

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO  
Provincia di Torino

**PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA**

degli immobili di proprietà

siti in Torino

Committente:



Tav. N.

**00**

Elaborato

**RELAZIONE TECNICA**

Data:

**20/03/2019**

Redatto

**RT ca.design**

Approvato

**N.Piacquadio**

Scala

**varie**

Revisione

Il tecnico

Approvazioni

Revisione

Revisione

Revisione

Revisione

Arch. Nicola Piacquadio



ca.design - studio di architettura  
**Arch. Nicola Piacquadio**  
via Fontana dei Fieri 69 - 82020 Pietrelcina (BN)  
0824 1755280 - 329 7722213  
ca.design@libero.it  
nicola.piacquadio@archiworldpec.it  
www.cadesign2.ml



Organizzazione  
con sistema di gestione certificato  
UNI EN ISO 9001:2015  
Certificato n. 697/34

# PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

## della proprietà immobiliare del sig.

### nel Comune di Torino (TO)

#### **Premessa**

Il Dott. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario degli immobili di seguito descritti, ha conferito incarico allo scrivente, arch. Nicola Piacquadio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n. 587, avente studio in Pietrelcina (BN) alla via Fontana dei Fieri n. 69, al fine di determinare il valore immobiliare dei beni siti in Torino al Corso Rosselli Carlo e Nello n.240 ed al Corso Trapani n.219/A, consistenti rispettivamente in un appartamento e un box auto.



#### **1 - ATTIVITÀ SVOLTE**

Accettato l'incarico, il sottoscritto procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di valutazione ed ai relativi accertamenti tecnici.

Durante l'effettuazione di sopralluoghi tenuti presso gli immobili oggetto di stima si è proceduto alla presenza del proprietario, ad eseguire i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi.

Successivamente, il sottoscritto ha acquisito, tramite il proprietario delle notizie necessarie al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

La stima è stata eseguita con il metodo sintetico – comparativo, sulla scorta delle quotazioni di mercato a metro quadrato di superficie lorda virtuale, ritratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, O.M.I, da acquisizione diretta presso agenzie immobiliari della zona, nonché dalla consultazione di annunci immobiliari di vendita per beni analoghi a quelli in stima.

## 2 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di stima consistono in:

- un appartamento - porzione di fabbricato di civile abitazione, sito al c.so Rosselli Carlo e Nello, n. 240, scala A, distribuito tra i piani ottavo e primo seminterrato, di complessivi vani 6,5 (sei virgola cinque), confinante con corso Rosselli Carlo e Nello e con proprietà aliena a più lati, salvo altri e più precisi confini e riportato nel catasto fabbricati di detto comune al fg 1291 alla plla 92, sub. 166, zona censuaria 2, cat. A/2, cl. 3;
- un box auto - porzione di fabbricato di civile abitazione sito al piano secondo seminterrato dello stesso edificio, con accesso da Corso Trapani n. 219/A, di complessivi 29 mq, riportato catastalmente al fg 1291 alla plla 92, sub. 19, zona censuaria 2, cat. C/6, cl. 3 .



### 2.1 - Ubicazione

Tanto l'appartamento quanto il box auto ricadono in un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Torino (TO), all'angolo tra Corso Trapani e Corso Rosselli Carlo e Nello, in uno stabile signorile, finemente rifinito, circondato dal verde pubblico. Davanti allo stesso si estende per una grandezza di circa 130.000 m<sup>2</sup> il Parco Ruffini, nel cui interno si trova lo stadio Primo Nebiolo ed il Palazzo dello Sport, il centro sportivo Ruffini ed alle spalle dell'immobile è sito il Borgo San Paolo, sicuramente tra i quartieri più significativi di Torino.



## **2.2 – Zona e collegamento viario**

Il palazzo, di recente costruzione e a destinazione residenziale è ubicato ad angolo tra il Corso Carlo e Nello Rosselli ed il Corso Trapani, nel quartiere Borgo San Paolo, quartiere comodo dotato di ottimi trasporti e servizi oltre che infrastrutture, di tipo prevalentemente residenziale e commerciale, ed è raggiungibile tramite la strada comunale, con nelle vicinanze la fermata della metropolitana. Il traffico è intenso e la densità abitativa è alta.

L'accesso all'immobile in oggetto può avvenire attraverso l'uso della scala comune o attraverso l'uso dell'ascensore.

## **2.3 – Funzionalità**

Il bene da periziare è composto da complessivi vani 6,5 (sei virgola cinque), e distribuito tra i piani ottavo e seminterrato, e fa parte di uno stabile condominiale a destinazione di civile abitazione edificio elevato su undici piani fuori terra, dotato di locali commerciali al piano terra.

L'immobile oggetto di stima presenta un alto grado di funzionalità. Le superfici di rivestimento delle pavimentazioni, il grado delle finiture (eseguite a regola d'arte) ed i servizi di cui è dotato, lo indirizzano chiaramente all'uso per cui è stato realizzato.

## **2.4 - Consistenza e caratteristiche generali**

L'appartamento oggetto di stima presenta una superficie complessiva di 126 mq al netto delle murature, è costituito da un soggiorno, una cucina abitabile, tre camere e due servizi, oltre a corridoio/disimpegno e due terrazzini, accessibili rispettivamente dalla zona giorno e dalla zona notte. Gode di una ottima luminosità, dato che affaccia su tre lati, con esposizione a Nord, Sud ed Est. Lo stabile mostra un prospetto ben rifinito, con le facciate scandite da una piacevole teoria di rivestimenti ed infissi in legno. Correda l'appartamento una pertinenza al piano primo interrato costituita da una cantina - deposito.

É fornito di impianto elettrico, idrico ed impianto di riscaldamento con caldaia a gas ed è dotato di tutti gli allacci ai pubblici servizi. Il grado di finitura si può ritenere nella media.

Il box al piano secondo seminterrato dello stesso stabile offre una superficie di 26 mq netti, con accesso dall'area comune. É dotato di impianto di illuminazione e rispetta le prescrizioni in materia di prevenzione antincendio.



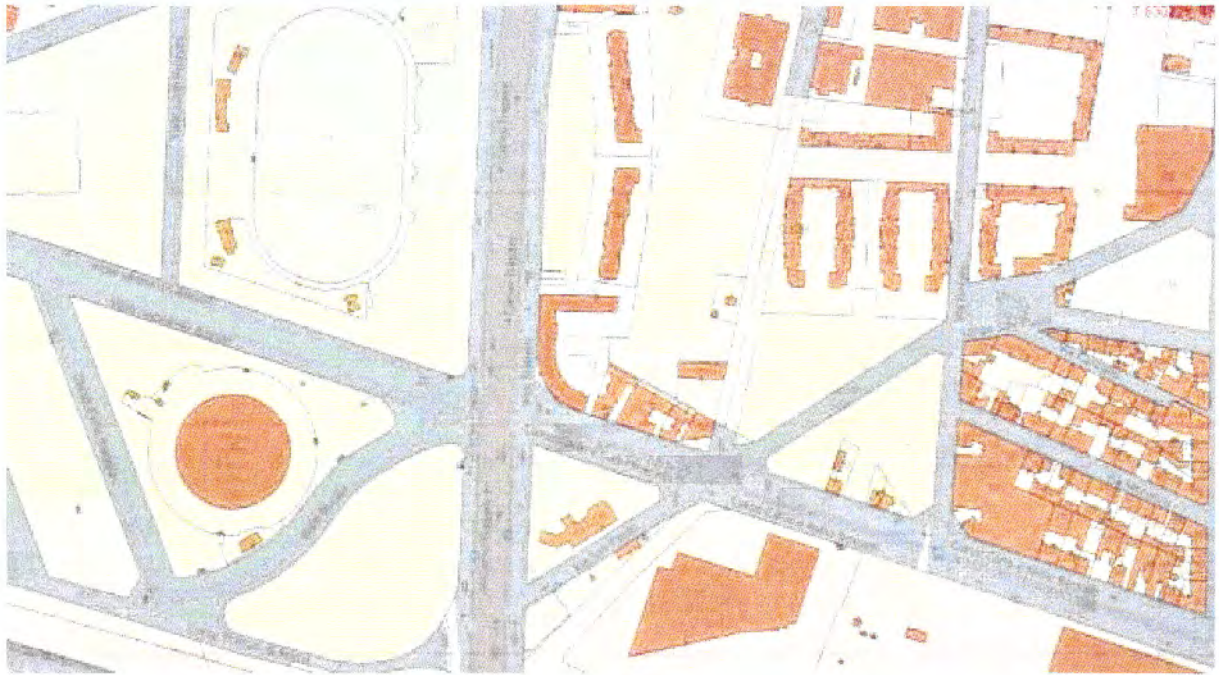


### 2.5 - Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari oggetto di stima sono così censite al Catasto Fabbricati del comune di Torino:

