Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma – tel 06477751

Direzione Regionale del Piemonte - Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini n. 11 – 10121 Torino, tel +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it.

oggetto

Relazione di stima di immobili a destinazioni varie (Foglio 2, p.lla 214, subb. 103, 104, 105, 106 - C.E.U.).

Via Cappo n. 32 – SAN GIUSTO CANAVESE (TO)

committente

A.N.B.S.C. sede di Milano
Via Vivaio, n.1 – 20122 Milano

Relazione di stima di immobili a destinazioni varie (Foglio 2, p.lla 214, subb. 103, 104, 105, 106 - C.E.U.).

Via Cappo n. 32 - SAN GIUSTO CANAVESE (TO)

INDICE

PREMESSA 3
PARTE I^ – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE. 3
1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO. 3
2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE. 4
3 CONSISTENZA. 5
PARTE II^ – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE. 6
4 DESCRIZIONE URBANISTICA E VINCOLI. 6
5 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA'. 7
6 CONTRATTI DI LOCAZIONE 7
PARTE III^ – PROCESSO DI VALUTAZIONE. 8
7 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA. 8
8 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 8
9 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE. ANALISI GENERALE DEL MERCATO. 9
10 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO. 13
11 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO. INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE. 14
11.1 TABELLA DI COMPARAZIONE. 16
11.2 TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE. 16
11.3 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI. 17
11.4 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI MARGINALI. 18
11.5 REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE. 19
11.6 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI 21
11.7 CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA ENTRATE. 21
12 DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' ANNUALE DI OCCUPAZIONE. INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE. 21
12.1 TABELLA DI COMPARAZIONE. 22
12.2 TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE. 23
12.3 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI. 23
12.4 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI MARGINALI. 25
12.5 REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE. 26
12.6 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI 27
12.7 CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE. 28
13 DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ ANNUALE DI OCCUPAZIONE GLI ANNI SUCCESSIVI AL 2015. 28

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

CONCLUSIONI. 29
INDICE ALLEGATI 31

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

PREMESSA.

La presente valutazione è stata richiesta dall'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (A.N.B.S.C.) con nota prot. 14802 del 02/03/2023 a seguito dell'Atto Esecutivo per Attività di valutazione immobiliare tecnico – estimativa sottoscritto tra l'Agenzia delle Entrate e l'A.N.B.S.C. con prot. 288005 del 17/08/2020.

La relazione di stima è relativa a degli immobili a destinazioni varie ubicati nel comune di San Giusto Canavese (TO), via Cappo n. 32, oggetto di confisca disposta nell'ambito del procedimento di prevenzione del

Lo scopo della presente valutazione è quindi quello di determinare, il *più probabile valore di mercato* all'attualità, nonché *l'indennità annuale di occupazione*, a partire dal 26/10/2015, degli immobili più avanti specificati.

Non è stato necessario effettuare il sopralluogo degli immobili da stimare, in quanto le informazioni e la documentazione fotografica trasmesse dall'A.N.B.S.C., nonché ulteriori dati reperiti tramite web e le banche dati dell'Agenzia, sono risultate esaustive allo svolgimento della valutazione e hanno permesso 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 evidenzia che la presente relazione di stima è effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari (ad eccezione di quelli indicati nella presente valutazione) e che i beni rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

L'epoca di riferimento della valutazione è il primo semestre 2023.

PARTE I^ – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.

1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO.

Le unità oggetto di valutazione sono ubicate in zona periferica est del comune di San Giusto Canavese in via Cappo n. 32, nella zona O.M.I. B1 "*Intero territorio comunale*", in un ambito territoriale caratterizzato prevalentemente da un'edilizia residenziale di tipo economico/popolare e piccoli locali commerciali e distante circa 700 metri dal centro paese.

Il Comune di San Giusto Canavese è un centro abitato di poco più di 3.300 abitanti ubicato a nord di Torino da cui dista circa 35Km e facilmente raggiungibile tramite l'autostrada A5 TO-AO che passa nelle immediate vicinanze oltre che dalla strada provinciale SP 40.

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

Nel raggio di 500 metri dall'immobile oggetto di valutazione sono presenti solo alcuni servizi pubblici e commerciali: asilo nido, scuola materna, farmacia.

Gli immobili da valutare consistono in:

un fabbricato a due piani fuori terra oltre un parziale piano interrato, suddiviso in due unità immobiliari, così distribuite:

(sub. 103) abitazione composta da cucina, locale di sgombero, disimpegno al piano terreno, cinque camere e due locali sottotetto al primo piano.

(sub. 104) quattro locali magazzino al piano terreno e una cantina al piano interrato.

Nell'area cortilizia una tettoia aperta (sub. 105).

L'immobile si presenta in *scadenti condizioni di conservazione e manutenzione* e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate con rivestimento in tegole, serramenti in legno.

Come riportato nel Verbale di Accertamento dello stato di manutenzione, della conformità e regolarità urbanistica dei beni redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale di San Giusto Canavese a seguito del sopralluogo del 20/11/2020, ed allegato alla documentazione trasmessa dall'ANBSC, "*l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione con pericolo imminente di ulteriore crollo della copertura*".

Sempre dalla documentazione dell'ANBSC si rileva che, successivamente, nel corso del 2021 sono stati effettuati lavori di messa in sicurezza del tetto, lavori terminati in data 07/10/2021.

L'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente agli anni '40 del secolo scorso.

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

L'immobile oggetto della presente stima è catastalmente individuato come segue:

Catasto Edilizio Urbano:

- Foglio 2, p.lla 214, sub. 103 – cat. A/4, classe 1, consistenza 9 vani, R.C.: 311,42 €.

- Foglio 2, p.lla 214, sub. 104 – cat. C/2, classe 1, consistenza 92 mq, R.C.: 114,03 €.

- Foglio 2, p.lla 214, sub. 105 – cat. C/7, classe U, consistenza 72 mq, R.C.: 59,50 €.

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

- Foglio 2, p.lla 214, sub. 106 – Bene comune non censibile.

Intestazione:

- DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma, codice fiscale 80193210582, proprietà per 1/1.

3 CONSISTENZA.

La superficie commerciale da utilizzare nei conteggi estimativi è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali redatte in scala 1:200, depositate presso quest'Ufficio Provinciale.

La superficie valida ai fini della presente valutazione viene calcolata come da D.P.R. 138/1998 (Superficie Catastale) e 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.

Nel caso specifico, trattandosi di una un immobile a destinazione residenziale, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

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, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, fino a 25 mq, e del 10%, per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

- del 15%, fino a 25 mq, e del 5%, per la quota eccedente, qualora non comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

- *Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).*

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

I risultati finali del calcolo della consistenza, determinata sulla base dei criteri sopra richiamati, sono riportati nella seguente tabella.

Immobili a destinazioni varie siti in San Giusto Canavese (TO) – via Cappo n. 32		
Identificativo catastale	Destinazione	Superficie (mq)
Foglio 2, p.lla 214, sub. 103	Abitazione	260,00
Foglio 2, p.lla 214, sub. 104	Locali deposito	105,00
Foglio 2, p.lla 214, sub. 105	Tettoia	78,00

