

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di una unità immobiliare destinata ad autorimessa per procedura di alienazione

Via Feletto, 54/B - TORINO

Direzione Regionale del Piemonte - Ufficio Provinciale di Torino-Territorio

Via Guicciardini, 11 - 10121 Torino 0110822111 - up_torino@agenziaentrare.it



committente

Comune di Pecetto Torinese

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

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di una unità immobiliare destinata ad autorimessa per procedura di alienazione

Via Feletto, 54/B - TORINO

INDICE

PREMESSA	2
1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO	3
2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA	4
PARTE II^ - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	5
3 DESCRIZIONE URBANISTICA E VINCOLI	5
4 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ	6
5 CONTRATTO DI LOCAZIONE	6
PARTE III^ - PROCESSO DI VALUTAZIONE	7
6 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	7
7 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	7
8 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO	7
8.1 INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE: AUTORIMESSE AD USO COLLETTIVO	8
8.1.1 TABELLA DI COMPARAZIONE	9
8.2 TEST DI AMMISSIBILITÀ	9
8.3 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI	10
8.4 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	11
8.5 REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE	12
8.6 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	12
8.7 CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE	13
CONCLUSIONI	13

PREMESSA

La presente valutazione è stata richiesta dal comune di Pecetto Torinese con mail del 22/01/2019 e acquisita agli atti dell'ufficio con prot. 20842 pari data e fa seguito all'Accordo di Collaborazione sottoscritto tra questo ufficio dell'Agenzia delle Entrate ed il comune di Pecetto Torinese prot. n° 7268 del 11/03/2019.

La relazione di stima è relativa ad una unità immobiliare a destinazione commerciale, destinata ad autorimessa, sita in TORINO, Via Feletto n° 54/B, censita al Catasto Edilizio Urbano al foglio 1178, p.lla 778 ~ 833 sub. 23.

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. 02085860019, proprietà per 1/1.

Lo scopo della presente valutazione (mediante **perizia di stima**, così come da Accordo di collaborazione prot. n° 7268 del 11/03/2019) è quello di determinare il *più probabile valore di mercato* della unità immobiliare a destinazione commerciale, in previsione di una procedura di alienazione dal patrimonio comunale.

Si è provveduto ad effettuare il **sopralluogo esterno ed interno** (in data **06/06/2019**) e gli accertamenti tecnici di rito allo scopo di rilevare le caratteristiche tipologiche e posizionali dell'immobile 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.

Tenuto conto della data del sopralluogo, si precisa che **l'epoca di riferimento della valutazione è Giugno 2019 (1° semestre 2019)**.

Parte I[^] – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nel comune di Torino in Via Feletto n° 54/B (zona O.M.I.: C10), in zona semiperiferica.

L'edificio è destinato ad autorimessa ed è censito in categoria speciale D/8 – "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

È un basso fabbricato realizzato all'interno del cortile condominiale, circondato da una cortina chiusa di edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'ingresso è doppio: il primo è sull'androne carraio, al piano terra, e conduce al basso fabbricato; il secondo è sulla rampa che conduce al piano seminterrato. Il piano terra ha una superficie catastale di circa 530 mq ed è interamente utilizzabile come autorimessa; l'altezza interna risulta essere di 3,20 m in corrispondenza della copertura piana e di 7,80 nel punto massimo della volta. Il locale seminterrato, di circa 740 mq totali, è suddiviso in due porzioni: una a tutta altezza (altezza utile 4,00 m) e una suddivisa in due livelli con una rampa intermedia. La porzione sotto la rampa è anch'essa utilizzabile come autorimessa (altezza utile 1,80 m), mentre la porzione sopra la rampa (altezza utile 2,00 m), viste la larghezza ridotta e la pendenza della rampa stessa, è utilizzabile come deposito. Nel piano interrato si trova anche il locale destinato a centrale termica.

L'edificio è stato autorizzato con pratica edilizia n. 569 del 14.05.1957, presenta una struttura intelaiata in cemento armato, con copertura a volta del piano terra, realizzata con travetti curvilinei. Le pareti perimetrali sono in muratura intonacata, con ampie finestre realizzate in ferro e vetri singoli.

L'edificio è dotato di impianto elettrico, idro-sanitario, fognario. Sono inoltre presenti un impianto di estrazione aria e di riscaldamento, dei quali non è nota la funzionalità. Inoltre, nella relazione tecnica fornita dal Comune, si fa riferimento alla presenza di tracce di amianto nello stucco dei vetri e nelle tubazioni dell'impianto di estrazione dell'aria.

Da quanto verificato nel corso del sopralluogo, l'edificio risulta in condizioni di conservazione e manutenzione **scadenti**: i ferri dei travetti di copertura risultano ormai privi del copriferro, sono visibili infiltrazioni d'acqua e gli infissi sono parzialmente danneggiati.

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

L'immobile oggetto di valutazione è catastalmente individuato come segue:

Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.):

Foglio	P.IIa	Sub.	Piano	Scala	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale (€)
1148	778 883	23	T-S1		2	D/8			8.706,00

Intestazione:

COMUNE DI PECETTO TORINESE con sede in Pecetto Torinese C.F. 02085860019, proprietà per 1/1.

Le superfici da utilizzare nei conteggi estimativi sono state calcolate, come da **D.P.R. 138/1998**, sulla base delle planimetrie catastali redatte in scala 1:200, depositate presso quest'Ufficio Provinciale-Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Più precisamente:

1) *Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per l'intero fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;*

2) *la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, avente altezza utile inferiore a 1,50 ml non entra nel computo della superficie catastale;*

3) *la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, è computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati;*

4) *la superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

In particolare, per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;¹

¹ Le pertinenze e le dotazioni a servizio dell'autorimessa, come indicato nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito;
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc.)
- locali a ufficio, guardiana, custode, ecc.

Deve essere esclusa dal computo della superficie la rampa di accesso e lo spazio occupato dall'intercapedine.