- Foglio 1291, mappale 92 sub 166, categoria A/2, superficie catastale 126 mq, rendita € 1628,13, proprietà per 1/2;
- Foglio 1291, mappale 92 sub 19, categoria C/6, superficie catastale 29 mq, rendita € 197,39, proprietà per 1/2;

*Handwritten signature of Nicola Piacquadio*



### **2.6 – Sistema di Conformità**

Gli immobili sono stati regolarmente costruiti ed sono agibili per l'uso a cui sono destinati.

### **2.7 – Formalità Pregiudizievoli**

Per dettagli sulle formalità pregiudizievoli si rimanda alla visura ipocatastale aggiornata al 20/03/2019 e allegata alla presente perizia.



## **3- VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

### **3.1 - Criteri di stima**

Per la valutazione degli immobili descritti si è applicato il metodo della **stima sintetica**, basato, cioè, sul confronto con valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche. Tale valore è stato quindi rapportato ai valori disponibili nella **banca delle quotazioni immobiliari nazionali (OMI)**. Di seguito si esplicitano più dettagliatamente i criteri utilizzati ed i valori conseguentemente determinati.

### **3.2 - Valore attuale di mercato**

#### **Valutazione diretta con procedimento sintetico**

La ricerca dei prezzi correnti di mercato di beni con destinazione analoga a quella del bene in stima si è orientata alla ricerca di beni che presentassero il più possibile analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, soprattutto in merito alla posizione, all'accessibilità, allo stato di manutenzione. Considerato quanto sopra, sono stati selezionati i seguenti annunci riscontrati sul mercato:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nicola Piacquadio". The signature is written in a cursive style and is located in the bottom right corner of the page, overlapping the page number and the notary seal.

## APPARTAMENTI

<b>1</b>	<b>QUADRILOCALE</b>
Ubicazione:	Torino, via Osoppo (quartiere Santa Rita)
Descrizione:	In palazzina signorile di recente costruzione, appartamento luminoso all'ultimo piano panoramico - <b>mq 130</b>
Prezzo richiesto	<b>€ 360'000,00</b>
	<b>€/mq 2'769,23</b>
data annuncio:	Dicembre 2018

<b>2</b>	<b>QUADRILOCALE</b>
Ubicazione:	Torino, via San Paolo
Descrizione:	Appartamento situato al quinto piano di una palazzina di recente costruzione, in zona residenziale - <b>mq 120</b>
Prezzo richiesto	<b>€ 335'000,00</b>
	<b>€/mq 2'791,67</b>
data annuncio:	Dicembre 2018

<b>3</b>	<b>APPARTAMENTO 5 VANI</b>
Ubicazione:	Torino (quartiere San Paolo)
Descrizione:	Nelle vicinanze di Parco Ruffini, in complesso residenziale di recentissima costruzione, con servizio di portierato, appartamento al primo piano, con due ampi servizi e cantina - <b>mq 125</b>
Prezzo richiesto	<b>€ 200'000,00</b>
	<b>€/mq 1'600,00</b>
data annuncio:	Dicembre 2018



## BOX AUTO

<b>1</b>	<b>BOX GARAGE</b>
Ubicazione:	Torino, Corso Trapani (quartiere San Paolo)
Descrizione:	Totalmente pavimentato, impianto d'allarme e basculante elettrica, con ampio spazio di manovra - <b>mq 30</b>
Prezzo richiesto	<b>€ 56'000,00</b>
	<b>€/mq 1'866,67</b>
data annuncio:	Dicembre 2018

<b>2</b>	<b>BOX GARAGE</b>
Ubicazione:	Torino, Corso Trapani
Descrizione:	Box sito al secondo piano seminterrato, accessibile con rampa carraia e area di manovra condominiale - <b>IN ASTA IMMOBILIARE - mq 21</b>
Prezzo richiesto	<b>€ 39'000,00</b>
	<b>€/mq 1'857,14</b>
data annuncio:	Dicembre 2018

Alla luce dei comparativi proposti e considerata la situazione attuale di forte contrazione del mercato immobiliare, si è scelto per l'appartamento un **valore medio di 2.380 €/mq**, tenendo conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile.

Con riferimento alla consistenza dell'immobile in oggetto, si ha pertanto:

$$\text{V.S.} = \text{€/mq } 2.380,00 * \text{mq } 126 = \text{in c.t. } \text{€ } 300'000,00$$

Alla luce dei comparativi proposti (tenendo conto che il secondo comparativo propone un prezzo di vendita da asta immobiliare e dunque presumibilmente ribassato) e considerata la situazione attuale di forte contrazione del mercato immobiliare, si è scelto per il box auto un **valore medio di 1'100 €/mq**, tenendo conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile.

Con riferimento alla consistenza dell'immobile in oggetto, si ha pertanto:

$$\text{V.S.} = \text{€/mq } 1.862,00 * \text{mq } 29 = \text{in c.t. } \text{€ } 54'000,00$$

### **3.2.2 – Confronto con i valori OMI**

In accordo con le disposizioni impartite dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate (provvedimento n.2007/120811 del 27 luglio 2007) si calcola il Valore Normale dell'immobile, sulla base della media dei valori delle quotazioni più recenti per immobili in stato di conservazione Normale sono i seguenti:



Fascia semicentrale San Paolo - Abitazioni Civili - stato conservativo normale

Valore Mercato (€/mq)	
MIN	MAX
1.850	2.700

Si ricava quindi un valore medio di **2.275,00 €/mq** da cui si ottiene il seguente Valore Normale:

$$\text{V. N.} = \text{€/mq } 2.275 * \text{mq } 126 = \text{€ } 286'650,00$$

Fascia semicentrale San Paolo - Box

Valore Mercato (€/mq)	
MIN	MAX
1.400	2.050



Si ricava quindi un valore medio di **1.725,00 €/mq** da cui si ottiene il seguente Valore Normale:

$$\text{V. N.} = \text{€/mq } 1.725 * \text{mq } 29 = \text{€ } 50'025,00$$

Rispetto ai valori delle quotazioni dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate, il valore unitario proposto, restituisce una fascia di prezzi in linea a quella di mercato

### **3.3 – Conclusioni**

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili e del reale possesso degli stessi, si definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti è pari a:

N	descrizione	% proprietà	Più probabile Valore immobile	Valore di proprietà immobile
1	Appartamento	1/2	<b>€ 300'000,00</b>	€ 150'000,00
2	Box auto	1/2	<b>€ 54'000,00</b>	€ 27'000,00
	<b>TOTALE PROPRIETÀ</b>	1/2	<b>€ 354'000,00</b>	<b>€ 177'000,00</b>

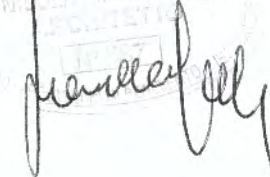
Si stima, dunque, che la proprietà del committente nel comune di Torino, così come descritta nella presente relazione, abbia un valore di mercato pari ad

**€ 177'000,00**

**(diconsi euro centosettantasettemila/00)** al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Benevento, li 20 marzo 2019