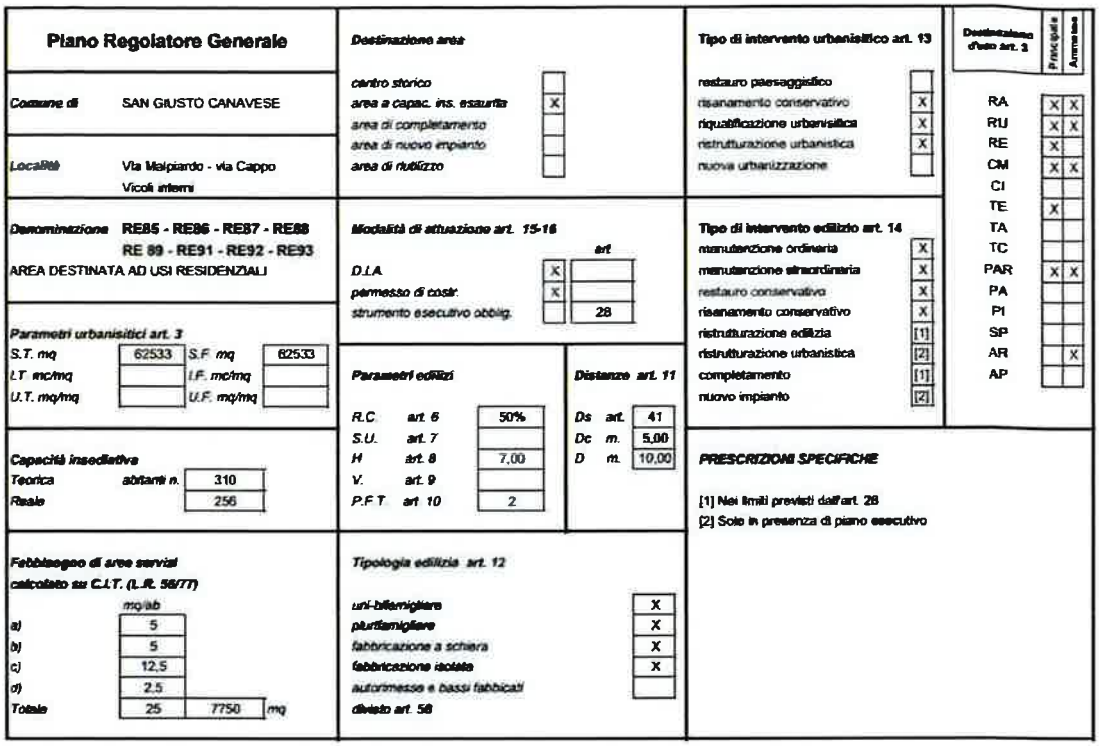
Parte II^ – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.

4 DESCRIZIONE URBANISTICA E VINCOLI.

Secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) del comune di San Giusto Canavese, gli immobili in oggetto ricadono nell'ambito dell' "Area RE93 –Aree a capacità insediativa esaurita – Art. 28 delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale".

Nella tabella che segue sono riportate in dettaglio le informazioni specifiche di zona.

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it



Piano Regolatore Generale

Comune di: SAN GIUSTO CANAVESE

Località: Via Malpiardo - via Cappo Vicoli interni

Denominazione: RE85 - RE86 - RE87 - RE88 RE 89 - RE91 - RE92 - RE93
AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

Parametri urbanistici art. 3

S.T. mq	62533	S.F. mq	62533
I.T. mc/mq		I.F. mc/mq	
U.T. mq/mq		U.F. mq/mq	

Capacità insediativa

Teorica	abitanti n.	310
Reale		256

Fabbisogno di aree servizi calcolato su C.I.T. (L.R. 56/77)

	mq/ab		
a)	5		
b)	5		
c)	12,5		
d)	2,5		
Totale	25	7750	mq

Destinazione area

centro storico	
area a capac. ins. esaurita	X
area di completamento	
area di nuovo impianto	
area di rutilizzo	

Modalità di attuazione art. 15-16

		art
D.I.A.	X	
permesso di costr.	X	
strumento esecutivo obblig.		28

Parametri edilizi

R.C.	art. 6	50%
S.U.	art. 7	
H	art. 8	7,00
V.	art. 9	
P.F.T.	art. 10	2

Distanze art. 11

Ds	art.	41
Dc	m.	5,00
D	m.	10,00

Tipologia edilizia art. 12

uni-bifamiliare	X
plurifamiliare	X
fabbricazione a schiera	X
fabbricazione isolata	X
autorimesse e bassi fabbricati divisto art. 58	

Tipo di intervento urbanistico art. 13

restauro paesaggistico	
risanamento conservativo	X
riqualificazione urbanistica	X
ristrutturazione urbanistica	X
nuova urbanizzazione	

Tipo di intervento edilizio art. 14

manutenzione ordinaria	X
manutenzione straordinaria	X
restauro conservativo	X
risanamento conservativo	X
ristrutturazione edilizia	[1]
ristrutturazione urbanistica	[2]
completamento	[1]
nuovo impianto	[2]

Destinazione d'uso art. 3

	Principale	Ammessa
RA	X	X
RU	X	X
RE	X	
CM	X	X
CI		
TE	X	
TA		
TC		
PAR	X	X
PA		
PI		
SP		
AR		X
AP		

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

[1] Nei limiti previsti dall'art. 28
[2] Solo in presenza di piano esecutivo

Dalle informazioni acquisite non risultano effettive potenzialità edificatorie residue.

Dal verbale redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale di San Giusto Canavese a seguito del sopralluogo del 20/11/2020 si rileva che "*Non risultano realizzate opere in difformità o in assenza di titoli abilitativi*".

5 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA'

Non è stata fornita alcuna documentazione relativa alle certificazioni di conformità delle opere e degli impianti alle norme vigenti, pertanto, si procede alla valutazione nel presupposto che sussistano tutte le conformità.

6 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non è stata fornita alcuna informazione in merito. Ai fini della stima l'immobile si considera libero.

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

PARTE III^ – PROCESSO DI VALUTAZIONE.

7 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il *più probabile valore di mercato* all'attualità, nonché *l'indennizzo annuale di occupazione* a partire dal 26/10/2015, degli immobili descritti al paragrafo 1.

8 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Ogni valutazione ha un proprio *motivo* o *scopo* che la promuove. Lo *scopo* rappresenta, quindi, l'elemento preliminare e indispensabile della stima stessa, in quanto in funzione dello *scopo* si determina l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

L'individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale, e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario (o reddituale), al quale possono ricondursi sia il classico valore di capitalizzazione e sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In regime di mercato perfetto tutti gli aspetti economici tenderebbero al valore di mercato; in realtà, si tratta di valori diversi.

Il valore di mercato, quindi, rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per determinarlo, basate sul principio che ogni procedimento rientra nella logica della comparazione, sono essenzialmente di due tipi:

- **metodologia diretta (per comparazione diretta)**, attuata attraverso una comparazione esplicita ed immediata tra parametri che sinteticamente
- rappresentano le capacità economiche e produttive dei beni a confronto (ad esempio, €/mq, €/mc, ecc.). E' in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi nei casi in cui sia possibile costruire una scala di dati campione noti, cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente analoghi a quello oggetto di valutazione;
- **metodologia indiretta (per comparazione indiretta)**, attuata attraverso l'utilizzo di parametri non direttamente rappresentativi del valore, ma che possono diventare tali attraverso una opportuna elaborazione; è, quindi, basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

altri criteri di stima utilizzato come procedimento. E' applicabile nei casi in cui risulta impossibile la formazione di una scala di dati campione noti, a causa della inesistenza o della ridotta trasparenza del mercato. Per la stima del valore di mercato, in tali circostanze, si deve ricorrere all'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene (ricerca del valore di costo); oppure, si devono porre in relazione grandezze economiche attribuibili al bene, quali il reddito e il saggio di capitalizzazione, per la stima del suo valore di mercato (ricerca del valore di capitalizzazione).

Tra i criteri di stima o aspetti economici sono da considerare, infine, quelli che vengono generalmente considerati come derivati da quelli già citati e che possono rappresentare ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Il **valore di trasformazione**, aspetto economico da considerare quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato. In tal caso, il valore di trasformazione è la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;

- Il **valore di surrogazione**, aspetto economico da considerare quando non sia possibile una trasformazione, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità. In tal caso, il valore di surrogazione è dato dal valore di mercato o di costo di produzione del bene surrogabile con quello oggetto di stima;

- Il **valore complementare**, aspetto economico da considerare qualora il bene analizzato sia definibile come bene "accessorio", in quanto parte integrante di un complesso omogeneo. In tal caso, il valore complementare è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'intero bene complesso, comprensivo della parte oggetto di valutazione, e il valore di mercato di tutti gli altri beni del complesso escluso quello oggetto di stima.

9 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE. ANALISI GENERALE DEL MERCATO.

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato immobiliare con riferimento alla zona OMI nella quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

Il mercato immobiliare della provincia di Torino denota un incremento nel numero delle transazioni, dopo un anno – il 2020 – segnato dalle restrizioni dovute alla pandemia di Covid-19, con ripercussioni significative anche per il mercato immobiliare. In particolare, attraverso l'analisi dei dati relativi al

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

volume di compravendite dell'anno 2021 (dati reperiti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (S.P.I.)[1] di quest'Ufficio), si è evidenziato un incremento del 28,3% del numero di transazioni nella città di Torino e del 31,5% nel resto della Provincia. Per alcune macroaree si sono registrati incrementi superiori al 40% rispetto all'anno precedente: la Zona Collinare (+40,2%), il Canavese (+45,2%) e la Cintura Sud (+45,3%).

