

oggetto

Relazione di stima di terreni agricoli

Strada Rosero - Pecetto Torinese e Pino Torinese (TO)

Direzione Regionale del Piemonte Ufficio Provinciale di Torino - Territorio

Via Guicciardini n. 11 - 10121 Torino, tel 0110822111 - upt.torino@agenziaentrate.it



committente

Comune di Pecetto Torinese

Via Umberto I, 3 - 10020 Pecetto Torinese (TO) - tel.: 011 8609218/9 - Fax: 011 8609073 - E-mail: info@comune.pecetto.to.it

Relazione di stima di terreni agricoli

Strada Rosero – Pecetto Torinese e Pino Torinese (TO)

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I [^] –DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	2
1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO	2
2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA	3
PARTE II [^] – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	4
3 DESCRIZIONE URBANISTICA E VINCOLI	4
PARTE III [^] – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	4
4 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	4
5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	4
6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO.....	5
6.1 Indagini di mercato e costituzione del campione	5
6.1.1 Tabella di comparazione.....	6
6.2 Tabella di omogeneizzazione	6
6.3 Redazione della tabella dei dati	7
6.4 Redazione della tabella dei prezzi marginali	7
6.5 Redazione della tabella di valutazione	8
6.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati	9
6.7 Confronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate	10
CONCLUSIONI	10

PREMESSA

La presente valutazione è stata richiesta dal comune di Pecetto Torinese con nota prot. n° 9246 del 14/11/2019, e fa seguito all'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n° 25766 del 10/12/2019, stipulato tra lo stesso Comune e l'Ufficio Provinciale di Torino-Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

La valutazione è relativa a diversi terreni siti in Pecetto Torinese (foglio 5, p.lla 288 – C.T.) ed in Pino Torinese (identificati al foglio 21, p.lla 104 e foglio 31, p.lle 1, 3, 5 e 259 – C.T.); attualmente, secondo l'anagrafe immobiliare catastale, gli immobili oggetto di stima risultano intestati come segue:

- Comune di Pecetto Torinese con sede in Pecetto Torinese, C.F.: 90002610013 – proprietà per 1/1.

Lo scopo della presente valutazione (mediante perizia di stima, così come richiesto con la nota sopraccitata) è quello di determinare, all'attualità (Gennaio 2020: 1° semestre 2020), i più probabili valori di mercato dei terreni, per una possibile alienazione da parte del Comune.

Si è provveduto ad effettuare il sopralluogo esterno (in data **22/01/2020**) e gli accertamenti tecnici di rito allo scopo di rilevare le caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili in oggetto, nonché a svolgere le indagini di mercato ritenute opportune a definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Si precisa che la presente relazione di stima è effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che i beni rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, e che dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

PARTE I[^] – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO

I terreni oggetto di valutazione sono ubicati nei comuni di Pecetto Torinese (zona O.M.I. D1) e Pino Torinese (zona O.M.I. R1), strada Rosero, snc, e sono ubicati sul confine dei due Comuni in un contesto di tipo agricolo/boschivo caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali e rurali.

I terreni a destinazione agricola sono distinti come segue:

- un grande lotto con una forma irregolare ad L, per una superficie complessiva pari a 6.742 mq, identificato sul comune di Pecetto Torinese al foglio 5, p.lla 288 e sul comune di Pino Torinese al foglio 31, p.lle 5 e 259;

il terreno è in parte pianeggiante (attualmente coltivato ad orto su autorizzazione del Comune) ed in parte acclive (attualmente destinato a prato);

- due particelle di piccole dimensioni (2 mq e 43 mq) identificate sul comune di Pino Torinese al foglio 31, p.lle 1 e 3, che in fase di sopralluogo si è dedotto che potrebbero essere sul limitare di strada Rosero e far parte del cortile dell'abitazione identificata al foglio 5, p.lla 272 del comune di Pecetto Torinese (interamente per la p.lla 1 e parzialmente per la p.lla 3, che risulta più pertinenziale con la vicina p.lla 273);

- una piccola particella (100 mq) identificata sul comune di Pino Torinese al foglio 21, p.lla 104, posizionata più a nord rispetto al resto del lotto, adiacente ad una stradina sterrata che si collega a strada Rosero, attualmente risulta incolta e con piante spontanee.

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

I fabbricati, oggetto della presente stima, sono catastalmente individuati come segue:

Catasto Terreni (C.T.):

Comune di Pecetto Torinese

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
					Dominicale (€)	Agrario (€)
5	288	Seminativo	2	6	0,05	0,04

Comune di Pino Torinese

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
					Dominicale (€)	Agrario (€)
21	104	Pascolo	U	100	0,08	0,03
31	1	Vigneto	3	2	0,02	0,01
	3	Vigneto	3	43	0,36	0,28
	5	Vigneto	3	1.670	13,80	10,78
	259	Vigneto	3	5.066	41,86	32,70

Intestazione:

- Comune di Pecetto Torinese con sede in Pecetto Torinese, C.F.: 90002610013 – proprietà per 1/1.

La superficie dei terreni agricoli da utilizzare nei conteggi estimativi è stata ricavata dalla banca dati censuaria e cartografica catastale.