Arch. Nicola Piacquadio



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

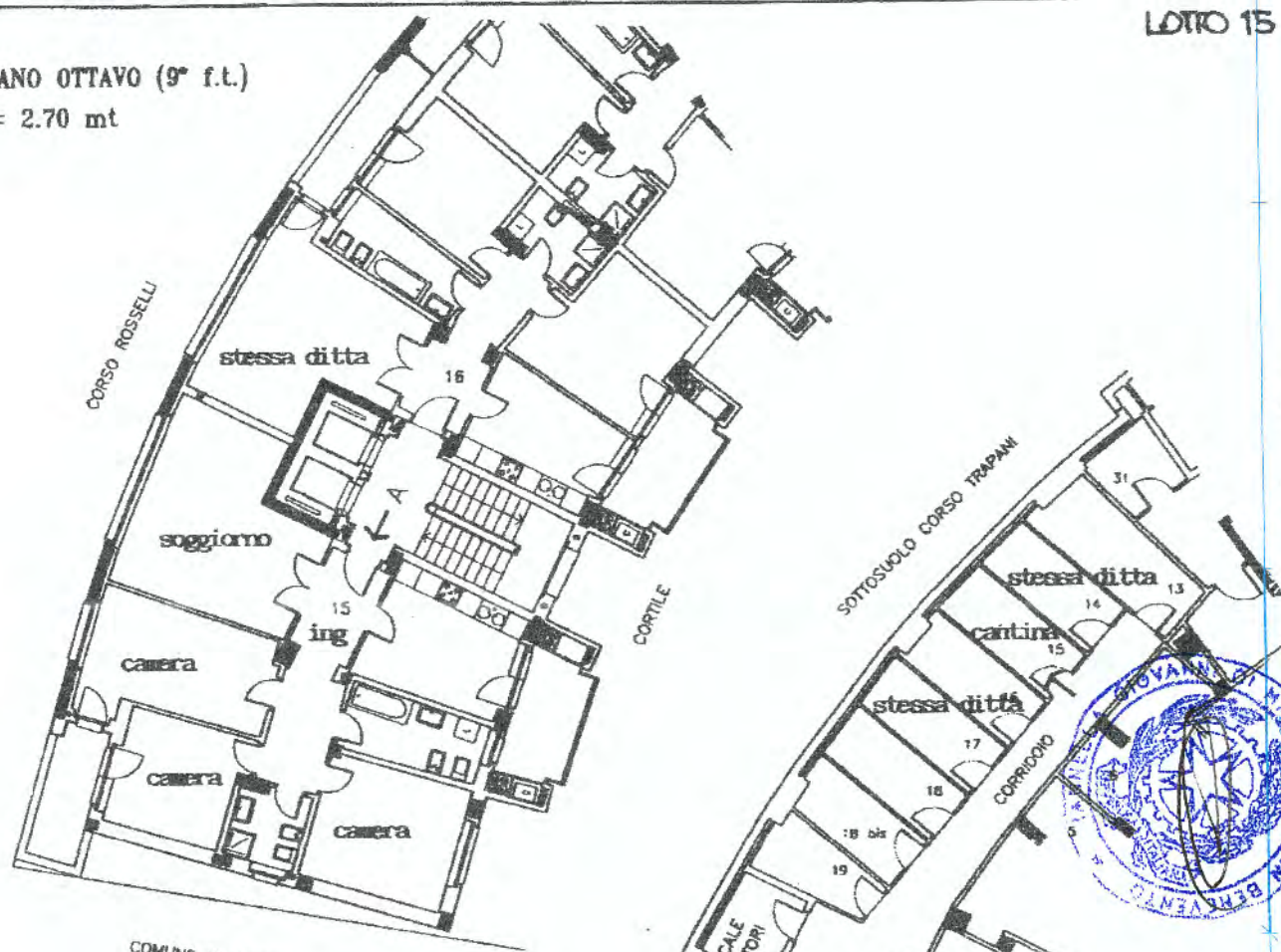
MOD. 84 (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORINO via C. SO. ROSSELLI civ. 240

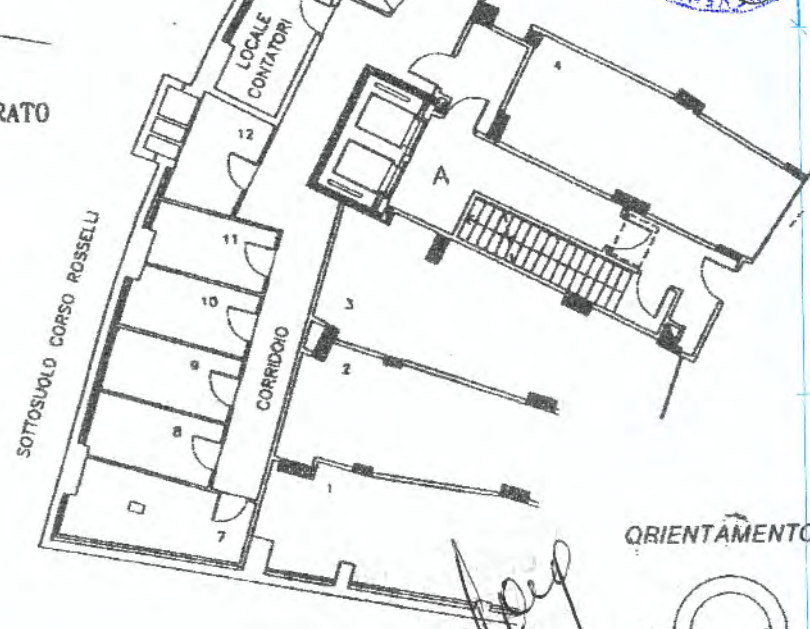
LOTTO 15

PIANO OTTAVO (9° f.l.)  
h = 2.70 mt



COMUNE DI TORINO

PIANO PRIMO INTERRATO  
h = 2.60 mt



COMUNE DI TORINO

ORIENTAMENTO

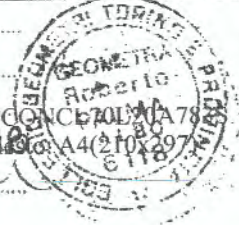


SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
ma planimetria in atti

Compilata dal Geometra  
PALMA Roberto  
(Titolo, cognome e nome)



Identificativi catastali: 92 sub. 100  
Iscritto all'albo dei Geometri n. 9118  
Data 1/10/1999 Firma [Signature]  
Richiedente: PCQNCL70L20A783S  
Formato di acquisizione: A4 (210x297) stampato in scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/03/2019 - Comune di TORINO (L.219) - Particella: 92 - Subalterno: 166 >  
CORSO ROSSELLI CARLO E NELLO n. 240 primo e 51 scritto: A

