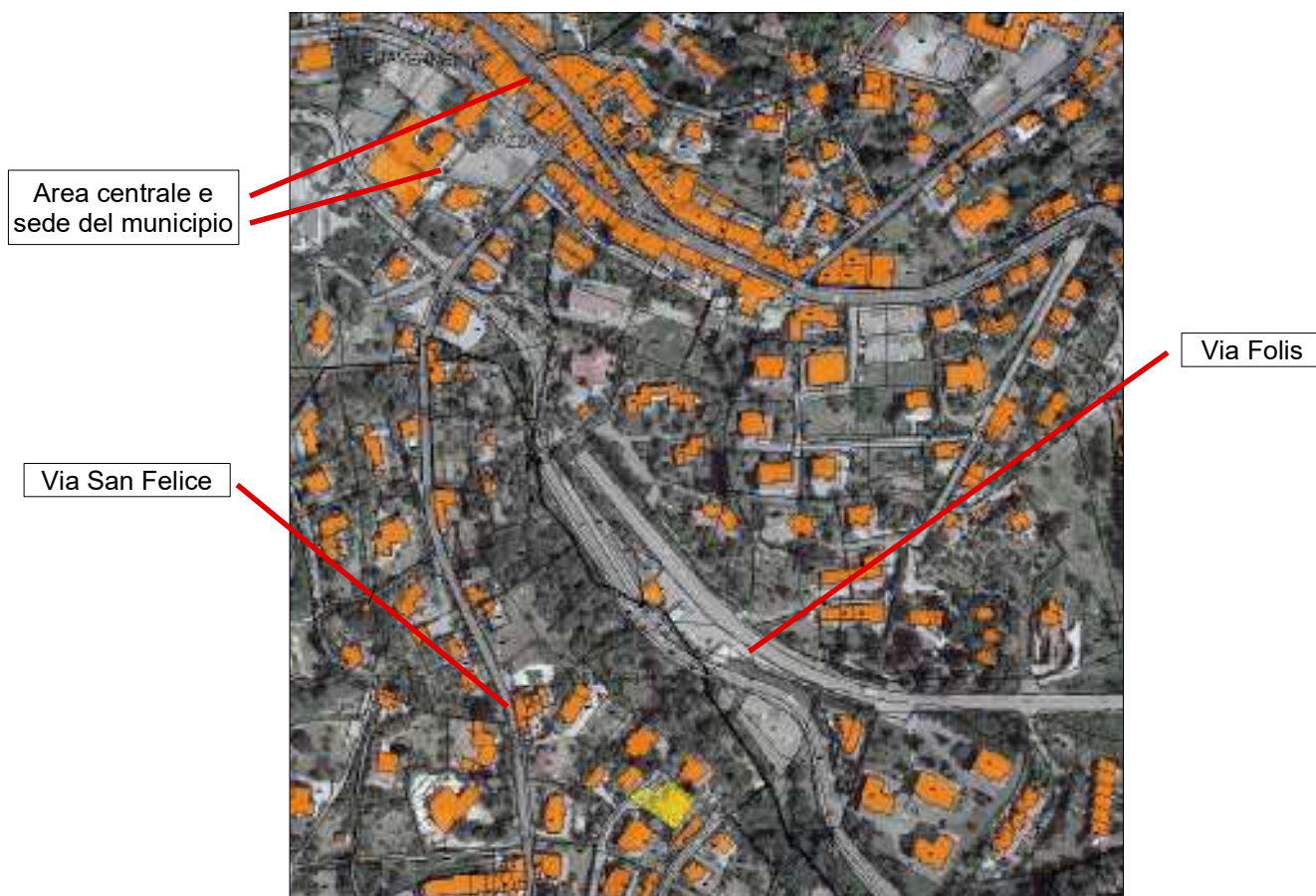
Scopo della valutazione: vendita
Epoca di riferimento della valutazione: luglio , 2023
Data di ultimazione della valutazione: -----
Indirizzo: via Bellane, n.6, Pino Torinese – Prov. TO
Descrizione: alloggio al quarto piano f.t. (sottotetto)
Data di costruzione: Licenza edilizia n. 539 del 1960 – anno costruzione 1960
Consistenza: 122 mq (superficie commerciale)
Proprietà: COMUNE DI PINO TORINESE
Attuale uso: Residenziale
Identificativi catastali: F 22, M 734, SUB. 10 e 5.



2. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento - abitazione di tipo civile di 122 mq commerciali (inclusivi di terrazzo al medesimo livello e cantina al piano interrato) al 4° piano f.t. (sottotetto abitabile) del condominio sito in via Bellane 4/6 nell'ambito territoriale di San Felice del comune di Pino T.se, in zona semi-centrale, tra via Folis e via S.Felice.

UBICAZIONE



- L' Immobile si trova all'interno dell'area di transizione con denominazione: Ambito San Felice;
- l' Immobile è sito in Via Bellane 4/6, in prossimità di Via San Felice, antica strada - in parte comunale e in parte della Città Metropolitana - di collegamento tra Pino Torinese e Chieri; La zona è coperta da linea internet con velocità 30-100 Mbit, entro il 2026 è prevista la fibra FTTH/FTTB;
- l' epoca di costruzione del tessuto urbanistico è in prevalenza di immobili realizzati tra gli anni '60 e '70, unitamente ad insediamenti di tipologia tradizionale individuati come "rustici"; la tipologia del tessuto urbanistico è prevalentemente residenziale composto da unità unifamiliari o piccoli condomini.

3. DESCRIZIONE

- Epoca di costruzione del bene e sua destinazione iniziale:
ANNO COSTRUZIONE 1960.
- Caratteristiche generali del bene: complesso residenziale costituito da un unico edificio.
- Destinazioni d'uso presenti: unicamente residenziale. Sono presenti servizi e accessori relativi quali: cantine, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, altri locali a stretto servizio delle residenze, androni d'ingresso e porticati liberi.
- Descrizione dell'involucro edilizio: l'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in muratura e tetto a due falde inclinate con manto di copertura in tegole marsigliesi. Presenta un buon grado di manutenzione generale. E' composto da 3 piani f.t. più un quarto piano sottotetto abitabile. La facciata è finita ad intonaco civile con dettagli angolari decorativi e basamento rivestiti in pietra. Il manto di copertura è in coppi piemontesi, I serramenti originari sono in legno, con tapparelle avvolgibili. Dove presenti, I balconi hanno parapetto composto da elementi verticali in ferro verniciato. L'edificio **non** è dotato di ascensore, fattore che incide sulla stima del valore dell'appartamento con un coefficiente riduttivo del suo valore pari a 0.95.
- Descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile: presenza dell'impianto idraulico ed elettrico in stato originario dei luoghi; assenza di certificazioni conformi alle norme attuali.
- Descrizione degli elementi di connessione verticale ed orizzontale: vano scale di servizio alle varie unita' immobiliari.
- Presenza degli adeguamenti normativi: l'edificio è stato costruito in seguito a licenza edilizia n. 539 bis del 1960. L'appartamento oggetto della presente perizia, in particolare, è stato realizzato successivamente attraverso due interventi edilizi non conformi al Piano Regolatore Comunale poi regolarmente condonati, ai sensi della Legge 47/1985, con le pratiche edilizie regolarmente rilasciate n.670 del 1986 (trasformazione del piano sottotetto non abitabile in appartamento) e n.152/1988 (realizzazione del terrazzo - abbaino con taglio del tetto), definendo lo stato planimetrico attuale. L'unità immobiliare è priva di certificato di agibilità di cui all'art.24 del DPR 380/01.