Nella figura 1 sono riportati gli andamenti dell'NTN[2] e delle quotazioni medie dal 2004 al 2021 relativi al Capoluogo ed alla provincia di Torino.

Il grafico illustra l'ampiezza dell'incremento, che compensa gli effetti della "crisi" del 2020 e riprende la serie di incrementi registrata a partire dal 2013.

Nella Figura 2 è rappresentata l'andamento delle quotazioni medie dal 2004 al 2021 relativi al Capoluogo ed alla provincia di Torino.

Il decremento delle quotazioni dei comuni "non capoluogo" trascina leggermente al ribasso la media provinciale, mentre per la città di Torino i prezzi registrano un lieve incremento. Il divario tra le due curve si amplia. Questa tendenza è in linea con quanto rilevato negli ultimi anni.

[1] Insieme dei registri, e delle procedure per la loro consultazione, idonei a rendere conoscibili a tutti gli atti che costituiscono, modificano od estinguono diritti reali su beni immobili o che creano vincoli sugli stessi. Attraverso la loro consultazione si può avere la conoscenza dell'appartenenza dei beni immobili e dell'eventuale esistenza di gravami.

[2] NTN: Numero di Transazioni di unità immobiliari "Normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che, se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.
Il NTN è da intendersi al netto del numero di transazioni dovute alla cartolarizzazione degli immobili dello Stato, tramite la società Scip.

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

Figura 1: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Torino

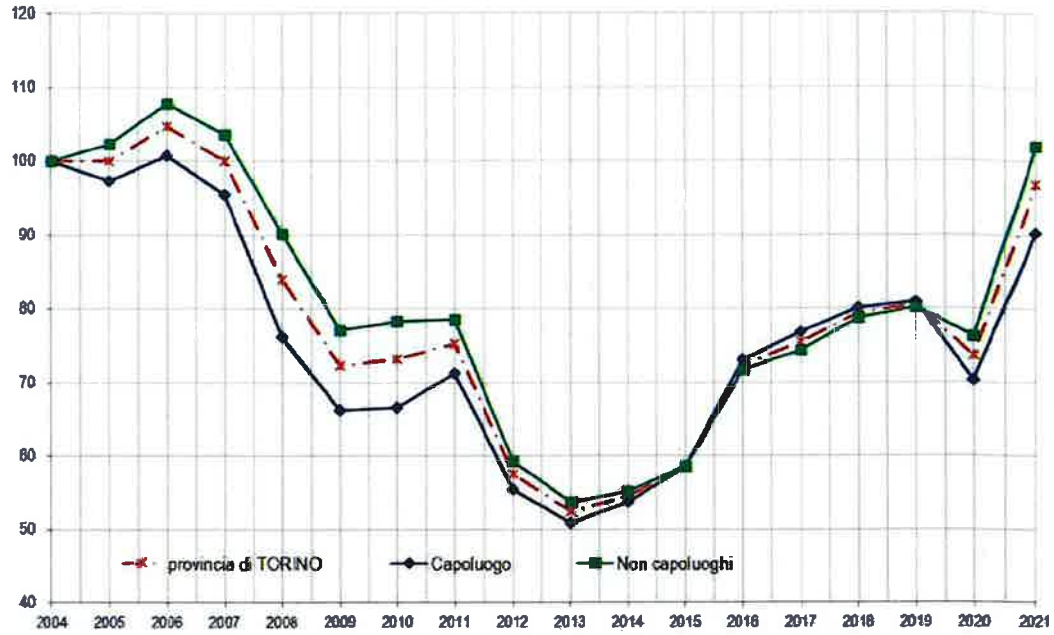
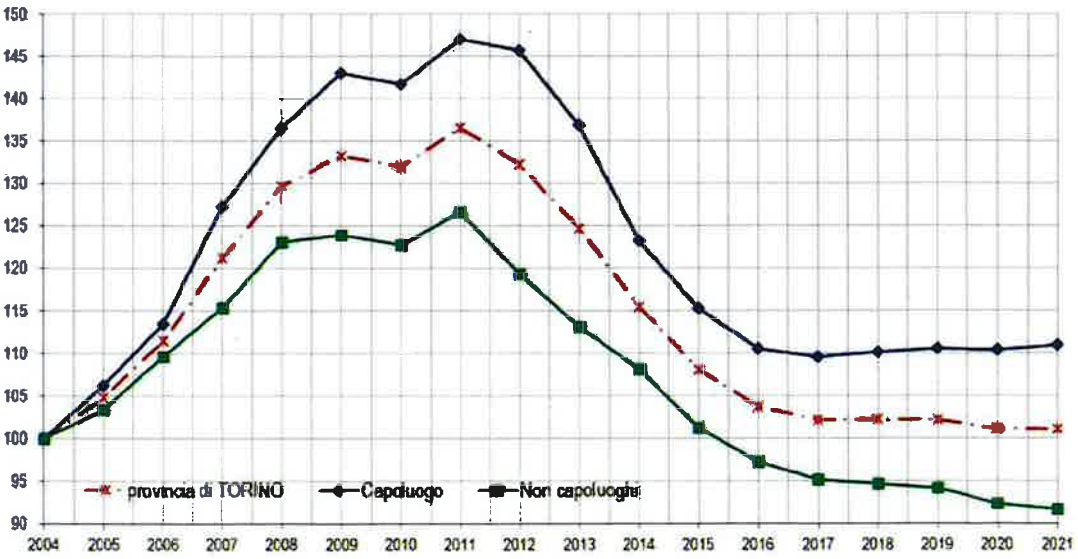


Figura 2: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Torino.



L'andamento positivo delle quotazioni è chiaramente leggibile nei dati rilevati anche nel II semestre 2022 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e confermato dal Comitato Consultivo Tecnico istituito presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Torino dell'Agenzia delle Entrate, nel verbale del 24/01/2023.

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

In particolare per quanto riguarda le tipologie residenziali, i valori delle compravendite hanno visto un incremento complessivo per la Città di Torino (+1,64%) diversificato tra zone centrali (+1,13%), semicentrali (+1,86%), periferiche (+1,67%) e collinari (+1,96%). Il resto della Provincia presenta valori in leggero rialzo, grazie soprattutto al mercato immobiliare dei grandi centri urbani della prima cintura (+0,24%).

Nel capoluogo i valori relativi al mercato delle locazioni risultano in aumento in quasi tutte le zone (+2,42%): centrali (+2,78%), semicentrali (+2,39%), periferiche (+2,86%), mentre sono pressoché stabili nelle zone collinari (-0,02%). Le quotazioni del mercato residenziale delle locazioni nei Comuni del resto della Provincia risultano complessivamente in aumento (+1,35%).

Per la zona O.M.I. B1 "Intero territorio Comunale" di San Giusto Canavese dai dati dell'Osservatorio si rileva che lo stock complessivo per la tipologia A/4 è pari a 164 unità immobiliari.

Per un maggiore dettaglio, a titolo puramente indicativo, nella sottostante tabella viene riportato, per avere un'indicazione sul mercato immobiliare degli anni precedenti, l'andamento semestrale dei valori medi, dal I° semestre 2020 al II° semestre 2022, della zona O.M.I. B1 del comune di San Giusto Canavese, Macroarea "Canavese". Nella fattispecie viene indicato il "valore di mercato medio" della tipologia "abitazioni di tipo economico".

Andamento semestrale valori medi - Comune di San Giusto Canavese - Abitazioni di tipo economico - Zona O.M.I.: B1.

Semestre	Abitazioni di tipo economico	
	Valore Medio (€/mq)	Scarto %
I°/2020	525	-
II°/2020	525	0,0
I°/2021	525	0,0
II°/2021	525	0,0
I°/2022	525	0,0
II°/2022	510	- 2,9

Come risulta dalla tabella per quanto riguarda i valori delle compravendite delle abitazioni di tipo economico, nella zona O.M.I. B1 del comune di San Giusto Canavese, si rileva negli ultimi semestri una sostanziale stabilità dei valori unitari.

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

10 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO.