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

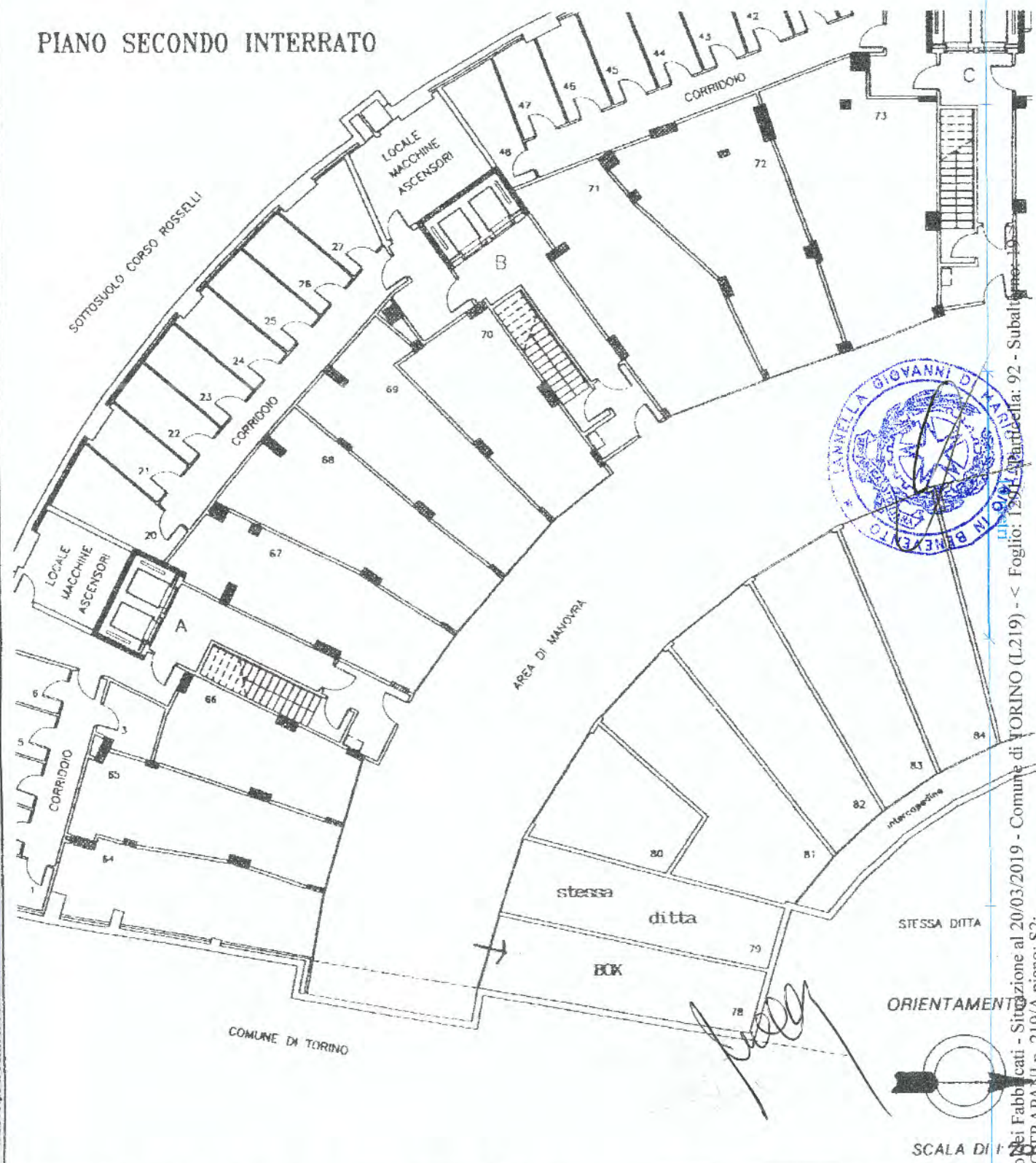
MOD. BN (CEU)

LIRF  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORINO via C.SO TRAPANI civ. 219/A

LOTTO 78

PIANO SECONDO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/03/2019 - Comune di TORINO (L.219) - < Foglio: 1254 - Particella: 92 - Subalterno: 105 - CORSO TRAPANI n. 219/A piano: S2;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione a planimetria in atti   
Identificativo catastale n. 1254  
Foglio 92 sub 105  
Presentazione: 29/07/1999 - Data: 20/03/2019 - n. T335997 - Richiedente: PCQNCL70L20A783S - Schede: 5 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Dimensione stampatura: A4 (210x297)

Compilata dal Geometra PALMA Roberto  
(Titolo, cognome e nome)  
Geometra PALMA Roberto  
data 10/9/1999 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

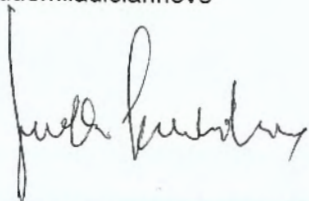
**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**

Il sottoscritto Arch. **PIACQUADIO Nicola** nato a Benevento il 20 luglio 1970 (cod.fisc. PCQ NCL 70L20 A783S), domiciliato, anche fiscalmente, in Pietrelcina (BN) alla C.da Fontana dei Fieri n. 68, iscritto all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della provincia di Benevento al n.587, avanti al Notaio Giovanni IANNELLA, previa le ammonizioni di rito e sotto vincolo di giuramento

DICHIARA

ai sensi degli articoli 3, 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 che quanto innanzi corrisponde a verità.

Benevento ventuno marzo duemiladiciannove



**AUTENTICA AI SENSI DELL'ART. 21 D.P.R. 445/2000**

Io sottoscritto avv. Giovanni IANNELLA, notaio in Benevento iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino

**ATTESTO**

che il signor **PIACQUADIO Nicola** nato a Benevento il 20 luglio 1970 (cod.fisc. PCQ NCL 70L20 A783S), domiciliato, anche fiscalmente, in Pietrelcina (BN) alla C.da Fontana dei Fieri n. 68, Architetto, della cui identità personale io notaio sono certo, da me ammonito sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, ha reso e sottoscritto, alla mia presenza, la sopraestesa dichiarazione.

Benevento ventuno marzo duemiladiciannove



COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI  
Provincia di Teramo

**PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA**

degli immobili di proprietà  
siti in Roseto degli Abruzzi (TE)

Committente:



ELABORATI

Tav. N.

00

Elaborato

RELAZIONE TECNICA

Data:

20/03/2019

Redatto

RT ca.design

Approvato

N.Piacquadio



Revisione

Il tecnico

Approvazioni

Revisione

Revisione

Revisione

Revisione

Arch. Nicola Piacquadio



ca.design - studio di architettura  
**Arch. Nicola Piacquadio**  
via Fontana dei Fieri 69 - 82020 Pietrelcina (BN)  
0824 1755280 - 329 7722213  
ca.design@libero.it  
nicola.piacquadio@archiworldpec.it  
www.cadesign2.ml



Organizzazione  
con sistema di gestione certificato  
UNI EN ISO 9001:2015  
Certificato n. 697/34

## PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

della proprietà immobiliare del sig.

nel Comune di

**Roseto degli Abruzzi (TE)**

### **Premessa**

Il Dott. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario degli immobili di seguito descritti, ha conferito incarico allo scrivente, arch. Nicola Piacquadio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n. 587, avente studio in Pietrelcina alla via Fontana dei Fieri n. 69, al fine di:

- 1. determinare il valore immobiliare posseduto, costituito da:  
immobile sito nel Comune di di Roseto degli Abruzzi (TE).**

Accettato l'incarico, il sottoscritto procedeva, all'identificazione degli immobili oggetto di valutazione ed ai relativi accertamenti tecnici.

### **1 - ATTIVITÀ SVOLTE**

Durante l'effettuazione di sopralluoghi tenuti presso gli immobili oggetto di stima si è proceduto, alla presenza del proprietario, ad eseguire i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi. Successivamente, il sottoscritto ha acquisito, tramite il proprietario delle notizie necessarie al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, nonché ha provveduto a consultare gli annunci immobiliari di vendita per beni analoghi a quelli in stima.

PERIZIA DI STIMA

Pagina 1 di 5



## **2 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**

### **2.1 – Ubicazione**

L'immobile oggetto di perizia è posto nel comune di Roseto degli Abruzzi (TE), alla via Nazionale, a 200 metri dal mare, si affaccia su ampia strada che attraversa il centro cittadino.

### **2.2 – Zona e collegamento viario**

Il bene in stima consiste in un appartamento situato al piano primo di un immobile a poca distanza dal mare che lo rende appetibile anche come casa vacanze. Al piano interrato si trova un garage privato. L'immobile è ubicato in zona pressoché centrale raggiungibile tramite le strade comunali.



### **2.3 – Funzionalità**

L'immobile oggetto di perizia presenta un alto grado di funzionalità; Le superfici interne sono intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno sono di rivestite in piastrelle e le pavimentazioni, il grado delle finiture (eseguite a regola d'arte) lo indirizzano chiaramente all'uso per cui è stato realizzato.

