

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 BEINASCO FRAZ. BORGARETTO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE IMMOBILE SITO IN BEINASCO FRAZ. BORGARETTO STRADA STUPINIGI 20

INDICE DOCUMENTI

NOTA

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

OGGETTO:
 Relazione di stima immobiliare


SCALA:
 -

TAV:
 RT01

Committente
 [Redacted]

STUDIO MASSARO srl stp

Il Tecnico
Ing. Patrizia Massaro
Ordine degli Ingegneri di Torino
TO-10596H



DATA: AGOSTO 2021

REV. 0

FILE: PP_C000_pst_resato

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

*Relazione di valutazione immobiliare relativa all'immobile
sito in Beinasco(TO - Frazione Borgaretto - Strada Stupinigi 18*

<i>Premessa</i>	2
<i>Mandato ed assunzioni preliminari</i>	3
<i>Fasi ed operazioni peritali</i>	3
<i>Analisi secondo il MCA - Metodo del confronto del mercato</i>	6
Descrizione dell'immobile	6
Descrizione pertinenze.....	7
Provenienza e titolarità	7
Ubicazione	7
Normativa urbanistica ed edilizia	8
Descrizione consistenza	8
Caratteristiche e parametri studiati.....	9
Quotazioni listini immobiliari.....	11
<i>Stima del bene</i>	11
<i>Conclusioni</i>	13

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 95/B ed in Rivalta di Torino, Via Umberto I n° 53 e 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 Beinasco (TO) Frazione Borgaretto, Strada Stupinigi 18, [REDACTED] in comproprietà con la moglie [REDACTED], in parti uguali ed in regime di comunione dei beni.

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 [REDACTED] 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 un sopralluogo presso l'abitazione per una primaria descrizione dei luoghi e le informazioni individuate presso l'ufficio del Catasto Edilizio Urbano; in seguito si è provveduto all'analisi dell'immobile ed il suo inquadramento nel territorio ed alla ricerca di dati immobiliari comparabili.

L'immobile è collocato nel comune di Beinasco (TO) Frazione Borgaretto, Strada Stupinigi 18, in una palazzina di civile abitazione, un sottotetto ed un piano sotterraneo con cantine con accesso da Strada Stupinigi 18.

Relazione di valutazione immobiliare relativa all'immobile
sito in Beinasco(TO - Frazione Borgaretto - Strada Stupinigi 18



Figura 1 - Inquadramento del sito



Studio MASSARO srl stp
Studio di Ingegneria specializzato nella gestione di immobili
Sede legale ed operativa Rivalta: Via Umberto I 53 - 10040 Rivalta di Torino
Sede operativa Torino: Via Bardonecchia 95/B - 10139 Torino
tel. 011/9093042 - 011/722086
info@studioingmassaro.com - www.studioingmassaro.com

*Relazione di valutazione immobiliare relativa all'immobile
sito in Beinasco(TO) - Frazione Borgaretto - Strada Stupinigi 18*

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:	edificio in condominio
Destinazione:	residenziale
Proprietà:	proprietà
Utilizzo:	in proprietà
Categoria:	abitabile
Superficie:	3 vani,
Sito:	Beinasco (TO) Frazione Borgaretto, Strada Stupinigi 18
Palazzina:	edificio in condominio
Scala:	presente
Piano:	piano terra
Cantina:	1 cantine piano sotterraneo

L'edificio oggetto di analisi trattasi di un appartamento in un condominio sito nel Comune di Beinasco (TO) Frazione Borgaretto, Strada Stupinigi 18.

L'accesso alla proprietà avviene dalla scala del n.c.18 a piano rialzato.

La pianta dell'abitazione è costituita da un ingresso su soggiorno - cucina, una camera, bagno e balcone, al piano sotterraneo una cantina con accesso da un corridoio comune,

*Relazione di valutazione immobiliare relativa all'immobile
sito in Beinasco(TO - Frazione Borgaretto - Strada Stupinigi 18*

come riportato nella planimetria allegata.

Lo stato attuale dell'immobile risulta in uno stato conservativo buono, l'immobile non è stato oggetto di ristrutturazioni recenti. L'impianto di riscaldamento è autonomo e con una caldaia di qualche anno fa. L'impianto elettrico è in buone condizioni. Gli infissi sono in alluminio con vetro standard. L'abitazione è collegata alla rete idrica e alla rete fognaria pubblica.

Descrizione pertinenze

E' presente una cantina al piano interrato.

Provenienza e titolarità

L'unità immobiliare è stata acquistata il 01/04/2005, repertorio n° 46923 racc. 19260 Notaio Perosino Fernanda, risulta iscritti al catasto Foglio 16 Particella 497 sub 1 Cat. A/3 del Comune di Beinasco (TO) Frazione Borgaretto.

L'immobile ad oggi risulta intestato [REDACTED]

Ubicazione

Regione: Piemonte

Provincia: Torino

Comune: Beinasco (TO) Frazione Borgaretto

Indirizzo: Strada Stupinigi 18

Confini: A nord est su altra proprietà
 A sud ovest su area comune

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. le unità immobiliari risultano iscritti: Foglio 16 Particella 497 sub 1 Cat. A/3 del Comune di Beinasco (TO) Frazione Borgaretto, Strada Stupinigi 18 e dal sopralluogo eseguito la planimetria catastale non corrisponde a quanto esistente, in quanto manca la parete che delimiterebbe l'antibagno ed inoltre nel balcone è presente una veranda senza opportuna autorizzazione.

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;

*Relazione di valutazione immobiliare relativa all'immobile
sito in Beinasco(TO) - Frazione Borgaretto - Strada Stupinigi 18*

- locali tecnici.