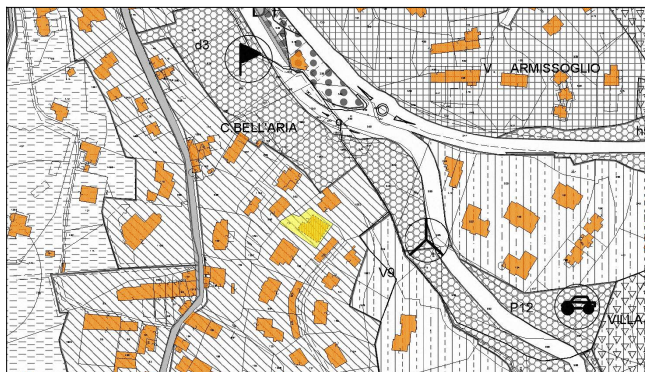
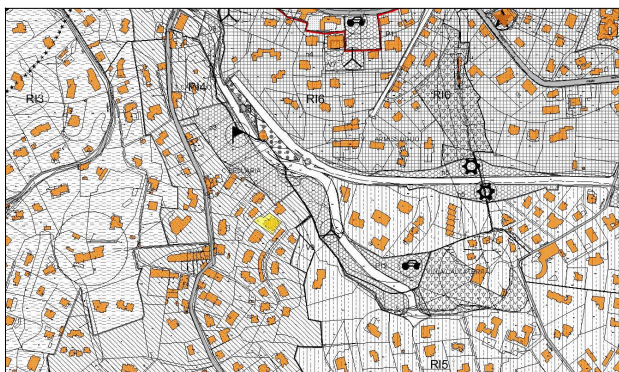
4. PROPRIETÀ

Unità immobiliare di proprietà completa del: Comune di Pino Torinese.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile, ai sensi del PRGC vigente (approvato con DGR n. 48/849 del 14/11/1990 e successive varianti) ricade in area RI 4: Area residenziale esistente di completamento e di integrazione, che non presenta particolari valori storico-ambientali e dove sono ammesse tutte le tipologie di intervento edilizio definite dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nei limiti stabiliti dall'art. 38 delle NTA e Tabella normativa di riferimento del PRGC vigente.

L'edificio e l'area non sono soggetti ad alcun vincolo di tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e ricadono in ambito di pericolosità geologica classe II a (da bassa a moderata).



Stralci PRGC non in scala metrica

6. DATI CATASTALI

Data presentazione: 11/10/1995 - Data: 19/07/2023 - n. T214212 - Richiedente: BRVLNZ63T68B462F

MODULARIO F. 100 - 1007

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PINO TORINESE via TEITI BELLANE civ. 8

PIANO TERZO

H. min. 150

ALTRA DIFFA

CAMERA

CAMERA

CAMERA

K. AERAR. FORNIA

CORRIDOIO

INGRESSO

BAGNO

TERRAZZO

PIANO SEMINTERRATO

H. 2.60 mt.
260

ALTRA DIFFA

CANTINA

CORRIDOIO

ALTRA DIFFA

ESTR. DI MAPPA:
F. 22 N. 734
SCALA 1:1500

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Data presentazione: 11/10/1995 - Data: 19/07/2023 - n. T214212 - Richiedente: BRVLNZ63T68B462F

Totali iscritti: 734 Subito: 10

Completato dal GEOM. DE VALLE PIA
(Titolo, cognome e nome)

Isritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di TORINO

data 11 OTT. 1995 Firma De Valle Pia

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto Edilizio Urbano - Sezione al 19/07/2023 - Comune di PINO TORINESE (F. 22 N. 734 - Sublotto 10) - VIA BELLANE n. 8 Piano

7. CONSISTENZA

L'appartamento, al netto delle superfici non computabili ai fini dell'abitabilità, quali i locali non adeguatamente aero-illuminanti o di altezze inferiori a quanto prescritto dall'art. 36 comma 6 del Regolamento Edilizio (che consente altezze per i locali abitabili tra pavimento e soffitto superiori al 1,80 m), ha superficie lorda di pavimento (dunque escluso il terrazzo, la cantina e le parti di sottotetto non abitabili) pari a circa 105 mq, distribuiti su un solo piano ma con due accessi differenziati. È garantita la disponibilità di un solo servizio igienico abitabile.

Ai fini commerciali, seguendo i criteri per il calcolo della superficie commerciale (come stabiliti dal *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI, pubblicato dell'osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), la superficie vendibile è stata determinata come di seguito specificato. I valori sono approssimati per eccesso all'intero.

