
STIMA E VALUTAZIONE IMMOBILI

Perizia dell'Esperto Arch.

Oggetto: stima di due unità immobiliari site nel Comune di Torino

Bene N° 1 - Corso Filippo Turati,13 E, P.1°, sub 421

Bene N° 2 – Corso Filippo Turati,13 E, P.1°, sub 316

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Titolarità	4
Confini	5
Dati Catastali	5
Stato Conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Normativa Urbanistica	7
Regolarità Edilizia	7
Vincoli e oneri condominiali	8
Stima / Formazione dei Lotti	8
Conclusioni	15
Elenco Allegati	16

INCARICO

Il sottoscritto con studio in Via Panama, 124 - 00198 - Roma (RM), e-mail: izzoluigiarch@gmail.com, pec: izzoluigi@pec.archrm.it, Tel. 06 80660403, Fax 06 97253505, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma con il n.3388, in seguito all'autorizzazione del Comitato di Sorveglianza, accettava l'incarico in data 26 ottobre 2017 su richiesta della procedura di amministrazione straordinaria di Firema Trasporti spa in A.S., nella persona del Prof. A..., per la stima e la valutazione di due immobili siti in Torino, corso Filippo Turati, 13.

PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Torino (TO) - corso Turati,13 E - P.1°
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Torino (TO) - corso Turati,13 E - P.1°

DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di valutazione, è sito nel comune di Torino, in corso Filippo Turati nn.11, 13, 13 bis, 15, 15 bis, via Chisone nn. 20, 22, 24 e via Romagnosi n.4.

Il complesso sorge nel quartiere zona De Gasperi, situato poco più a sud rispetto al centro.

Storicamente una delle zone residenziali di minor prestigio, raggiunse il suo massimo sviluppo tra il XIX e il XX secolo, dalla metà del XX secolo, infatti la zona si pregia di ospitare l'attuale sede del Politecnico universitario.

Di moderna costruzione, l'asse viario sostituisce l'antico Passante ferroviario di Torino, oggi in gran parte sotterraneo, nei principali tratti di collegamento tra le stazioni di Lingotto, Porta Nuova e Porta Susa.

Nella zona sono presenti servizi primari in numero sufficiente quali fognatura, metano, acqua potabile, rete telefonica ed energia elettrica. Inoltre la zona è servita da mezzi pubblici di trasporto, discreto impianto di illuminazione e parcheggio soggetto a pagamento della zona blu.

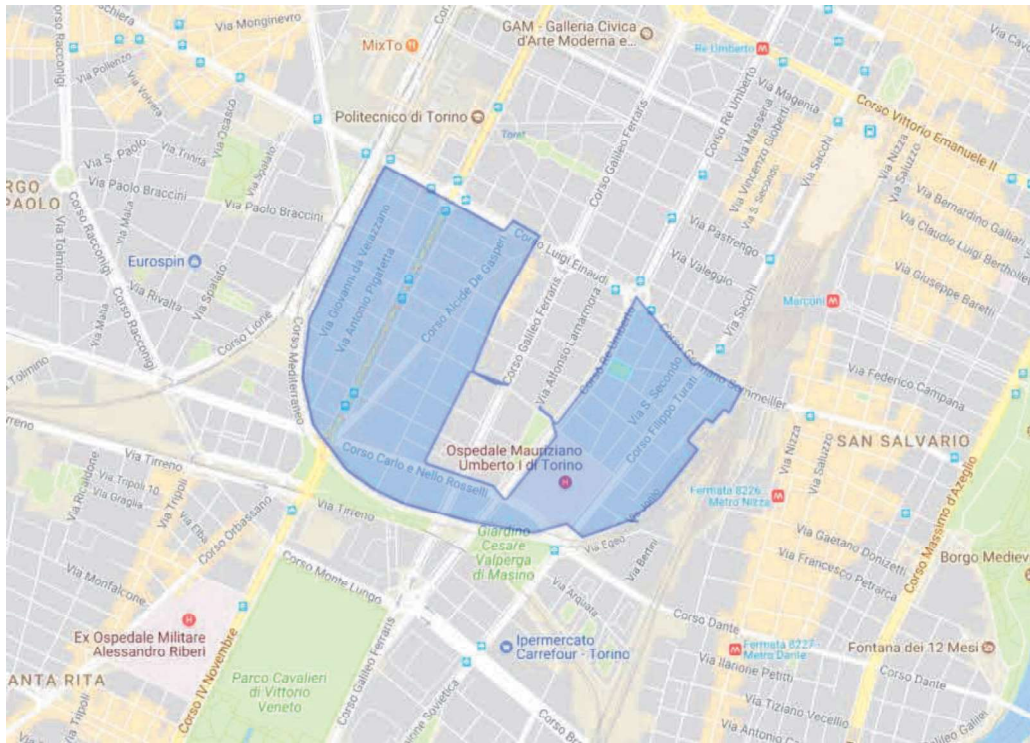
Il complesso immobiliare è quasi esclusivamente adibito ad uso abitativo fatta eccezione di alcune attività commerciali poste al piano terra dell'edificio.