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25%, qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

I risultati finali del calcolo delle consistenze, determinate sulla base dei criteri sopra richiamati, sono riportati nella seguente tabella:

Identificativi catastali, fg. 1148, p.lla 778 ~ 883 subalterno 23			
Tipologia	Coeff. di ragguglio	Sup. (mq)	Sup. raggugliata (mq)
Superficie locali principali e accessori diretti	100%	527 (p. t.) + 738 (p. int.)	1265
Superficie accessori indiretti comunicanti	50%	24 (loc. caldaia) + 250 (piano intermedio)	137
Superficie accessori indiretti non comunicanti	25%	-	-
Superficie balconi e terrazzi	10%	-	-
Area scoperta di pertinenza esclusiva	10%	233	23
Totale Superficie D.P.R. 138/98 (in c.t.)			1425

Parte II[^] – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

3 DESCRIZIONE URBANISTICA E VINCOLI

In base al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Torino, approvato il 24 maggio 1995 e aggiornato al 30 Giugno 2018, il fabbricato, comprendente le unità oggetto di valutazione, è ubicato nell'area normativa R3 – Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.

La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive

(v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purché compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza. Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato. Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative. Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 4] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

4 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Per quanto concerne le certificazioni di conformità, il comune di Pecetto Torinese non ha fornito la documentazione specifica. Tuttavia, il comune ha fornito la precedente valutazione economica dell'immobile, in cui si fa riferimento all'assenza del Certificato di Prevenzione Incendi dell'immobile, benché in data 12 giugno 1956 sia stato dato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Torino il nulla osta per l'esecuzione del progetto protocollato in comune.

5 CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il comune di Pecetto ha dichiarato che l'immobile era locato fino al 2016 e che, da quel momento, l'immobile è libero.

PARTE III[^] – PROCESSO DI VALUTAZIONE

6 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente valutazione (mediante **perizia di stima**, così come richiesto con nota indicata in Premessa) è quello di determinare alla data del sopralluogo (**Giugno 2019: 1° semestre 2019**) il *più probabile valore di mercato* dell'unità immobiliare descritta nel **paragrafo 1**, in previsione di una procedura di alienazione della stessa.

7 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

A titolo puramente indicativo, nella tabella seguente è riportato l'andamento semestrale dei valori medi, dal I° semestre 2014 al 2° semestre 2018, relativo alla tipologia "residenziale – posti auto coperti" della *zona O.M.I. C10* del comune di Torino (zona O.M.I. nella quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione).

Tabella: Andamento semestrale dei valori medi – Tipologia Residenziale - Posti auto coperti
Comune di Torino – Zona O.M.I.: C10

Semestre	Posti auto coperti	
	Valore Medio (€/mq)	Scarto %
2014/1	1.350,00	-
2014/2	1.300,00	-3,7
2015/1	1.250,00	-3,8
2015/2	1.200,00	-4,0
2016/1	1.150,00	-4,2
2016/2	1.145,00	-0,4
2017/1	1.145,00	0,0
2017/2	1.145,00	0,0
2018/1	1.145,00	0,0
2018/2	1.050,00	-8,3

Come risulta dalla tabella, per quanto riguarda i posti auto coperti nella *zona O.M.I. C10* del comune di Torino, si rileva un calo sostanziale dei valori negli ultimi anni.

8 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.

8.1 Indagini di mercato e costituzione del campione: autorimesse ad uso collettivo

La ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare gli immobili in oggetto, è stata indirizzata verso *autorimesse ad uso collettivo*, ubicate in Torino, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle delle unità in oggetto.

Le fonti consultate per la ricerca del campione di comparazione sono le transazioni effettuate nel periodo I° semestre 2016 - II° semestre 2018, ricavate dalla banca dati del Servizio di Pubblicità Immobiliare di quest'Ufficio.

Le ricerche condotte hanno fornito i seguenti risultati: **n°5** immobili desunti da atti di compravendita di immobili a destinazione speciale ad uso autorimessa collettiva.

Ca) Atto di compravendita notaio Enrico Mambretti del **21/04/2017** con numero di repertorio **196344/26854**, in cui viene venduto in Torino - Corso Siracusa, 76 (*zona O.M.I.: D5*) - un'autorimessa pubblica **in normali condizioni di manutenzione**.

Il prezzo di vendita da rogito è pari a **210.000,00 €** per una superficie catastale (cfr. paragrafo 2) di **1630 mq (circa 130,00 €/mq)**.

Cb) Atto di compravendita notaio Enrico Mambretti del **21/07/2017** con numero di repertorio **196841/27207**, in cui viene venduto in Torino - Via Sagra di San Michele, 45/A (*zona O.M.I.: D7*) - un'autorimessa ad uso collettivo **in normali condizioni di manutenzione**.

Il prezzo di vendita da rogito è pari a **173.250,00 €** per una superficie catastale (cfr. paragrafo 2) di **1130 mq (circa 155,00 €/mq)**.

Cc) Atto di compravendita notaio Diego Ajmerito del **27/09/2018** con numero di repertorio **13619/5926**, in cui viene venduto in Torino - Via

Pier Luigi Palestrina, 24 (zona O.M.I.: C10) – un'autorimessa ad uso collettivo **in normali condizioni di manutenzione.**

Il prezzo di vendita da rogito è pari a **130.000,00 €** per una superficie catastale (cfr. paragrafo 2) di **1120 mq (circa 115,00 €/mq).**

Cd) Atto di compravendita notaio Pierangelo Martucci del **30/10/2018** con numero di repertorio **87668/35815**, in cui viene venduto in Torino – Via Samone, 9 (zona O.M.I.: D13) – un'autorimessa ad uso collettivo **in normali condizioni di manutenzione.**

Il prezzo di vendita da rogito è pari a **100.000,00 €** per una superficie catastale (cfr. paragrafo 2) di **825 mq (circa 120,00 €/mq).**

Ce) Atto di compravendita notaio Fabrizio Olivero del **28/11/2018** con numero di repertorio **19475/11459**, in cui viene venduto in Torino – Via Carolina Invernizio, 34 (zona O.M.I.: D4) – un'autorimessa pubblica **in normali condizioni di manutenzione.**

Il prezzo di vendita da rogito è pari a **120.000,00 €** per una superficie catastale (cfr. paragrafo 2) di **875 mq (circa 135,00 €/mq).**

8.1.1 Tabella di comparazione

In queste tabelle (cfr. **Allegato 6.1**) sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per gli immobili da stimare e per i "dati campione". In particolare, trattandosi di autorimesse ad uso collettivo, sono indicati i seguenti dati:

- Fonte;
- Prezzo;
- Dati identificativi;
- Epoca del dato;
- Zona O.M.I. del Comune;
- Superfici;
- Stato manutentivo immobile.