Parte II[^] – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI**3 DESCRIZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

Per quanto riguarda il terreno ubicato nel comune di Pecetto Torinese, in base al Piano Regolatore Generale (PRGC) del Comune, approvato con D.G.R. n° 27-2625 del 19/04/2006 e s.m.i., ed al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2/2020 rilasciato in data 16/01/2020 dal Servizio Tecnico dello stesso Comune, l'area su cui ricade il terreno oggetto della presente valutazione è così classificata:

- "E3 – Aree Agricole (tipo E)" aree libere e/o edificate destinate esclusivamente allo svolgimento dell'attività agricola e zootecnica ed aventi funzione di valorizzazione e salvaguardia paesistico-ambientale, regolamentate dall'art. 17 delle vigenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Per quanto riguarda i terreni ubicati nel comune di Pino Torinese, in base al Piano Regolatore Generale (PRGC) del Comune, approvato con D.G.R. n° 48-849 del 08/10/1990 e s.m.i., ed al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2/2020 rilasciato in data 04/02/2020 dal Servizio Tecnico dello stesso Comune, le aree su cui ricadono i terreni oggetto della presente valutazione sono così classificate:

- "Aree Agricole generiche" sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico, naturale e sociale; tali aree sono regolamentate dall'art. 46 delle vigenti Norme Tecniche d'Attuazione.

PARTE III[^] – PROCESSO DI VALUTAZIONE**4 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare all'attualità (Gennaio 2020: 1° semestre 2020), i *più probabili valori di mercato dei terreni agricoli* citati in Premessa, per una possibile alienazione da parte del Comune.

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per i terreni l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) di quest'Ufficio non effettua la rilevazione dei valori di mercato. Tuttavia, per avere un'indicazione di tale mercato immobiliare negli anni precedenti, si ritiene utile riportare nella tabella l'andamento dei Valori Agricoli Medi (in particolare del Prato Arborato negli anni 2016÷2019) della Regione Agraria n° 12 in cui sono ubicati i terreni oggetto di valutazione.

Tabella: Andamento annuale Valori Agricoli Medi – Prato Arborato – Regione Agraria n° 12

Annualità	Prato Arborato	
	Valore Medio (€/mq)	Scarto %
2016	1,7425	-
2017	1,7425	0,00
2018	1,7948	3,00
2019	1,7948	0,00

Come si evince dalla tabella, per quanto riguarda i terreni nella *Regione Agraria n° 12*, si rileva una leggera crescita dei valori di mercato nel corso degli ultimi anni.

6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, si svolge il compito estimativo applicando il *criterio del più probabile valore di mercato*, attraverso l'adozione del **procedimento sintetico-comparativo**; in particolare, si adotta un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

Tale metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di "dati campione", cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. Sostanzialmente, l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il procedimento in esame si articola nelle fasi descritte nei paragrafi che seguono.

6.1 Indagini di mercato e costituzione del campione

La ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare gli immobili in oggetto, è stata indirizzata verso *terreni agricoli*, ubicati in Pino Torinese (Comune su ricade la maggiore superficie dei terreni da valutare), aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle delle unità in oggetto.

A tal riguardo, si elencano le fonti consultate:

- Transazioni effettuate nel periodo I° semestre 2019 - I° semestre 2020, ricavate dalla banca dati del Servizio di Pubblicità Immobiliare di quest'Ufficio.

Le ricerche condotte hanno fornito i seguenti risultati: n° 3 immobili desunti da atti di compravendita di terreni agricoli.

Ca) Atto di compravendita notaio Edoardo Barbarossa del 15/05/2019 con numero di repertorio 73147/14660, relativo alla vendita di un terreno in Pino Torinese (Zona O.M.I. R1); tale terreno ha una superficie di 3.132 mq ed è stato venduto ad un prezzo di 9.000,00 € (2,87 €/mq).

Cb) Atto di compravendita notaio Emanuela Lazzerini del 24/07/2019 con numero di repertorio 15533/11995, relativo alla vendita di un terreno in Pino Torinese (Zona O.M.I. R1); tale terreno ha una superficie di 3.126 mq ed è stato venduto ad un prezzo di 10.000,00 € (3,20 €/mq).

Cc) Atto di compravendita notaio Niccolo' Mambretti del 08/11/2019 con numero di repertorio 97/65, relativo alla vendita di un terreno in Pino Torinese (Zona O.M.I. R1); tale terreno ha una superficie di 6.341 mq ed è stato venduto ad un prezzo di 13.950,00 € (2,20 €/mq).

6.1.1 Tabella di comparazione

In questa tabella (cfr. Allegato 5.1) sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i "dati campione". In particolare, trattandosi di terreni, sono indicati i seguenti dati:

- Fonte;
- Prezzo;
- Dati identificativi;
- Epoca del dato;
- Zona OMI del Comune/Regione Agraria;
- Tipologia di coltura;
- Destinazione urbanistica;
- Destinazione a servizi;
- Giacitura;
- Superficie lotto.

6.2 Tabella di omogeneizzazione

Per il comune di Pino Torinese, nella banca dati dell'O.M.I. non sono indicati i valori di mercato dei terreni; pertanto, mancando un intervallo di ammissibilità riferibile a tale tipologia di immobili, il test di ammissibilità è condotto al solo scopo di omogeneizzare i dati campione attraverso i Valori Agricoli Medi relativi alla coltura "Prato Arborato".

Le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di assemblare un campione di immobili per i quali sussistono disomogeneità riguardo al seguente aspetto:

- Prezzi risalenti a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima.

Si procede, quindi, ad una omogeneizzazione del campione scelto rispetto all'epoca di riferimento (coincidendo la Regione Agraria dei dati campione), al fine di ricondursi alla situazione tipo, per il campione in esame, necessaria per una corretta applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA): solo prezzi, epoche pressochè coincidenti, stessa zona omogenea (Regione Agraria).