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, per tale motivo il compito estimativo viene svolto applicando il criterio del *più probabile valore di mercato* attraverso un procedimento ***sintetico-comparativo;*** in particolare, si adotta il 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 comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno

collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio precedente alla data in cui deve essere effettuata la stima;

2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;

3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;

4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresenta la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 - upt.torino@agenziaentrate.it

5. redazione della tabella di valutazione/omogeneizzazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

In considerazione delle caratteristiche tipologiche e funzionali delle unità immobiliari identificate con i subb. 104 e 105, le relative superfici sono state omogeneizzate con quella dell'abitazione (sub. 103). Nella tabella seguente viene indicata la superficie complessiva utilizzata nel procedimento di stima

Identificativo catastale	Destinazione	Superficie catastale (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (mq)
Foglio 2, p.lla 214, sub. 103	Abitazione	260,00	100%	260,00
Foglio 2, p.lla 214, sub. 104	Locali di deposito	105,00	50%	52,50
Foglio 2, p.lla 214, sub. 105	Tettoia	78,00	25%	19,50
		Superficie complessiva in c.t.		**332,00**

11 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO. INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE.

La ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile in oggetto, è stata indirizzata verso unità immobiliari a destinazione residenziale, ubicate nel comune di San Giusto Canavese e zone limitrofe, nella stessa zona omogenea di mercato, e aventi caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da stimare.

A tal riguardo si sono consultati atti di compravendita reperibili dalla banca dati del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, relativi a transazioni effettuate nel II° semestre 2019 – I° semestre 2023.

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

Ca) Atto di compravendita Notaio Forni del 22/10/2019 con numero di repertorio 123451/66427, in cui viene venduto in Caluso (zona O.M.I.: B1) – Via V. Veneto, n. 39 – una unità immobiliare a destinazione residenziale A/4, in scadenti condizioni di manutenzione.

L'immobile è situato in zona semicentrale del comune di Caluso, in un ambito caratterizzato da un'edilizia di tipo residenziale, a poco più di un chilometro

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upl.torino@agenziaentrate.it

dalla Strada Statale 26, di collegamento tra la zona di Chivasso e quella di Ivrea.

Trattasi di un fabbricato risalente alla prima metà del secolo scorso, elevato a due piani fuori terra, senza ascensore.

L'unità immobiliare, su due piani fuori terra, si compone di quattro camere, bagno, due locali di sgombero, una travata aperta. L'orientamento prevalente è a meridione.

Il corrispettivo relativo all'immobile, dedotto dal sopra citato atto, è pari a 58.500 € per una superficie commerciale complessiva, ragguagliata secondo i criteri esposti nel paragrafo 3, di 168 mq (circa 348 €/mq).

Cb) Atto di compravendita Notaio Fabbi del 07/07/2020 con numero di repertorio 6629/5554, in cui viene compravenduto in Mercenasco, (zona O.M.I. R1) – via IV Novembre, n. 65 - una unità immobiliare a destinazione residenziale A/4, in scadenti condizioni di manutenzione.

L'immobile è situato in frazione Villate del comune di Mercenasco a poco più di 2 km dal centro cittadino, in un'area caratterizzata da insediamenti residenziali con caratteristiche tipologiche economiche-popolari e in prossimità della Strada Provinciale SP 82 di collegamento tra Chivasso e Ivrea.

Trattasi di un fabbricato risalente alla prima metà del secolo scorso, elevato a due piani fuori terra, senza ascensore.

L'unità immobiliare, su due piani fuori terra, si compone di cinque camere, bagno, tre locali deposito, tettoia, una travata aperta. L'orientamento prevalente è a meridione.

Il corrispettivo relativo all'immobile, dedotto dal sopra citato atto, è pari a 47.000 € per una superficie commerciale complessiva, ragguagliata secondo i criteri esposti nel paragrafo 3, di 227 mq (circa 207 €/mq).

Cc) Atto di compravendita Notaio Di Domenico del 30/07/2020 con numero di repertorio 6507/5235, in cui viene venduto in San Giusto Canavese, (zona O.M.I.: B1) – via del Pilone, n. 1 – una unità immobiliare a destinazione residenziale A/3, in scadenti condizioni di manutenzione.

L'immobile è situato in zona centrale del comune di San Giusto Canavese, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale, a 1,5 km dalla svincolo di San Giorgio Canavese dell'autostrada A5 Torino-Aosta.

Trattasi di un fabbricato a due piani fuori terra, senza ascensore, risalente alla prima metà del secolo scorso.

L'unità immobiliare, su due piani fuori terra, si compone di sei camere, due w.c., un terrazzo coperto. L'orientamento prevalente è a meridione.

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

Il corrispettivo relativo all'immobile, dedotto dal sopra citato atto, è pari a 60.000 € per una superficie commerciale complessiva, ragguagliata secondo i criteri esposti nel paragrafo 3, di 207 mq (circa 290 €/mq).

11.1 Tabella di comparazione.

In questa tabella (cfr. Allegato 5.1a) sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i "dati campione", e sono indicate le caratteristiche dell'unità immobiliare che, in base alla teoria estimativa, concorrono alla formazione del prezzo. In particolare sono indicati i seguenti dati:

- Fonte;
- Prezzo;
- Dati identificativi di indirizzo e catastali;
- Epoca del dato;
- Zona O.M.I. del Comune con valori rilevati;
- Caratteristiche dell'unità immobiliare
- Localizzazione di dettaglio;
- Tipologia architettonica;
- Stato manutentivo immobile;
- Superfici;
- Livello di piano;
- Orientamento prevalente;
- Qualità dell'affaccio prevalente;
- Stato manutentivo unità immobiliare.

11.2 TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE.

Per il comune di San Giusto Canavese, nella banca dati dell'OMI non sono indicati i valori di mercato della tipologia edilizia "abitazioni di tipo popolare"; 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 presenti nell'O.M.I. di questo Ufficio relativi alla tipologia "abitazioni di tipo economico".

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

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

11.3 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI.

Nella tabella dei dati sono riportate (cfr. Allegato 5.3a), 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 dell'unica caratteristica quantitativa: C_4 "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:

➢ C_1 – **"*Localizzazione di dettaglio*"**: tale caratteristica evidenzia, all'interno della zona O.M.I., la presenza di microaree particolarmente ricercate o degradate; i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale O.M.I. e a ciascuno di essi viene associato il seguente punteggio:

- Degradata = 0
- Normale = 1
- Di pregio = 2

➢ C_2 - "*Tipologia architettonica*": i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale OMI e a ciascuno di essi si può associare il seguente punteggio:

- economica = 0
- civile = 1
- signorile = 2.

➢ C_3 - "*Stato manutentivo immobile*": i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale OMI e a ciascuno di essi si può associare il seguente punteggio:

- scadente = 0;
- normale = 1;
- ottimo = 2.

➢ C_5 – "*Livello di piano*": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dal diverso livello di piano dell'unità abitativa; il criterio di individuazione dei punteggi è analogo a quello utilizzato per la valutazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione (cfr. P.O. 31/2002 dell'Agenzia del Territorio).

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +39011 0822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

livello di piano	Punteggio	
	con ascensore	senza ascensore
seminterrato/interrato	0	0
terra	3	3
rialzato	5	5
primo	6	6
secondo	7	5
piano n (dal 3° al penultimo)	8	7-n
piano n ultimo	9	8-n
piano n attico e superattico	13	12-n

➢ C_6 - "*Orientamento prevalente*": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa esposizione dell'unità abitativa; il criterio di individuazione dei punteggi è analogo a quello utilizzato per la valutazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione (cfr. P.O. 31/2002 dell'Agenzia del Territorio).

orientamento prevalente	Punteggio
N	0
N-E/N-O	1
E/O	2
S-E/S-O	3
S	4

➢ C_7 - "*Qualità dell'affaccio prevalente*": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa qualità dell'affaccio prevalente dell'immobile; i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale OMI e a ciascuno di essi si può associare il seguente punteggio:

- scadente = 0
- normale = 1
- di pregio = 2.

➢ C_8 - "*Stato manutentivo unità immobiliare*": i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale OMI e a ciascuno di essi si può associare il seguente punteggio:

- scadente = 0
- normale = 1
- di pregio = 2.

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

11.4 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI MARGINALI.

Questa tabella (cfr. Allegato 5.4a) è compilata prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella di comparazione e determinando

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

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 sono così quantificati:

- C_4 - 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*).

- C_5 - Nel caso della caratteristica qualitativa "livello di piano", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KC_5) al prezzo complessivo di ogni unità abitativa in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 3%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale ed è analoga a quella utilizzata per la valutazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione (*cfr. P.O. 31/2002 dell'Agenzia del Territorio*).

- C_6 - Nel caso della caratteristica qualitativa "orientamento prevalente", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KC_6) al prezzo complessivo di ogni unità abitativa in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 2%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale ed è analoga a quella utilizzata per la valutazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione (cfr. P.O. 31/2002 dell'Agenzia del Territorio).