8.2 Test di ammissibilità

Le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di assemblare un campione di immobili omogenei con le unità immobiliari da stimare ma per i quali sussiste disomogeneità riguardo ai seguenti aspetti:

1. Prezzi risalenti a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima (Ca e Cb);

2. Immobili di confronto non appartenenti alla stessa zona OMI (Ca, Cb, Cd e Ce).

Per tali motivi, si procede ad una omogeneizzazione del campione scelto rispetto all'epoca di riferimento ed alla zona omogenea di mercato, 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.

Per quanto concerne il punto 1., si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile di confronto nell'epoca della stima e il valore centrale OMI della zona dell'immobile di confronto nell'epoca dell'immobile di confronto:

$$K_{epoca} = V_{\text{centrale OMI zona Ci nell'epoca stima}} / V_{\text{centrale OMI zona Ci nell'epoca Ci}}$$

Per quanto concerne il punto 2., si correggono i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quelle della stima mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori dedotti dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile da stimare e il valore centrale OMI della zona dell'immobile di confronto, entrambi riferiti all'epoca della stima:

$$K_{zona} = V_{\text{centrale OMI zona soggetto nell'epoca stima}} / V_{\text{centrale OMI zona Ci nell'epoca stima}}$$

Si specifica che l'immobile oggetto di stima è un'autorimessa ad uso collettivo, in categoria commerciale D/8, ma i valori OMI per questa tipologia non sono disponibili; pertanto, al solo fine di procedere alla omogeneizzazione dei dati, si sono presi a riferimento i valori OMI dei posti auto coperti nelle diverse zone ed epoche di stima dei comparables e del subject.

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 6.2.**

8.3 Redazione della tabella dei dati

Nella tabella dei dati sono riportate, 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_2 - consistenza ragguagliata), 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 6.3**.

8.4 Redazione della tabella dei prezzi marginali

Questa tabella è compilata prelevando gli elementi necessari dalle tabelle dei dati e dalle tabelle di comparazione 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. Non sono valorizzati nella tabella, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

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

- C_1 - Nel caso della caratteristica qualitativa "**stato manutentivo edificio**", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KCi) alla superficie commerciale dell'unità oggetto di stima; l'incidenza elementare, determinata in 15%, è stata ricavata attraverso un computo metrico estimativo (cfr. Allegato 6) ed esprime la metà dell'incidenza, sul prezzo complessivo dell'immobile, delle opere necessarie a far passare un'autorimessa simile a quello oggetto di valutazione da uno stato manutentivo "scadente" ad uno "ottimo".
- C_2 - Nel caso della caratteristica quantitativa "consistenza ragguagliata", considerando i prezzi unitari degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo di tali prezzi unitari. Tale assunzione è legata alla circostanza che, se il prezzo totale di un immobile cresce al crescere della superficie ma in modo meno che proporzionale, le curve del prezzo medio e del prezzo marginale (variazione del prezzo totale al variare della caratteristica) sono decrescenti, con la curva del prezzo medio soprastante quella del prezzo marginale. Pertanto, considerando i prezzi unitari e quelli unitari omogeneizzati degli immobili in comparazione, si assume come prezzo marginale il minimo di tali prezzi unitari: 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 6.4**.

8.5 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:

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										Caratteristiche immobile da stimare S	
ambito	N°	denominazione	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		quantità o punteggio	
			quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cd	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Ce	correzione prezzo ΔP_j		
edificio	C1	stato manutentivo immobile	-1	-28.886,46	-1	-23.831,33	-1	-19.500,00	-1	-19.565,22	-1	-18.900,00	0	
unità immobiliare	C2	consistenza ragguagliata	-205	-23.794,64	295	34.241,07	305	35.401,79	600	69.642,86	550	63.839,29	1425	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\sum \Delta P_j$		-52.681,11		10.409,74		15.901,79		50.077,64		44.939,29		p medio	113,20
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}		192.576,42		158.875,55		130.000,00		130.434,78		126.000,00			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \sum \Delta P_j$		139.895,31		169.285,29		145.901,79		180.512,42		170.939,29			
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		98,17		118,80		102,39		126,68		119,96			
	scostamento percentuale $\Delta\%$		-13,27%		4,95%		-9,55%		11,91%		5,97%		Ps	161.307

Tabella di valutazione - Foglio 1148, p.lla 778 ~ 883 sub. 23

8.6 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, è compreso nell'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima ($\pm 15\%$), e si è determinato il più probabile valore unitario degli immobili oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto (cfr. **paragrafo 8.5**); pertanto, il più probabile valore unitario di mercato degli immobili in esame è pari a circa: **113,20 €/mq** (in c.t.).