Il fabbricato è fornito di impianto elettrico, idrico ed impianto di riscaldamento con caldaia a gas ed è dotato di tutti gli allacci ai pubblici servizi

Le facciate esterne del compendio immobiliare sono intonacate e tinteggiate e presenta infissi di ottima fattura

### **2.4 - Consistenza e caratteristiche generali**

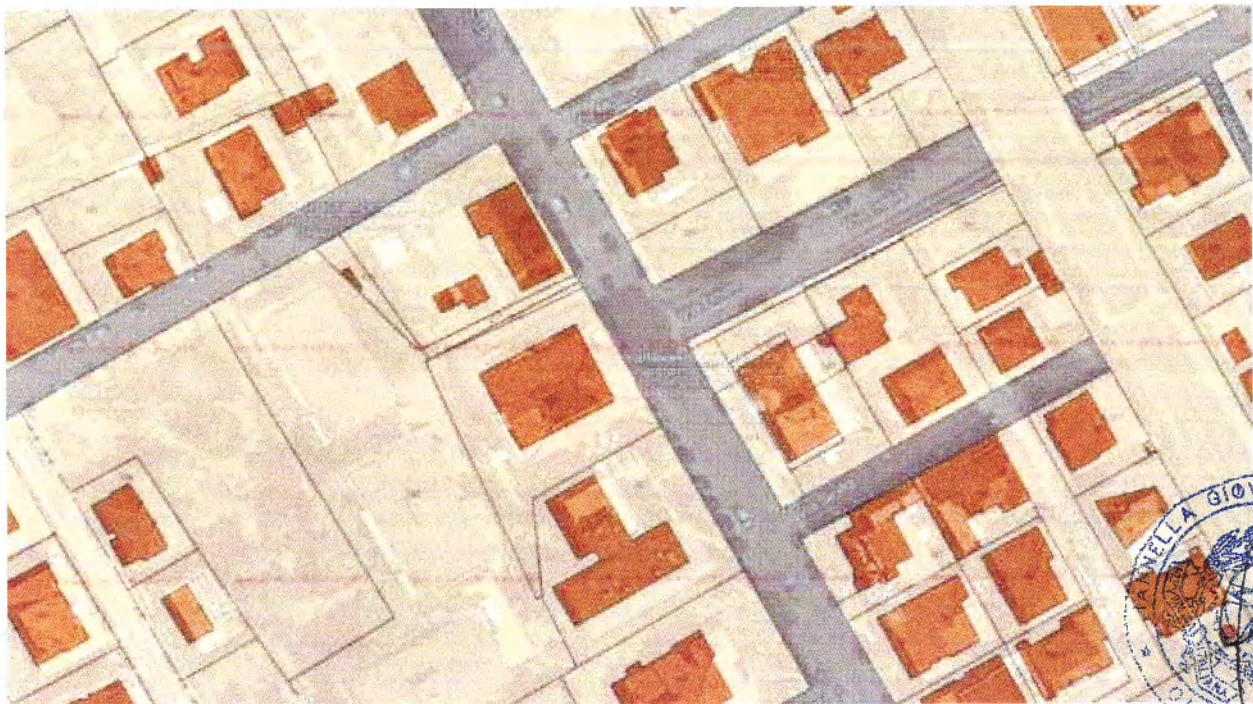
A handwritten signature in black ink, which appears to be "Nicola Piacquadio". The signature is written over a faint, circular stamp that is partially visible.

La superficie complessiva dell'immobile è di 75 mq.



### **2.5 - Catasto Fabbricati**

L'unità immobiliare oggetto di stima, è censito al Catasto nel Foglio 33, mappale 695 sub 3 del comune di Roseto degli Abruzzi (TE), categoria A/2, rendita € 289,22 ed una consistenza di 3,5 vani.



### **2.6 – Sistema di Conformità**

L'immobile è stato regolarmente costruito ed è agibile per l'uso a cui è destinato

### **2.7 – Formalità Pregiudizievoli**

Per dettagli sulle formalità pregiudizievoli si rimanda alla visura ipocatastale aggiornata al 20/03/2019 e allegata alla presente perizia. (ALLEGATO n.1).

Arch. Nicola Piacquadio  
PERIZIA DI STIMA  
Firma



**3- VALUTAZIONE ESTIMATIVA****3.1 - Criteri di stima**

Per la valutazione degli immobili descritti si è applicato il metodo della **stima sintetica**, basato, cioè, sul confronto con valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche. Tale valore è stato quindi rapportato ai valori disponibili nella **banca delle quotazioni immobiliari nazionali (OMI)**. Di seguito si esplicitano più dettagliatamente i criteri utilizzati ed i valori conseguentemente determinati.

**3.2 - Valore attuale di mercato****3.2.1 – Valutazione diretta con procedimento sintetico**

La ricerca dei prezzi correnti di mercato di beni con destinazione analoga a quella del bene in stima si è orientata alla ricerca di beni che presentassero il più possibile analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, soprattutto in merito alla posizione, all'accessibilità, allo stato di manutenzione. Considerato quanto sopra, sono stati selezionati i seguenti annunci riscontrati sul mercato:

<b>1</b>	<b>TRILOCALE</b>
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE)
Descrizione:	Appartamento posto al piano rialzato di una palazzina di 4 unità abitative con una superficie di <b>mq 72</b>
Prezzo richiesto	<b>€ 230'000,00</b>
	<b>€/mq 3'194,44</b>
data annuncio:	Dicembre 2018

<b>2</b>	<b>TRILOCALE</b>
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE)
Descrizione:	Appartamento sito a 120 m dal mare con box auto, sito al primo piano di un condominio con superficie di <b>mq 71</b>
Prezzo richiesto	<b>€ 220'000,00</b>
	<b>€/mq 3'098,59</b>
data annuncio:	Dicembre 2018



<b>3</b>	<b>TRILOCALE</b>
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE)
Descrizione:	Grazioso appartamento con ingresso indipendente in una palazzina di 7 unità abitative, superficie <b>mq 60</b>
Prezzo richiesto	<b>€ 145'000,00</b>
	<b>€/mq 2'416,67</b>
data annuncio:	Dicembre 2018

Alla luce dei comparativi proposti e considerata la situazione attuale di forte contrazione del mercato immobiliare, si è scelto un **valore medio di 2'950,00 €/mq**, tenendo conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile.

Con riferimento alla consistenza dell'immobile in oggetto, si ha pertanto:

$$\text{V.S.} = \text{€/mq } 2.950,00 * \text{mq } 75,00 = 221'250,00$$


### **3.2.2 – Confronto con i valori OMI**

In accordo con le disposizioni impartite dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate (provvedimento n.2007/120811 del 27 luglio 2007) si calcola il Valore Normale dell'immobile, sulla base della media dei valori delle quotazioni più recenti per immobili in stato di conservazione Normale sono i seguenti:

Valore Mercato (€/mq)	
MIN	MAX
1.000	1.450

Si ricava quindi un valore medio di **1'450 €/mq** da cui si ottiene il seguente Valore Normale:

$$\text{V. N.} = \text{€/mq } 1'450 * \text{mq } 75 = \text{€ } 108.750,00$$

Rispetto ai valori delle quotazioni dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'  Agenzia delle Entrate, il valore unitario proposto è notevolmente al disotto della fascia indicata.

### **3.3 – Conclusioni**

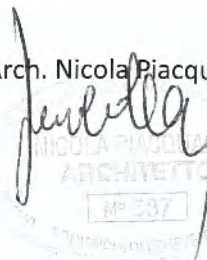
A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili e del reale possesso degli stessi, si definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti è pari a € 220'000,00, considerando la quota di proprietà pari ad 1/2 ed in regime di separazione dei beni la quota del solo ammonta a :

**€ 110'000,00**

al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Benevento, li 20 marzo 2019

Arch. Nicola Piacquadio

  
NICOLA PIACQUADIO  
ARCHITETTO  
MP 597

MODULARIO  
F. rig. rend. 486



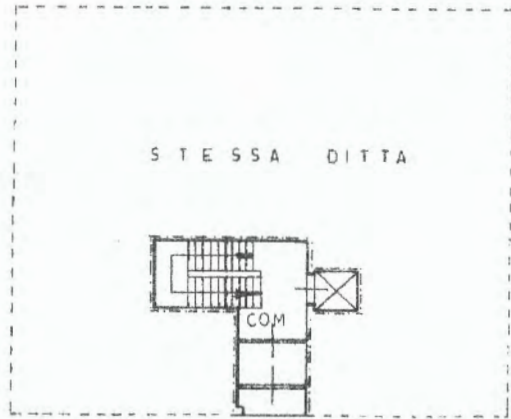
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