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

11.5 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 procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi marginali, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo marginale di una

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

data caratteristica e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

Pcorretto = PCi + ΣΔPi.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Si riporta di seguito la Tabella di valutazione:

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE S	
			Ca		Cb		Cc			
ambito	N°	denominazione	quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔPj		
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	164	31.486,42	105	20.158,99	125	23.998,80		
	C5	livello di piano	0	0,00	3	3.922,36	0	0,00		
	C6	orientamento prevalente	-4	-3.120,00	-4	-3.486,55	-4	-4.662,86		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo ΣΔPj	28.366,42		20.594,81		19.335,94			
		prezzo iniziale (test di ammissibilità) PCi	39.000,00		43.581,82		58.285,71			
		prezzo corretto P'Ci=PCi+ΣΔPj	67.366,42		64.176,63		77.621,66			
		prezzo unitario corretto p'Ci=P'Ci/Ss	202,91		193,30		233,80		p medio	**210,00**
		scostamento percentuale Δ%	-3,38%		-7,95%		11,33%			
		prezzo unitario corretto finale p'C=P'Ci/Ss	202,91		193,30		233,80		ps = pmedio	**210,00**
		scostamento percentuale Δ%	-3,38%		-7,95%		11,33%		Ps	**69.722**

Tabella di valutazione

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

11.6 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI.

A valle della compilazione della tabella di valutazione, si verifica 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 (±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.

Nel caso in esame, si rileva che nessuno degli immobili di confronto presenta, di fatto, uno scostamento percentuale Δ% maggiore del ±15%, e che i prezzi unitari corretti degli immobili in comparazione presentano uno scostamento massimo percentuale Δ%, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, inferiore in valore assoluto al 12%.

In considerazione della tipologia di stima, ritenendo, come sopra indicato, appropriata un'alea estimativa di circa il ±15%; tenuto conto che i prezzi corretti possono rappresentare altrettanti valori di mercato probabili dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile da valutare sia dato dalla media dei valori unitari corretti degli immobili di confronto.

11.7 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 al comune di San Giusto Canavese, alla zona O.M.I. B1 e alla tipologia edilizia "Abitazioni di tipo popolare" non presenta valori di mercato.

12 DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' ANNUALE DI OCCUPAZIONE. INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE.

Dovendo stimare, di fatto, il valore di locazione di un immobile a destinazione residenziale, la ricerca delle quotazioni di mercato, necessari per valutare l'immobile in oggetto, è stata indirizzata verso unità immobiliari aventi la stessa destinazione d'uso, ubicate in San Giusto Canavese, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile in oggetto.

A tal riguardo, si elencano le fonti consultate:

- Contratti di locazione nel periodo I° semestre 2015 – II° semestre 2015, ricavati dalla banca dati del Servizio di Pubblicità Immobiliare di questo Ufficio;

Le ricerche condotte hanno fornito i seguenti risultati: n° 3 immobili desunti da contratti di locazione.

Ca) Contratto di locazione del 01/01/2015, registrato in data 29/01/2015 al n. TTL-2015-3T-932-1, in cui viene affittato in San Giusto Canavese (zona O.M.I.:

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

B1) – viale XXV Luglio n. 60 - un immobile a destinazione residenziale A/3 in scadenti condizioni di manutenzione.

Trattasi di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano interrato, senza ascensore. L'unità immobiliare, situata al piano terreno si compone di tre camere, bagno, ripostiglio, porticato e cantina. L'orientamento prevalente è nord est – nord ovest.

Il corrispettivo relativo all'immobile, dedotto dal sopra citato contratto, è pari a 350 € mensili, per una superficie commerciale complessiva, ragguagliata secondo i criteri esposti nel paragrafo 3, di 312 mq (1,12 €/mq).

Cb) Contratto di locazione del 01/02/2015, registrato in data 18/02/2015 al n. TSZ-2015-3T-416-1, in cui viene affittato in San Giusto Canavese (zona O.M.I.: B1) – vicolo Bardina n. 5 - un immobile a destinazione residenziale A/3 in scadenti condizioni di manutenzione.

Trattasi di un fabbricato a due piani fuori terra, senza ascensore. L'unità immobiliare, piano terreno e primo piano, si compone di cinque camere, bagno, w.c., quattro locali sgombero, cantina, balcone. L'orientamento prevalente è nord est – nord ovest.

Il corrispettivo relativo all'immobile, dedotto dal sopra citato contratto, è pari a 250 € mensili, per una superficie commerciale complessiva, ragguagliata secondo i criteri esposti nel paragrafo 3, di 235 mq (1,06 €/mq).

Cc) Contratto di locazione del 01/09/2015, registrato in data 14/09/2015 al n. TSZ-2015-3T-1844-1, in cui viene affittato in San Giusto Canavese (zona O.M.I.: B1) – via Milano n. 1 - un immobile a destinazione residenziale A/3 in scadenti condizioni di manutenzione.

Trattasi di di un fabbricato a due piani fuori terra, senza ascensore. L'unità immobiliare, situata al primo piano, è costituita da quattro camere, bagno, due locali di sgombero e un terrazzo. L'orientamento prevalente è a meridione.

Il corrispettivo relativo all'immobile, dedotto dal sopra citato contratto, è pari a 200 € mensili, per una superficie commerciale complessiva, ragguagliata secondo i criteri esposti nel paragrafo 3, di 168 mq (1,19 €/mq).

12.1 Tabella di comparazione.

In questa tabella (cfr. Allegato 5.1b) sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i "dati campione" , e sono indicate le caratteristiche dell'unità immobiliare che, in base alla teoria estimativa, concorrono alla formazione del prezzo. In particolare sono indicati i seguenti dati:

- Fonte;
- Prezzo;

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

- Dati identificativi di indirizzo e catastali;
- Epoca del dato;
- Zona O.M.I. del Comune con valori rilevati;
- Caratteristiche dell'unità immobiliare
- Localizzazione di dettaglio;
- Tipologia architettonica;
- Stato manutentivo immobile;
- Superfici;
- Livello di piano;
- Orientamento prevalente;
- Qualità dell'affaccio prevalente;
- Stato manutentivo unità immobiliare.

12.2 TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE.

Per il comune di San Giusto Canavese, nella banca dati dell'OMI non sono indicati i valori di locazione della tipologia edilizia "abitazioni di tipo popolare"; 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 presenti nell'O.M.I. di questo Ufficio relativi alla tipologia "abitazioni di tipo economico".

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

12.3 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI.

Nella tabella dei dati sono riportate (cfr. Allegato 5.3b), 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 dell'unica caratteristica quantitativa: C_4 "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:

➢ C_1 – "*Localizzazione di dettaglio*": tale caratteristica evidenzia, all'interno della zona O.M.I., la presenza di microaree particolarmente ricercate o

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

degradate; i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale O.M.I. e a ciascuno di essi viene associato il seguente punteggio:

- Degradata = 0
- Normale = 1
- Di pregio = 2

➢ C_2 - "*Tipologia architettonica*": i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale OMI e a ciascuno di essi si può associare il seguente punteggio:

- economica = 0
- civile = 1
- signorile = 2.

➢ C_3 - "*Stato manutentivo immobile*": i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale OMI e a ciascuno di essi si può associare il seguente punteggio:

- scadente = 0;
- normale = 1;
- ottimo = 2.

➢ C_5 – "*Livello di piano*": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dal diverso livello di piano dell'unità abitativa; il criterio di individuazione dei punteggi è analogo a quello utilizzato per la valutazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione (cfr. P.O. 31/2002 dell'Agenzia del Territorio).

livello di piano	Punteggio	
	con ascensore	senza ascensore
seminterrato/interrato	0	0
terra	3	3
rialzato	5	5
primo	6	6
secondo	7	5
piano n (dal 3° al penultimo)	8	7-n
piano n ultimo	9	8-n
piano n attico e superattico	13	12-n

➢ C_6 - "*Orientamento prevalente*": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa esposizione dell'unità abitativa; il criterio di individuazione dei punteggi è analogo a quello utilizzato per la valutazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione (cfr. P.O. 31/2002 dell'Agenzia del Territorio).

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

orientamento prevalente	Punteggio
N	0
N-E/N-O	1
E/O	2
S-E/S-O	3
S	4

➢ C_7 - "*Qualità dell'affaccio prevalente*": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa qualità dell'affaccio prevalente dell'immobile; i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale OMI e a ciascuno di essi si può associare il seguente punteggio:

- scadente = 0
- normale = 1
- di pregio = 2.

