



STUDIO DI PROGETTAZIONE
ING. GIUSEPPE VADALA'

PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
L'UNITÀ IMMOBILIARE	5
INQUADRAMENTO TECNICO.....	5
CARATTERISTICHE DEL BENE.....	6
DICHIARAZIONE DI REGOLARITA' URBANISTICA	7
DICHIARAZIONE DI REGOLARITA' CATASTALE.....	9
VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	9
VALUTAZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	9
VALUTAZIONE DEL BENE UNITÀ IMMOBILIARE E RELATIVE PERTINENZE	10
RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	10
FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	11
FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	11
ALLEGATI TECNICI	12

Perizia estimativa eseguita per conto della proprietà

Su incarico del sig. Parisi Roberto, proprietà dell'unità immobiliare ubicata in **via Omegna n°19 – Rivoli**, oggetto della presente perizia, il sottoscritto Ing. Giuseppe Vadalà con studio in Piazza Bionda n°9 – 10040 Rivalta di Torino (TO), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Torino con il numero B229, ha eseguito sopralluogo presso l'edificio ed ha proceduto col verificare la documentazione ricevuta, accertare le condizioni dello stesso e quantificarne il valore.

Dopo aver effettuato i dovuti accertamenti e verifiche, si pregia di presentare le seguenti conclusioni peritali.

Premesso in fatto

In data 07/10/2024, veniva effettuato un sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di valutazione, al fine di eseguire i rilievi del caso per verificare anche consistenza, stato di conservazione e manutenzione e regolarità edilizia e catastale.

Oggetto di relazione è un'unità immobiliare situata al piano primo (secondo fuori terra), della sua pertinenza consistente in locale cantina collocata al piano interrato, il tutto adibito a residenza e sue pertinenze ubicate nel Comune di Rivoli, più precisamente in Via Omegna n°19.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Rivoli è situato nella zona centro-occidentale della Regione Piemonte, facente parte della città metropolitana di Torino, situato ad ovest dal capoluogo, compreso tra i Comuni di Alpignano, Collegno, Rivalta di Torino, Brandizzo.