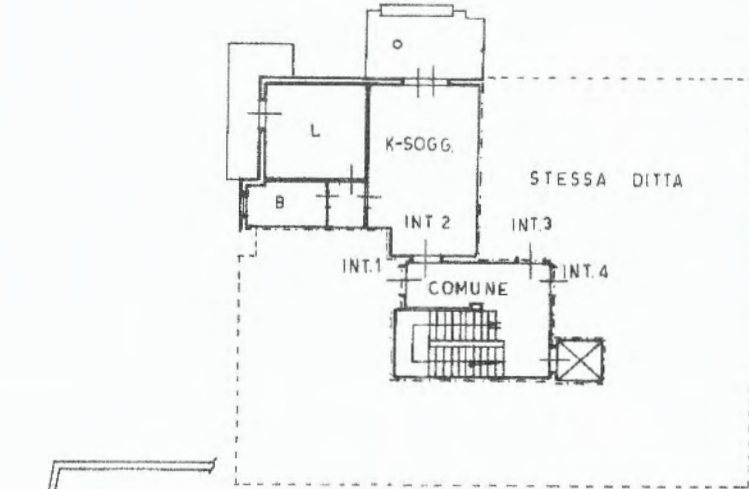
PRE  
800

Pianimetria di u.i.u. in Comune di ROSETO A via NAZIONALE CIV.

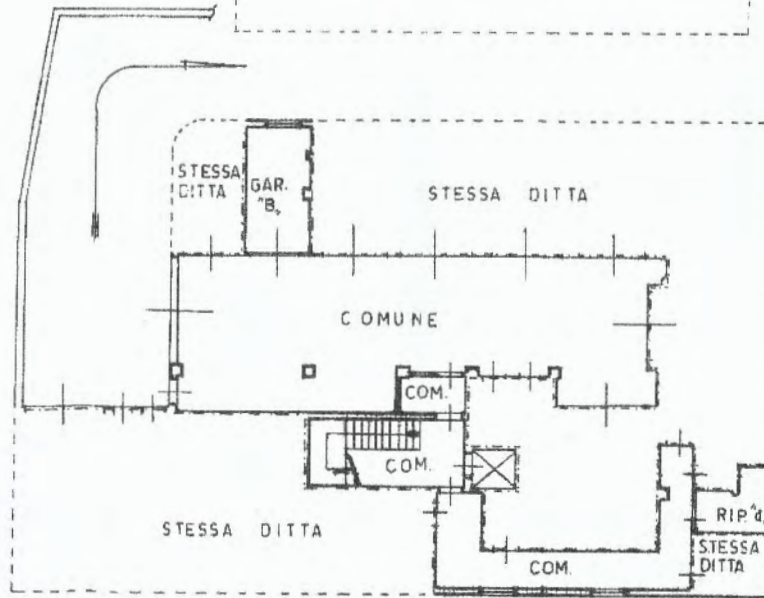
PIANO TERRA  
H=3,65



PIANO PRIMO INT. 2  
H=273



PIANO INTERRATO  
H=2,77



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

ma planimetria in atti  
a presentazione:07/12/2001 - Data: 20/03/2019 - n. T336091 - Richiedente: PCQNCL70L20A783S  
le schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

*Massari*

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dai <b>GEOM. MASSARI</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome) <b>PASQUALE</b>	
Identificativi catastali	Iscritto all'atto de <b>GEOMETRI</b>	
F. 33	della provincia di <b>TERAMO</b> n. 475	
695	Foglio <b>33</b> - Particella <b>695</b> - Subalterno: <b>3 &gt;</b>	

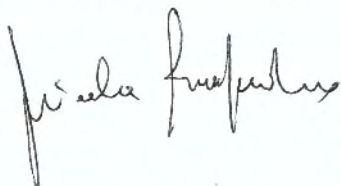
### DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

Il sottoscritto Arch. **PIACQUADIO Nicola** nato a Benevento il 20 luglio 1970 (cod.fisc. PCQ NCL 70L20 A783S), domiciliato, anche fiscalmente, in Pietrelcina (BN) alla C.da Fontana dei Fieri n. 68, iscritto all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della provincia di Benevento al n.587, avanti al Notaio Giovanni IANNELLA, previa le ammonizioni di rito e sotto vincolo di giuramento

DICHIARA

ai sensi degli articoli 3, 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 che quanto innanzi corrisponde a verità.

Benevento ventuno marzo duemiladiciannove



### **AUTENTICA AI SENSI DELL'ART. 21 D.P.R. 445/2000**

Io sottoscritto avv. Giovanni IANNELLA, notaio in Benevento iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino

**ATTESTO**

che il signor **PIACQUADIO Nicola** nato a Benevento il 20 luglio 1970 (cod.fisc. PCQ NCL 70L20 A783S), domiciliato, anche fiscalmente, in Pietrelcina (BN) alla C.da Fontana dei Fieri n. 68, Architetto, della cui identità personale io notaio sono certo, da me ammonito sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, ha reso e sottoscritto, alla mia presenza, la sopraesesa dichiarazione.

Benevento ventuno marzo duemiladiciannove



COMUNE DI CASTELLAMONTE  
Provincia di Torino

**PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA**

degli immobili di proprietà  
siti in Castellamonte (TO)

Committente:



ELABORATI

Tav. N. <b>00</b>	Elaborato <b>RELAZIONE TECNICA</b>			
Data: 20/03/2019	Redatto RT ca.design	Approvato N.Piacquadio	Scala varie	
Revisione	Il tecnico	Approvazioni		
Revisione	Arch. Nicola Piacquadio 			
Revisione				
Revisione				
Revisione				



ca.design - studio di architettura  
**Arch. Nicola Piacquadio**  
via Fontana dei Fieri 69 - 82020 Pietrelcina (BN)  
0824 1755280 - 329 7722213  
ca.design@libero.it  
nicola.piacquadio@archiworldpec.it  
www.cadesign2.ml



Organizzazione  
con sistema di gestione certificato  
UNI EN ISO 9001:2015  
Certificato n. 697/34

## PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

della proprietà immobiliare del sig.

nel Comune di

Castellamonte (TO)



### **Premessa**

Il Dott. \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario degli immobili di seguito descritti, ha conferito incarico allo scrivente, arch. Nicola Piacquadio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n. 587, avente studio in Pietrelcina alla via Fontana dei Fieri n. 69, al fine di:

**1. determinare il valore immobiliare posseduto, costituito da:**

**immobile sito nel Comune di Castellamonte (TO) unitamente al Fortepiano ivi alloggiato;**

Accettato l'incarico, il sottoscritto procedeva, all'identificazione degli immobili oggetto di valutazione ed ai relativi accertamenti tecnici.

### **1 - ATTIVITÀ SVOLTE**

Durante l'effettuazione di sopralluoghi tenuti presso gli immobili oggetto di stima si è proceduto, alla presenza del proprietario, ad eseguire i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi.

PERIZIA DI STIMA

Successivamente, il sottoscritto ha acquisito, tramite il proprietario delle notizie necessarie al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, nonché ha provveduto a consultare gli annunci immobiliari di vendita per beni analoghi a quelli in stima.

## **2 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**

### **2.1 - Ubicazione**

L'immobile oggetto di perizia è posto nel comune di Castellamonte (TO), nel cuore del Canavese ed ai piedi delle montagne, confinante con proprietà aliena a più lati, salvo altri e più precisi confini, in una posizione unica e dominante su tutta Castellamonte, ubicata nei pressi del Castello di Castellamonte, lungo la strada Castello, cinta di immobili di prestigio.

### **2.2 - Zona e collegamento viario**

Il bene in stima consiste in un edificio a destinazione civile abitazione, allocato in una posizione soleggiata e tranquilla, vicina al centro del paese e ai servizi, raggiungibile tramite la strada comunale denominata Castello.



### **2.3 - Fungibilità**

L'immobile, in uno stile tipico delle ville piemontesi, realizzato con materiali e soluzioni architettoniche di pregio, rifinito con particolare cura dei dettagli, nel rispetto delle caratteristiche strutturali ed estetiche dell'epoca di costruzione.

