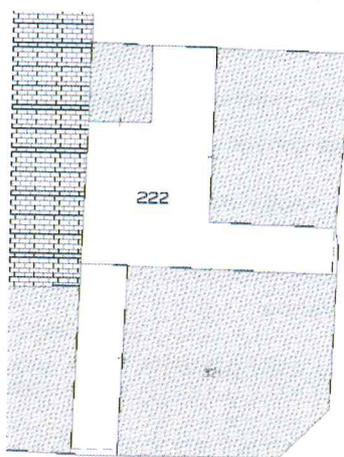


**PERIZIA ESTIMATIVA SUL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
IN CASELLE TORINESE, VIA CARLO CRAVERO N. 47**



Il sottoscritto SCANAVINO Secondino, geometra professionista, nato a Torino il 31/05/1963, con studio professionale in Mappano, via Leonardo da Vinci n.5, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n.5997, è stato incaricato dall'Amministrazione del Comune di Caselle Torinese con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n.326 del 08-07-2021, ad eseguire la stima del valore di mercato degli immobili di seguito descritti, di proprietà comunale, destinati ad essere alienati a terzi.

Il sottoscritto pertanto redige la presente perizia tecnica in adempimento all'incarico ricevuto.



A. SCOPO DELLA STIMA

La presente valutazione ha lo scopo di determinare **il più probabile valore di mercato** del compendio immobiliare di proprietà comunale attualmente sede dell'anagrafe e dell'ufficio attività economiche. Il complesso è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra con retrostante corte esclusiva sulla quale si affacciano altri due corpi di fabbrica destinati ad autorimessa/magazzino. L'accesso principale avviene da via Carlo Cravero e l'accesso secondario da via Basilio Bona.

B. CRITERIO E PROCEDIMENTI DI STIMA

Il criterio di stima è il **valore di mercato** (*market value*) secondo l'*International Valuation Standards (IVS)* e secondo l'*European Valuation Standards*, valore definito come "il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Un immobile presenta un valore di mercato nell'attuale destinazione d'uso (*market value for the existing use, MVEU*), e tanti valori di trasformazione quante sono le possibili destinazioni alternative a quella attuale. Fra queste ne esiste una che rappresenta la destinazione più redditizia (*highest and best use, HBU*), che è quella che attuerebbe la maggioranza degli imprenditori. Il codice definisce **valore atteso** o valore medio, la media dei valori di trasformazione nei possibili usi alternativi.

Il procedimento di stima adottato è il **valore di trasformazione** che, nel caso specifico di uffici pubblici per i quali non esiste un mercato, diventa l'unico procedimento indiretto per la stima del valore di mercato data l'impossibilità di un confronto diretto del bene da stimare con altri di noto prezzo.

Il valore di trasformazione si identifica così nel valore di mercato perché tiene conto non solo delle caratteristiche attuali del bene in oggetto, ma anche di quelle manifeste agli occhi di un imprenditore ordinario e da lui apprezzate.

Tale procedimento è applicabile purché la trasformazione sia tecnicamente possibile, legalmente consentita ed economicamente conveniente.

Il **valore di trasformazione** risulta dalla *differenza, riferita al momento della stima, fra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il costo ordinario di trasformazione.*

C. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree e gli immobili oggetto della presente stima sono comprese nella zona centro storico del Comune di Caselle Torinese;

Con riferimento al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, risulta che detti immobili sono inclusi per la loro totalità in zona qualificata nella Tavola 8 della Variante Parziale n.8 approvata

con D.C.C. n.32 del 29/07/2020 come "zona terziaria – commerciale di completamento" (TC) (vedi allegato 01); l'interrogazione del GeoPortale GisMaster Web fornisce le informazioni sulle normative di riferimento in base alle particelle Catasto Terreni (vedi allegati 02 e 03); il compendio immobiliare è interessato dalla "NER - zona B di tutela urbanistica aeroportuale le cui prescrizioni sono riportate nella apposita scheda (vedi allegato 04);

Le norme tecniche per il centro storico prevedono la possibilità di interventi edilizi di recupero degli immobili con opere fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, valorizzando le caratteristiche storico-ambientali preesistenti.