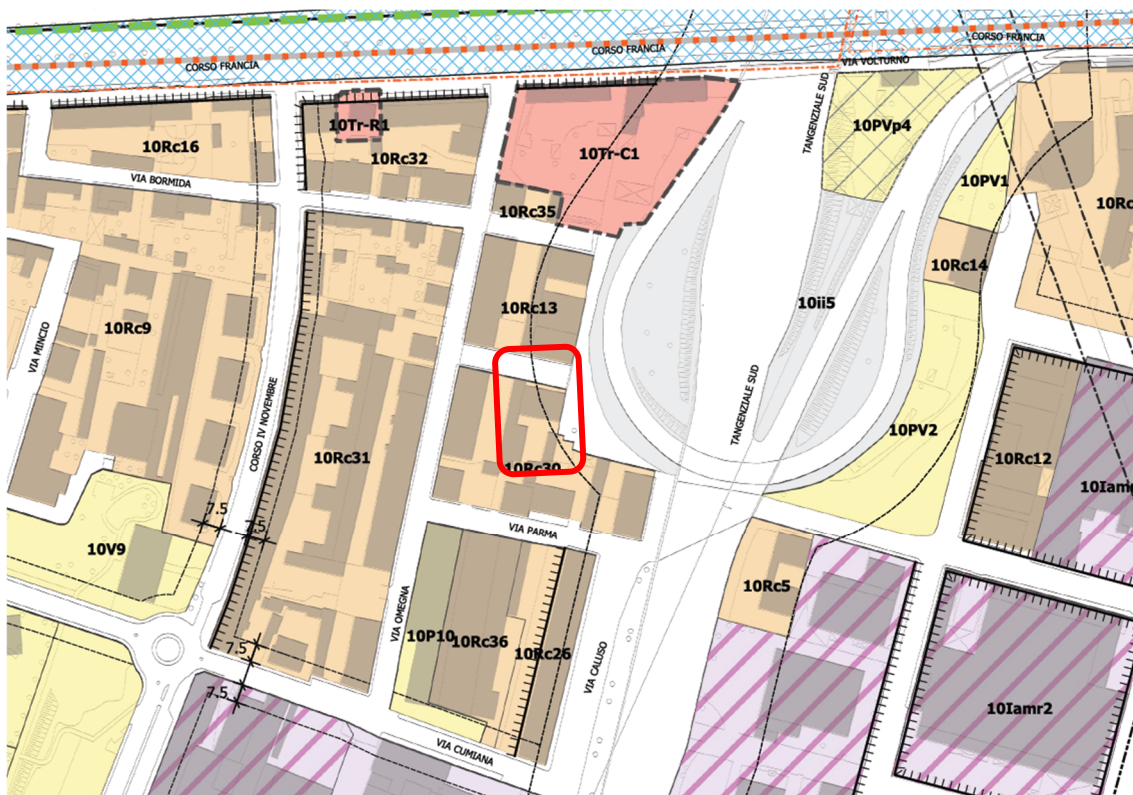
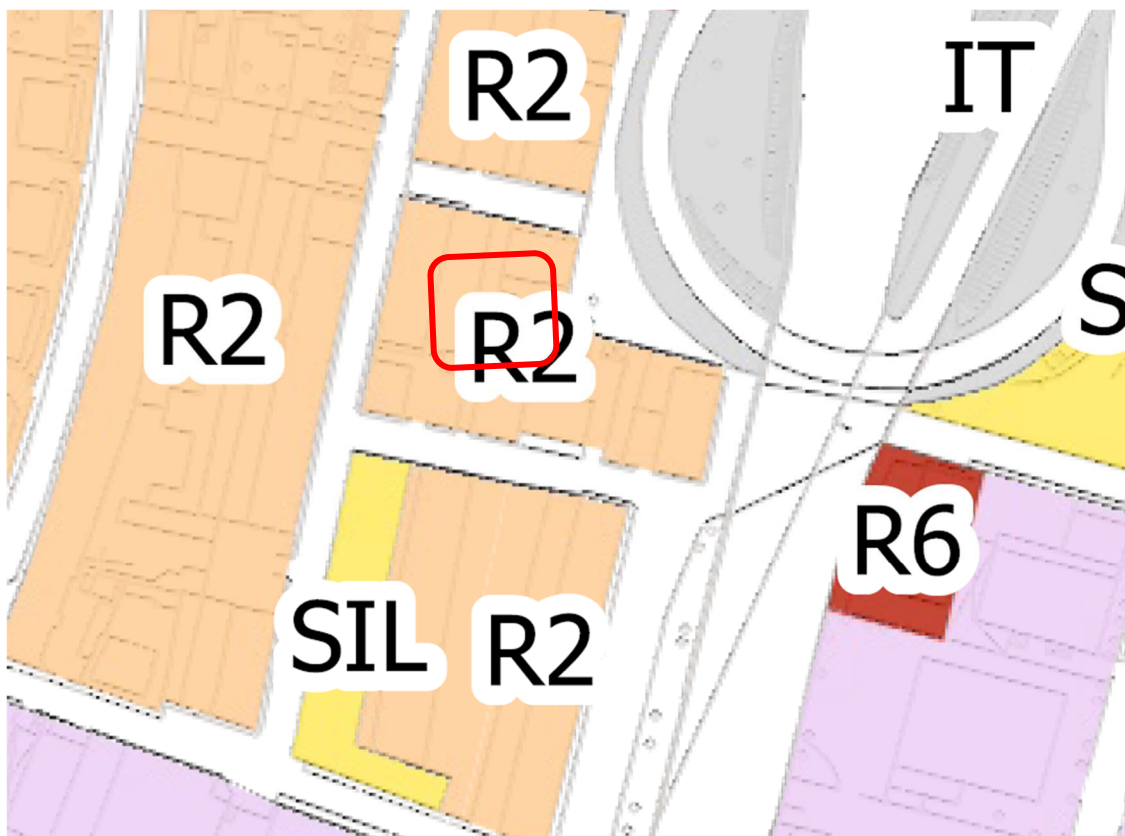