In base alle superfici riportate nel paragrafo 2, ai valori unitari individuati, all'epoca della valutazione (**Giugno 2019: 1° semestre 2019**), alle considerazioni fin qui fatte, il *più probabile valore di mercato* per ciascun immobile oggetto di valutazione, è:

Identificativi catastali (C.E.U.):	Superficie D.P.R. 138/98	Più probabile valore unitario di mercato (in c.t.)	Più probabile valore di mercato (in c.t.)
Fg. 1148, p.lla 778 ~ 883 sub. 23	1425,00 mq	113,20 €/mq	161.300,00 €

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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Provinciale-Territorio di Torino (O.M.I.), con riferimento alle "autorimesse ad uso collettivo" ubicate in Torino, **non** prevede un intervallo di valori unitari di mercato; pertanto non è possibile un confronto con l'intervallo dei valori OMI "posti auto coperti" presi a riferimento per l'omogenizzazione dei dati.

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata richiesta dal comune di Pecetto Torinese con mail del 22/01/2019 e acquisita agli atti dell'ufficio con prot. 20842 pari data e fa seguito all'Accordo di Collaborazione sottoscritto tra questo ufficio dell'Agenzia delle Entrate ed il comune di Pecetto Torinese prot. n° 7268 del 11/03/2019.

La relazione di stima è relativa ad una unità immobiliare a destinazione commerciale, destinata ad autorimessa, sita in TORINO, Via Feletto n° 54/B, censita al Catasto Edilizio Urbano al foglio 1178, p.lla 778 ~ 833 sub. 23.

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. 02085860019, proprietà per 1/1.

Lo scopo della presente valutazione (mediante **perizia di stima**, così come da Accordo di collaborazione prot. n° 7268 del 11/03/2019) è quello di determinare il *più probabile valore di mercato* della unità immobiliare a destinazione commerciale, in previsione di una procedura di alienazione dal patrimonio comunale.

Si è provveduto ad effettuare il **sopralluogo esterno ed interno** (in data **06/06/2019**) e gli accertamenti tecnici di rito allo scopo di rilevare le caratteristiche tipologiche e posizionali dell'immobile 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;**
- **Test di ammissibilità;**
- **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 06/06/2019**; nel presupposto che lo stesso immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che rispetti 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, **riferito al 06/06/2019 (1° semestre 2019)**, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame.

IDENTIFICATIVI CATASTALI (C.E.U.) COMUNE DI TORINO:	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (IN C.T.)
FOGLIO 1148, P.LLA 778 ~ 883, SUB. 23	161.300,00 €

Tenuto conto che si tratta di una perizia di stima; ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una perizia di stima un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$, si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato dell'immobile stimato.

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)

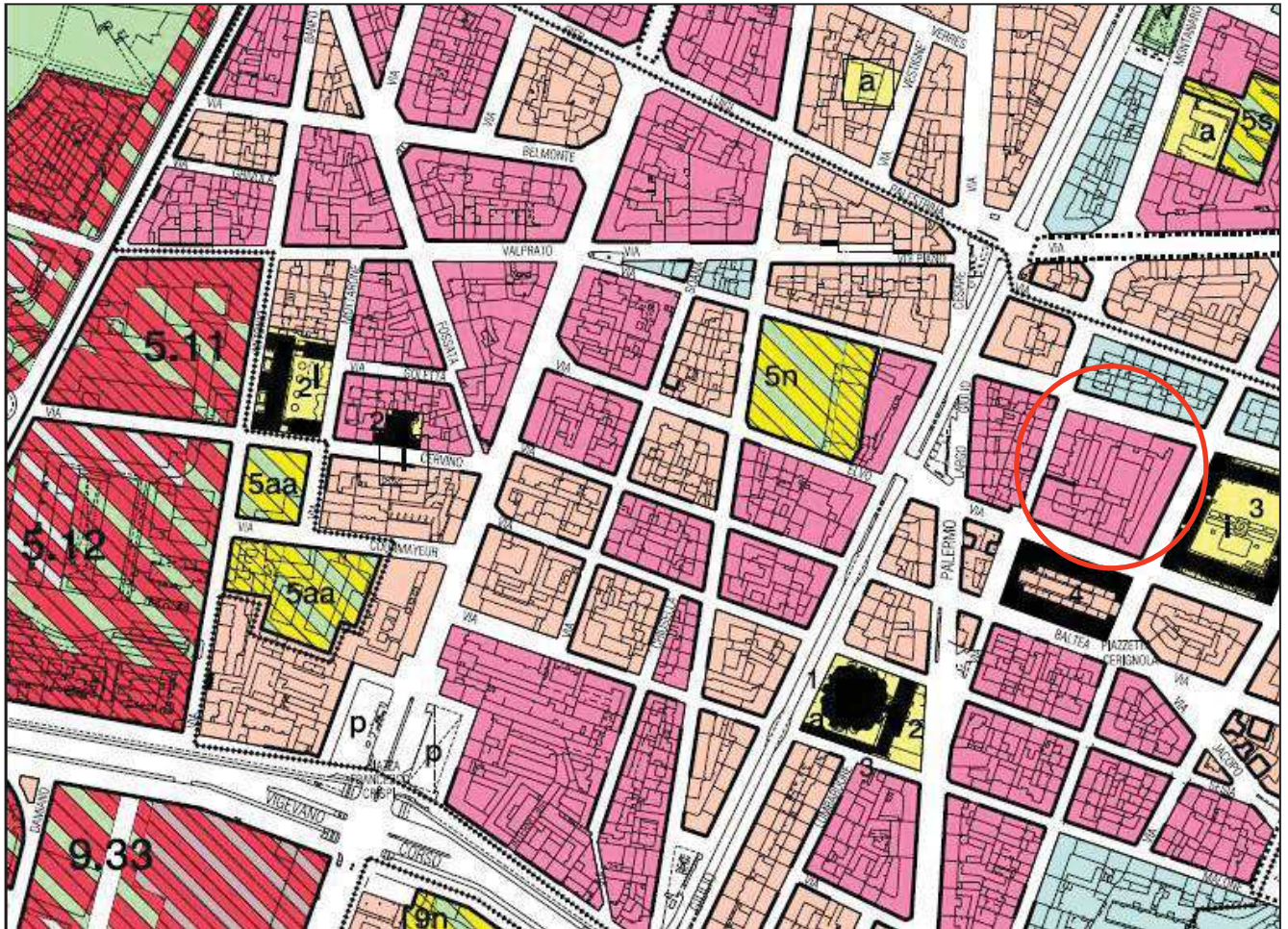
IL DIRETTORE PROVINCIALE
Stefano Giuseppe CHIOZZA
(firmato digitalmente)

Alla presente si allegano n. 6 tipologie di documenti elencati ed esplicitati
nelle pagine successive.