Il quartiere è delimitato:

- a nord da Corso Einaudi e Corso Germano Sommeiler;
- a est dalla linea ferroviaria, linea metropolitana e quartiere San Salvario;
- a sud da Corso Enrico de Nicola e Giardino Cesare Valperga di Masino;
- a ovest da Corso Mediterraneo.

Nel quartiere si inserisce la zona di maggior prestigio denominata "Crocetta".

Il complesso immobiliare, costruito alla fine degli anni '60, si sviluppa su dieci piani fuori terra; il piano terra è adibito ad attività commerciali, i piani superiori ad abitazioni e uffici.



Descrizione del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 4 dicembre 2017, si è rilevato quanto segue:

il complesso ha un basamento in marmo e pietra, facciata emergente in cemento liscio tinteggiato, lavorato a fascia con finestre a nastro al primo piano; gli infissi esterni sono in legno nei piani superiori e in alluminio ai piani terra e primo; sono presenti balconi rientranti; la copertura è piana con la presenza di piscina in copertura.

L'accesso al complesso immobiliare, arretrato rispetto alla corsia locale dell'asse viario di corso Turati, avviene tramite porte in alluminio e vetro che conducono nell'androne condominiale dove sono collocati il vano scala, i vani ascensore e gli accessi alle unità immobiliari.

Il vano scala, con finiture in marmo, presenta pareti rivestite in parte in legno e in parte in piastrelle, il soffitto è intonacato e tinteggiato, la scala presenta infine ringhiera in ferro, legno e vetro, il tutto di gradevole aspetto. *(v. allegato 15 - documentazione fotografica)*

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di valutazione risultano di proprietà della "Firema Trasporti s.p.a.", con sede in Caserta, via Provinciale Appia loc. Ponteselice, C.F. 04609450632, giusto Atto di compravendita a

rogito Notaio Silvana Castiglione di Torino, il 23 marzo 1999, rep. n. 46007/17595. (v. allegato 1 – Atto di Compravendita)

A seguito delle opere di scorporo e accorporo relative alle unità immobiliari, le parti attribuiscono alle stesse una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile pari a:

18,34/1000 per il SUB 421

5,32/1000 per il SUB 316

CONFINI

Coerenze dell'immobile : corso Filippo Turati, via Vespucci, via Chisone, via Romagnosi.

Coerenze delle unità abitative oggetto di stima : al primo piano, le due unità immobiliari adibite ad ufficio, costituenti l'intero piano, risultano confinanti con: vano scala, patio, unità immobiliare con ingresso dalla scala U, cavedio, unità immobiliare con ingresso dalla scala F, area verde verso corso Turati, unità immobiliare con ingresso dalla scala D, vano ascensori, ingresso locali di servizio di uso comune, cavedio, unità immobiliare con ingresso dalla scala B.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1349	47	316	1	A10	3	7 vani	171 mq	5314,34	1	
	1349	47	421	1	A10	3	12,5 vani	490	9489,9	1	

I dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e non si necessita della presentazione di nuove planimetrie catastali. (v. allegati 3,4 – Visura e Planimetria SUB 421, allegati 5,6 – Visura e Planimetria SUB 316)

STATO CONSERVATIVO

Immobile 1 – SUB 421

Immobile 2 – SUB 316

Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di stima, SUB 421 e SUB 316, risulta degradato a causa dello stato di abbandono a cui sono sottoposte ormai da alcuni anni le due unità immobiliari.

