

VALUTAZIONE TECNICA D'IMMOBILE

Oggetto della relazione:

Valutazione tecnica in merito al valore della nuda proprietà relativa all'unità abitativa sita nel comune di Vinovo nella Via La Loggia al civico numero 36/5

Richiedenti:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto

Neirotti architetto Paolo, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], incaricato di determinare valore della nuda proprietà relativa all'unità abitativa sita nel Comune di Vinovo nella Via La Loggia al civico numero 36/5, si provvedeva della necessaria documentazione ed a seguito di un' attenta valutazione si poneva in grado di riferire quanto segue:

A) INQUADRAMENTO GENERALE

L'unità abitativa oggetto della presente valutazione, costituente porzione di fabbricato residenziale bifamiliare, si trova all'interno del centro urbano del Comune di Vinovo (vedi immagine n.1) e si affaccia su un interno della Via La Loggia, strada secondaria con sviluppo di traffico limitato.



Figura 1 - Centro abitato del Comune di Vinovo - vista aerea



Fotografia 2 – Comune di Vinovo – parte – vista aerea.

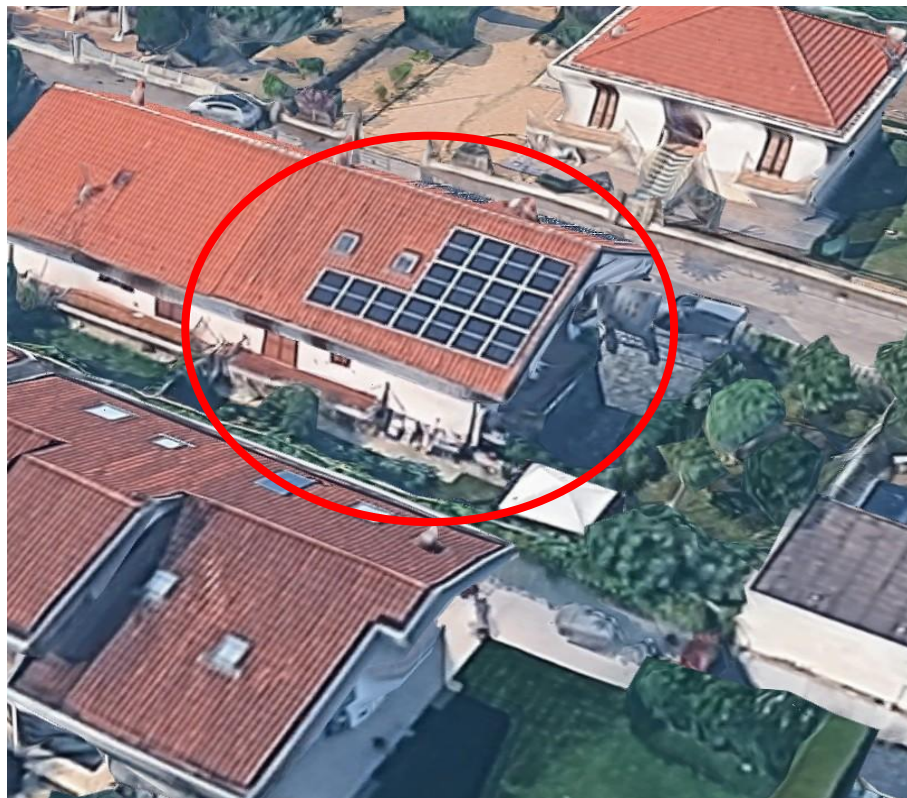
La porzione di fabbricato è composta da un piano fuori terra, completamente abitabile, un sottotetto costituito da un locale di sgombero, un piano seminterrato composto da locali pertinenziali ed una autorimessa ed un cortile di proprietà esclusiva che si sviluppa sui tre lati liberi. Realizzata negli anni 70, tramite l'autorizzazione n. 5 del 23/03/1977 rilasciata dal Sindaco del Comune di Vinovo, presenta una struttura portante a telaio con pilastri in cemento armato e solai in laterocemento, i tamponamenti sono in laterizio, le facciate sono finite ad intonaco; all'unità abitativa si accede tramite ingresso pedonale e carrabile posti sulla via La Loggia. Completamente urbanizzata, presenta allaccio alla fognatura, all'acquedotto, alla rete elettrica ed a quella del gas (vedi fotografie n. 2, 3 e 4). Il fabbricato ha pianta rettangolare con i lati più lunghi posti a Est ed Ovest. Nell'anno 2024 il fabbricato è stato oggetto di intervento di riqualificazione energetica, con utilizzo di Superbonus ex artt. 119 e 121 L.77/2020 e successive modifiche ed integrazioni.