POSSIBILI DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI

Esaminato il piano regolatore generale, ed in seguito ai colloqui con i tecnici comunali circa le possibili destinazioni d'uso del complesso da valorizzare, è emerso che sarebbe anche possibile il mutamento di destinazione d'uso a favore della residenza ove in passato gli immobili fossero già destinati a residenza, ed in merito il comune ha richiesto ed è agli atti un parere legale che si esprime favorevolmente proprio in tal senso, pertanto essendo nota la destinazione originaria (anche residenziale) dei fabbricati, come risultante dalla visura storica delle unità immobiliari censite al Catasto dei fabbricati, si ritengono possibili le seguenti destinazioni:

1. commerciale (negozi) per il piano terreno, e terziaria-direzionale (uffici) ai piani superiori;
2. commerciale (negozi) per il piano terreno, e residenziale ai piani superiori

Le due destinazioni possibili per i piani superiori dell'immobile oggetto di stima portano a valori molto diversi fra loro. Considerando entrambe le trasformazioni tecnicamente possibili, nonché la loro ammissibilità dal punto di vista urbanistico (ristrutturazione e riconversione), la convenienza alla trasformazione dipende dalla domanda e dall'offerta delle diverse unità immobiliari realizzabili al momento della trasformazione.

D. SITUAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Terreni come segue:

- F.20 n.222 ente urbano are 2,75 RD € 0,00 RA € 0,00
- F.20 n.321 ente urbano are 2,24 RD € 0,00 RA € 0,00

La rappresentazione in mappa dei fabbricati non risulta corretta (vedi allegato 5), ed è necessario provvedere all'aggiornamento, prima di procedere alla alienazione.

Al Catasto Fabbricati, risulta censito come segue:

D.1) Unità immobiliare uso uffici pubblici:

- F.20 n.222 sub. 5 via Carlo Cravero n.47, p.S-T-1-2, cat.B/4 cl.U mc 4220 RC € 7.192,19 (vedi allegati 6a e 7a)

D.2) Unità immobiliare uso autorimessa:

- F.20 n.222 sub. 6 via Carlo Cravero n.47, p.T, cat.C/6 cl.3 mq 10 RC € 51,65 (vedi allegati 6b e 7b)

D.3) Unità immobiliare uso autorimessa:

- F.20 n.222 sub. 7 via Carlo Cravero n.41, p.T, cat.C/6 cl.2 mq 19 RC € 84,39 (vedi allegati 6c e 7c)

La rappresentazione delle u.i. Nelle planimetrie depositate non risulta aggiornata, ed è necessario provvedere a depositare lo stato attuale, prima di procedere alla alienazione.

Per avere la possibilità di modificare la destinazione d'uso verso la residenza, è necessario che nel passato questi immobili abbiano già avuto una destinazione residenziale; ciò è dimostrabile per il piano primo degli edifici originari, come si evince dalle visure catastali storiche e dalle relative planimetrie storiche delle originarie u.i. F.20 n.222 sub.3 e la u.i. F.20 n.359 sub.1, (vedi allegati 8a,b,c,d,e e 9a,b,c,d,e)

E. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona in cui è ubicato l'immobile è considerata centrale, è parte del vecchio nucleo storico del Comune con la chiesa di Santa Maria Assunta. La via Carlo Cravero è di particolare rilevanza per la presenza di negozi di generi diversi (alimentare, abbigliamento, farmacia e similari), di uffici, compresi quelli della Banca INTESA-SANPAOLO spa, e per la vicinanza del mercato settimanale di Piazza Giovanni Falcone. I servizi pubblici sono vicini e la dotazione di parcheggi è normale secondo la realtà locale e soddisfa le esigenze.

L'immobile in considerazione della sua posizione ha accesso e fronte prevalente sulla via, con possibilità di vetrine soprattutto nella porzione più recente.

F. LO STOCK IMMOBILIARE RISULTANTE DAGLI ATTI CATASTALI

Nel Foglio di mappa n. 20 sono presenti le seguenti unità immobiliari distinte per categoria catastale:

A/2	abitazione di tipo civile	69 U.I.
A/3	abitazione economica	296 U.I.
A/10	uffici e studi privati	20 U.I.
C/1	negozi e botteghe	72 U.I.

Considerata la zona centrale del Comune, è evidente come la destinazione residenziale sia prevalente con un'incidenza dei negozi pari al 19,73 % (72/365) e un'incidenza degli uffici pari al 5,48% (20/365).



Nell'arco di tempo compreso fra gennaio 2019 e luglio 2021 sono avvenute oltre cinquanta compravendite di abitazioni e autorimesse, due atti di compravendita di magazzini (C/2), quattro di negozi (C/1) oltre ad un D/8, due uffici (A/10) ed un D/5 (istituto di credito).

Nell'arco degli ultimi 30 mesi le compravendite hanno quindi riguardato prevalentemente immobili di tipo residenziale.