In particolare dal 1991 non è stato più utilizzato l'immobile SUB 421 e dal 1996 non è stato più utilizzato l'immobile distinto con il SUB 316.

Sono presenti delle importanti infiltrazioni meteoriche provenienti dai terrazzi sovrastanti, che hanno determinato l'ammaloramento degli intonaci e il deterioramento dei pavimenti inoltre alcune aree del solaio di copertura dei locali risultano estremamente danneggiate con distacco di intonaco.

In particolare in alcune zone delle due unità immobiliari è presente uno "sfogliamento" della vernice e distacco della tinta dall'intonaco. Il fenomeno cosiddetto dello "sfogliamento" è dovuto al fatto che l'aria a livello del soffitto è più calda e contiene più umidità. L'umidità molto alta e lo scarso ricambio d'aria per ventilazione, dovuto al poco utilizzo dei locali, sono le principali concause dello sfogliamento della vernice.

Sono presenti altri segni di infiltrazioni di acqua piovana a ridosso di balconi, dovuti alla non perfetta tenuta degli infissi esterni esistenti in alluminio che hanno permesso all'acqua di entrare invadendo e deteriorando la pavimentazione interna.

L'impianto elettrico risulta in alcune zone mancante con assenza di quadri e salvavita, si necessita quindi la revisione completa ed il ripristino dello stesso.

I servizi igienici devono essere ripristinati per la mancanza in alcuni di essi di rubinetteria; inoltre devono essere messi a norma in rispetto della normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare ad uso ufficio, distinta con il **SUB 421**, è composta da sette locali, un piccolo ripostiglio, due locali adibiti a servizi dotati di antibagno e quattro wc e un piccolo balcone a livello.

La superficie commerciale risulta essere circa **495 mq** calcolata a lordo dei muri perimetrali ed interni, muri di confine e balcone.

All'interno l'unità presenta pavimenti rivestiti in lineolum incollato e moquette, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con la presenza anche di controsoffitti; i servizi igienici sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti in ceramica e sono dotati di lavabo e vasi igienici. In generale le finiture dei servizi igienici sono di tipo economico. I serramenti interni sono in legno e l'impianto elettrico è sottotraccia.

L'unità immobiliare distinta con il **SUB 316**, è composta da un ingresso, tre locali uso ufficio, due ripostigli, un anti wc, tre wc, tre balconi che affacciano sul lato interno.

La superficie commerciale risulta essere circa **175 mq** calcolata a lordo dei muri perimetrali ed interni, muri di confine e balconi.

All'interno l'unità presenta pavimenti rivestiti in lineolum incollato e moquette, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con la presenza anche di controsoffitti; i servizi igienici sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti in ceramica di tipo economico e sono dotati di lavabo e vasi igienici. I serramenti interni sono in legno e l'impianto elettrico è sottotraccia.

L'altezza interna delle due unità immobiliari è di m 3,00, la struttura verticale è in pilastri di cemento armato, i solai sono in latero-cemento.

Le due unità immobiliari, pur essendo dotate di finestre sui lati lunghi, non risultano luminose, in quanto l'esposizione prevalente è a Nord-Est e inoltre le aperture verso il lato Sud-Ovest risultano alte e di limitata superficie come si evince dalle foto in allegato.