Pertanto, si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale della Regione Agraria¹ dell'immobile di confronto nell'epoca della stima e il corrispondente valore centrale della Regione Agraria dell'immobile di confronto nell'epoca dell'immobile di confronto:

$$K_{epoca} = V_{centrale Regione Agraria zona Ci nell'epoca stima} / V_{centrale Regione Agraria zona Ci nell'epoca Ci}$$

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'Allegato 5.2.

6.3 Redazione della tabella dei dati

Nella tabella dei dati sono riportate (cfr. Allegato 5.3), sia per gli immobili in comparazione e sia per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che, più di altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si precisa quanto segue:

- Nel caso delle caratteristiche quantitative (nel caso specifico C_4 – *superficie lotto*), si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura;
- Nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'Allegato 5.3.

6.4 Redazione della tabella dei prezzi marginali

Questa tabella (cfr. Allegato 5.4) è compilata prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella di omogeneizzazione e determinando per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

¹ Nel caso specifico, non essendo valorizzati i *terreni a destinazione agricola* nell'O.M.I., il valore di riferimento, ai fini della omogeneizzazione dei dati, è quello dei Valori Agricoli Medi riferiti alla Regione Agraria ed all'epoca corrispondente.

Nel caso specifico, i prezzi marginali, in via cautelativa ed in ragione della natura della perizia di stima, sono così quantificati:

- C₁ - Nel caso della caratteristica qualitativa “tipologia di coltura”, applicando l’incidenza elementare (coefficiente KC1) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l’incidenza elementare, assunta pari al 20%, è stata desunta attraverso l’analisi del mercato immobiliare locale e dalla differenza del valore tra le colture riscontrate nel corso del sopralluogo (Valori desunti dai VAM della Regione Agraria n. 12 anno 2019).
- C₂ - Nel caso della caratteristica qualitativa “accessibilità”, applicando l’incidenza elementare (coefficiente KC2) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l’incidenza elementare, assunta pari al 10%, è stata desunta attraverso l’analisi del mercato immobiliare locale.
- C₃ - Nel caso della caratteristica qualitativa “giacitura”, applicando l’incidenza elementare (coefficiente KC3) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l’incidenza elementare, assunta pari al 10%, è stata desunta attraverso l’analisi del mercato immobiliare locale.
- C₄ - Nel caso della caratteristica quantitativa *superficie lotto*, considerando i prezzi unitari degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo dei prezzi unitari individuati: **p_{min}** (cfr. M. Simonotti – Metodi di stima immobiliare – Dario Flaccovio Editore s.r.l. – Edizione 2006).

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.4**.

6.5 Redazione della tabella di valutazione

In questa tabella, si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l’immobile da stimare.

Si riporta di seguito la tabella di valutazione relativa ai terreni:

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE S	
N°	denominazione	Ca		Cb		Cc			
		quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔPj		
C1	Tipologia di coltura	0,00	0,00	-1,00	-2.000,00	0,00	0,00		
C2	accessibilità	-1,00	-900,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
C3	giacitura	-1,00	-900,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
C4	superficie lotto	3.610,00	7.941,89	3.616,00	7.955,09	401,00	882,19		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo ΣΔPj	6.141,89		5.955,09		882,19			
	prezzo iniziale (tabella di omogeneizzazione) PCi	9.000,00		10.000,00		13.950,00			
	prezzo corretto P'Ci=PCi+ΣΔPj	15.141,89		15.955,09		14.832,19			
	prezzo unitario corretto p'Ci=P'Ci/Ss	2,25		2,37		2,20		pmedio	2,27
	scostamento percentuale Δ%	-1,10%		4,22%		-3,12%		PS	15.309,72
	prezzo unitario corretto finale p'C=P'Ci/Ss	2,25		2,37		2,20		ps= pmedio	2,27
	scostamento percentuale Δ%	-1,10%		4,22%		-3,12%		PS	15.309,72

Tabella di valutazione - Terreni agricoli

6.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

A valle della compilazione della tabella di valutazione, trattandosi di una perizia di stima e ritenendo appropriata un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$, si è verificato che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima ($\pm 15\%$), e si determina il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto (cfr. paragrafo 6.5); pertanto, il più probabile valore unitario di mercato dei terreni in esame è pari a: **2,27 €/mq**.

In base alle superfici riportate nel paragrafo 2, al valore unitario individuato, all'epoca della valutazione (Gennaio 2020: 1° semestre 2020), alle considerazioni fin qui fatte, i *più probabili valori di mercato* dei terreni agricoli oggetto di valutazione, sono pari a quelli indicati nella seguente tabella.

Comune:	Identificativi catastali (C.T.):	Superficie (mq)	Più probabile valore unitario di mercato	Più probabile valore di mercato (in c.t.)
Pecetto Torinese	Foglio 5 p.lla 288	6	2,27 €/mq	15,00 €
Pino Torinese	Foglio 21 p.lla 104	100		225,00 €
	Foglio 31 p.lla 1	2		5,00 €
	Foglio 31 p.lla 3	43		100,00 €
	Foglio 31 p.lla 5	1.670		3.790,00 €
	Foglio 31 p.lla 259	5.066		11.500,00 €
Totale terreni agricoli (in c.t.)				15.600 €

6.7 Confronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Torino (O.M.I.), con riferimento ai comuni di Pecetto Torinese e Pino Torinese, per *i terreni* non presenta valori di mercato.