G. LA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato a due piani f.t è composto da uffici al piano terreno e al piano primo, magazzini al piano sottotetto, mentre al piano interrato trovasi l'archivio. Tutti i piani sono completi di servizi igienici.

Le superfici commerciali desunte dalle planimetrie dell'immobile (*vedi allegato 10*) e verificate con sopralluogo sono le seguenti:

- piano terreno (primo f.t.) con altezza interna di circa 3,35 m: circa 332,68 m² (oltre a circa 160 m² di corte esclusiva);
- piano primo (secondo f.t.) con altezza interna di circa 2,90 m: circa 332,68 m²
- piano sottotetto (terzo f.t.) con altezza interna variabile da circa 1 m a circa 3,90 m: circa 200 m² (sup. utilizzabile/agibile)
- piano interrato, con altezza interna di circa 2,50 m: circa 328,27 m².

i due bassi fabbricati ad uso autorimessa, nel cortile esclusivo hanno una superficie complessiva di circa 36 m².

Il fabbricato ad uso pubblico deriva dalla unione di due corpi di fabbrica aventi diversa epoca di costruzione e diverse caratteristiche costruttive: la parte nuova, d'angolo fra via Carlo Cravero e via Baslio Bona, ha struttura in conglomerato cementizio armato mentre l'edificio più vecchio ha una struttura mista muratura, solai in putrelle metalliche e laterizi, e solai in c.a. misti a laterizi.

Tutto il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione da parte dell'Amministrazione comunale per la realizzazione degli attuali uffici dell'anagrafe e uffici tecnici. Tali lavori di ampliamento e ristrutturazione risalgono al 1980.

Dalle ricerche esperite presso l'archivio edilizio comunale, è emerso che le opere edilizie sono state curate direttamente dall'ufficio lavori pubblici. Sono state reperite le copie delle deliberazioni di Consiglio Comunale n.16 del 01/02/1980 e n.123 del 14/11/1980 che approvano progetti di ampliamento e ristrutturazione dell'immobile in via Carlo Cravero (*vedi allegati 11 e 12*).

H. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO



Data l'unicità del fabbricato realizzato per una funzione pubblica che verrà meno, e di conseguenza, l'impossibilità di una stima per confronto diretto con immobili simili di noto prezzo, è necessario utilizzare il procedimento indiretto del valore di trasformazione.

Per le due alternative previste, in sintesi, il valore del fabbricato sarà:

Valore di trasformazione = Valore di mercato del bene trasformato – Valore di costo della trasformazione

Di seguito saranno determinati i due possibili valori di trasformazione per le destinazioni d'uso previste.

1. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per la determinazione del valore di mercato si sono consultate innanzitutto le quotazioni medie indicative pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (**OMI**), dall'ufficio studi **FIAIP** e **FIMAA**, nonché i prezzi direttamente accertati presso notai e professionisti della zona

L'Agenzia delle Entrate_Ufficio territoriale atti pubblici, indica come riferimento i valori minimi e massimi riportati dalla **Banca dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI)** che, come noto, possono essere soltanto di ausilio alla stima perché riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente della zona omogenea. Come indicato dalla stessa Agenzia: *"nell'ambito dei processi estimativi le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli"* (Guida alle Consultazioni delle quotazioni OMI).

I dati desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare sono riferiti a zone dei territori comunali omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni rilevate riguardano solo fabbricati in condizioni ordinarie nella zona di appartenenza, con esclusione quindi di quelli che, per particolare pregio o degrado, o per tipologia edilizia, si allontanano dalla normalità. Le quotazioni stesse risultano riferite ad un numero di rilevazioni tale da fornire un dato significativo e sono basate su atti reali di acquisto o di locazione registrati. Se, nel semestre considerato, non sono avvenute registrazioni di atti, i dati rimangono immutati.

I valori di mercato, relativi al primo semestre 2021, riferiti a immobili in stato conservativo ottimo o normale, sono espressi in €/m² di superficie catastale, intendendosi come tale la superficie di sviluppo dei piani misurata al lordo delle murature interne ed esterne, escludendo i vani tecnici.

Le quotazioni presenti sono riferite allo stato conservativo prevalente riscontrato nella zona omogenea. Le indagini sono state condotte nelle due zone centrale (B1) e semicentrale (C1).

Nelle tabelle che seguono sono riportati i valori unitari delle diverse categorie di immobili.