Le due unità immobiliari non sono dotate di posto auto né di cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla Tavola n. 1 "Azzonamento" del Piano Regolatore della città di Torino, che si allega, (v. allegato 8 - Piano Regolatore Citta di Torino), il complesso immobiliare di cui le due unità oggetto di stima fanno parte, è inserito nella tavola n.13a e distinto con il colore rosa che identifica Aree Normative - Zona Residenza R2.

L' Area R2 definisce gli isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico e come da PRG:

"La destinazione è residenziale. Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi da rispettare sono quelli della zona normativa di appartenenza (v. Tav. normative).

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del complesso immobiliare non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti sullo stesso vincoli di tipo artistico, storico o alberghiero.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile risulta:

1) **Licenza edilizia** rilasciata dal Comune di Torino **n°1947 - prot. n. 1968/97** in data 30/08/1968 e per le opere edilizie realizzate abusivamente dalla società utilizzatrice è stata rilasciata Autorizzazione edilizia in sanatoria **n°549/97** in data 03/06/1997. (v. allegato 9 - Licenza Edilizia)

2) per le opere abusive realizzate sono state presentate al Comune di Torino, domande di concessione in sanatoria:

2.1 da parte del condominio Garden in data **19/03/1986** prot. n. 86/11/12807 (*v. allegato 10 – Condono Condominio Garden*)

2.2 da parte di Sister SS in data **29/03/1986** n. progressivo 0373198207/1 (*v. allegato 11 – Condono Sister SS*)

2.3 da parte di Sister SS in data **29/03/1986** n. progressivo 0373198207/2 (*v. allegato 11 – Condono Sister SS*)

2.4 da parte di Sister SS in data **29/03/1986** n. progressivo 0373198207/3 (*v. allegato 11 – Condono Sister SS*)

3) rilascio Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. **549/97** del **03/06/1997** (*v. allegato 12 – Rilascio Autorizzazione Edilizia 549-97*)

4) Concessione edilizia in sanatoria richiesta dal Condominio Garden per le opere edilizie eseguite abusivamente e rilasciata dal Comune di Torino in data **20/03/2014 n°79** per l'intero piano interrato ad uso cantine e locali tecnici per mq 421 – realizzazione al primo piano interrato di una superficie in accesso di mq 22,20 ad uso cabina elettrica A.M. e di una diminuzione della superficie calpestabile al piano terreno, rispetto al progetto approvato di mq 24. (*v. allegato 13 – Concessione in sanatoria 79/2014*)

N.B. Si precisa che, come da lettera in allegato inviata alla Firema spa, “*alla data odierna sono in corso gli adempimenti tecnici necessari per l'Agibilità e non sono state rilevate delle insanabili violazioni di norme edilizie che ne precludano il conseguimento*”. (*v. allegato 14*)

Non essendo state rilasciate le concessioni relative alle altre domande di condono richieste, non sussiste comunque il Certificato di Abitabilità/Agibilità che è stato richiesto nel 1972 con prot.n° 1972/2/10004 relativo all'intero fabbricato.

La mancanza del permesso di costruire in sanatoria determina un decremento del valore dei due immobili oggetto di stima pur se è stata presentata una richiesta in sanatoria dalla Firema per abusi realizzati con prot. n°95-11-04362 del 28.02.1995 e ottenuta la sanatoria in data 03.06.1997. Il decremento nasce dalla necessità di dover sanare gli abusi presenti a livello condominiale e procedere con una pratica edilizia da parte dell'intero Condominio, al fine di ottenere il Certificato di Agibilità necessario per la vendita e la locazione di tutti gli immobili.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti oneri condominiali. Nel regolamento di condominio, reperito dallo scrivente e che si allega, si evidenziano i divieti per i condomini riportati alle pagine 14-15. (*v. allegato 13 – Garden Palace - Regolamento comprensorio*)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Torino è un comune di 896.773 abitanti della provincia di Torino. Il territorio comunale ha una superficie di 130,17 km², con una densità di popolazione pari a 6.889,25 abitanti per km² circa. Gli abitanti del comune di Torino hanno un'età media di 45,9 anni e un reddito medio 27.522 euro. Dati forniti da ISTAT, anni 2011, 2014 e 2015.

