

**Studio Massaro srl stp**

**Studio di Ingegneria specializzato nella gestione di immobili**

Sede legale e operativa Rivalta: Via Umberto I 53 - 10040 Rivalta di Torino

Sede operativa Torino: Via Bardonecchia 95/b - 10139 Torino

e.mail info@studioingmassaro.com

Tel/Fax 011/9093042 - 011/722086

www.studioingmassaro.com

## COMUNE DI PESSINETTO (TO)

# RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE IMMOBILE SITO IN VIA LOSA 79/A PESSINETTO

INDICE DOCUMENTI			NOTA
TAV. /	DESCRIZIONE	scala rapp.	
RT01	RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE	-	

OGGETTO:	SCALA:	TAV:
Relazione di stima immobiliare	-	RT01

Committente	STUDIO MASSARO srl stp  Il Tecnico Ing. Patrizia Massaro Ordine degli Ingegneri di Torino TO-10596H 
-------------	--

DATA: marzo 2022	REV. 0
------------------	--------

FILE: PP_C024_pst_boschetto
-----------------------------

Il disegno è di nostra proprietà e non può essere riprodotto o consegnato a terzi senza nostra autorizzazione scritta  
Art.99 L. 633 del 22/04/41

<i>Premessa</i> .....	2
<i>Mandato ed assunzioni preliminari</i> .....	3
<i>Fasi ed operazioni peritali</i> .....	3
<i>Valore di mercato</i> .....	4
<i>Analisi secondo il MCA - Metodo del confronto del mercato</i> .....	5
Descrizione dell'immobile .....	5
Descrizione pertinenze.....	6
Provenienza e titolarità .....	6
Ubicazione .....	6
Normativa urbanistica ed edilizia .....	7
Descrizione consistenza .....	7
Caratteristiche e parametri studiati.....	8
Quotazioni listini immobiliari.....	10
<i>Stima del bene</i> .....	10
<i>Conclusioni</i> .....	12

## **Premessa**

La presente relazione di valutazione immobiliare è redatta dalla sottoscritta Ing. Patrizia Massaro iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino n° 10596 H, con studio in Torino in Via Bardonecchia n° 95/B ed in Rivalta di Torino, Via Umberto I n° 53, mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, ad esporre il procedimento ed ad indicare le assunzioni definite per la valutazione dell' immobile sito a Pessinetto (TO) Via Losa n° 79/A, di proprietà \_\_\_\_\_ per i 5/8 dell'intero immobile.

Nell'analisi sono stati definiti i processi analitici e utilizzati per la definizione del valore di stima finale, per definire le procedure e le prove utilizzate per elaborare il risultato finale.

Lo studio è finalizzato a perseguire obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari attuali, ed è stato condotto in base agli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (ISV) 2007;
- Valuation Standard by Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 2007;
- European Valuation Standard 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari, Tecnoborsa, III edizione, 2005, in merito alla realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n.263, "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche", titolo II, capitolo I, sezione IV, punto 1, la quale ha recepito la direttiva europea sulla vigilanza bancaria 2006/48.

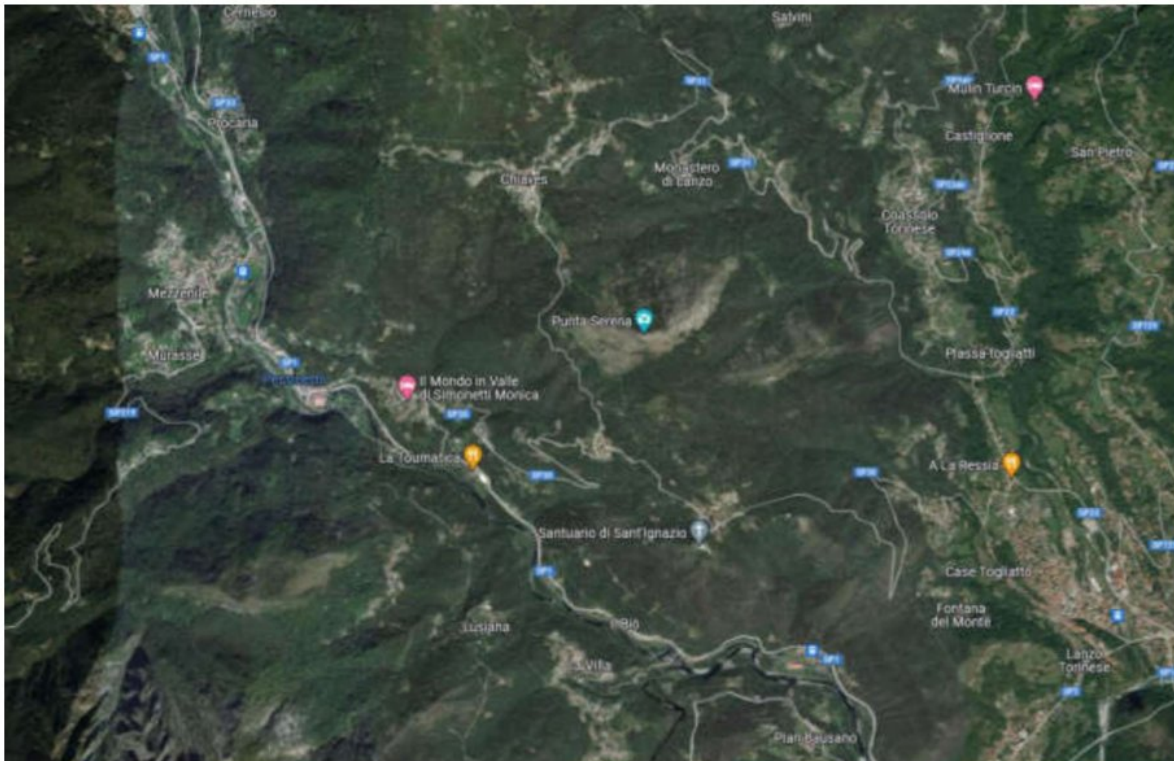
## ***Mandato ed assunzioni preliminari***