Tabella 1: Zona omogenea B1-Centrale/centro storico/via Torino, via Garibaldi e via Roma

Tipologia	Epoca	Stato conservativo	Valori €/m ²		Superficie	Canoni €/m ² mensili	
			minimo	massimo		minimo	massimo
Abit. Econ.	1/2021	Normale	700	1.050	L	4,2	6,30
Uffici	1/2021	Normale	600	1.200	L	4,2	8,4
Negozi	1/2021	Normale	680	1.350	L	4,9	9,8
Box	1/2021	Normale	680	1.000	L	4	6

Si osserva che nella zona centrale:



la categoria abitazioni civili (A/2) non è presente, è riportata la sola categoria abitazioni economiche (A/3);



i valori sono riferiti allo stato conservativo normale dal momento che non sono state rilevate transazioni di immobili nuovi ristrutturati (stato ottimo).

Si ricorda inoltre che per la tipologia Negozi il giudizio Ottimo/Normale/Scadente è da riferirsi alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare. Per la tipologia Box auto non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Le indagini sono quindi state estese alla zona omogenea che contorna la zona centrale

Tabella 2: Zona omogenea C1/Semicentrale/residenziale via Ciriè, via Circonvallazione

Tipologia	Epoca	Stato conservativo	Valori €/m ²		Superficie	Canoni €/m ² mensili	
			minimo	massimo		minimo	massimo
Abitaz. civili	1/2021	Normale	900	1.300	L	3,9	5,8
		Ottimo	1.350	1.900	L	5,5	8,2
Uffici	1/2021	Quotazioni non disponibili					
Negozi	1/2021	Normale	630	1.250	L	4,4	8,8
Box	1/2021	Normale	770	1.150	L	3,6	5,4

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri della unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento. Si osserva inoltre che il passaggio dallo stato normale a quello ottimo comporta un aumento di valore variabile da € 450 a € 600/m² di superficie lorda.

L'osservatorio della Federazione italiana agenti immobiliari professionali (FIAIP) per immobili di Torino e Provincia (edizione 2020), riporta i seguenti valori riferiti al Comune di Caselle Torinese.

FIAIP	Appartamenti nuovi o ristrutturati:	€ 1.500 – 2.000/m ²
	Appartamenti in buono stato abitabili:	€ 1.400 – 1.900/m ²
	Appartamenti da ristrutturare:	€ 800 – 1.000/m ²
	Box singoli (valori riferiti al 2018):	€ 10.000 – 15.000/cad
	Uffici (valori riferiti al 2015):	€ 700 – 800/m ²
	Negozi (valori riferiti al 2015):	€ 700 – 800/m ²

L'osservatorio della Federazione italiana mediatori agenti di affari (FIMAA) riporta i seguenti valori riferiti al Comune di Caselle Torinese (Edizione 2020):

FIMAA: Appartamenti di pregio:	€ 1.600 – 1.950/m ²
Appartamenti medi:	€ 1.200 – 1.400/m ²
Appartamenti modesti:	€ 900 – 1.000/m ²

Sono considerati appartamenti di pregio quelli signorili- civili; medi, quelli civili-economici; modesti, quelli economici-popolari.

Lo scrivente ha quindi sentito imprese di costruzione che stanno realizzando nuovi condomini dove il PRGC ha consentito l'edificazione. Sul nuovo i prezzi di vendita si attestano su valori compresi fra € 2.200-2.500/m² a seconda dell'altezza di piano, dell'esposizione e dell'affaccio.

Non sono stati rilevati prezzi di uffici nuovi o di negozi. Si osserva inoltre che quest'ultima categoria di immobili oltre ad aver sofferto la pandemia dovuta al Covid_sars 19 risente dell'aumento delle vendite on-line, il cosiddetto e-commerce. Si osserva inoltre come i valori locativi di mercato siano decisamente più alti nella zona centrale rispetto alla periferia, ed in particolare le vie più interessanti dal punto di vista commerciale, la via Torino e proprio la via Carlo Cravero.

Le quotazioni sopra indicate sono riferite a situazioni ordinarie e pertanto vanno corrette in funzione della situazione concreta. Nel caso in esame si presume di realizzare unità abitative o uffici in classe A, con caratteristiche costruttive migliori, e con una impiantistica superiore alla media. Per queste considerazioni e per la zona centrale del Comune, si assumono i seguenti valori unitari medi:

- abitazioni civili: € 2.300 – 2.400/m².
- uffici: € 2.000 – 2.100/m²
- magazzini interrati: € 800/m²
- Bassi fabbricati nel cortile: € 1.200/m²

Per i negozi da realizzare al piano terreno si assume un valore di mercato di € 1.800/m², per le stesse considerazioni valide per le abitazioni

PREZZI ADOTTATI DALLO SCRIVENTE NELLA PROPRIA STIMA DEL 2 APRILE 2012

Lo scrivente aveva accertato i seguenti prezzi di mercato riferiti alle sole destinazioni commerciale e terziaria di immobili ristrutturati.