Nel mese di Ottobre 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.770 per metro quadro, contro i € 1.820 registrati il mese di Ottobre 2016 (con una diminuzione del 2,73% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Torino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2015, con un valore di € 1.866 al metro quadro.

Nel corso del mese di Ottobre il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Torino è stato maggiore nel quartiere Centro, con € 3.391 per metro quadro. Al contrario, l'area in cui è stato rilevato il prezzo di richiesta più basso è Barriera di Milano, con una media di € 816 per metro quadrato.

Qui di seguito lo scrivente effettua la stima delle due unità immobiliari utilizzando quattro metodi diversi ed effettuando alla fine una media tra i valori ricavati e ulteriori revisioni dei valori ottenuti.

I metodi utilizzati sono i seguenti:

- a) stima valore catastale;
- b) stima valore secondo le quotazioni di zona;
- c) stima per capitalizzazione dei redditi;
- d) stima per costo di costruzione.

VALUTAZIONE BENE 1

Metodo a) stima valore catastale

BENE 1 – FOGLIO 1349, PARTICELLA 47, SUB 421

L'unità immobiliare ad uso ufficio, distinta con il **SUB 421**, è composta da sette locali, un piccolo ripostiglio, due locali adibiti a servizi dotati di antibagno e quattro wc e un piccolo balcone a livello.

Rendita catastale: € 9.489,90 (dalla visura catastale)

Categoria A/10: Uffici e studi privati.

Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile.

Gruppo	Categorie catastali	Moltiplicatore
A (immobili a destinazione ordinaria)	Abitazioni principali (1° casa) escluso A/1 A/7 A/8	115,5
	Abitazioni secondarie (2° casa) o di Lusso	126
	Uffici A/10	63
B (immobili ad uso collettivo)		176,4
C (immobili commerciali e pertinenze)	Negozi C/1	42,84
	Altre categorie catastali	126
D (immobili a destinazione speciale)		63
E (immobili a destinazione particolare)		42,84
TERRENI non edificabili (agricoli e non)		112,50

rivalutazione 5% $9.489,90 + 5\% = 9.489,90 + 474,50 = 9.964,40$
 $9.964,40 \times 63 = \text{€ } 627.757,20$

Metodo b) stima valore secondo le quotazioni di zona OMI

Superficie totale = **495,00 mq**

Considerando la Banca Dati delle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre 2017, nel comune di Tornio, zona semicentrale/ De Gasperi, per tipologia prevalente abitazioni civili con destinazione terziaria, la forbice varia tra un valore di mercato minimo € 1.200,00 e massimo € 2.100,00. Lo scrivente considera un valore medio di € 1.650,00.

Quotazione di mercato al mq (fascia media) = **1.650,00 €/mq**

Mq. 495 x € 1.650,00 = **€ 816.750,00**

Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea, al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

Il sottoscritto attua una correzione dal valore ottenuto dal prodotto fra la superficie in mq e il valore medio OMI, ricavata dalla sommatoria dei coefficienti di merito considerati in base allo stato dell'immobile oggetto di stima e del complesso immobiliare di cui fa parte.

Per l'immobile in oggetto il coefficiente calcolato è pari a -37,50%.

Il valore così calcolato di € 816.750,00 viene rettificato considerando un deprezzamento di -37,50% per cui il valore dell'immobile è pari a € 510.468,75.

Metodo c) stima per capitalizzazione dei redditi

Valore di Locazione Mq. 495 x € 6,80 = € 3.366,00 mq/mese > € 40.392,00 mq/anno

Capitalizzazione $\frac{40.392,00}{4,7} \cdot 100 =$ € 859.404,25

N.B. 4,7% è il valore di capitalizzazione riferito a *Uffici in buono stato* nella zona denominata De Gasperi.

