

RELAZIONE PERITALE  
IMMOBILE SITO IN  
CARMAGNOLA (TO)  
VIA TORINO N° 82





Geom. Stella Francesco Via san Bernardo n° 48 10144 Pinerolo (TO)  
Tel.cel. 39272693275. Iscrizione ruolo periti ed esperti n°797 CCIAA Torino.

## RELAZIONE PERITALE DI IMMOBILE SITO IN TORINO

Il sottoscritto Geom. Stella Francesco iscritto all'albo dei periti ed esperti  
CCIAA della Camera di Commercio Della Provincia di Torino

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE sito in Carmagnola (TO) in  
via TORINO n°82

### SCOPO DELLA STIMA

La stima viene richiesta al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato per  
un possibile realizzo in una compravendita.

### Descrizione immobile:

#### 1) APPARTAMENTO

Appartamento sito al PIANO QUARTO (5°fl) facente parte di un condominio  
costruito nei primi anni 60 elevato a sei piani fuori terra, con ingresso per mezzo di  
portone in ferro e vetro dotato di pulsantiera citofonica, la facciata lato strada in  
rivestimento con mattoni a vista, pietra e mosaico, balconi con ringhiera; la facciata  
lato cortile intonacata il tutto in discreto stato di manutenzione. L'accesso alla U.I  
avviene dal pianerottolo per mezzo di una porta blindata. L'appartamento è  
composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno ed una cantina al  
piano interrato, è presente un solo balcone lato strada e nessun balcone con accesso  
diretto dall'appartamento sul lato cortile. La disposizione degli spazi, risulta essere  
razionale ed in linea con i dettami progettuali dell'epoca e tipologia dell'edificio, gli  
ambienti sono abbastanza funzionali. Tutti i locali, sono correttamente e  
sufficientemente illuminati grazie a finestre e porte finestre, tranne il corridoio in cui  
risulta insufficiente l'illuminazione naturale. L'immobile risulta essere in parte  
ristrutturato, ma in scadente stato di manutenzione; i serramenti sono in pvc vetro  
doppio e sistema oscurante tapparelle avvolgibili in pvc, entrambi in pessimo stato di  
manutenzione.

L'alimentazione dell'acqua calda avviene per mezzo di una caldaia a gas metano e  
posizionata esternamente, l'impianto di riscaldamento è centralizzato a metano

Geom. STELLA FRANCESCO  
Iscri. Ruolo Periti ed Esperti  
CCIAA TO n. 797

alimentato da una caldaia comune condominiale, i radiatori sono in ghisa e sono dotati di termo-valvole e contabilizzatori di calorie.

#### Estremi catastali

N.C.E.U di Torino comune di CARMAGNOLA : Foglio 102, Particella 241, Sub. 33, zona censuaria //, Categoria A/2, classe 1, Vani 3, totale Mq 58 catastali.  
Rendita € 216,91.



#### Metratura

Metratura catastale 58 mq  
Metratura calpestabile 48 mq rilevata Per mezzo di misurazione planimetria e misuratore laser.  
Metratura di riferimento Circa 53 mq

#### Impianti

Gli impianti elettrico e idraulico risultano rifatti alla fine degli anni 90 e pur se funzionanti, non sono in regola con le normative vigenti .

#### Pertinenze

Un vano ad uso cantina, un balconcino ad uso esclusivo sul pianerottolo intermedio.

#### SPECIFICHE

Si specifica che l'immobile oggetto di stima, risulta allo stato attuale incongruente rispetto alla planimetria catastale, infatti risulta chiuso (in planimetria) e collegato alla zona angolo cottura e ricostruito ricavandolo nel corridoio. (vedi segnalazione evidenziata nella planimetria allegata)

#### CONSIDERAZIONI RIASSUNTIVE DEL SOPRALLUOGO

Nel suo complesso, si può dedurre, che l'unità immobiliare risulta essere sana nelle strutture costruttive, discreta esposizione con discreta luminosità. Nell'insieme l'immobile oggetto di stima richiede interventi di ristrutturazione. Si rileva inoltre sul soffitto del soggiorno, una grande macchia, con distacco dell'intonaco, dovuta ad una infiltrazione proveniente da perdita d'acqua proveniente dal piano superiore. (vedi foto allegata)