Ortofoto dell'area

fonte Google Maps

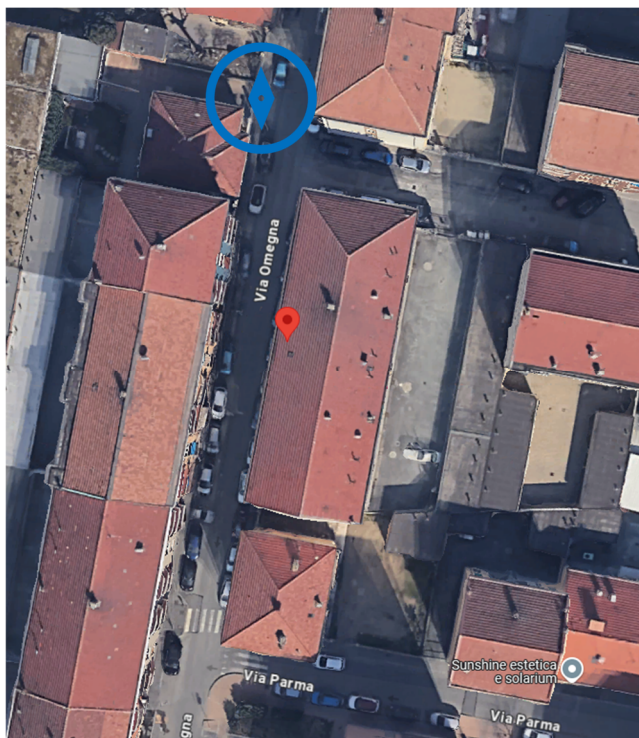
Via Omegna è localizzata nella parte Orientale del Comune di Rivoli, in prossimità del Corso Francia e relativo svincolo della Tangenziale sud di Torino e l'immobile è collocato in zona prettamente a carattere residenziale.

L'elemento oggetto di analisi ricade in zona **R2** di Piano Regolatore Generale Comunale "**Residenziale Consolidato**" ed in area normativa **10Rc30**



Il fabbricato del quale l'unità immobiliare in oggetto è parte, risulta affacciarsi sulla via Omegna, con accesso e facciata principale; risulta isolato sui quattro lati e così esposto: facciata principale e relativo ingresso a Nord-Ovest, facciata sul retro con esposizione Sud-Est, vicolo interno a

proseguenza della via Omegna, dal quale si accede al cortile interno, lato Nord-Est e lato Sud-Ovest confinante con altra proprietà costituita da altro fabbricato a tre piani fuori terra.



L'UNITÀ IMMOBILIARE

Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è accessibile dall'esterno attraverso tre portoni metallici prospicienti il marciapiede collocato sul lato Nord-Est della via Omegna. Questi ultimi conducono ai rispettivi vani scala che permettono l'accesso alla corte condominiale collocata sul lato Nord-Est del fabbricato.

Il corpo di fabbrica è elevato a quattro piani fuori terra oltre ai sottotetti e ad un piano seminterrato di pertinenza delle cantine ed è composto da una forma rettangolare che presenta un orientamento principale Nord-Est Sud-Ovest.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è collocata al centro del fabbricato, piano secondo fuori terra ed è distinta nella mappa del Catasto Fabbricati Foglio 25 - Particella 464 – sub. 21. [Allegato 1: Estratto di mappa catastale]

INQUADRAMENTO TECNICO

Il bene è sito in **zona R2**, ovvero zona Residenziale Consolidata. [Allegato 2: Estratto di P.R.G.C. – Allegato 3: Norme di attuazione].

In tale area normativa per la quale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Secondo gli accertamenti svolti presso il N.C.E.U. il 19.01.2024, l'unità immobiliare è identificabile al Foglio 25, particella n. 464, sub. 21, cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52; tali dati sono derivanti dall'ultima variazione nel classamento datata 17/03/2000 in atti dal 17/03/2000 (n. Mo1156.1/2000)

L'edificio risulta essere legittimato e la sua conformazione attuale risulta essere assentita da Concessione Edilizia n.202/94 rilasciata ad il 01 settembre 1994.

Analizzando la visura storica dell'immobile in oggetto, allegata alla presente, risultano le seguenti variazioni (in ordine cronologico):

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 17/03/2000 in atti dal 17/03/2000 REALIZZAZIONE VERANDA (n. Mo1156.1/2000).

Il bene, da visura, risulta essere intestato a:

La classificazione catastale A/3 contraddistingue Abitazioni di tipo economico.
[Allegato 4: Visura storica immobile – Allegato 4: Planimetria catastale immobile]

CARATTERISTICHE DEL BENE

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo (secondo fuori terra e relativa pertinenza al piano seminterrato consistente in locale cantina. L'immobile gode dell'affaccio su due arie (lato Nord-Ovest e Sud-Est).

Le facciate presentano al piano rialzato finitura in lastre di pietra chiara, mentre dal piano primo la quasi totalità della facciata principale è costituita da rivestimento in klinker, ad esclusione delle porzioni di muratura in prossimità dei serramenti che presentano una finitura ad intonaco.