➢ C_8 - "*Stato manutentivo unità immobiliare*": i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale OMI e a ciascuno di essi si può associare il seguente punteggio:

- scadente = 0
- normale = 1
- di pregio = 2.

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

12.4 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI MARGINALI.

Questa tabella (cfr. Allegato 5.4b) è compilata prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella 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 sono così quantificati:

➢ C_4 - 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

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 - 10121 Torino tel. +390110822111 - upt.torino@agenziaentrate.it

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*).

- C_5 - Nel caso della caratteristica qualitativa "livello di piano", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KC_5) al prezzo complessivo di ogni unità abitativa in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 3%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale ed è analoga a quella utilizzata per la valutazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione (*cfr. P.O. 31/2002 dell'Agenzia del Territorio*).

- C_6 - Nel caso della caratteristica qualitativa "orientamento prevalente", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KC_6) al prezzo complessivo di ogni unità abitativa in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 2%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale ed è analoga a quella utilizzata per la valutazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione (cfr. P.O. 31/2002 dell'Agenzia del Territorio).

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

12.5 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 procede a calcolare il valore di locazione dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

$Pcorretto = PCi + \Sigma\Delta Pi$.

Il più probabile valore di locazione del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di locazione va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Si riporta di seguito la Tabella di valutazione:

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 - upt.torino@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE S	
			Ca		Cb		Cc			
ambito	N°	denominazione	quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔPj	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔPj		
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	20	21,28	97	103,19	164	174,47		
	C5	livello di piano	3	31,50	0	0,00	0	0,00		
	C6	orientamento prevalente	-1	-7,00	-1	-5,00	-4	-16,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma\Delta P_j$	45,78		98,19		158,47			
		prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}	350,00		250,00		200,00			
		prezzo corretto $P'_{Ci}=P_{Ci}+\Sigma\Delta P_j$	395,78		348,19		358,47			
		prezzo unitario corretto $p'_{Ci}=P'_{Ci}/S_s$	1,19		1,05		1,08		p medio	**1,11**
		scostamento percentuale Δ%	7,70%		-5,25%		-2,45%			
		prezzo unitario corretto finale $p'_C=P'_{Ci}/S_s$	1,19		1,05		1,08		ps = pmedio	**1,11**
		scostamento percentuale Δ%	7,70%		-5,25%		-2,45%		P_S	**367**

Tabella di valutazione

12.6 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI.

A valle della compilazione della tabella di valutazione, si verifica 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 (±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.

Nel caso in esame, si rileva che nessuno degli immobili di confronto presenta, di fatto, uno scostamento percentuale Δ% maggiore del ±15%, e che i prezzi unitari corretti degli immobili in comparazione presentano uno scostamento massimo percentuale Δ%, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, inferiore in valore assoluto all'8%.

In considerazione della tipologia di stima, ritenendo, come sopra indicato, appropriata un'alea estimativa di circa il ±15%; tenuto conto che i prezzi corretti possono rappresentare altrettanti valori di locazione probabili dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene che il più probabile valore unitario di locazione/mese dell'immobile da valutare sia dato dalla media dei valori unitari corretti degli immobili di confronto.

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

L'indennità annuale di occupazione al 26/10/2015, viene quindi determinato da: 367,00 €/mese x 12 = **4.404,00 €**

12.7 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 al comune di San Giusto Canavese, alla zona O.M.I. B1 e alla tipologia edilizia "Abitazioni di tipo popolare" non presenta valori di locazione.

13 DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ ANNUALE DI OCCUPAZIONE PER GLI ANNI SUCCESSIVI AL 2015.

La quantificazione dell'indennizzo annuale di occupazione a partire dal 26/10/2015 fino all'attualità, è determinata con l'ausilio dell'indice FOI (indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati) pubblicato sul sito internet dell'I.S.T.A.T. e riportati nelle sottostanti tabelle. In dettaglio, partendo dal valore determinato per il 2015, l'indennizzo di occupazione per le annualità successive è stato calcolato con i seguenti coefficienti di rivalutazione.

VARIAZIONI

Indagine:	Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati
Capitolo:	Indice Generale (senza tabacchi)
Periodo:	Media annua 2015 - Media annua 2023
Somma da rivalutare:	4404 Euro
Territorio:	Italia

Mese inizio	Anno inizio	Mese fine	Anno fine	Variazioni	Somma rivalutata EURO	Somma rivalutata LIRE
Media Annua	2015	Media Annua	2016	-0,1	4.399,60	8.518.813
Media Annua	2016	Media Annua	2017	+1,1	4.448,00	8.612.529
Media Annua	2017	Media Annua	2018	+1,1	4.496,93	8.707.271
Media Annua	2018	Media Annua	2019	+0,5	4.519,41	8.750.798
Media Annua	2019	Media Annua	2020	-0,3	4.505,85	8.724.542
Media Annua	2020	Media Annua	2021	+1,9	4.591,46	8.890.306
Media Annua	2021	Media Annua	2022	+8,1	4.963,37	9.610.424
Media Annua	2022	Media Annua	2023	-	4.963,37	9.610.424

Anno 2016: **4.400,00 €** in c.t.;

Anno 2017: **4.448,00 €** in c.t.;

Anno 2018: **4.497,00 €** in c.t.;

Anno 2019: **4.519,00 €** in c.t.;

Anno 2020: **4.506,00 €** in c.t..

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

Anno 2021: **4.591,00 €** in c.t.

Anno 2022: **4.963,00 €** in c.t..

Anno 2023: **4.963,00 €** in c.t..

CONCLUSIONI.

La presente valutazione è stata richiesta dall'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (A.N.B.S.C.) con nota prot. 14802 del 02/03/2023 a seguito dell'Atto Esecutivo per Attività di valutazione immobiliare tecnico – estimativa sottoscritto tra l'Agenzia delle Entrate e l'A.N.B.S.C. con prot. 288005 del 17/08/2020.

La relazione di stima è relativa a degli immobili a destinazioni varie ubicati nel comune di San Giusto Canavese (TO), via Cappo n. 32, oggetto di confisca disposta nell'ambito del procedimento di prevenzione n. 74/2014 R.G.M.P del Tribunale di Torino.

Lo scopo della presente valutazione è quindi quello di determinare, il *più probabile valore di mercato* all'attualità, nonché *l'indennità annuale di occupazione*, a partire dal 26/10/2015, degli immobili specificati al paragrafo 1.

Non è stato necessario effettuare il sopralluogo degli immobili da stimare, in quanto le informazioni e la documentazione fotografica trasmesse dall' A.N.B.S.C., nonché ulteriori dati reperiti tramite web e le banche dati dell'Agenzia, sono risultate esaustive allo svolgimento della valutazione e hanno permesso 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).

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.

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte; tenuto conto, delle caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili, e nel presupposto che gli stessi immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari (ad eccezione di quelli indicati nella presente relazione di stima) e che rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, e che dalla documentazione a disposizione non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto, si indica nella seguente tabella, il più probabile valore di mercato e dell'indennità annuale di occupazione degli immobili in esame.

IMMOBILI A DESTINAZION VARIE SITI IN SAN GIUSTO CANAVESE (TO) – VIA CAPPO N. 32	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ACCERTATO A MAGGIO 2023 IN C.T.
Fg. 2, P.lla 214, Sub. 103, 104, 105, 106 (C.E.U.)	**69.000,00 €**

IMMOBILI A DESTINAZION VARIE SITI IN SAN GIUSTO CANAVESE (TO) – VIA CAPPO N. 32	PIÙ PROBABILE INDENNIZZO ANNUALE DI OCCUPAZIONE A OTTOBRE 2015
Fg. 19, P.lla 238, Subb. 103, 104, 105, 106 (C.E.U.)	**4.404,00 €**

Tenuto conto della tipologia di stima; ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile per tali valutazioni immobiliari un'alea estimativa di circa il ±15%, si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato e dell'indennità di occupazione degli immobili stimati.

La presente valutazione è fornita all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (A.N.B.S.C.) riguardo gli immobili oggetto di confisca disposta nell'ambito del procedimento di prevenzione n. 74/2014 R.G.M.P del Tribunale di Torino, e per nessun altro tipo di utilizzazione.