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

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** Inquadramento territoriale
- 5** Documentazione fotografica
- 6** Tabelle di calcolo



Zone normative

	Zona urbana centrale storica
	Zone urbane storiche ambientali
	Zone urbane consolidate residenziali miste:
2.00	2,00 mq SLP/mq SF
1.35	1,35 mq SLP/mq SF
1.00	1,00 mq SLP/mq SF
0.60	0,60 mq SLP/mq SF
0.40	0,40 mq SLP/mq SF

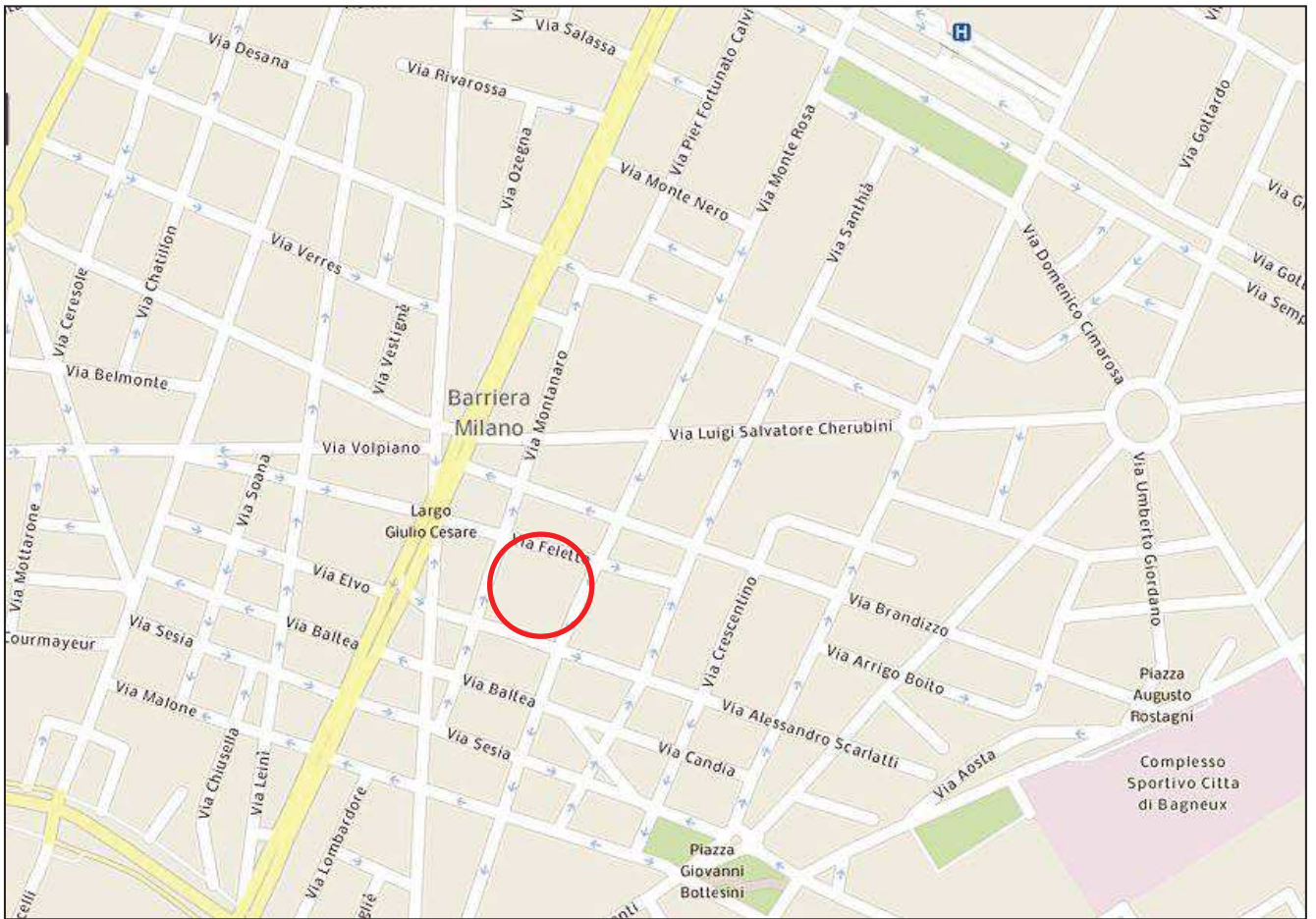
Aree normative

	Residenza R1
	Residenza R1: ville
	Residenza R2
	Residenza R3
	Residenza R4
	Residenza R5
	Residenza R6
	Residenza R7

Comune di TORINO
 Foglio 1148, p.lla 778 ~ 883 sub. 23
 Piano Regolatore Generale Comunale vigente

Individuazione dell'immobile oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO Piano Regolatore Generale Comunale Vigente	
ALLEGATO N° 1	scala non in scala
	data Giugno 2019



Comune di Torino – Via Feletto, 54/B

— Immobile oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO Ubicazione della zona di riferimento	
ALLEGATO N° 2	scala
	data Giugno 2019



Comune di Torino – Via Feletto, 54/B

Foglio 1148, p.lla 778 - C.T.