L'ingresso principale dell'unità immobiliare è caratterizzato da portoncino blindato che dà accesso ad un ampio disimpegno che svolge altresì la funzione di anti-bagno; da questo si snodano i vani che costituiscono l'unità immobiliare, nello specifico un bagno, un soggiorno comunicante con locale cucinino, un ripostiglio ed una camera matrimoniale. Il bagno e la zona giorno sono esposti a Sud-Est e dal soggiorno si accede, tramite una porta finestra, ad un balcone su cui affaccia altresì il serramento del bagno. Tale balcone è adibito a veranda, dotata di serramenti in alluminio. La camera da letto è invece esposta a Nord-Ovest ed anch'essa è dotata di balcone.

I serramenti esterni sono costituiti da telaio in pvc e doppio vetro ed il sistema oscurante è costituito da serrande, non coibentate, con cassonetto interno, del tipo incassato in muratura. Le soglie ed i davanzali sono realizzati in pietra. Le porte interne sono in legno, tinta noce scuro, di buona fattura. La pavimentazione è realizzata in grès porcellanato, tinta chiara e presenta qualche segno di usura

del tempo. Si rileva, inoltre, una fessurazione delle piastrelle presente in prossimità della porta finestra che conduce alla veranda (lato Sud-Est), causata con buona probabilità da assestamenti della struttura che hanno interessato le travi perimetrali costituenti i solai interpiano. Non vengono rilevate ulteriori fessurazioni corrispondenti nelle murature, né in prossimità dei pilastri.

Relativamente agli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico, citofonico, idraulico, impianto di riscaldamento centralizzato, impianto acqua calda sanitaria autonomo, impianto di climatizzazione, ed impianto tv.

L'impianto elettrico risulta in buone condizioni, sebbene datato.

Il riscaldamento è centralizzato e distribuito all'unità immobiliare attraverso radiatori in ghisa. Sul balcone, esposto a Sud-Est, si trova lo scaldacqua a gas, che fornisce acqua calda sanitaria all'unità, in modalità autonoma. L'impianto di condizionamento presenta l'unità esterna sul balcone esposto a Nord-Ovest ed unità interna (split) nel locale disimpegno/anti-bagno.

Dal punto di vista estetico e strutturale le facciate risultano omogenee ed in buono stato.

I vani presentano intonaci e finiture in buono stato. Non si evidenziano problematiche inerenti da infiltrazioni o percolature d'acqua dal solaio soprastante.

La struttura del fabbricato risulta sana, integrata con la muratura perimetrale. Tuttavia, come sopra indicato, vi è evidenza di crepa su porzione di pavimentazione lato Sud-Est, sintomo di probabile assestamento strutturale.

L'immobile, al momento del sopralluogo, presenta una tinteggiatura buona, i sanitari dei bagni e la finitura delle pareti risultano intatti ed in buone condizioni.