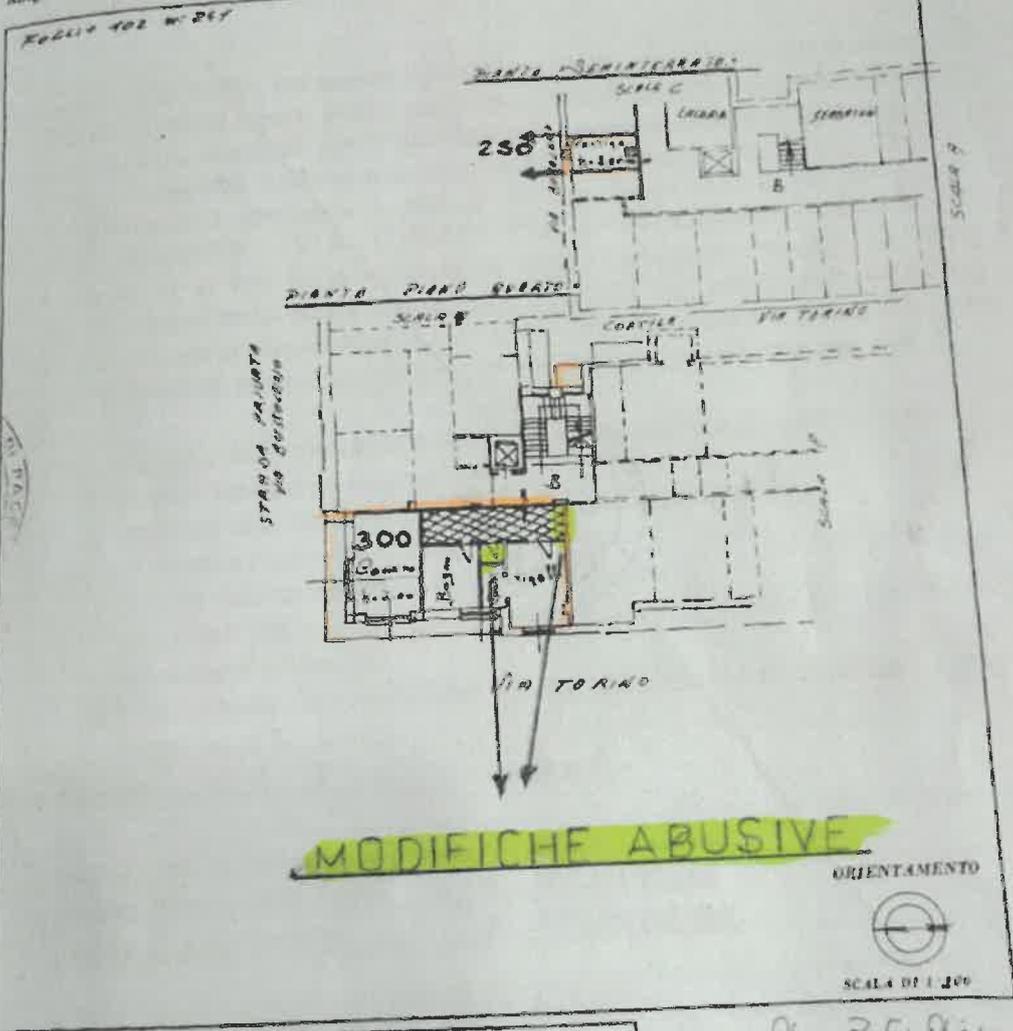
Geom. STELLA FRANCESCA  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
CCIAA TO n. 797



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Libre 20

33  
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Casnuggola Via Saniga  
Dato PIRELLA ABURIO note a Corana il 19.2.1954  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Saniga



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	10 GIU 1966
PROT. N°	715

Completato dal Geo. Stella Franco  
 Ingresso all'Albo da: Pr. Comune  
 della Provincia di Verona  
 DATA 15 ottobre 1967  
 Firma: Stella

Geom. STELLA FRANCO  
 Iscr. Ruolo Periti ed E  
 CSIAA TO n. 79

**METODOLOGIA DI STIMA**  
**Prezzi correnti di mercato**

Il mercato immobiliare nella provincia di Torino ha subito negli ultimi cinque anni una variazione abbastanza continua dei prezzi dovuta a un calo della domanda.