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata richiesta dal comune di Pecetto Torinese con nota prot. n° 9246 del 14/11/2019, e fa seguito all'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n° 25766 del 10/12/2019, stipulato tra lo stesso Comune e l'Ufficio Provinciale di Torino-Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

La valutazione è relativa a diversi terreni siti in Pecetto Torinese (foglio 5, p.lla 288 – C.T.) ed in Pino Torinese (identificati al foglio 21, p.lla 104 e foglio 31, p.lle 1, 3, 5 e 259 – C.T.); attualmente, secondo l'anagrafe immobiliare catastale, gli immobili oggetto di stima risultano intestati come segue:

- Comune di Pecetto Torinese con sede in Pecetto Torinese, C.F.: 90002610013 – proprietà per 1/1.

Lo scopo della presente valutazione (mediante perizia di stima, così come richiesto con la nota sopraccitata) è quello di determinare, all'attualità (Gennaio 2020: 1° semestre 2020), i più probabili valori di mercato dei terreni, per una possibile alienazione da parte del Comune.

Si è provveduto ad effettuare il sopralluogo esterno (in data **22/01/2020**) e gli accertamenti tecnici di rito allo scopo di rilevare le caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili in oggetto, nonché a svolgere le indagini di mercato ritenute opportune a definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, si è svolto il compito estimativo applicando il *criterio del più probabile valore di mercato*, attraverso l'adozione del **procedimento sintetico-comparativo**; in particolare, si è adottato un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA). Sostanzialmente, l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il procedimento in esame si è articolato nelle seguenti fasi:

- **Indagini di mercato e costituzione del campione;**
- **Tabella di omogeneizzazione;**
- **Redazione della tabella dei dati;**
- **Redazione della tabella dei prezzi marginali;**
- **Redazione della tabella di valutazione;**
- **Sintesi valutativa e verifica dei risultati.**

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte, tenuto conto, in particolare, delle condizioni del mercato immobiliare locale, delle caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili riscontrate nel corso del sopralluogo del 22/01/2020; nel presupposto che gli stessi immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, e che dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto, si indica nella seguente tabella, **riferiti a Gennaio 2020 (1° semestre 2020)**, i più probabili valori di mercato delle unità immobiliari in esame.

IMMOBILI SITI IN STRADA ROSERO, SNC – C.T.	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ACCERTATO
Comune di Pecetto Torinese – Fg 5, p.lla 288 e Comune di Pino Torinese – Fg 31, p.lle 5 e 259	15.305,00 €
Comune di Pino Torinese – Fg 31, p.lle 1 e 3	105 €
Comune di Pino Torinese – Fg 21, p.lla 104	225,00 €
TOTALE (in C.T.)	15.600,00 €

Trattandosi di una perizia di stima; ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile per le valutazioni immobiliari condotte attraverso tale tipologia di stima un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$, si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato degli immobili stimati.

La presente valutazione è fornita per le finalità indicate in Premessa e per nessun altro tipo di utilizzazione.

Torino,

TEAM OPERATIVO

IL RESPONSABILE TECNICO

Roberto Basso SCUCCIMARRA

(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE PROVINCIALE

Stefano Giuseppe CHIOZZA

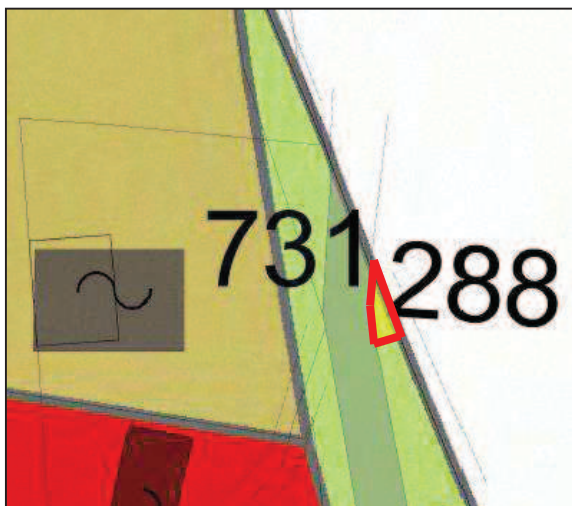
(firmato digitalmente)

L'originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente.