— Immobile oggetto di stima

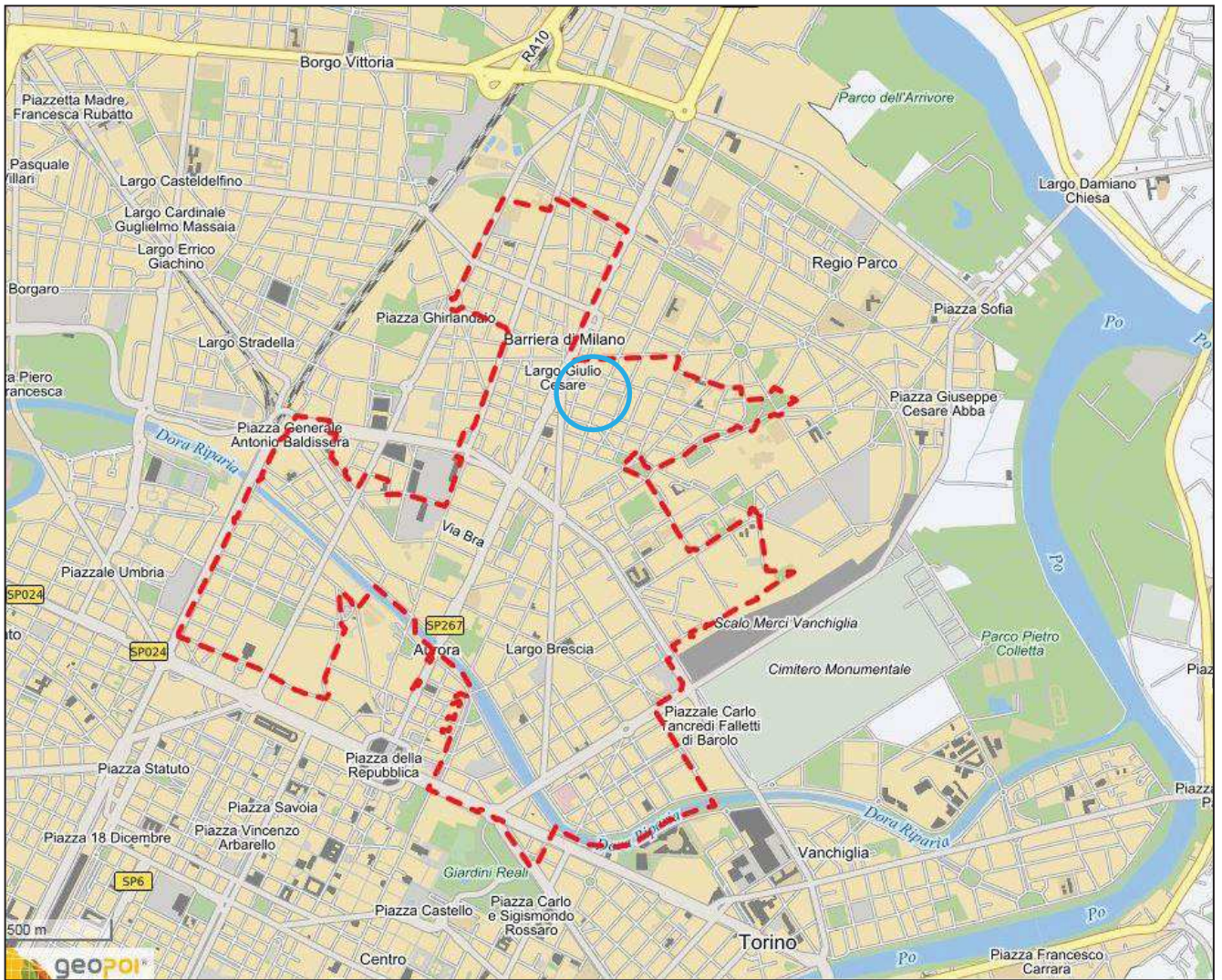
ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA Catasto Terreni	
ALLEGATO N° 3	scala
	data Giugno 2019



Comune di Torino – Via Feletto, 54/B

— Immobile oggetto di stima

INQUADRAMENTO TERRITORIALE Ubicazione del subject	
ALLEGATO N° 4	scala
	data Giugno 2019