Metodo d) Costo di costruzione

Superficie totale mq 495 x 3 = 1.485 mc

Costo di Costruzione* 479,98 €/mc

Valore costo di costruzione = 1.485 x 479,98 = € 712.770,30

*N.B. il valore è stato ricavato dai calcoli effettuati dall'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della provincia di Bergamo nell'anno 2017

In conclusione, procedendo con la media dei quattro valori precedentemente ricavati, si ottiene

$$\frac{627.757,20 + 510.468,75 + 859.404,25 + 712.770,30}{4} = \text{€ } 677.600,12$$

A tale valore desunto dai quattro metodi di stima, considerando che l'unità immobiliare oggetto di valutazione necessita di interventi di ristrutturazione avendo constatato dal sopralluogo effettuato in data 4 dicembre 2017, all'interno dell'unità immobiliare che sono presenti infiltrazioni meteoriche provenienti dai terrazzi sovrastanti con danneggiamento degli intonaci e dei pavimenti nonché di alcune aree del solaio, infiltrazioni di acqua piovana a ridosso di balconi per la mancanza di tenuta degli infissi esterni, impianto elettrico non idoneo, servizi igienici che devono essere ripristinati con pavimenti e rivestimenti nonché adeguamento alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, lo scrivente ritiene che gli interventi minimi necessari al ripristino della fruibilità dell'immobile sono:

- rifacimento dei 4 bagni, per cui si ipotizza una spesa di circa € 15.000,00;
- rifacimento e revisione degli infissi esterni, per cui si ipotizza una spesa di circa € 60.000,00;

- rifacimento e adeguamento dell'impianto aria condizionata per cui si ipotizza una spesa di € 15.000,00;

- rifacimento e adeguamento dell'impianto elettrico per cui si ipotizza una spesa di € 20.000,00;

- lavori di rifinitura intonaci e pitture per cui si ipotizza una spesa di circa € 25.000,00;

- lavori interni per cui si ipotizza una spesa di € 10.000,00;

in conclusione considerando una spesa pari a circa € 145.000,00 il valore dell'immobile risulta pari a € 532.600,12

Totale valore del BENE 1 arrotondato € 530.000,00.

VALUTAZIONE BENE 2

L'unità immobiliare distinta con il **SUB 316**, è composta da un ingresso, tre locali uso ufficio, due ripostigli, un anti wc, tre wc, tre balconi che affacciano sul lato interno.

Metodo a) stima valore catastale

BENE 2 – FOGLIO 1349, PARTICELLA 47, SUB 316

Rendita catastale: € 5.314,34 (dalla visura catastale)

Categoria A/10: Uffici e studi privati.

Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile.

Gruppo	Categorie catastali	Moltiplicatore
A (immobili a destinazione ordinaria)	Abitazioni principali (1° casa) escluso A/1 A/7 A/8	115,5
	Abitazioni secondarie (2° casa) o di Lusso	126
	Uffici A/10	63
B (immobili ad uso collettivo)		176,4
C (immobili commerciali e pertinenze)	Negozi C/1	42,84
	Altre categorie catastali	126
D (immobili a destinazione speciale)		63
E (immobili a destinazione particolare)		42,84
TERRENI non edificabili (agricoli e non)		112,50

rivalutazione 5% $5.314,34 + 5\% = 5.314,34 + 265,72 = 5.580,06$

$5.580,06 \times 63 = \text{€ } \mathbf{351.543,78}$

Metodo b) stima valore secondo le quotazioni di zona OMI

Superficie totale = **175,00 mq**

Considerando la Banca Dati delle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre 2017, nel comune di Tornio, zona semicentrale/ De Gasperi, per tipologia prevalente abitazioni civili con destinazione terziaria, la forbice varia tra un valore di mercato minimo € 1.200,00 e massimo € 2.100,00. Lo scrivente considera un valore medio di € 1.650,00.

Quotazione di mercato al mq (fascia media) = **1.650,00 €/mq**

Mq. 495 x € 1.650,00 = € 288.750,00

Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea, al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

Il sottoscritto attua una correzione dal valore ottenuto dal prodotto fra la superficie in mq e il valore medio OMI, ricavata dalla sommatoria dei coefficienti di merito considerati in base allo stato dell'immobile oggetto di stima e del complesso immobiliare di cui fa parte.