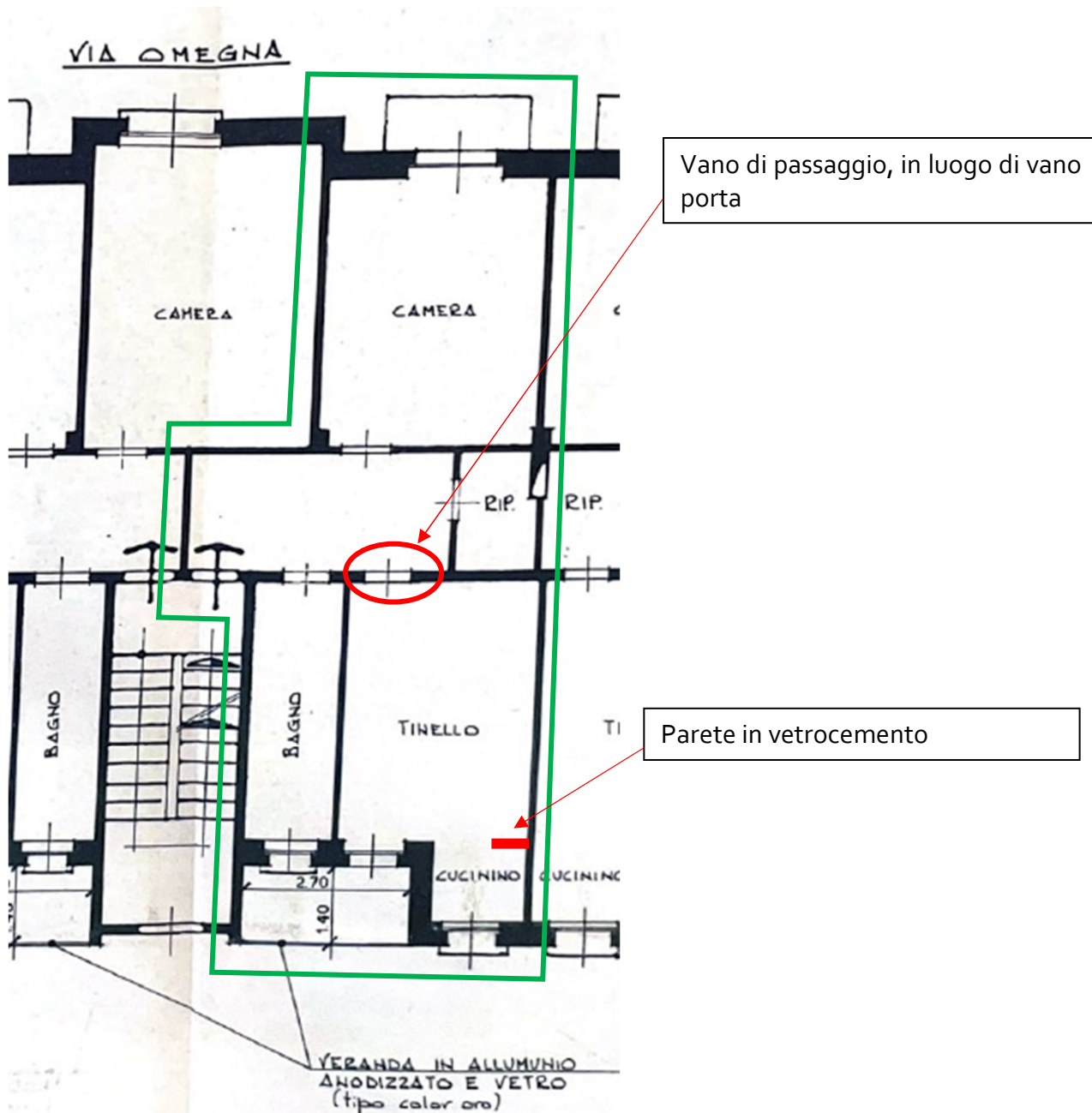
DICHIARAZIONE DI REGOLARITA' URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Vadalà Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Torino al num B229 ed in qualità di esperto valutatore incaricato dal sig. PARISI Roberto, in funzione della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico della Città di Torino ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

Che lo stato di fatto in cui si trova l'unità immobiliare **non è conforme** a quanto autorizzato dai titoli edilizi abilitativi. Nello specifico si evidenzia la presenza di vano di passaggio tra vano ingresso e soggiorno/cucina, in luogo di vano porta. Tale situazione non consente l'individuazione di un locale antibagno necessario per rispettare i requisiti igienico-sanitari imposti dal Regolamento Edilizio della Città di Torino.

Si rileva altresì una modesta difformità relativa la realizzazione di porzione di parete interna realizzata in vetrocemento, atta all'individuazione del locale cucinino. Si precisa che quest'opera non modifica la consistenza catastale dell'unità immobiliare o la sua rendita e risulta rientrante in tolleranze esecutive ai sensi dell'art 34-bis comma 2-bis D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.



Determinazione spese per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Per il ripristino di quanto in precedenza descritto, consistente nella rimozione della chiambra del vano di passaggio, nel ripristino dell'architrave da forma ad arco a forma lineare, alla fornitura e posa di contro-telaio e di nuova porta a battente interna, si stima un importo pari ad € 600,00.

DICHIARAZIONE DI REGOLARITA' CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Vadalà Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Torino al num B229 ed in qualità di esperto valutatore incaricato dal sig. PARISI Roberto, in funzione della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico della Città di Torino ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

Che le planimetrie catastali risultano conformi a quanto assentito all'aspetto urbanistico, nonostante non siano conformi, legittimamente, allo stato rilevato dell'immobile per quanto evidenziato al punto precedente. Nell'ottemperare alla messa in ripristino della difformità precedentemente riscontrata, si ripristinerà anche la rispondenza alla conformità catastale dell'unità immobiliare.