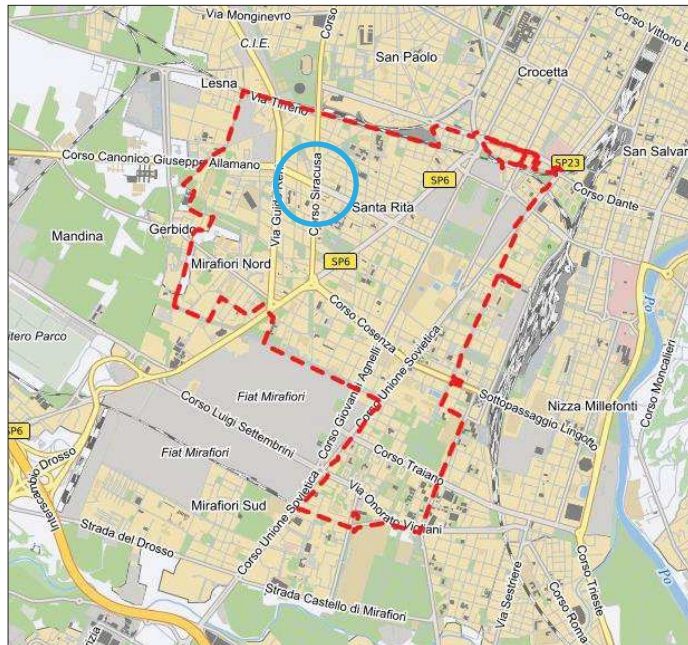
Comune di Torino – Via Feletto, 54/B

— Immobile oggetto di stima

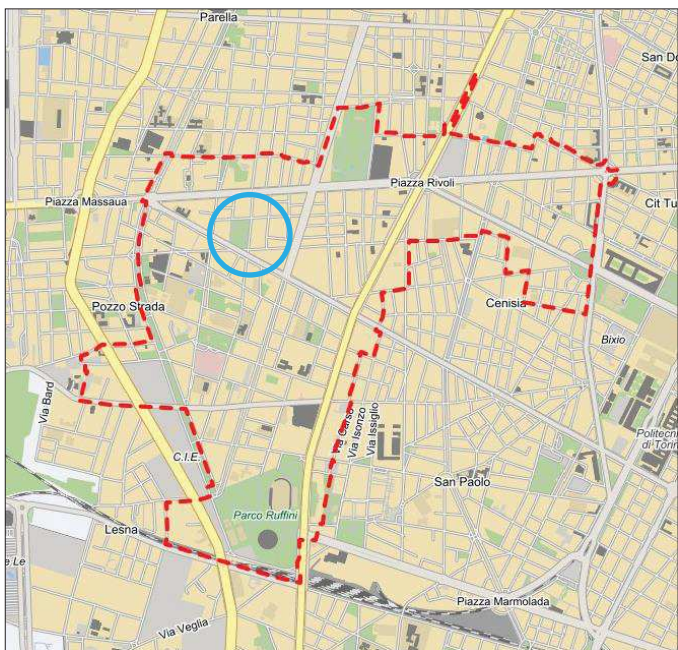
INQUADRAMENTO TERRITORIALE Ubicazione del subject	
ALLEGATO N° 4	scala
	data Giugno 2019



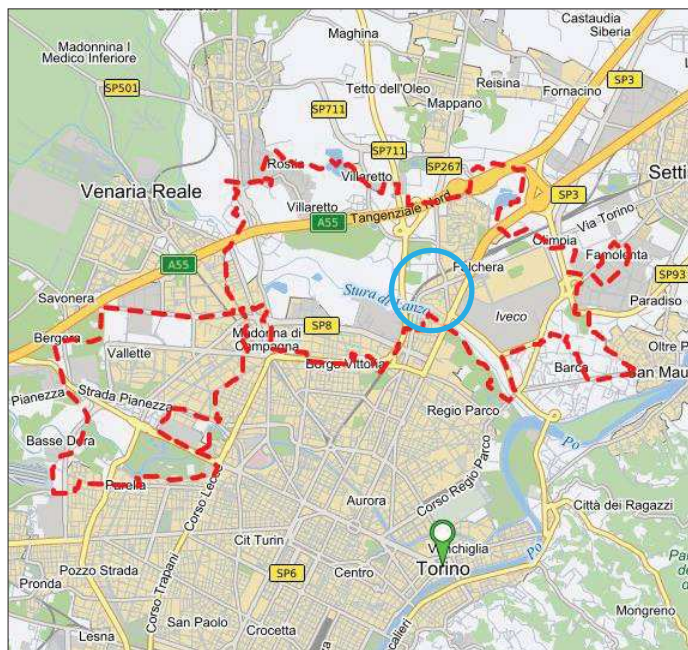
Zona OMI D4



Zona OMI D5



Zona OMI D7



Zona OMI D13

— Comparables

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
Ubicazione di compaables

ALLEGATO
N° 4

scala

data
Giugno 2019



Vista dell'immobile dall'alto



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

ALLEGATO

N° 5

data
Giugno 2019



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

ALLEGATO
N° 5

data
Giugno 2019



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

ALLEGATO

N° 5

data
Giugno 2019



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

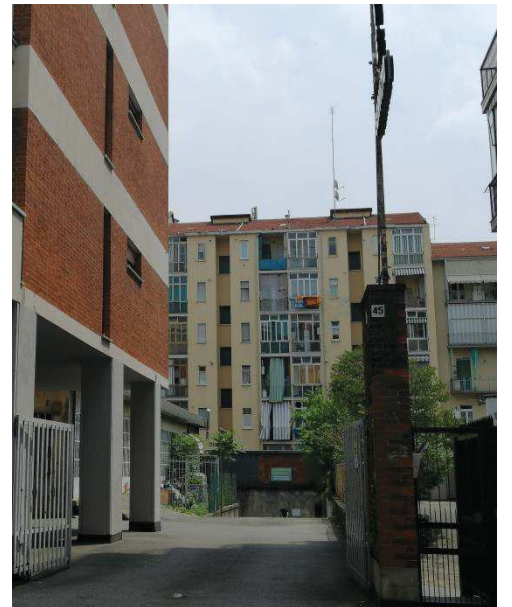
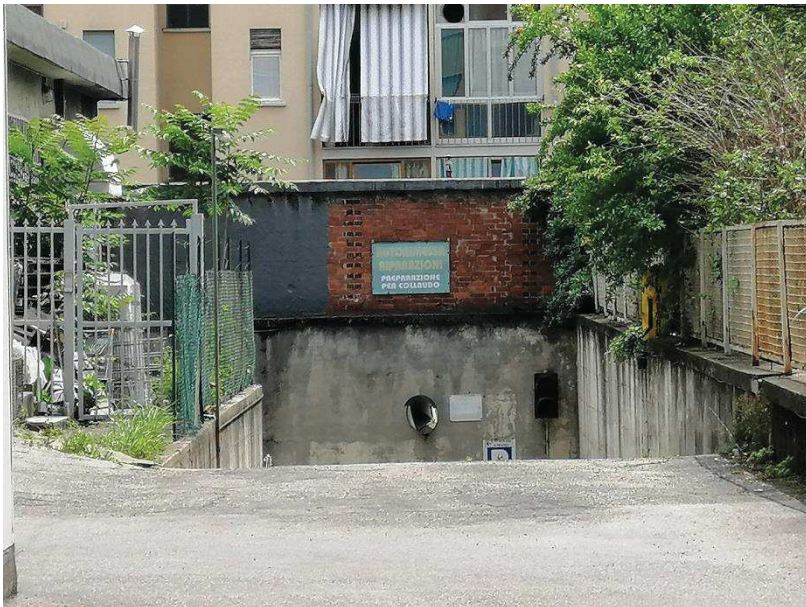
ALLEGATO

N° 5

data
Giugno 2019



Comparable Ca - corso Siracusa



Comparable Cb - via Sagra di San Michele



Comparable Cc - via Palestrina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto comparables