Il grado di finitura lo indirizza chiaramente all'uso per cui è stato realizzato. Il bene presenta tuttavia un medio grado di fungibilità, stante la necessità di talune lavorazioni di rifinitura da imputarsi ad ordinaria manutenzione.

Il fabbricato è fornito di impianto elettrico, idrico ed impianto di riscaldamento con caldaia a gas ed è dotato di tutti gli allacci ai pubblici servizi e di inferriate alle finestre.

Le facciate esterne del compendio immobiliare sono in pietrame e presenta infissi di buona fattura

#### **2.4 - Consistenza e caratteristiche generali**

Il bene da periziare è costituito da una villa indipendente, a cui si accede per il tramite di un cancello su un percorso in sanplettrini, che si sviluppa su due livelli ed è circondato da un soleggiato giardino arricchito di statue ed ornamenti di particolare interesse decorativo.

La superficie complessiva dell'immobile, indipendente, di complessivi vani 14 (quattordici) distribuiti tra i piani seminterrato, terraneo e primo, è di circa 417 mq al netto delle murature e dello spazio pertinenziale recintato di circa 1000 mq destinato a giardino, sul quale insiste una tipica torretta in muratura, servito da una veranda da un'ampia terrazza panoramica con vista direttamente sulla valle.

L'immobile è inoltre arricchito dalla presenza di un antico strumento musicale, il cosiddetto "fortepiano", che, date le dimensioni, potrebbe essere considerato alla stregua di un arredo fisso. Pertanto, esso è stato valutato con la consulenza di un esperto con un procedimento a se stante che si riporta nella parte successiva della perizia.







**2.5.1 - Catasto Fabbricati**

L'unità immobiliare oggetto di stima, è censito al Catasto nel Foglio 4, mappale 392 sub 2 del comune di Castellamonte (TO), categoria A/3, rendita € 867,65 e una consistenza di 14 vani

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nicola Piacquadio". The signature is written over a faint circular stamp that is partially visible.



### 2.5.2 - Catasto Terreni

L'area destinata a giardino, è censita al Catasto nel Foglio 4, mappale 391, 393 e 828

### 2.6 - Sistema di Conformità

L'immobile è stato regolarmente costruito ed è agibile per l'uso a cui è destinato

### 2.7 - Formalità Pregiudizievoli

Per dettagli sulle formalità pregiudizievoli si rimanda alla visura ipocatastale aggiornata al 20/03/2019 e allegata alla presente perizia. (ALLEGATO n.1).



## **3- VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

### 3.1 - Criteri di stima

Per la valutazione degli immobili descritti si è applicato il metodo della **stima sintetica**, basato, cioè, sul confronto con valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche. Tale valore è stato quindi rapportato ai valori disponibili nella **banca delle quotazioni immobiliari nazionali (OMI)**. Di seguito si esplicitano più dettagliatamente i criteri utilizzati ed i valori conseguentemente determinati.

### 3.2 - Valore attuale di mercato

#### 3.2.1 - Valutazione diretta con procedimento sintetico

La ricerca dei prezzi correnti di mercato di beni con destinazione analoga a quella del bene in stima si è orientata alla ricerca di beni che presentassero il più possibile analoghe caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, soprattutto in merito alla posizione, all'accessibilità, allo stato di manutenzione. Considerato quanto sopra, sono stati selezionati i seguenti annunci riscontrati sul mercato:

<b>1</b>	<b>CASA INDIPENDENTE</b>
Ubicazione:	Castellamonte, Strada Malakoff
Descrizione:	Nella pre-collina di Castellamonte, con vista panoramica, soluzione di ampia metratura, costruzione recente, finiture medie - <b>mq 210</b>
Prezzo richiesto	<b>€ 310'000,00</b>
	<b>€/mq 1'476,19</b>
data annuncio:	Dicembre 2018

<b>2</b>	<b>VILLA UNIFAMILIARE</b>
Ubicazione:	Castellamonte, strada Crosa
Descrizione:	Villa d'epoca primonovecentesca immersa nel verde, a breve distanza dal centro storico, ben esposta e panoramica, con ampio piazzale di accesso - <b>mq 400</b>
Prezzo richiesto	<b>€ 585'000,00</b>
	<b>€/mq 1'462,50</b>
data annuncio:	Dicembre 2018

<b>3</b>	<b>VILLA UNIFAMILIARE</b>
Ubicazione:	Castellamonte, Strada del Castello
Descrizione:	Villa unifamiliare di recente costruzione, con finiture di pregio, panoramica, superficie <b>mq 300</b>
Prezzo richiesto	<b>€ 300'000</b>
	<b>€/mq 1'000,00</b>
data annuncio:	Dicembre 2018



Alla luce dei comparativi proposti e considerata la situazione attuale di forte contrazione del mercato immobiliare, si è scelto un **valore di 1'370,00 €/mq**, tenendo conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile.

Con riferimento alla consistenza dell'immobile in oggetto, si ha pertanto:

$$V.S. = \text{€/mq } 1'370,00 * \text{mq } 417,00 = 571'290,00$$

Per il terreno, in funzione delle indagini effettuare scaturisce un prezzo medio di €/mq 60, pertanto:

$$V.S. = \text{€/mq } 55,00 * \text{mq } 1'000,00 = 55'000,00$$

**Totale Valore dei beni immobili € 626.290,00 (seicentoventiseimiladuecentonovanta/00)**

### **3.2.2 – Confronto con i valori OMI**

In accordo con le disposizioni impartite dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate (provvedimento n.2007/120811 del 27 luglio 2007) si calcola il Valore Normale dell'immobile, sulla base della media dei valori delle quotazioni più recenti per immobili in stato di conservazione Normale sono i seguenti:

Valore Mercato (€/mq)	
MIN	MAX
870	1250

Si ricava quindi un valore medio di **1060 €/mq** da cui si ottiene il seguente Valore Normale:

$$V. N. = \text{€/mq } 1060 * \text{mq } 417 = \text{€ } 442.020,00$$

Rispetto ai valori delle quotazioni dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate, il valore unitario proposto è leggermente superiore rispetto alla fascia indicata, date le caratteristiche di particolarità e pregio dell'immobile,

### 3.2.4 – Valutazione del Fortepiano

Durante l'effettuazione di sopralluoghi tenuti presso l'immobile del sig. \_\_\_\_\_ sito nel comune di Castellamonte (TO), lungo la strada Castello, ove è allocato l'oggetto di stima si è proceduto, alla presenza del proprietario, ad eseguire i rilievi fotografici dello stato.

Successivamente, il sottoscritto ha acquisito, tramite il proprietario delle notizie necessarie al fine di confezionare la presente perizia.

E' uno strumento musicale d'epoca, risalente alla prima metà dell'800, dal valore storico dal momento che esemplari in circolazione sono davvero pochi.

La costruzione sembrerebbe rifarsi alla scuola italiana, con qualche richiamo agli esemplari più blasonati di scuola Austriaca.

La fattura dello strumento a coda, pregevole e dalle apprezzabili caratteristiche, si presenta realizzato interamente in legno (non tarlato); la meccanica e la cassa armonica appaiono in buone condizioni, sebbene richiederebbe un'opera di accordatura e di restauro ordinario della meccanica da affidarsi ad esperte mani filologiche, trattandosi di uno strumento delicato e fragile.

Lo strumento, di color miele, sia dal punto di vista estetico che fonico si presta all'attività musicale.

La stima è stata eseguita sulla scorta delle valutazioni di mercato dello stesso acquisite dalla consultazione diretta di musicisti, appassionati collezionisti del campo, restauratori ed annunci mobiliari di vendita per beni analoghi a quello in stima.