- Negozi al piano terreno: € 2.400/m² di superficie commerciale
- Uffici al primo piano: € 2.200/m²
- Uffici al secondo piano: € 1.800/m²

- Magazzini di pertinenza: € 800/m²
- Bassi fabbricati nel cortile: € 900/m²

Lo scrivente aveva riportato i seguenti valori OMI, per unità in stato conservativo normale:

- abitazioni di tipo economico: € 1.350-1.950 m²
- negozi: € 1.550-1.950 m²
- uffici: € 1.250-1.600 m²

facendo osservare che l'Agenzia del Territorio non forniva dati relativi a uffici nuovi, a cui corrisponde uno stato di manutenzione ottimo. Lo scrivente riportava anche i valori indicati dalla rivista il Consulente Immobiliare che ormai da alcuni anni non fornisce più nessuna indicazione di valori.

2. VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO TRASFORMATO

In seguito alla ristrutturazione il valore di mercato del fabbricato realizzabile considerando la superficie commerciale indicata in precedenza e le due possibili destinazioni è pari a:

IPOTESI A - DESTINAZIONE A NEGOZI E UFFICI

Il valore di mercato del fabbricato trasformato sarà quindi pari a:

- negozi al piano terreno: € 1.800/m² x 332 m² = € 598.824
- uffici al piano 1°: € 2.100/m² x 332 m² = € 698.628
- uffici al piano 2°: € 2.000/m² x 200 m² = € 400.000
- magazzini interrati: € 800/m² x 328,27 m² = € 262.616
- bassi fabbricati: € 1.200/m² x 36 m² = € 43.200

Valore totale del fabbricato trasformato € 2.003.268

IPOTESI B - DESTINAZIONE A NEGOZI E ALLOGGI

Il valore di mercato del fabbricato trasformato sarà quindi pari a:

- negozi al piano terreno: € 1.800/m² x 332 m² = € 598.824
- abitazioni al piano 1°: € 2.300/m² x 332 m² = € 765.164
- abitazioni al piano 2°: € 2.400/m² x 200 m² = € 480.000
- magazzini interrati: € 2.000/m² x 200 m² = € 262.616
- bassi fabbricati: € 1.200/m² x 36 m² = € 43.200

Valore totale del fabbricato trasformato € 2.149.804

3. COSTI DELLA TRASFORMAZIONE

Comprendono il costo dell'intervento, gli oneri di urbanizzazione, le spese tecniche, gli oneri finanziari e l'utile medio ordinario al netto delle imposte dell'imprenditore che organizza il processo produttivo edilizio (promotore).

3.1 Costo di ristrutturazione

Si premette che un'analisi dei costi richiederebbe un computo metrico estimativo sulla base di un progetto di massima dell'intervento. In assenza di tali elementi tecnici, lo scrivente nella valutazione effettuata nel mese di aprile 2012 aveva già ipotizzato e quantificato i seguenti costi unitari delle opere edilizie, per la trasformazione in negozi e uffici:

1. opere edilizie:	€ 710/m ²
2. OO.UU. progettazione e oneri finanziari:	€ 430/m ²
3. Utile d'impresa	€ 260/m ²

per un costo totale di ristrutturazione pari a € 1.400/m².

Per il piano interrato aveva previsto il costo di € 330/m² mentre per la ristrutturazione dei bassi fabbricati nel cortile il costo unitario di € 155/m².

Il puro costo di costruzione delle opere edilizie valutato nel 2012 è stato aggiornato secondo gli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale pubblicati dall'Istat. È stato poi determinato il costo per la trasformazione in alloggi per i piani superiori, che, come noto è più alto rispetto alla trasformazione in uffici, peraltro già esistenti. Si ritiene pertanto, con il limite della impostazione generica, ed in mancanza di una progettazione anche di massima, che in base agli elementi in nostro possesso, si ritiene ragionevole e conforme ai prezzi di mercato, adottare i seguenti costi di ristrutturazione,

* per la realizzazione di uffici in classe A:	€	860,00/m ²
* per la realizzazione di alloggi in classe A:	€	920,00/m ²

si mantengono invece inalterate le previsioni dei costi di ristrutturazione per il piano interrato ed i bassi fabbricati. La superficie a cui riferire i costi di costruzione è la SLP che, in questo caso, corrisponde alla superficie commerciale lorda già determinata al precedente punto G.