	Sup. commerciale parz. (mq)	Percentuale applicata	Sup. commerciale totale (mq)
Unità residenziale (locali con altezza superiore a m 1,80 ai sensi dell'Art. 77 del Regolamento Edilizio). 92 mq + 12 mq vano isolato.	104,00	100%	104,00 mq
Cantina non comunicante con i vani principali	13,62	25%	3,00 mq
Terrazzo direttamente comunicante con vani principali	15,58	30%	5,00 mq
Parti non abitabili comunicanti con i vani principali di h inferiore a 1,80 m e superiore a 1,50 m.	12,00	50%	6,00 mq
Parti non abitabili comunicanti con i vani principali di h inferiore a 1,50 m.	20,00	0%	0,00 mq
Totale			118,00 mq

8. STATO DI MANUTENZIONE

Gli interni dell'unità immobiliare sono in stato di conservazione scadente: gli intonaci mostrano lievi distacchi nelle zone umide a seguito di infiltrazioni dalla copertura, ad oggi sostanzialmente eliminate; serramenti e impianti andrebbero rivisti ed adeguatamente

manutenuti o eventualmente sostituiti dove necessario. I pavimenti e i bagni sono rivestiti da piastrelle ceramiche. Sono presenti alcuni arredi fissi e quattro velux atti ad arieggiare ed illuminare i bagni e l'angolo cottura. L'appartamento è riscaldato con caloriferi collegati ad un generatore autonomo posto all'interno dell'unità immobiliare.

Le condizioni di manutenzione rilevate dell'unità immobiliare, dovute all'assenza di interventi recenti e al prolungato periodo di inutilizzo, portano ragionevolmente a considerare uno stato di conservazione dell'immobile "scadente" riferito al contratto di compravendita assunto a riferimento, che implica una riduzione del suo valore individuato nel coefficiente k di **0,6**.



9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il criterio valutativo adottato è quello della stima parametrica secondo la formula sottostante, riguardante *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007)”* (Agenzia delle Entrate).

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{Superficie commerciale (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val Mercato Medio} \times \text{Coefficiente deprez. K}$$

dove il coefficiente **K** rappresenta la sintesi tra differenti coefficienti di differenziazione del valore dovuto alle sue caratteristiche intrinseche sulla base dei parametri definiti dal *Manuale dei coefficienti di differenziazione* (Paglia, Carvelli 2012).

Il Valore di Mercato medio è stato ricavato con il criterio sintetico-comparativo attraverso il reperimento e l'analisi dei seguenti atti di compravendita all'interno della medesima zona di riferimento e assimilabili all'immobile oggetto di stima – anno 2022-2023:

1. Via Bellaria 3, unità abitativa in edificio condominiale, distinta al CEU F22 N. 726 Sub. 3,111,112 per una superficie di mq 142 e un valore unitario di 1.800 €/mq.
2. Via San Felice 163, unità abitativa in edificio condominiale, distinta al CEU F32 N. 85 Sub. 111.112 per una superficie di mq 108 e un valore unitario di 1.600 €/mq.
3. Via San Felice 7-9, in edificio plurifamiliare, distinta al CEU F23 N.305 Sub. 1,10 e F23 N. 543 Sub. 1 per una superficie di mq 81 e un valore unitario di 1.600 €/mq.

Si ritiene che il prezzo di mercato da assumere a riferimento sia quello del precedente punto 1 in quanto l'edificio presenta ubicazione e caratteristiche tipologiche e costruttive più affini all'unità immobiliare oggetto di valutazione. Il valore unitario è pertanto di **€/mq 1.800.**

I coefficienti di differenziazione **K** considerati e riferiti all'immobile il cui importo è stato preso a riferimento sono i seguenti:

K1: TIPOLOGIA Abitazione di civile abitazione (A/2) = **1,00**

K2: LIVELLO DI PIANO, sottotetto inclinato in assenza di ascensore = **0,60**

K3: STATO DI CONSERVAZIONE, scadente da ristrutturare = **0,60**

K4: VETUSTA' = **0,90**

$$\mathbf{K\ Tot = K1 * K2 * K3 * K4 = 0,32}$$

$$\mathbf{Vnu: Valore\ normale\ unitario = 1.800 * 0,32 = 576\ \text{€}}$$

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

$$\mathbf{Vn = 576\ \text{€} * 118\ \text{mq} = 67.900,00\ \text{€}}$$

10. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Sulla base della perizia estimativa eseguita, il probabile valore di mercato dell'immobile ammonta a

Euro 67.900,00.

Pino Torinese, 19/10/2023

Il tecnico
Arch. Federica Fieno
(firmato digitalmente)

Il Responsabile del Servizio
Geom. Fabrizio Dellacasa
(firmato digitalmente)