Il committente, nella persona del \_\_\_\_\_ incaricava il sottoscritto Ing. Patrizia Massaro, con studio in Torino Via Bardonecchia 95/B e Rivalta di Torino in Via Umberto I 53, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Torino con matricola n°10596H, di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi.

## ***Fasi ed operazioni peritali***

Le operazioni peritali si sono svolte eseguendo le informazioni individuate presso l'ufficio del Catasto Edilizio Urbano; in seguito si è provveduto all'analisi dell'immobile, al suo inquadramento nel territorio ed alla ricerca di dati immobiliari comparabili.

L'immobile è collocato nel comune di Pessinetto (TO) Via Losa n° 79/A.



*Figura 1 - Inquadramento del sito*

## **Valore di mercato**

L'International Valuation Standard definisce il valore di mercato come l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di stima, definito che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con la medesima capacità, prudenza e senza alcun obbligo.

## ***Analisi secondo il MCA - Metodo del confronto del mercato***

Il Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si esegue attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, venduti di recente e ricadenti sullo stesso segmento di mercato.

Il metodo di confronto del mercato si basa sull'analisi dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, al fine di definire dei termini di paragone equiparabili nel confronto estimativo.

### ***Descrizione dell'immobile***

Classificazione:	condominio
Destinazione:	abitazione
Proprietà:	proprietà
Utilizzo:	/
Categoria:	abitabile
Superficie:	60 mq lordi
Sito:	Pessinetto (TO) Via Losa n° 79/A
Palazzina:	unità abitativa
Scala:	presente
Piano:	piano primo

L'edificio oggetto di analisi trattasi di una unità abitativa sita in una zona centrale del Comune di Pessinetto (TO) Via Losa n° 79/A.

L'accesso alla proprietà avviene dal n.c. 79 al piano terra.

La pianta dell'abitazione è costituita da un ingresso, dal quale si accede rispettivamente alla camera, al tinello con cucina ed al bagno, come riportato nella planimetria allegata.

Lo stato attuale dell'immobile risulta in uno stato conservativo discreto. L'abitazione è

collegata alla rete idrica e alla rete fognaria pubblica. Le stanze dell'appartamento presentano uno stato di conservazione adeguato, così anche il bagno.

### ***Descrizione pertinenze***

---

### ***Provenienza e titolarità***

L'unità immobiliare rilevata dalla variazione catastale del 09/11/2015, risulta iscritta al catasto Foglio 30 Particella 226 sub 4 Cat. A/3 del Comune di Pessinetto.

L'immobile deriva da successione a causa di morte

Non risultano ipoteche sul bene indicato.

Dalla documentazione in possesso non risultano Attestati di Prestazione energetica per l'immobile in oggetto.

Non si è in possesso di un regolamento di condomino.

### ***Ubicazione***

Regione: Piemonte

Provincia: Torino

Comune: Pessinetto (TO)

Indirizzo: Via Losa n° 79/A

Confini:     A nord est con l via  
              A sud-ovest altra proprietà

Modalità di accesso

L'ingresso pedonale avviene direttamente dalla strada ed al piano terreno.

### ***Normativa urbanistica ed edilizia***

Dall'analisi condotta presso il N.C.E.U. Relativa all'immobile in oggetto censito al FG. 30 Particella 226 sub 4 Cat. A/3 del Comune di Pessinetto (TO).