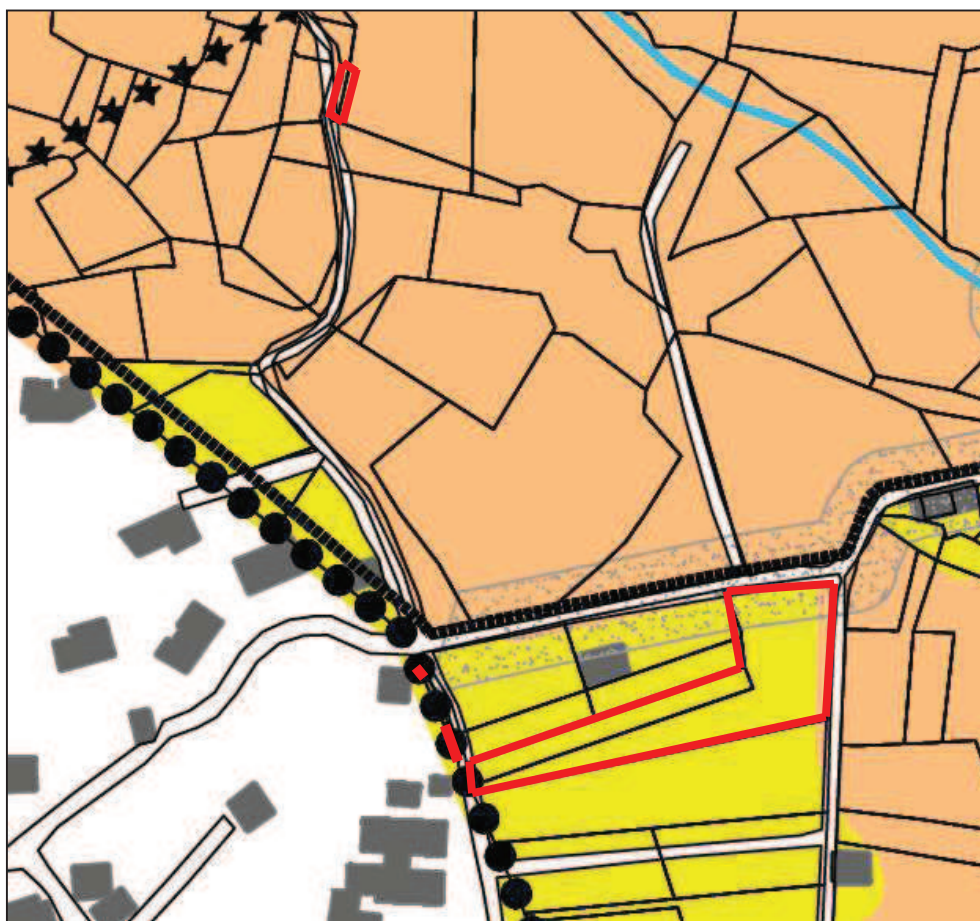
Alla presente si allegano n. 5 tipologie di documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

ALLEGATI

- 1** **Planimetria di inquadramento urbanistico: P.R.G.C. vigente**
- 2** **Planimetria di inquadramento topografico**
- 3** **Stralcio di estratto del foglio di mappa**
- 4** **Documentazione fotografica**
- 5** **Tabelle di calcolo**



Comune di Pecetto Torinese (TO)
Foglio 5, p.lla 288 (C.T.)



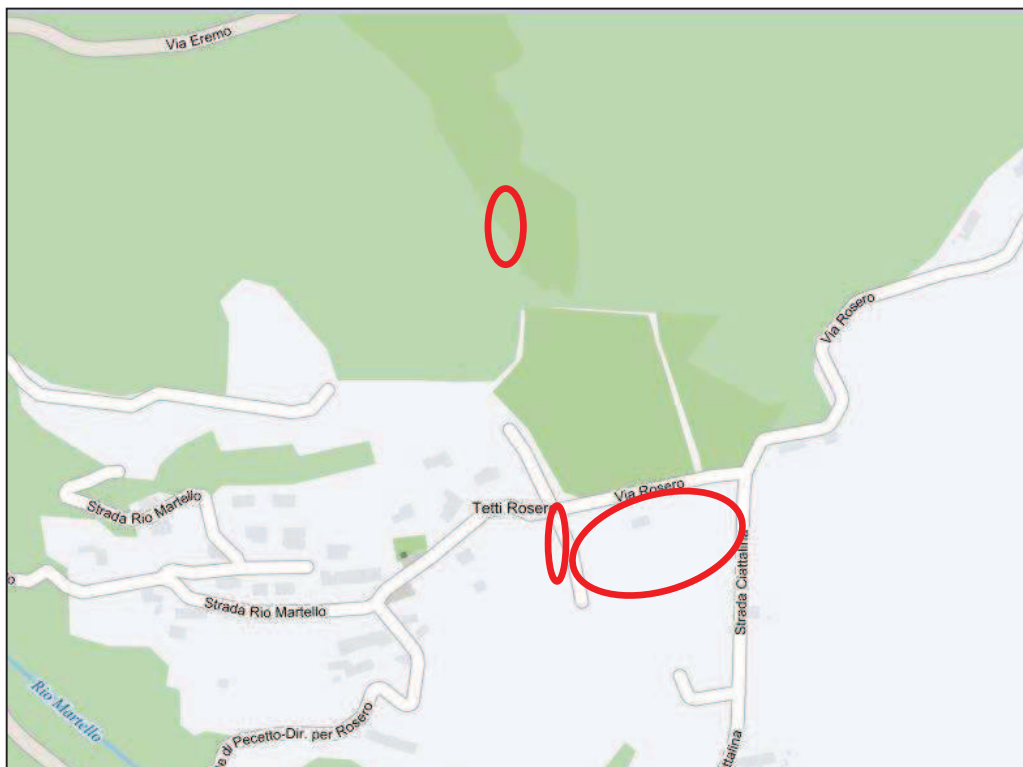
Comune di Pino Torinese (TO)
Foglio 21, p.la 104 e foglio 31, p.lle 1, 3, 5 e 259 (C.T.)