3.2 Oneri di urbanizzazione

Si valutano a corpo in € 50.000,00 dal momento che la destinazione d'uso del fabbricato è in corso di definizione.

3.3 Spese tecniche

Le spese tecniche comprendono la progettazione esecutiva, la direzione lavori, i costi per la sicurezza, le spese di accatastamento e di agibilità e di eventuale regolamento di condominio. Inoltre, bisogna considerare che per poter effettuare l'intervento è necessario sostenere i costi relativi alla progettazione per l'ottenimento del Permesso di Costruire. Ipotizzando di non intervenire con opere strutturali si assumono nella misura dell'8% del costo di costruzione.

3.4 Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono costituiti dagli interessi di anticipazione su tutte le spese sostenute. Immaginando che i lavori durino un anno, gli interessi si calcolano su un periodo di sei mesi al saggio medio sul mercato monetario pari al 5%.

3.5 Oneri di commercializzazione

Gli oneri di commercializzazione sono costituiti dai costi pubblicitari e di mediazione, che si ipotizzano necessari per concludere l'operazione immobiliare con la vendita delle unità ristrutturate, e si considerano al 1,5%.

3.6 Utile dell'imprenditore che organizza il processo produttivo edilizio (promotore)

L'attività imprenditoriale, che comporta l'assunzione di rischi, è motivata dall'obiettivo di realizzare un profitto. Per un imprenditore edile – promotore dell'opera - il profitto, al netto delle imposte, può nelle condizioni attuali di mercato, essere riconosciuto pari al 12% del valore di mercato del fabbricato finito.

3.7 Conteggi estimativi

IPOTESI A - DESTINAZIONE A NEGOZI E UFFICI

Costo dell'intervento:	€	858.119,00
Oneri di urbanizzazione:	€	50.000,00
Spese tecniche: € 858.119,00 x 8% =	€	68.650,00
Oneri finanziari: € 858.119,00 x 2,5% =	€	21.453,00
Oneri commercializ.: € 2.003.268,00 x 2% =	€	40.065,00
Utile del promotore: € 2.003.268,00 x 12% =	€	<u>240.392,00</u>
Costo totale di trasformazione	€	1.278.679,00

IPOTESI B - DESTINAZIONE A NEGOZI E ALLOGGI

Costo dell'intervento:	€	890.080,00
Oneri di urbanizzazione:	€	50.000,00
Spese tecniche: € 890.080,00 x 8% =	€	71.206,00

Oneri finanziari:	€ 890.080,00 x 2,5% =	€	22.252,00
Oneri commercializ.:	€ 2.149.804,00 x 2% =	€	42.996,00
Utile del promotore:	€ 2.149.804,00 x 12% =	€	<u>257.976,00</u>
Costo totale di trasformazione		€	1.334.510,00

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato del fabbricato di proprietà comunale, riferito alla data odierna, determinato con il procedimento del valore di trasformazione risulta:

Ipotesi A: negozi e uffici € (2.003.268,00 – 1.278.679,00) = € 724.589,00

Ipotesi B: negozi e alloggi € (2.149.804,00 – 1.334.510,00) = € 815.294,00

È evidente come la trasformazione in residenza conduca ad un valore maggiore, valore che rappresenta l'HBU.

Prudenzialmente il valore atteso potrebbe essere pari alla media dei due valori sopra determinati, pari a:

€ (724.589,00 + 815.294,00) : 2 = € 769.941,50

che si arrotondano a € 770.000,00.

Infine, va considerato, che l'assegnatario dell'immobile oggetto della presente stima, dovrà attendere il tempo necessario alla realizzazione dei nuovi uffici comunali ed il relativo trasloco degli stessi, prima di poterne disporre di fatto e procedere con l'effettivo inizio dei lavori di ristrutturazione.

Pertanto la stima del valore di mercato dell'immobile necessita di essere attualizzata tenendo conto del tempo che l'imprenditore assegnatario dovrà attendere prima di disporre effettivamente.

In assenza di dati certi, pare ragionevole considerare che gli immobili in oggetto saranno necessariamente utilizzati dagli uffici comunali per un periodo minimo di due anni, in attesa di trasferimento nella nuova sede. Va considerato che tale periodo è funzione della organizzazione dell'impresa che si aggiudicherà l'appalto, ma tenendo conto della odierna congiuntura economica del settore edilizio anche in relazione alle difficoltà di approvvigionamento delle materie prime, il periodo considerato pare ponderato.