Per l'immobile in oggetto il coefficiente calcolato è pari a -37,50%.

Il valore così calcolato **€ 288.750,00** viene rettificato considerando un deprezzamento di -37,50% per cui il valore dell'immobile è **€ 180.468,75**

Metodo c) stima per capitalizzazione dei redditi

Valore di Locazione Mq. 175 x € 6,80 = € 1.190,00 mq/mese > € 14.280,00 mq/anno

Capitalizzazione $\frac{14.280,00}{4,7} \cdot 100 =$ **€ 303.829,80**

N.B. 4,7% è il valore di capitalizzazione riferito a *Uffici in buono stato* nella zona denominata De Gasperi.

Metodo d) Costo di costruzione

Superficie totale mq 175 x 3 = 525 mc

Costo di Costruzione* 479,98 €/mc

Valore costo di costruzione = 525 x 479,98 = € **251.989,50**

*N.B. il valore è stato ricavato dai calcoli effettuati dall'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della provincia di Bergamo nell'anno 2017

In conclusione, procedendo con la media dei quattro valori precedentemente ricavati, si ottiene

$\frac{351.543,78 + 180.468,75 + 303.829,80 + 251.898,50}{4} = \text{€ } 271.935,20$
--

A tale valore, ricavato dai quattro metodi di stima, considerando che l'unità immobiliare oggetto di valutazione necessita di interventi di ristrutturazione avendo constatato dal sopralluogo effettuato in data 4 dicembre 2017, all'interno dell'unità immobiliare che sono presenti infiltrazioni meteoriche provenienti dai terrazzi sovrastanti con danneggiamento degli intonaci e dei pavimenti nonché di alcune aree del solaio, infiltrazioni di acqua piovana a ridosso di balconi per la mancanza di tenuta degli infissi esterni, impianto elettrico non idoneo, servizi igienici che devono essere ripristinati con pavimenti e rivestimenti nonché adeguamento alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, lo scrivente ritiene che gli interventi minimi necessari al ripristino della fruibilità dell'immobile sono:

- rifacimento dei 2 bagni, per cui si ipotizza una spesa di circa € 13.000,00;
- rifacimento e revisione degli infissi esterni, per cui si ipotizza una spesa di circa € 20.000,00;
- rifacimento e adeguamento dell'impianto aria condizionata per cui si ipotizza una spesa di € 8.000,00;
- rifacimento e adeguamento dell'impianto elettrico per cui si ipotizza una spesa di € 10.000,00;
- lavori di rifinitura intonaci e pitture per cui si ipotizza una spesa di circa € 15.000,00;
- lavori interni per cui si ipotizza una spesa di circa € 9.000,00;

in conclusione considerando una spesa pari a circa € 75.000,00 il valore dell'immobile risulta pari a € 197.010,20

Totale valore del BENE 2 arrotondato € 195.000,00

CONSIDERAZIONI DI MERCATO E VALUTAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, per le porzioni immobiliari in oggetto, essendo posizionate in una zona non di pregio, alla data odierna, non prevede una buona richiesta di mercato, sia per la vasta superficie delle unità immobiliari sia per il degradato stato di manutenzione in cui versano.

In particolare alla data odierna, a causa della crisi perdurante, molti immobili rimangono invenduti o sfitti. Ciò accade per gli immobili di una certa metratura. La crisi economica sta quindi influenzando, come negli altri paesi industrializzati, anche l'andamento del mercato immobiliare in Italia. Molti