**Valore euro 20.000,00**

PERIZIA DI STIMA

Pagina 7 di 8





### **3.3 – Conclusioni**

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili e del reale possesso degli stessi, si definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti pari a **€ 626'290,00**. Considerando che la quota di proprietà del solo \_\_\_\_\_ ammonta a 3/4 del totale, il valore dei beni di proprietà del suddetto committente saranno stimati in cifra tonda

**€ 470'000,00**

al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

In merito alla quota di proprietà del FORTEPIANO, esso è di proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_



Alla luce di quanto sopra si può asserire che il valore dell'intero immobile con l'annesso FORTEPIANO e relativamente alla quota del solo \_\_\_\_\_ ammonta a :

**€ 490'000,00**

**diconsi euro quattrocentonovantamila/00**

Benevento, li 20 marzo 2019

Arch. Nicola Piacquadio

MODULARIO  
F. 119 - COND. 487



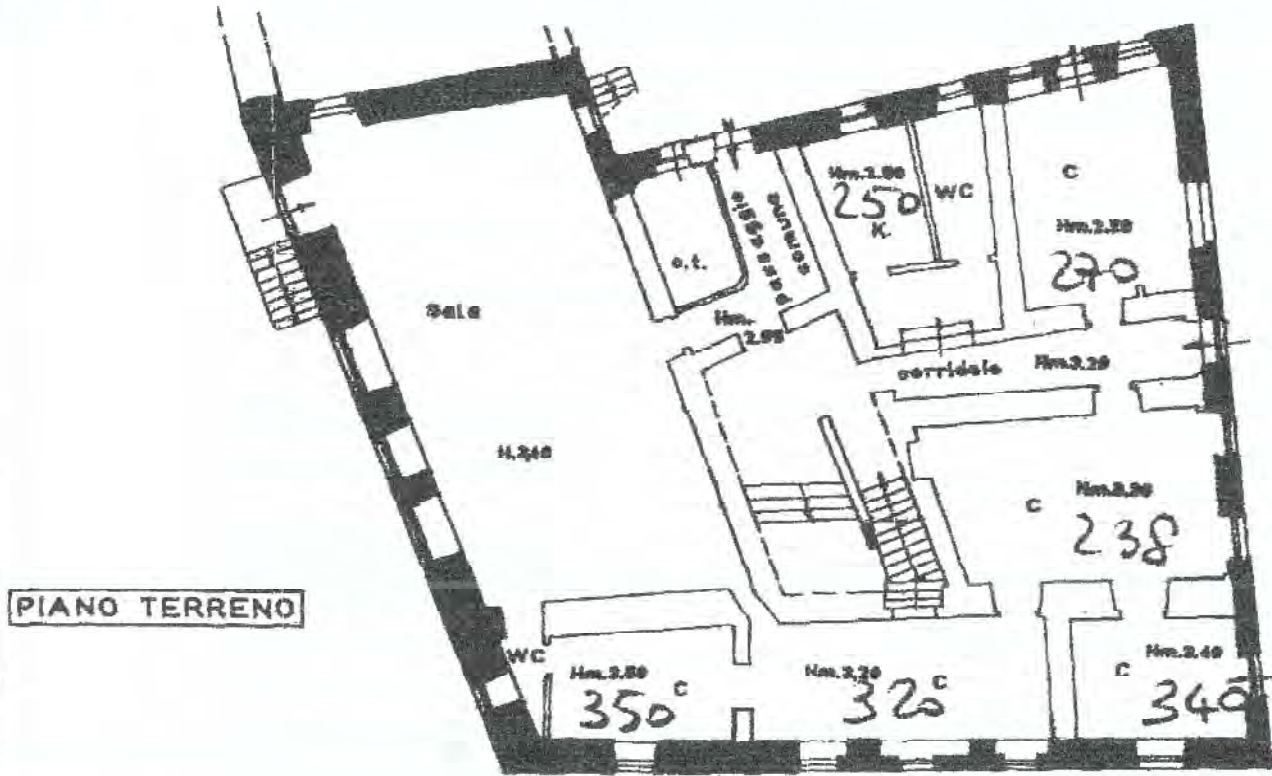
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

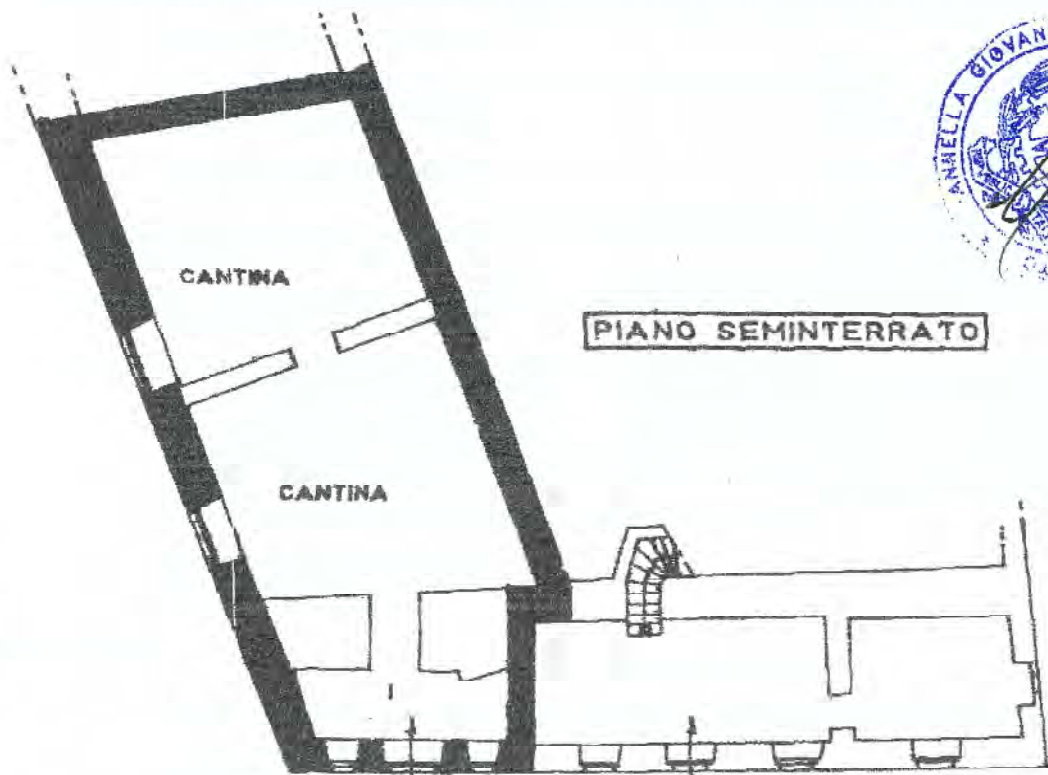
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CASTELLAMONTE** via **Raglena Castello**

civ.



**PIANO TERRENO**



**PIANO SEMINTERRATO**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. BAR ALBERTO**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
Planimetria in atti  
n. **382** sub. **2**

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
della provincia di **TORINO** n. **6146**

*[Handwritten signature]*

Castello piano: S1-T-1; STRADA CASTELLO piano: S1-T-1; Foglio: 4 - Particella: 392 - Subalterno: 2 >

### DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

Il sottoscritto Arch. **PIACQUADIO Nicola** nato a Benevento il 20 luglio 1970 (cod.fisc. PCQ NCL 70L20 A783S), domiciliato, anche fiscalmente, in Pietrelcina (BN) alla C.da Fontana dei Fieri n. 68, iscritto all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della provincia di Benevento al n.587, avanti al Notaio Giovanni IANNELLA, previa le ammonizioni di rito e sotto vincolo di giuramento

DICHIARA

ai sensi degli articoli 3, 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 che quanto innanzi corrisponde a verità.

Benevento ventuno marzo duemiladiciannove



### **AUTENTICA AI SENSI DELL'ART. 21 D.P.R. 445/2000**

Io sottoscritto avv. Giovanni IANNELLA, notaio in Benevento iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino

**ATTESTO**

che il signor **PIACQUADIO Nicola** nato a Benevento il 20 luglio 1970 (cod.fisc. PCQ NCL 70L20 A783S), domiciliato, anche fiscalmente, in Pietrelcina (BN) alla C.da Fontana dei Fieri n. 68, Architetto, della cui identità personale io notaio sono certo, da me ammonito sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, ha reso e sottoscritto, alla mia presenza, la sopraestesa dichiarazione.

Benevento ventuno marzo duemiladiciannove