— Individuazione degli immobili oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
Piano Regolatore Generale Comunale Vigente

ALLEGATO
N° 1

scala
non in scala
data
Febbraio 2020



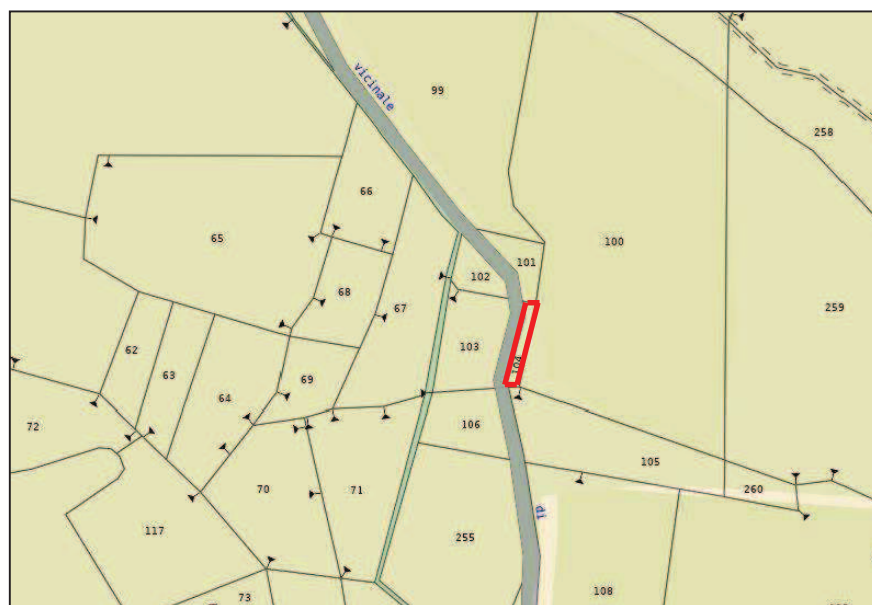
Comuni di Pecetto T.se e Pino T.se (TO) – strada Rosero, snc

— Individuazione degli immobili oggetto di stima

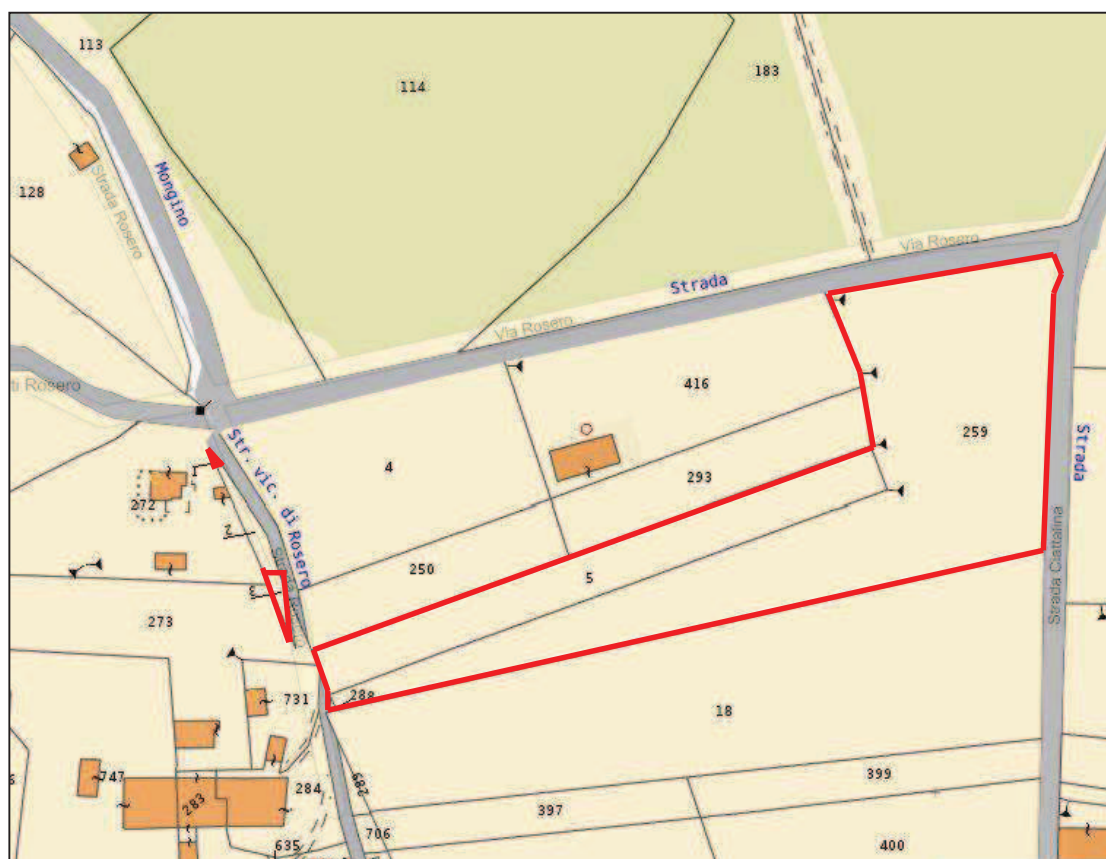
PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
Ubicazione della zona di riferimento

ALLEGATO
N° 2

scala
non in scala
data
Febbraio 2020



Comune di Pino Torinese (TO)
Foglio 21, p.Ila 104 (C.T.)



Comune di Pecetto Torinese (TO) Foglio 5, p.Ila 288 (C.T.)

Comune di Pino Torinese (TO) Foglio 31, p.Ile 1, 3, 5 e 259 (C.T.)

— Immobili oggetto di stima

ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA Catasto Terreni	
ALLEGATO N° 3	scala non in scala
	data Febbraio 2020



Vista del terreno identificato sul comune di Pecetto T.se al foglio 5, p.lla 288 (C.T.) e sul comune di Pino T.se al foglio 31, p.lle 5 e 259 (C.T.)