L'edificio risulta realizzato inizi anni 1970.

### ***Descrizione consistenza***

Le superfici interessate sono definite in base alla necessità di quantificare le superfici sia internamente che esternamente.

Le superficie individuate e studiate sono:

- la superficie principale di un immobile, rappresentata dalle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggiore importanza e per l'attività in esso svolta;
- le superfici secondarie, utilizzabili per le funzioni integrative, complementari o accessorie per l'attività primaria a cui l'immobile è destinato
- le superfici comuni di un immobile in condominio o le aree utilizzabili a uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate secondo la destinazione, collocazione e legame con il resto della superficie.

Nell'analisi condotta si definisce la superficie principale dell'immobile, considerata come



l'area dell'edificio/unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata su ciascun piano alla quota di 1,5 m dal piano pavimento.

Nella determinazione della superficie si considera:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi;
- la metà dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici;
- lo spessore dei muri interni portanti ed dei tramezzi;
- struttura portante interna;
- aree per la circolazione verticale ed orizzontale;
- locali tecnici.

Tabella consistenze

Caratteristica	Acronimo	Sup.misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	60	1	60

### ***Caratteristiche e parametri studiati***

Caratteristica	Valore	Intervallo di valutazione
Zona urbanizzata	1	0-1
Scuole	1	0-1
Servitù	0	0-1
Stato di manutenzione generale	1	0 insufficiente - 1 scarso - 2 mediocre - 3 sufficiente - 4 discreto - 5 buono
Numero di piani fuori terra	2	
Numero di unità immobiliare	4	
Numero di vani scala	1	

*Relazione di valutazione immobiliare relativa all'immobile  
sito in Pessinetto (TO) - Via Losa 79/A*

Numero di appartamenti	4	
Rivestimenti esterni	1	1 minimo - 2 medio - 3 massimo
Ascensore	0	0 assente -1 presente
Impianto di messa a terra	1	0 assente -1 presente
Impianto fognario	1	0 assente -1 presente
Stato di manutenzione unità immobiliare	1	0 insufficiente - 1 scarso - 2 mediocre - 3 sufficiente - 4 discreto - 5 buono
Panoramicità	1	0 nullo - 1 minimo - 2 medio - 3 massimo
Luminosità	1	1 minimo - 2 medio - 3 massimo
Numero di affacci	3	
Funzionalità	1	1 minimo - 2 medio - 3 massimo
Inquinamento acustico	2	1 minimo - 2 medio - 3 massimo
Inquinamento atmosferico	2	1 minimo - 2 medio - 3 massimo
Stato locativo	5	0 occupato senza titolo - 1 occ. Comodato d'uso - 2 occ. Dal richiedente - 3 occ. Dal proprietario - 4 locato - 5 libero - 6 parzialmente locato

### Quotazioni listini immobiliari

L'analisi di mercato è condotta utilizzando fonti autorevoli che propongono il loro prezzo a metro quadrato che, moltiplicato per la superficie commerciale, andrà a determinare il valore di mercato.

Fonte	Descrizione	Quotazione media (euro/mq)
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate	Pessinetto - Abitazioni economiche - stato normale	120,00
Borsino Immobiliare	Pessinetto - intero territorio comunale	622,00
OSSERVATORIO FIAIP DEGLI IMMOBILI DI TORINO E PROVINCIA	Lanzo Torinese - appartamenti	400,00 - 700,00

### Stima del bene

In base a quanto esposto, considerando la consistenza, le caratteristiche, la destinazione d'uso e l'ubicazione dell'immobile si esprime il seguente valore di mercato dell'abitazione sita nel Comune di Pessinetto (TO) Via Losa n° 79/A.

Definiti i seguenti parametri:

- superficie commerciale
- analisi dello stato manutentivo dell'immobile
- analisi del valore medio per immobili simili considerate le caratteristiche 395,00 €/mq per l'unità,

Il valore totale presunto dall'analisi in condizioni normali è pari a:

- euro 23.700,00.

La quota corrispondente al Sig. Boschetti Roberto è pari ad euro 14.812,50 pari a 5/8 dell'intera proprietà.

## Conclusioni

In base a quanto esposto il valutatore dichiara:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni ed alle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale alla stesura del rapporto.

La seguente analisi è stata redatta sulla base della documentazione fornita dal cliente e della documentazione reperita presso gli uffici. Il cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Tanto doveva il tecnico sottoscritto in evasione dell'incarico cortesemente affidatogli.

Torino, 18/04/22

Il tecnico

Ing. Patrizia Massaro