segnali si sono già visti. A fine anno si ritiene che le previsioni per i prossimi anni saranno ancora più difficili. La crisi dei mercati in generale, e la crisi economica (quella che investe la capacità di spesa quotidiana) si farà sentire anche sul mercato immobiliare. La ridotta offerta di credito influenza i prezzi di compravendita degli immobili. Oggi vi è una forte offerta di immobili sul mercato, a prezzi però ancora particolarmente sostenuti, che risentono dei valori fondiari e dei costi di costruzione effettivamente pagati per costruire e restaurare gli immobili. Questi valori però devono fare i conti con la redditività degli immobili in calo oramai da cinque anni a causa della condizione della nostra economia e dall'eccesso di offerta le cui cause sarebbero lunghe da analizzare. Tutto questo contribuisce ad aumentare il gap tra il prezzo richiesto e il valore offerto nella trattativa di vendita di un appartamento, limitando il numero di quelle che riescono ad andare a buon fine. Questo mercato, come in generale tutto il mercato immobiliare, in Italia, è oggi condizionato fortemente dai compratori, che sono pochi e molto consapevoli delle proprie capacità di trattare. Ed i prezzi a cui si tratta sono significativamente più bassi rispetto a qualche anno fa.

Lo scrivente fa presente inoltre che le due unità immobiliari sono sprovviste del Certificato di Agibilità necessario per la vendita e per la locazione, per cui ritiene necessario decurtare il valore come prima ottenuto, dell'approssimativo costo necessario per ottenere il Certificato di Agibilità che deve essere richiesto dal Condominio di cui gli immobili, oggetto di stima, sono parte.

CONCLUSIONI

In conclusione, in base a quanto sopraesposto, tenuto conto dell'ubicazione del complesso immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive, architettoniche e funzionali, della consistenza, della tipologia, delle dimensioni e delle condizioni di manutenzione delle unità medesime, nonché dell'attuale fase di recessione del mercato immobiliare, accentuata per le destinazioni ad uso ufficio, degli interventi di ristrutturazione necessari e dell'assenza del Certificato di Agibilità, lo scrivente ritiene che la valutazione a corpo, e non a misura, delle due unità immobiliari sia la seguente:

LOTTO 1

L'unità immobiliare ad uso ufficio, distinta al Catasto al **Foglio 1349, p.lla 47, sub 421**, avente una superficie catastale di **mq 490**, è composta da sette locali, un piccolo ripostiglio, due locali adibiti a servizi dotati di antibagno e quattro wc e un piccolo balcone a livello, è ubicata nel Comune di Torino, corso Filippo Turati 13E, piano primo, valore del lotto a corpo e non a misura pari a **€ 500.000,00**.

LOTTO 2

L'unità immobiliare ad uso ufficio distinta al Catasto al Foglio 1349, p.lla 47, sub 316, avente una superficie catastale di **mq 171**, è composta da un ingresso, tre locali uso ufficio, due ripostigli, un anti wc, tre wc, tre balconi che affacciano sul lato interno, è. Ubicata nel Comune di Torino, corso Filippo Turati 13E, piano primo, valore del lotto a corpo e non a misura pari a **€ 170.000,00**

La presente Relazione si compone di numero 16 pagine, dattiloscritte su un solo lato, e da i seguenti allegati:

- Allegato 1 Atto di compravendita
- Allegato 2 Planimetria immobili
- Allegato 3 Visura Catastale SUB 421
- Allegato 4 Planimetria Catastale SUB 421
- Allegato 5 Visura Catastale SUB 316
- Allegato 6 Planimetria Catastale SUB 316
- Allegato 7 Ispezione ipotecaria
- Allegato 8 Piano Regolatore Comune di Torino
- Allegato 9 Licenza Edilizia n° 1947
- Allegato 10 Condono Condominio Garden
- Allegato 11 Condono Sister SS
- Allegato 12 Rilascio Autorizzazione Edilizia in sanatoria 549/97
- Allegato 13 Concessione Edilizia in sanatoria 79/2014
- Allegato 14 Lettera inviata alla Firema spa da parte dell'avv.
- Allegato 15 Regolamento comprensorio Garden Palace
- Allegato 16 Quotazioni OMI - 1 semestre 2017
- Allegato 17 Documentazione Fotografica

Concluso il proprio mandato, lo scrivente esperto stimatore, deposita la relazione di stima tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, lì 11/12/2017