Fotografia 3 – Via La Loggia 36/5 - vista aerea



Fotografia 4 – Via La Loggia 36/5 – vista aerea




Fotografia 4 – Via La Loggia 36/5 – vista aerea



16526

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

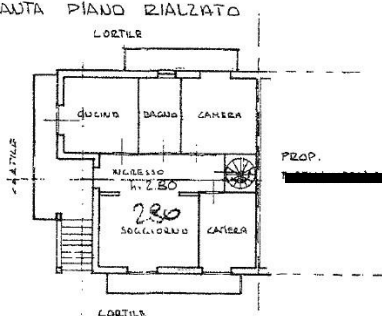

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1988, N. 463)

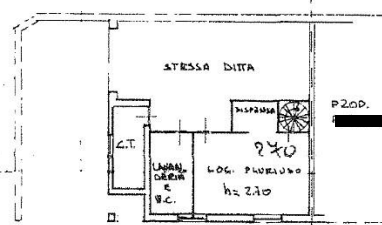
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VINOVO Via LA LOGGIA 36/5
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO


PIANTA PIANO RIALZATO



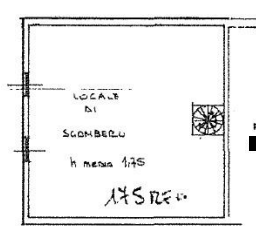
COMUNE DI VINOVO
 F. 25 n. 284 SUB 1
 RIF. TIPO MAPPA n. DEL

PIANTA PIANO SEMINTERZATO



ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:200


PIANTA PIANO SOTTOTETTO (1°)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **17 GEN. 1987**
 PROT. N° [REDACTED]
 [REDACTED]

Compilata dal [REDACTED]
 [REDACTED]


 [REDACTED]

Data presentazione: 17/01/1987 - Data: 17/01/2019 - n. T110409 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

Immagine 5 – Unità oggetto di valutazione – planimetria catastale

16526

MODULARIO
F. ng rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

146 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 1968, N. 459)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VINOVO Via LA LOGGIA 36/S
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

COMUNE DI VINOVO
F. 25 n. 284 SUB 2
RIF. TIPO MAPP. n. 16L

ESTRATTO DI MAPPA
F. 25 n. 284 A 1:1500

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **17 GEN. 1987**
PROT. N° [REDACTED]

Completata dal (Genio) [REDACTED]

Data presentazione: 17/01/1987 - Data: 17/01/2019 - n. T110410 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Immagine 6 – Unità oggetto di valutazione – planimetria catastale

B) METODOLOGIA UTILIZZATA

Come enunciato in precedenza il presente documento ha lo scopo di quantificare il valore della nuda proprietà dell'unità abitativa esaminata. Tale valutazione segue il criterio del valore di mercato per immobili simili, con successiva applicazione del coefficiente di nuda proprietà, calcolato secondo le tabelle ufficiali del Consiglio Nazionale del Notariato, basate sull'età dell'usufruttuario.

Nel caso specifico il conteggio è il seguente:

- SUPERFICIE REALE (CALPESTABILE)

La superficie netta abitativa è pari a 120 mq.

- SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA

Si procede al calcolo della superficie commerciale tenendo conto delle pertinenze:

- Superficie abitativa reale: $120,00 \text{ mq} \times 100\% = 120,00 \text{ mq}$
- Cortile esclusivo recintato: $400,00 \text{ mq} \times 10\% = 40,00 \text{ mq}$
- Autorimessa doppia seminterrata: $49,00 \text{ mq} \times 50\% = 24,5 \text{ mq}$
- Superficie commerciale totale = 184,50 mq

7

VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

Sulla base dell'analisi comparativa tra le tabelle OMI dell'agenzia delle entrate e il valore medio di mercato rilevato per immobili analoghi in zona centrale di Vinovo, si assume un valore unitario pari a: € 1.600 al mq, che quindi, applicando la formula prevista, determina un valore della piena proprietà pari a:

$$V_p (\text{valore piena proprietà}) = 184,50 \text{ mq} \times € 1.600 = € 295.200,00$$

CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ

Dall'analisi documentale risulta che gli usufruttuari dell'unità abitativa sono due:

- [REDACTED]
[REDACTED], e

- [REDACTED]
[REDACTED]

Risulta quindi un'età dell'usufruttuario di 79 (settantanove) anni che, secondo le tabelle notarili aggiornate corrisponde ad un coefficiente di usufrutto del 10% ed un coefficiente di nuda proprietà del 90%.

Tutto ciò premesso si determina quindi, applicando la formula prevista, un valore della nuda proprietà pari a:

$$V_n \text{ (nuda proprietà)} = € 295.200,00 \times 90\% = \underline{€ 265.680,00}$$

C) CONSIDERAZIONI FINALI

L'unità abitativa oggetto di stima presenta caratteristiche qualitative superiori alla media della zona, grazie alla recente riqualificazione energetica e alla presenza di pertinenze funzionali. La posizione centrale, il contesto residenziale consolidato e lo stato manutentivo ottimo concorrono a determinare un'elevata appetibilità dell'immobile sul mercato.

Sulla base degli elementi sopra esposti, il valore stimato della nuda proprietà è pari a:

€ **265.680,00** (euro duecentosessantacinquemilaseicentottanta/00)

Vinovo, li 31/07/2025

[REDACTED]

In fede

(Neirotti architetto Paolo)