ALLEGATO
N° 5

data
Giugno 2019



Comparable Cd – via Samone



Comparable Ce – via Invernizio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto comparables

ALLEGATO
N° 5

data
Giugno 2019

Unità immobiliari a destinazione autorimessa pubblica:

Per la determinazione del costo necessario alla trasformazione dell'immobile dallo stato manutentivo "scadente" allo stato manutentivo "ottimo" ci si riferisce all'analisi riportata nel testo "Prezzi Tipologie Edilizie 2014", Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ed. DEI - Tipografia del genio civile, alla tipologia H1 - Parcheggio interrato 384 posti auto

Le voci relative alle opere di manutenzione straordinaria a cui l'edificio può essere soggetto nel corso della sua vita utile sono le seguenti

	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
5	Impermeabilizzazione	406.410,00	9,33%
6	Impianti	149.800,00	3,44%
7	Pavimentazioni (al 50%)	826.152,00	9,48%
8	Opere di ferro e verniciature (al 50%)	564.374,00	6,47%
	Incidenza sul Costo Totale		28,72%

La metà di tale percentuale, che si arrotonda in modo cautelativo al 30%, è la percentuale necessaria a trasformare l'immobile da uno stato manutentivo "scadente" ad uno stato manutentivo "normale" (15%). Pari percentuale (15%) sarà quello necessario per la trasformazione da uno stato manutentivo "normale" ad uno stato manutentivo "ottimo".

TABELLE DEI CALCOLI

ALLEGATO

N° 6

data
Giugno 2019

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE DA STIMARE S
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
fonte			Atto Rep. n° 196344/26854	Atto Rep. n° 196344/26854	Atto Rep. n° 13619/5926	Atto Rep. n° 87668/35815	Atto Rep. n° 19475/11459	
prezzo o valore			210.000	173.250	130.000	100.000	120.000	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	Corso Siracusa	Via Sagra di San Michele	Via Palestrina	Via Samone	Via Invernizio	<i>Via Feletto</i>
		n° civico	76	45/A	24	9	34	<i>54/B</i>
	catastali	foglio	1387	1228	1148	1043	1444	<i>1148</i>
		particella	21	100	24	30	238	<i>778 ~883</i>
		subalterno	2	5050	-	26	1	<i>23</i>
epoca dato	semestre							
	anno	1° 2017	2° 2017	2° 2018	2° 2018	2° 2018	2° 2018	
zona OMI	denominazione		D5	D7	C10	D13	D4	C10
	posti auto coperti	valore max €/mq (epoca dato)	1300	1300	1250	960	1200	1250
		valore min €/mq (epoca dato)	990	990	850	650	800	850
		valore max €/mq (epoca stima)	1300	1300	1250	960	1200	1250
		valore min €/mq (epoca stima)	870	900	850	650	800	850
edificio	stato manutentivo immobile	scadente						X
		normale	X	X	X	X	X	
		ottimo						
unità immobiliare	superfici (mq)	sup. coperte						
		balconi e terrazzi						
		aree scoperte						
		accessori diretti comunicanti						
		accessori diretti non comunicanti						
		sup. ragguagliate	1630	1130	1120	825	875	1425

TABELLE DI CALCOLO
Tabella di comparazione

ALLEGATO
N. **6.1**

data
Giugno 2019

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					ZONA OMI IMMOBILI DA STIMARE	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
zona OMI		D5	D7	C10	D13	D4	C10	
prezzo rilevato (€)		210.000	173.250	130.000	100.000	120.000	VOMI min	850
							VOMI max	1250
							C'(€/mq) costo unitario da scadente a normale	
							C''(€/mq) costo unitario da normale a ottimo	
epoca del dato	semestre OMI	1° 2017	2° 2017	2° 2018	2° 2018	2° 2018	epoca stima	2° 2018
	valore centrale OMI posti auto coperti zona ed epoca comparabile (€)	1145	1145	1050	805	1000	valore centrale OMI posti auto coperti zona ed epoca subject	1050
	coefficiente di epoca KEi VOMI epoca stima/VOMI epoca comparabile	0,95	0,96	1,00	1,00	1,00		
localizzazione generale	valore centrale OMI posti auto coperti zona comparabile ed epoca stima (€)	1085	1100	1050	805	1000		
	coefficiente di zona KLi VOMI zona subject/VOMI zona comparabile	0,97	0,95	1,00	1,30	1,05		
consistenza ragguagliata STCi (mq)		1630	1130	1120	825	875		
prezzo unitario pci = Pci/STCi (€/mq)		128,83	153,32	116,07	121,21	137,14	(VOMI min-C') prezzo min ammissibile	850
prezzo unitario omogeneizzato p'ci = pci x KEi x KLi (€/mq)		118,15	140,60	116,07	158,10	144,00	(VOMI max+C'') prezzo max ammissibile	1250
prezzo omogeneizzato Pci = p'ci x STCi (€)		192.576,42	158.875,55	130.000,00	130.434,78	126.000,00		

TABELLE DI CALCOLO Tabella test di ammissibilità	
ALLEGATO N. 6.2	data
	Giugno 2019

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILI DA STIMARE
ambito	N°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	S
					quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
edificio	C1	stato manutentivo immobile	scadente	0	1	1	1	1	1	0
			normale	1						
			ottimo	2						
unità immobiliare	C2	consistenza ragguagliata		mq	1630	1130	1120	825	875	1425

TABELLE DI CALCOLO
Tabella dei dati

ALLEGATO
N. **6.3**

data
Giugno 2019

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff.	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
					K _{Ci}					
edificio	C1	stato manutentivo immobile	K _{C1xPCi}	€	0,15	28.886,46	23.831,33	19.500,00	19.565,22	18.900,00
unità immobiliare	C2	consistenza ragguagliata	K _{C1xpmin}	€/mq	1	116,07	116,07	116,07	116,07	116,07

TABELLE DI CALCOLO Tabella dei prezzi marginali	
ALLEGATO N. 6.4	
	data Giugno 2019