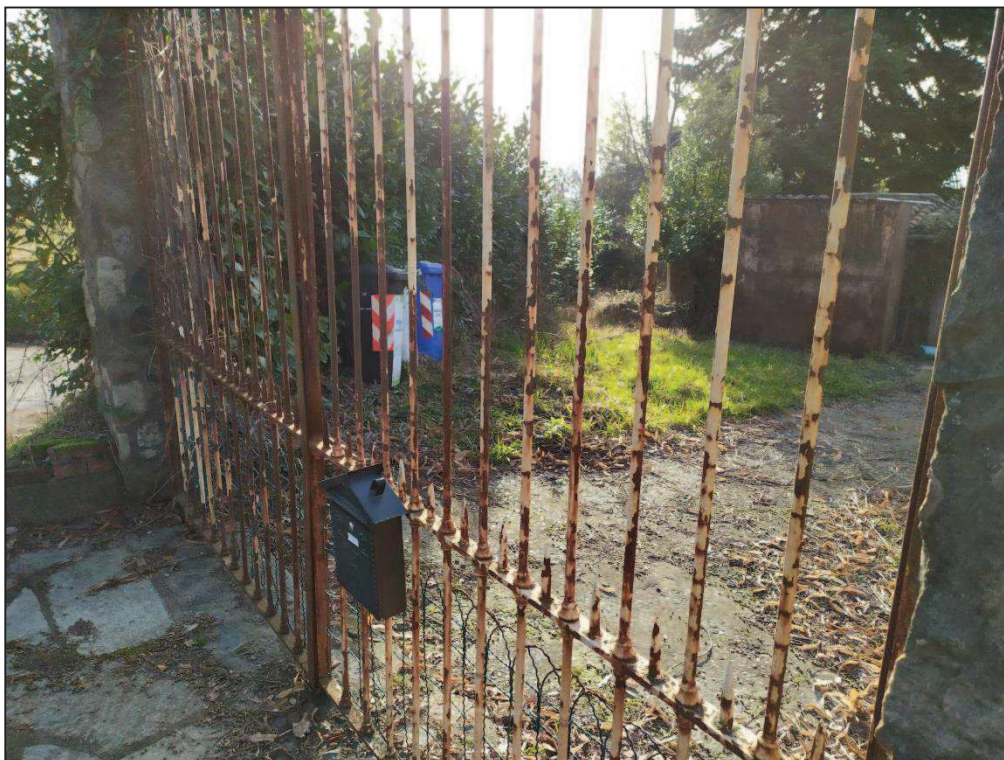


Vista del terreno identificato sul comune di Pino T.se al foglio 31, p.lle 5 e 259 (C.T.)

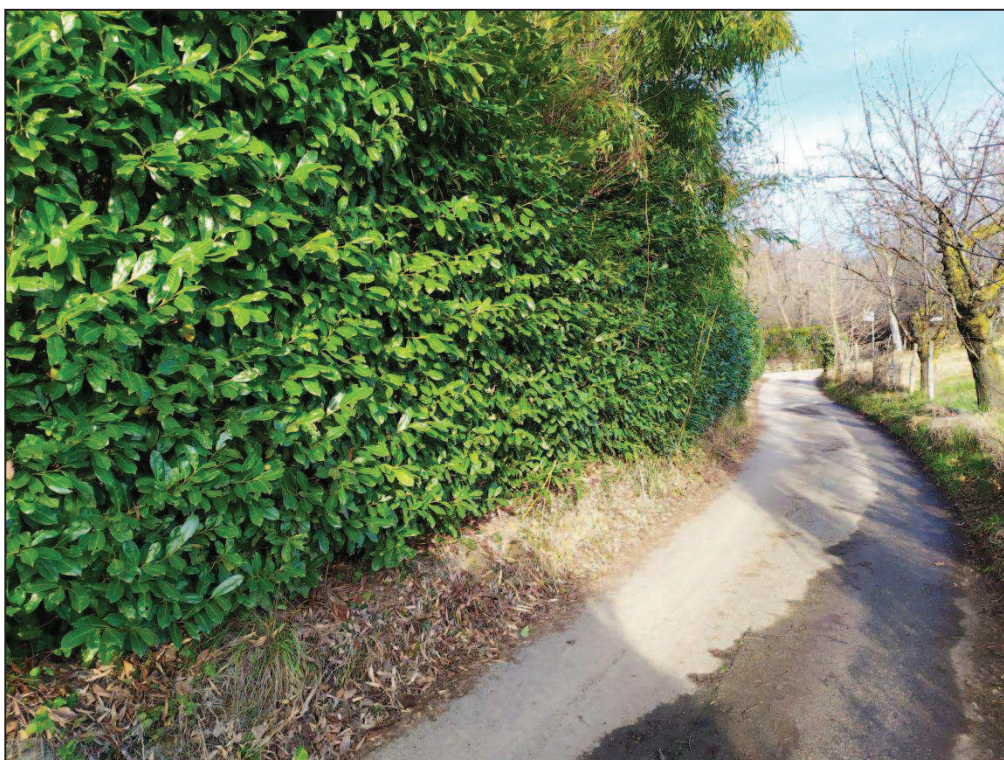
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobili oggetto di stima

ALLEGATO
N° 4a

data
Febbraio 2020



Vista del terreno identificato sul comune di Pino T.se al foglio 31, p.lla 1 (C.T.)



Vista del terreno identificato sul comune di Pino T.se al foglio 31, p.lla 3 (C.T.)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobili oggetto di stima

ALLEGATO
N° 4b

data
Febbraio 2020



Vista del terreno identificato sul comune di Pino T.se al foglio 21, p.lla 104 (C.T.)



