

Geometra CUBITO MARCO
VIA SANT'ANSELMO, 40
10125 - (TO)
Codice fiscale: CBTMRC85C04C722C
Telefono: 3385837753
e-mail: marco.cubito@2mix.it

GIUDIZIO DI STIMA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati in Comune di Venaria Reale (TO)

Torino, 12 novembre 2022

Geometra MARCO CUBITO

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra MARCO CUBITO**, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 8866, a seguito dell'incarico ricevuto in data 19 settembre 2022 di redigere giudizio di stima, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Venaria Reale (TO), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 7 ottobre 2022.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Venaria Reale (TO), VIA SCIESA n. 41, piano 2.

NOTE: A livello catastale gli immobili risultano collocate in Via Sciesa n.61 mentre nella realtà sono collocate al Civico n. 41

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: VENARIA REALE (TO)

Dati catastali: - Catasto Fabbricati, foglio 25, particella 942, sub. 5, cat. A/3, rendita € 263,39

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	63,00	100%	63,00
Balconi scoperti	3,00	25%	0,75
Cantine collegate ai vani principali	10,00	35%	3,50
Balconi scoperti	5,00	25%	1,25
Superficie commerciale totale, m²			68,50

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,97
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord	0,97
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Locato	0,97
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,02
IMPIANTO TV - satellitare	1,01
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE - ORDINARIA	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
Coefficiente globale	0,87

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 930,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.350,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 950,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 33.187,14
Valore medio di mercato: € 56.615,25 = € 950,00 x 0,87 x m² 68,50
Valore stimato arrotondato: € 57.000,00

VALORE STIMATO €57.000,00 <i>(euro cinquantasettemila/00)</i>

4. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: VENARIA REALE (TO)

Dati catastali: - Catasto Fabbricati, foglio 25, particella 942, sub. 6, cat. A/3, rendita € 263,39

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	66,00	100%	66,00
Balconi scoperti	4,00	25%	1,00
Cantine collegate ai vani principali	12,00	35%	4,20
Balconi scoperti	6,00	25%	1,50
Superficie commerciale totale, m²			72,70

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,97
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord	0,97
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Mediocre	0,96
DISPONIBILITÀ - Locato	0,96

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE - ORDINARIA	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
Coefficiente globale	0,80

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 930,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.350,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 950,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 33.187,14

Valore medio di mercato: € 55.252,00 = € 950,00 x 0,80 x m² 72,70

Valore stimato arrotondato: € 55.500,00

VALORE STIMATO € 55.500,00
(euro cinquantacinquemilacinquecento/00)

5. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra MARCO CUBITO**, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 8866, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

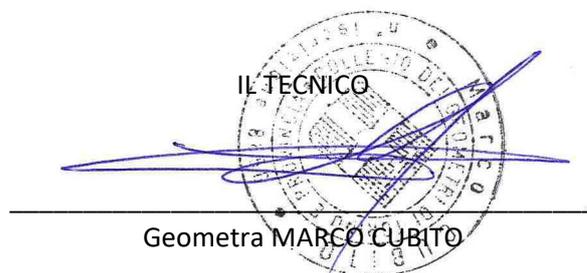
che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 112.500,00
(euro centododicicinquecento/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Torino, 12 novembre 2022

IL TECNICO



Geometra MARCO CUBITO