Tabella consistenze

Caratteristica	Acronimo	Sup.misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	36 mq	1	36 mq

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	4	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	
Numero di appartamenti	4	
Rivestimenti esterni	2	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	4	0 insufficiente - 1 scarso - 2 mediocre - 3 sufficiente - 4 discreto - 5 buono
Panoramicità	1	0 nullo - 1 minimo - 2 medio

Relazione di valutazione immobiliare relativa all'immobile
 sito in Beinasco(TO - Frazione Borgaretto - Strada Stupinigi 18

		- 3 massimo
Luminosità	2	1 minimo - 2 medio - 3 massimo
Numero di affacci	2	
Funzionalità	2	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	Suburbana/INDUSTRIALE V.GORIZIA RONDO BERNARDI Abitazioni civili - stato normale	1050,00 - 1.550,00
Borsino Immobiliare	BEINASCO - Zona RESIDENZIALE INDUSTRIALE V.GORIZIA RONDO BERNARDI BORGARETTO	739,94 - 976,57 - 1213,19
OSSERVATORIO FIAIP DEGLI IMMOBILI DI TORINO E PROVINCIA	BEINASCO - APPARTAMENTI - IN BUONO STATO ABITABILI	1.100,00 - 1.500,00

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 Beinasco (TO) Frazione Borgaretto, Strada Stupinigi 18.

Definiti i seguenti parametri:

- superficie commerciale
- analisi dello stato manutentivo dell'immobile
- analisi del valore medio per immobili simili considerate le caratteristiche 1.374,00 €/mq per l'unità,

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

Relazione di valutazione immobiliare relativa all'immobile
sito in Beinasco(TO - Frazione Borgaretto - Strada Stupinigi 18

- euro 49.464,00;

vista la presenza di difformità edilizie riscontrate il valore dell'immobile viene deprezzato all'importo di euro 44.517,60.

Inoltre si evidenzia come ad oggi la proprietà non risulti intestata correttamente

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, 02/09/2021

Il tecnico

Ing. Patrizia Massaro



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2021

Dati della richiesta	Comune di BEINASCO (Codice: A734)
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 497 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	497	1			A/3	1	3 vani	Totale: 36 m ² Totale escluse aree scoperte**: 34 m ²	Euro 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA STUPINIGI n. 18 piano: T;
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/04/2005 Repertorio n.: 46923 Rogante: PEROSINO FERNANDA Sede: TORINO
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11486.1/2005)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A734 - Sezione - Foglio 16 - Particella 575

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

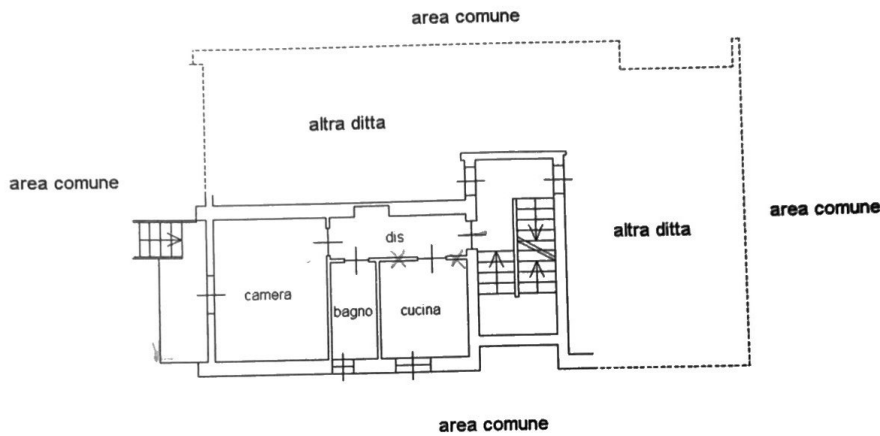
Dichiarazione protocollo n. TO0037545 del 27/01/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Beinasco
Via Stupinigi civ. 18

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 497
Subalterno: 1

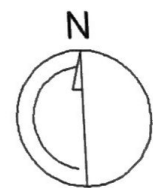
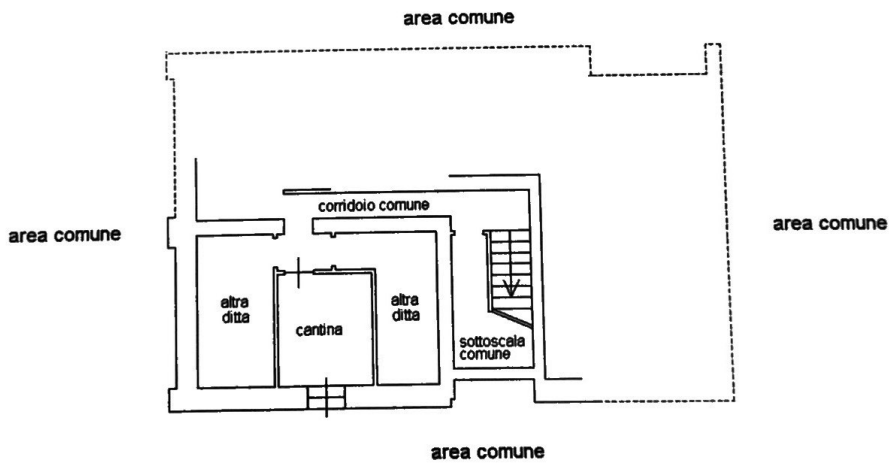
Compilata da:
Taricco Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino N. 6401

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO
H=270



PIANO CANTINE
H=250



Ultima planimetria in atti

Data: 01/09/2021 - n. T283178 - Richiedente: MSSPRZ82P69L219D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2021 - Comune di BEINASCO (A734) - < Foglio: 16 - Particella: 497 - Subalterno: 1 >
VIA STUPINIGI n. 18 piano: T;