Vista dei terreni in comparazione identificati sul comune di Pino T.se: 1) foglio 14, p.lla 1191; 2) foglio 12, p.lla 84; 3) foglio 11, p.lla 9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobili oggetto di stima

ALLEGATO
N° 4c

data
Febbraio 2020

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
			Ca	Cb	Cc	
fonte			Atto Rep. n° 4497/2451	Atto Rep. n° 157995/29941	Atto Rep. n° 49867/14333	
prezzo o valore			9.000	10.000	13.950	
dati identificativi	tipologia		terreno agricolo	terreno agricolo	terreno agricolo	terreno agricolo
	indirizzo	comune	Pino Torinese	Pino Torinese	Pino Torinese	Pino Torinese
		toponimo	Via Valle Gola	Tetti Paletti	Via Mont Cervet	Strada Rosero
	catastali	foglio	14	12	11	31
		particelle	1191	84	9	5 e 259
		subalterno	-	-	-	-
epoca del dato	semestre		1° 2019	2° 2019	2° 2019	1° 2020*
	anno					
zona OMI/Regione Agraria	denominazione		R1 (Regione Agraria 12)	R1 (Regione Agraria 12)	R1 (Regione Agraria 12)	R1 (Regione Agraria 12)
	Valori Agricoli Medi -Prato Arborato**	valore max €/mq (epoca dato)	1,7948	1,7948	1,7948	1,7948
		valore min €/mq (epoca dato)	1,7948	1,7948	1,7948	1,7948
		valore max €/mq (epoca stima)	1,7948	1,7948	1,7948	1,7948
		valore min €/mq (epoca stima)	1,7948	1,7948	1,7948	1,7948
tipologia di coltura	degradata					
	normale		X		X	X
	di pregio			X		
destinazione urbanistica			Aree agricole	Aree agricole	Aree agricole	Aree agricole
accessibilità		scarsa				
		normale		X	X	X
		buona	X			
giacitura		particolarmente acclive				
		acclive		X	X	X
		pianeggiante	X			
superficie lotto (mq)			3.132	3.126	6.341	6.742

*Ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca della stima: 2° semestre 2019

** Non essendo valorizzati i terreni agricoli nell'OMI, ai fini del processo di omogeneizzazione dei dati si considerano i Valori Agricoli Medi relativi al Prato Arborato riferiti alla Regione Agraria ed all'epoca corrispondente

TABELLE DI CALCOLO - TERRENI Tabella di comparazione	
ALLEGATO N. 5.1	data
	Febbraio 2020

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S	
		Ca	Cb	Cc		
comune		Pino Torinese	Pino Torinese	Pino Torinese	Pino Torinese	
zona OMI/Regione Agraria		R1 (Regione Agraria 12)	R1 (Regione Agraria 12)	R1 (Regione Agraria 12)	R1 (Regione Agraria 12)	
prezzo rilevato (€)		9.000	10.000	13.950	VVAM max	1,79
					VVAM min	1,79
epoca del dato	semestre OMI	1° 2019	2° 2019	2° 2019	epoca stima	1° 2020*
	valore centrale V.A.M. zona ed epoca comparabile (€)	1,7948	1,7948	1,7948	valore centrale V.A.M. zona ed epoca subject	1,7948
	coefficiente di epoca K_{Ei} VVAM epoca stima/VVAM epoca comparabile	1,00	1,00	1,00		
localizz. generale	valore centrale V.A.M. zona comparabile ed epoca stima (€)	1,7948	1,7948	1,7948		
	coefficiente di zona K_{Li} VVAM zona subject/VVAM zona comparabile	1,00	1,00	1,00		
consistenza ragguagliata $STCi$ (mq)		3.132	3.126	6.341	6.742	
prezzo unitario $p_{ci} = P_{ci}/STCi$ (€/mq)		2,87	3,20	2,20		
prezzo unitario omogeneizzato $p'_{ci} = p_{ci} \times K_{Ei} \times K_{Li}$ (€/mq)		2,87	3,20	2,20		
prezzo omogeneizzato $P_{ci} = p'_{ci} \times STCi$ (€)		9.000,00	10.000,00	13.950,00		

*Ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca della stima: 2° semestre 2019

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
N°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	
				quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
C1	tipologia di coltura	degradata	0	1	2	1	1
		normale	1				
		di pregio	2				
C2	accessibilità	scarsa	0	2	1	1	1
		normale	1				
		buona	2				
C3	giacitura	particolarmente acclive	0	2	1	1	1
		acclive	1				
		pianeggiante	2				
C4	superficie lotto		mq	3.132	3.126	6.341	6.742

TABELLE DI CALCOLO - TERRENI Tabella dei dati	
ALLEGATO N. 5.3	data
	Febbraio 2020

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI					
N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. K _{ci}	Ca	Cb	Cc
C1	tipologia di coltura	KC1xPci	€	0,20	1.800,00	2.000,00	2.790,00
C2	accessibilità	KC2xPci	€	0,10	900,00	1.000,00	1.395,00
C3	giacitura	KC3xPci	€	0,10	900,00	1.000,00	1.395,00
C4	superficie lotto	KC4xpcmin	€/mq	1,00	2,20	2,20	2,20

TABELLE DI CALCOLO - TERRENI Tabella dei prezzi marginali	
ALLEGATO N. 5.4	data
	Febbraio 2020