TEAM OPERATIVO

IL RESPONSABILE TECNICO

(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE PROVINCIALE

(firmato digitalmente)

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

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

INDICE ALLEGATI

ALLEGATI

1 Planimetria di inquadramento urbanistico: P.R.G.C. vigente
2 Inquadramento zona O.M.I.
3 Stralcio di estratto del foglio di mappa
4 Documentazione fotografica
5 Tabelle di calcolo

Direzione Regionale del Piemonte – Ufficio Provinciale – Territorio di Torino
Via Guicciardini, 11 – 10121 Torino tel. +390110822111 – upt.torino@agenziaentrate.it

Comune di San Giusto Canavese (TO)
Piano Regolatore Generale Comunale vigente
(Del. G.R. n. 85 – 24686 del 03/05/1993)

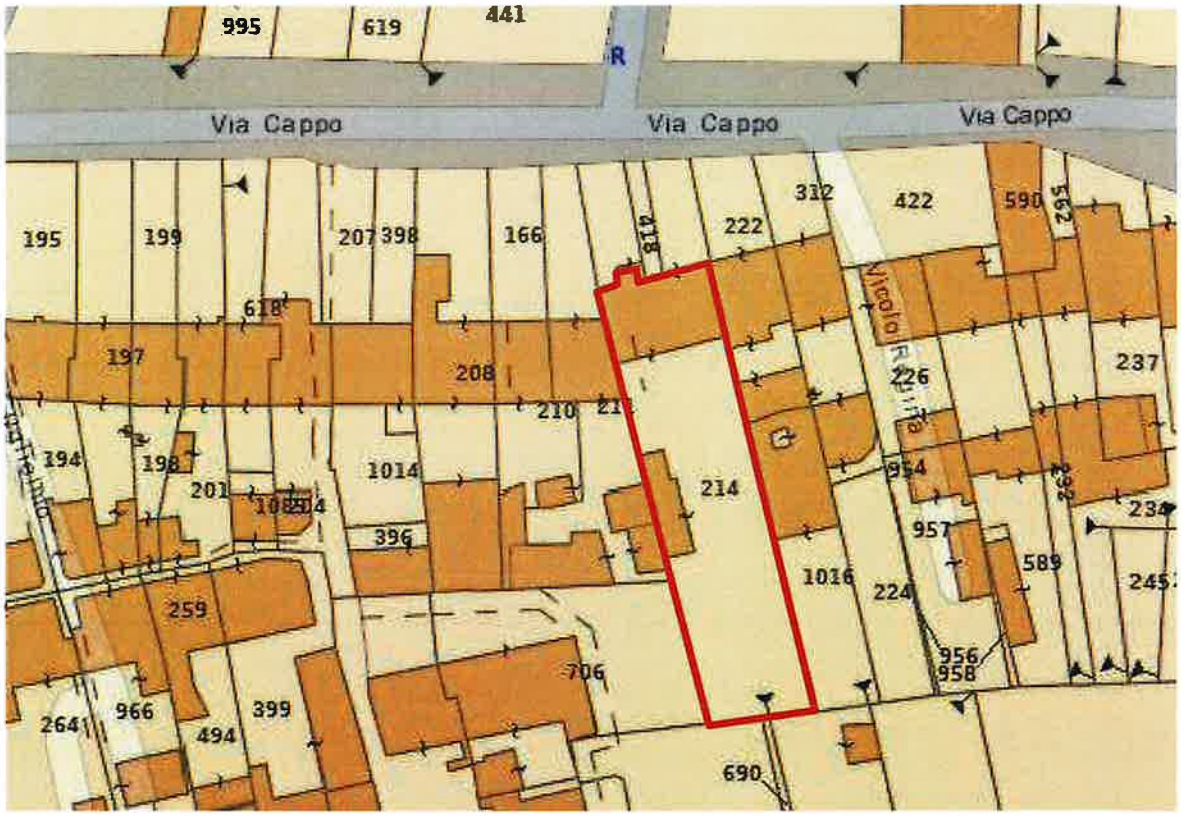
Individuazione dell'immobile oggetto di stima.

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO Piano Regolatore Generale Comunale Vigente	
ALLEGATO N° 1	scala non in scala
	data Maggio 2023

COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)
Zona O.M.I. B1

Individuazione della zona di riferimento

INQUADRAMENTO ZONA O.M.I. Ubicazione della zona di riferimento	
ALLEGATO N° 2	scala non in scala
	data Maggio 2023



Comune di San Giusto Canavese (TO)
Foglio 2, particella 214 - C.T.

N

Immobile oggetto di stima

ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA Catasto Terreni	
ALLEGATO N° 3	scala non in scala
	data Maggio 2023

Ca – Comune di Caluso
Via Vittorio Veneto n° 39

Cb – Comune di Mercenasco
Via IV Novembre n° 65

Cc – Comune di San Giusto Canavese
Via del Pilone n° 1

Fonte: Google Maps

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Foto comparables – Valore di mercato	
ALLEGATO N° 4b	data Maggio 2023

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Foto immobile oggetto di stima	
ALLEGATO N° 4a	data Maggio 2023

Ca – Viale XXV Luglio n° 60

Cb – Vicolo Bardina n° 5

Cc – Via Milano n° 1

Fonte: Google Maps

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto comparabies – Locazione

ALLEGATO N° 4c

data Maggio 2023

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
			Ca	Cb	Cc	
fonte			Atto Rep. n. 123451/66427	Atto Rep. n. 6629/5554	Atto Rep. n. 6507/5235	
prezzo o valore			**58.500**	**47.000**	**60.000**	
dati identificativi	indirizzo	comune	Caluso	Mercenasco	San Giusto C.	*San Giusto C.*
		toponimo	via V. Veneto	via IV Novembre	via del Pilone	*via Cappo*
		n° civico	39	65	1	*32*
	catastali	foglio	9	30	3	*2*
		particella	741	307	768	*214*
		subalterno	_	_	112	*102,104,105*
epoca dato	semestre		**2° 2019**	**2° 2020**	**2° 2020**	***1° 2023***
	anno					
zona OMI	denominazione		**B1**	**R1 (B1)*** **	**B1**	***B1***
	abitazioni di tipo economico*	valore max €/mq (epoca dato)	920	650	620	610
		valore min €/mq (epoca dato)	610	450	430	410
		valore max €/mq (epoca stima)	860	620	610	610
		valore min €/mq (epoca stima)	570	410	410	410
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata				
		normale	X	X	X	*X*
		di pregio				
	tipologia architettonica	economica	X	X	X	*X*
		civile				
		signorile				
	stato manutentivo immobile	scadente	X	X	X	*X*
		normale				
		ottimo				
unità immobiliare	superfici (mq)	sup. coperte				
		balconi e terrazzi				
		giardini				
		cantine e soffitte comunicanti				
		cantine e soffitte non comunicanti				
		sup. ragguagliate	**168**	**227**	**207**	***332***
	livello di piano	con ascensore				
		senza ascensore	X	X	X	*X*
		N°piano	1	T	1	*1*
		ultimo				
		attico				
	orientamento prevalente	N				*X*
		NE-NO				
		E-O				
		SE-SO				
		S	X	X	X	
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente				
		normale	X	X	X	*X*
		di pregio				
	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	X	X	X	*X*
		normale				
		ottimo				

* non essendo valorizzata nella banca dati dell'O.M.I. la tipologia edilizia "abitazioni di tipo popolare", ai soli fini dell'omogeneizzazione dei dati si utilizzano i valori relativi alla tipologia edilizia "abitazioni di tipo economico".