In particolar modo, per questo tipo di immobile e soprattutto per la zona in cui esso è ubicato, i prezzi hanno subito una variazione in negativo essendo ad oggi, diminuita fortemente la domanda per le tipologie e le caratteristiche dell'immobile in oggetto. Infatti l'immobile è sito in una zona medio economica- popolare periferica della città di Carmagnola provincia a sud di Torino identificata come D1 (PERIFERICA RESIDENZIALE VIA TORINO VIALE GARIBALDI VIA RACCONIGI ). L'immobile ai fini della valutazione viene paragonato ad altri con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona (VALUTAZIONE DI TIPO COMPARATIVO). Il valore unitario viene stabilito secondo il prezzo medio di vendita effettuata in zona per immobili di caratteristiche simili e tenendo conto dei seguenti criteri :

- a) struttura dell'immobile e delle parti comuni, piano in cui è situato .
- b) finiture interne ed esterne
- c) impianti idro-termo-sanitari ed impianto elettrico
- d) impianti a norma parti comuni
- e) stato di manutenzioni interne e parti comuni
- f) posizione nella zona con individuazione comodità ai servizi di primaria e secondaria necessità.
- g) Stato attuale dell'immobile libero, attualmente non abitato non vincolato da contratto di locazione.

Valore medio indagine diretta	€ 850,00 /al mq
Valore medio delle fonti	€ 800,00/al mq
Valore di riferimento	€ 825,00 /al mq

**Valore di mercato € 825,00 per i 53 mq**

**Conteggi e procedure estimative**

Si è proceduto attraverso la seguente successioni di operazioni:

- 1) verifica della regolarità urbanistica e catastale dell'immobile.
- 2) Verifica della certificazione energetica, che alla data odierna risulta non disponibile ma in fase di attuazione.
- 3) Sopralluogo

Geom. STELLA FRANCESCO  
Isct. Ruolo Partiti ed Esperti  
CCIAA TO n. 797



- 4) Calcolo della superficie commerciale grazie anche all'ausilio della planimetria catastale.
- 5) Applicazione alla superficie del più probabile prezzo unitario medio di mercato opportunamente corretto.
- 6) Indagini dirette ed indirette di mercato utilizzando a scopo di verifica per quest'ultima i valori riportati dall'OMI Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio.
- 7) Calcolo del valore ordinario dell'U.I. in esame reperendo e rapportando i prezzi medi di mercato di immobili simili per ubicazione e destinazione (reperimento di più prezzi di immobili simili a parità di condizioni di mercato).
- 8) Calcolo del valore definitivo di stima opportunamente corretto.
- 9) Redazione della presente perizia.

#### Conclusione e determinazione del prezzo di mercato

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e tenendo conto dei prezzi medi di vendita effettuati nella zona per immobili di caratteristiche simili, si può ritenere opportuno e congruo attribuire un valore di € 825,00 /mq c.a per i 53 mq totale di € 43.750,00

Posso concludere che, tenendo conto di quanto sopra esposto in merito alle procedure peritali e alla ricerca di mercato, alle condizioni dell'immobile e necessità assoluta delle stesso di sostanziali interventi di ristrutturazione, che si possa attribuire, un valore totale di mercato per l'appartamento di

**€ 43.000,00. (euro quarantatremila/00)**

Torino li 17 Novembre 2022

Geom. Stella Francesco  
Iscrizione ruolo periti ed esperti CC.LAA To n° 797

Geom. STELLA FRANCESCO  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
CCIAA TO n. 797

Geom. STELLA FRANCESCO  
Iscr. Ruolo Periti ed Esperti  
CCIAA TO n. 797

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IVREA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366)



RG. 3006/2022

L'anno 2022 addì 2 del mese di DICEMBRE

avanti al sottoscritto Cancelliere LUIGIANO RIVA

e comparente il/la sig./sig. STELLA FRANCESCO nato/a TORINO il 16  
MAGGIO 1970. residente a PIANEZZA(ATO) Via SAN BERNARDO 48

(identificata con Carta Identità nr CA13275FA) che richiede di prestare

giuramento per asseverare la perizia soprascritta.

La richiedente, ammonito/a ai sensi di legge presta giuramento ripetendo la  
formula che segue:

*"Giuro di avere svolto l'incarico affidatomi bene e fedelmente al solo scopo di  
far conoscere la verità".*

L'Ufficio non assume nessuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto  
della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra, composta da n.5  
(CINQUE) pagine.

Letto, confermato e sottoscritto

Geom. STELLA FRANCESCO  
Iscri. Ruolo Periti ed Esperti  
CCIAA ATO n. 787



IL CANCELLIERE  
IL CANCELLIERE  
Dott. LUIGIANO RIVA

La perizia dovrà essere corredata di marca da € 16,00 ogni 4 facciate e marca da € 16,00 sul verbale.  
Anche gli allegati eventuali, se facenti parte dell'elaborato peritale, devono essere presentati in bollo