In funzione di quanto sopra esposto e cioè che l'imprenditore avrà a disposizione d'immobile per poter intervenire solo tra un paio di anni (nel frattempo può predisporre solo le progettazioni e gli studi necessari, in quanto occupato dagli uffici comunali), è necessario attualizzare questa situazione temporale.

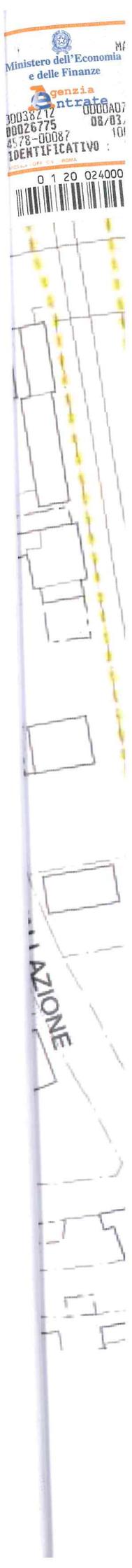
In base alla congiuntura economica odierna, con tendenza ad un aumento del tasso di inflazione e dei tassi di interesse, nel caso specifico occorre fare riferimento al saggio monetario del costo del denaro, che i ritiene prudenziale considerare pari al 5%.

A questo punto,

per attualizzare alla data odierna il valore di cui sopra va utilizzata la seguente formula:

$$V_0 = V_t \times [1/(1+r)^t]$$

4. Estratto dalle NTA
5. Estratto di mappa Catasto Terreni
6. a, b,c Documentazione catastale: visure catastali attuali
7. a,b,c Documentazione catastale: planimetrie catastali attuali
8. a,b,c,d,e Documentazione catastale: visure catastali storiche
9. a,b,c,d,e Documentazione catastale: planimetrie catastali storiche
10. Elaborato grafico con planimetrie e sezioni dell'immobile
11. Documentazione fotografica
12. Copia deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 01/02/1980 di approvazione progetto lavori di ampliamento e ristrutturazione locali in via Carlo Cravero.
13. Copia deliberazione del Consiglio Comunale n.123 del 14/11/1980 di approvazione progetto lavori di ampliamento e ristrutturazione locali in via Carlo Cravero.



ALLEGATO 01

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €2,00
DUE/00
00038212 0000A07A WIZM001
00026775 08/03/2022 16:24:07
4578-00087 100C508F6F20P00
IDENTIFICATIVO : 01200240001390
0 1 20 024000 139 0



Sh

Comune di CASELLE

Informazioni

- **Cartografia catastale**
 - **Terreni**
 - CASELLE TORINESE Foglio 20 Num. 222
Sup. catastale mq. 275
 - **Fabbricati**
 - Foglio 20 Num. 222
- **Strumenti urbanistici**
 - **Variante Parziale 8**
 - **Destinazioni urbanistiche**
 - CS - Centro storico "CS"
 - E_VIAB - Viabilità esistente - Art.7.10, Art.10.12
 - **Vincoli**
 - NER - Zona B di tutela urbanistica aeroportuale "NER" - Art.10.17.1a, Tab.NER
 - **Classi della carta di sintesi**
 - IIb - Classe di pericolosità geologica IIb - Art.10bis



Comune di CASELLE

Informazioni

- **Cartografia catastale**
 - **Terreni**
 - CASELLE TORINESE Foglio 20 Num. 321
Sup. catastale mq. 224
 - **Fabbricati**
 - Foglio 20 Num. 321
- **Strumenti urbanistici**
 - **Variante Parziale 8**
 - **Destinazioni urbanistiche**
 - CS - Centro storico "CS"
 - E_VIAB - Viabilità esistente - Art.7.10, Art.10.12
 - **Vincoli**
 - NER - Zona B di tutela urbanistica aeroportuale "NER" - Art.10.17.1a, Tab.NER
 - **Classi della carta di sintesi**
 - IIb - Classe di pericolosità geologica IIb - Art.10bis