** si utilizzano i valori relativi all'ultimo dato O.M.I. disponibile: 2° semestre 2022.

***valori riferiti alla zona O.M.I. B1, non essendo disponibili valori per la zona O.M.I. R1.

TABELLE DI CALCOLO
Tabella di comparazione

ALLEGATO N. **5.1a**

data Maggio 2023

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S	
		Ca	Cb	Cc		
zona OMI		B1	R1 (B1)***	B1	B1	
prezzo rilevato (€)		58.500	47.000	60.000	VOMI min	410
					VOMI max	610
					C' (€/mq) costo unitario da scadente a normale	
					C'' (€/mq) costo unitario da normale a ottimo	
epoca del dato	semestre OMI	2° 2019	2° 2020	2° 2020	epoca stima	1° 2023**
	valore centrale OMI **residenziale** zona ed epoca comparable (€)	765	550	525	valore centrale OMI **residenziale** zona ed epoca subject	510
	coefficiente di epoca KEi VOMI epoca stima/VOMI epoca comparable	0,93	0,94	0,97		
localizzazione generale	valore centrale OMI **residenziale** zona comparable ed epoca stima (€)	715	515	510		
	coefficiente di zona KLi VOMI zona subject/VOMI zona comparable	0,71	0,99	1,00		
consistenza ragguagliata STCi (mq)		168	227	207	332	
prezzo unitario pci = Pci/STci (€/mq)		348,21	207,05	289,86	(VOMI min-C') prezzo min ammissibile	410
prezzo unitario omogeneizzato p'ci = pci x KEi xKLi (€/mq)		232,14	191,99	281,57	(VOMI max+C'') prezzo max ammissibile	610
prezzo omogeneizzato Pci = p'ci x STCi (€)		39.000,00	43.581,82	58.285,71		

* non essendo valorizzata nella banca dati dell'O.M.I. la tipologia edilizia "abitazioni di tipo popolare", ai soli fini dell'omogeneizzazione dei dati si utilizzano i valori relativi alla tipologia edilizia "abitazioni di tipo economico".

TABELLE DI CALCOLO Tabella di omogeneizzazione	
ALLEGATO N. **5.2a**	data Maggio 2023

CARATTERISTICHE						IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
ambito	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
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	degradata	0		1	1	1	1
			normale	1					
			di pregio	2					
	C2	tipologia architettonica	economica	0		0	0	0	0
			civile	1					
			signorile	2					
	C3	stato manutentivo immobile	scadente	0		0	0	0	0
			normale	1					
			ottimo	2					
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata		mq		**168**	**227**	**207**	**332**
	C5	livello di piano	ascensore	si	no	6	3	6	6
			seminterrato	0	0				
			terra	3	3				
			rialzato	5	5				
			primo	6	6				
			secondo	7	5				
			intermedio (n=n°piano)	8	7-n				
			ultimo (n=n°piano)	9	8-n				
			attico (n=n°piano)	13	12-n				
	C6	orientamento prevalente	N	0		4	4	4	0
			NE-NO	1					
			E-O	2					
			SE-SO	3					
			S	4					
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0		1	1	1	1
			normale	1					
			di pregio	2					
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0		0	0	0	0
			normale	1					
			ottimo	2					

TABELLE DI CALCOLO
Tabella dei dati

ALLEGATO
N. **5.3a**

data
Maggio 2023

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI					
ambito	N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	$K_{C4} \times p_{min}$	€/mq	1	191,99	191,99	191,99
	C5	livello di piano	$K_{C5} \times P_{Ci}$	€	0,03	1.170,00	1.307,45	1.748,57
	C6	orientamento prevalente	$K_{C6} \times P_{Ci}$	€	0,02	780,00	871,64	1.165,71

TABELLE DI CALCOLO
Tabella dei prezzi marginali

ALLEGATO
N. **5.4a**

data
Maggio 2023

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
			Ca	Cb	Cc	
fonte			Contratto di locazione reg. TTL-2015-3T-932-1	Contratto di locazione reg. TSZ-2015-3T-416-1	Contratto di locazione reg. TSZ-2015-3T-1844-1	
prezzo o valore			**350**	**250**	**200**	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	viale XXV Luglio	vicolo Bardina	via milano	*via Cappo*
		n° civico	60	5	1	*32*
	catastali	foglio	1	4	1	*2*
		particella	607	1364	730	*214*
		subalterno	_	_	112	*103,104,105*
epoca dato	semestre		**1° 2015**	**1° 2015**	**2° 2015**	***2°2015***
	anno					
zona OMI	denominazione		**B1**	**B1**	**B1**	***B1***
	abitazioni di tipo economico*	valore max €/mq (epoca dato)	2,70	2,70	2,70	2,70
		valore min €/mq (epoca dato)	2,00	2,00	2,00	2,00
		valore max €/mq (epoca stima)	2,70	2,70	2,70	2,70
		valore min €/mq (epoca stima)	2,00	2,00	2,00	2,00
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata				
		normale	X	X	X	*X*
		di pregio				
	tipologia architettonica	economica	X	X	X	*X*
		civile				
		signorile				
	stato manutentivo immobile	scadente	X	X	X	*X*
		normale				
		ottimo				
unità immobiliare	superfici (mq)	sup. coperte				
		balconi e terrazzi				
		giardini				
		cantine e soffitte comunicanti				
		cantine e soffitte non comunicanti				
		sup. ragguagliate	**312**	**235**	**168**	***332***
	livello di piano	con ascensore				
		senza ascensore	X	X	X	*X*
		N°piano	T	1	1	*1*
		ultimo				
		attico				
	orientamento prevalente	N				*X*
		NE-NO	X	X		
		E-O				
		SE-SO				
		S			X	
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente				
		normale	X	X	X	*X*
		di pregio				
	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	X	X	X	*X*
		normale				
		ottimo				

* non essendo valorizzata nella banca dati dell'O.M.I. la tipologia edilizia "abitazioni di tipo popolare", ai soli fini dell'omogeneizzazione dei dati si utilizzano i valori relativi alla tipologia edilizia "abitazioni di tipo economico".

TABELLE DI CALCOLO
Tabella di comparazione

ALLEGATO N. **5.1b**

data Maggio 2023

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S	
		Ca	Cb	Cc		
zona OMI		B1	B1	B1	B1	
prezzo rilevato (€)		350	250	200	VOMI min	2,00
					VOMI max	2,70
					C' (€/mq) costo unitario da scadente a normale	
					C'' (€/mq) costo unitario da normale a ottimo	
epoca del dato	semestre OMI	1° 2015	1° 2015	2° 2015	epoca stima	2°2015
	valore centrale OMI **residenziale** zona ed epoca comparable (€)	2,35	2,35	2,35	valore centrale OMI **residenziale** zona ed epoca subject	2,35
	coefficiente di epoca KEi VOMI epoca stima/VOMI epoca comparable	1,00	1,00	1,00		
localizzazione generale	valore centrale OMI **residenziale** zona comparable ed epoca stima (€)	2,35	2,35	2,35		
	coefficiente di zona KLi VOMI zona subject/VOMI zona comparable	1,00	1,00	1,00		
consistenza ragguagliata STCi (mq)		312	235	168	332	
prezzo unitario pci = Pci/STci (€/mq)		1,12	1,06	1,19	(VOMI min-C') prezzo min ammissibile	2,00
prezzo unitario omogeneizzato p'ci = pci x KEi xKLi (€/mq)		1,12	1,06	1,19	(VOMI max+C'') prezzo max ammissibile	2,70
prezzo omogeneizzato Pci = p'ci x STCi (€)		350,00	250,00	200,00		

TABELLE DI CALCOLO
Tabella di omogeneizzazione

ALLEGATO N. **5.2b**

data Maggio 2023

CARATTERISTICHE						IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
ambito	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
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	degradata	0		1	1	1	1
			normale	1					
			di pregio	2					
	C2	tipologia architettonica	economica	0		0	0	0	0
			civile	1					
			signorile	2					
	C3	stato manutentivo immobile	scadente	0		0	0	0	0
			normale	1					
			ottimo	2					
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata		mq		**312**	**235**	**168**	**332**
	C5	livello di piano	ascensore	si	no	3	6	6	6
			seminterrato	0	0				
			terra	3	3				
			rialzato	5	5				
			primo	6	6				
			secondo	7	5				
			intermedio (n=n°piano)	8	7-n				
			ultimo (n=n°piano)	9	8-n				
			attico (n=n°piano)	13	12-n				
	C6	orientamento prevalente	N	0		1	1	4	0
			NE-NO	1					
			E-O	2					
			SE-SO	3					
			S	4					
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0		1	1	1	1
			normale	1					
			di pregio	2					
	C8	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0		0	0	0	0
			normale	1					
			ottimo	2					

TABELLE DI CALCOLO
Tabella dei dati

ALLEGATO
N. **5.3b**

data
Maggio 2023

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI					
ambito	N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	$K_{C4} \times p_{min}$	€/mq	1	1,06	1,06	1,06
	C5	livello di piano	$K_{C5} \times P_{Ci}$	€	0,03	10,50	7,50	6,00
	C6	orientamento prevalente	$K_{C6} \times P_{Ci}$	€	0,02	7,00	5,00	4,00

TABELLE DI CALCOLO
Tabella dei prezzi marginali

ALLEGATO
N. **5.4b**

data
Maggio 2023