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La stima del valore attuale del bene oggetto di analisi viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni. Tenuto conto della posizione intrinseca del bene, dell'ubicazione, della viabilità e della condizione manutentiva generale delle unità immobiliare in oggetto, che risulta in buono stato sia per quanto riguarda le parti interne che le parti esterne dell'immobile, e dello stato d'uso, sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione (nulla escluso), di quanto sopra esposto e di quanto altro incida sul giudizio di perizia, tenuto conto dei valori unitari di mercato correntemente praticati per beni con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto e delle indagini riportate a seguire, il tecnico sottoscritto ha determinato i più probabili valori di mercato.

Tale stima è supportata dal reale andamento del mercato immobiliare della zona e tiene in considerazione le caratteristiche dell'immobile vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

VALUTAZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Analizzando i dati dell'Osservatorio Immobiliare, per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale, si può asserire che tutto il mercato nazionale sia al momento in una situazione di stabilità dei prezzi, dopo un primo semestre in modesta risalita.

L'unità immobiliare è collocata nel settore orientale del Comune di Rivoli, a circa due km dal centro storico e dai servizi principali della città. L'area, a carattere prevalentemente residenziale si trova in stretta prossimità allo snodo viario di raccordo tra Corso Francia e la Tangenziale Sud di Torino. Lo stato di manutenzione e di conservazione risulta essere buono relativamente alle condizioni igienico-sanitarie all'interno degli spazi e rispetto alla qualità del costruito.

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state a seguito mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile analizzato, quali: posizione, tipologia, vetustà, situazione edilizia, ecc.

VALUTAZIONE DEL BENE UNITÀ IMMOBILIARE E RELATIVE PERTINENZE

La quotazione media di un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale sita in Rivoli, viste le condizioni, la qualità dei materiali ed il contesto in cui è ubicata, ammonta a 1.200,00 €/m², compresa nella forbice di valori attribuiti dall'Agenzia delle Entrate nella Banca Dati dell'anno 2024, Semestre 1 e di enti immobiliari aventi simili caratteristiche (minimo €900,00/mq - massimo €1350,00/mq).

Si è convenuto di stabilire nel 1,5 % il coefficiente di riduzione relativamente a quanto riportato nella sezione relativa alle caratteristiche del bene e più nello specifico a quanto riportato circa la l'impianto elettrico e la fessurazione riscontrata per alcune piastrelle nel locale soggiorno.

La superficie commerciale è stata calcolata come segue:

Alloggio piano primo

- **100%** superficie utile netta calpestabile (considerano 100% muri perimetrali e 50% muri confinanti con altre proprietà) piano primo, **25%** superficie balcone lato Nord-Ovest, **60%** superficie veranda = **61,80 m²**

Cantina

- **20%** superficie utile netta calpestabile (considerano 100% muri perimetrali e 50% muri confinanti con altre proprietà) cantina = **1,75**

ALLOGGIO	€/mq	€ 1.200,00	x	mq	61,80	=	€ 74.160,00	
CANTINA	€/mq	€ 600,00	x	mq	1,75	=	€ 1.050,00	
coeff. Riduzione		1,5%						€ 1.128,15
Messa in ripristino								€ 600,00
TOTALE								€ 73.481,85
TOTALE per arrotondamento							€ 73.500,00	

Valore complessivo: = € 73.500,00 - Euro settantatremilacinquecento/00

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Il sottoscritto Ing. Vadalà Giuseppe, in qualità di esperto nominato per la stima, mediante ausiliario visurista il quale ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate dichiara che il compendio immobiliare oggetto della presente stima è pervenuto come segue:

FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto della presente è collocata all'interno di un edificio con parti comuni, che risulta costituito condominio, con la presenza di un amministratore.

Tra gli oneri a carico dell'acquirente si invia prendere visione delle difformità edilizie, di cui a pagina 8 del seguente rapporto di stima.

**Nota*

- *Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.*
- *Durante le ispezioni e sopralluoghi non è stato possibile verificare la presenza di cisterne, linee, tubazioni, o altra struttura o servizio interrato;*
- *Durante le ispezioni non è stato possibile ispezionare la copertura e la relativa esatta composizione.*

FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Considerata la tipologia dell'unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione e della relazione notarile ivi allegata e redatta da terzo.

ALLEGATI TECNICI

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Estratto di P.R.G.C.
- Allegato 3: Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato 4: Visura storica unità immobiliare
- Allegato 5: Planimetria catastale unità immobiliare
- Allegato 6: Relazione fotografica
- Allegato 7: Relazione notarile ventennale

Quanto sopra esposto è ciò che lo scrivente si onora di rassegnare in evasione al mandato a Lui concesso.

Rivalta di Torino, 23 dicembre 2024