NER

E DI G.	DENOMINAZIONE	ART. DELLE N.T.A.
R	Zona B di tutela urbanistica aeroportuale	8.1.1, 10.17, 10.17.1a, 10.17.1b
CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO	Edifici rientranti nella zona B di vincolo urbanistico aeroportuale di inedificabilità assoluta di cui al D.Lgs del 09/05/2005 n° 96 "Revisione della parte aeronautica del Codice della Navigazione, a norma dell'art. 2 della legge 9 novembre 2004, n. 265" e dal successivo D.Lgs 15/03/2006, n°151 di modifica e integrazione	
OBIETTIVI DI PIANO	Miglioramento delle caratteristiche abitative	
DESTINAZIONI D'USO	principalmente residenziale con ammesse destinazioni commerciali e terziarie; standards urbanistici - ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.	
CATEGORIE D'INTERVENTO	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, sostituzione edilizia, nuova edificazione non a scopi residenziali	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	autorizzazione edilizia e concessione edilizia	
SUPERFICIE UTILE LORDA ammisibile		
SUPERFICIE FONDIARIA		
SUPERFICIE TERRITORIALE		
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA UF	quello attualmente esistente, se minore: UF = UT	
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE UT	quello attualmente esistente, se minore: UT = 0,3	
RAPPORTO DI COPERTURA	quello attualmente esistente; se minore IFC = 0,34 (in Centro Storico 0,5)	
PIANI FUORI TERRA	3	
ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA	10,5 m	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI		
a)	Non è ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale, fatto salvo l'ampliamento della residenza una tantum del 20%, con un minimo di mq. 25 per ogni unità abitativa.	
b)	Fatte salve le limitazioni di cui al punto a) e c), gli interventi sono soggetti alle ulteriori prescrizioni delle rispettive schede normative nella cui tipologia i fabbricati e le pertinenze sono individuati nella cartografia di P.R.G.	
c)	Gli interventi edilizi devono tenere conto delle prescrizioni dell'Art. 10.17.1b delle NTA per le protezioni acustiche.	
d)	Salvo quanto consentito al punto a), è ammesso il recupero di tettoie, porticati, fienili e bassi fabbricati, chiusi su tre lati. Inoltre è consentito demolire e ricostruire senza aumento di superficie ed altezza i rustici, destinandoli a residenza, senza incremento di SUL (salvo l'una tantum del 20%). In questo caso occorre rispettare UF e rapporto di copertura di zona.	
e)	Per quanto attiene al recupero dei volumi rustici preesistenti, con significative caratteristiche architettoniche, ambientali e/o documentali, devono essere rispettati gli stessi criteri di cui all'art. 8.1.1 per la loro tutela, sia dentro che fuori dal Centro Storico.	
f)	Per i fabbricati a destinazione commerciale/terziaria/produttiva è ammessa la formazione di soppalchi o di nuovi piani per deposito e/o magazzino, a condizione che non vengano mutate le attuali sagome dei fabbricati.	
g)	In tutti gli immobili edificati nella Zona NER si stabilisce l'obbligo di procedere al fissaggio delle tegole del tetto in occasione del prossimo intervento di manutenzione straordinaria.	



h)

Ai sensi delle prescrizioni ENAC, nella zone di tutela NER non sono consentite nuove attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale quali: distributori carburanti, depositi di liquidi infiammabili ecc.).



N=100

439

ALLEGATO 05

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR CHIOZZA STEFANO GIUSEPPE

Vis. tel. (0.90 euro)

e possono cr
di infiammabi



N=100

E=-200

2-Mar-2022 16:21:48
Protocollo pratica T286153/2022
Scala originale: 1:500
Dimensione cornice: 194.000 x 138.000 metri
Comune: (TO) CASELLE TORINESE
Foglio: 20

1 Particella: 321

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2022
Dati identificativi: Comune di CASELLE TORINESE (B960) (TO)
 Foglio 20 Particella 222 Subalterno 5

Classamento:

 Rendita: Euro 7.192,19
 Rendita: Lire 13.926.000
 Categoria B/4^a, Classe U, Consistenza 4.220 m³
Indirizzo: VIA CARLO CRAVERO n. 47 Piano S - T - 1-2

Dati di superficie: Totale: 1.262 m²
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 14/01/1991 in atti dal 25/11/1999 FUSIONE (n. 380/1991)

> Dati identificativi

 Comune di CASELLE TORINESE (B960) (TO)
 Foglio 20 Particella 222 Subalterno 5
 Partita: 196

 VARIAZIONE del 14/01/1991 in atti dal 25/11/1999
 FUSIONE (n. 380/1991)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

 Comune di CASELLE TORINESE (B960) (TO)
 Foglio 20 Particella 222
 Foglio 20 Particella 321

> Indirizzo

VIA CARLO CRAVERO n. 47 Piano S - T - 1-2

 VARIAZIONE del 14/01/1991 in atti dal 25/11/1999
 FUSIONE (n. 380/1991)



Data: 06/03/2022

Ora: 09:43:23

Numero Pratica: T5499/20

Pag: 2 - Fine

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

di Torino - Territorio

ento

12,19
26.000

asse U, Consistenza 4.220 m³

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DE
QUADRO TARIFFARIO

Visura a
Situazione degli



Immobile di catasto fabbrica

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/01/1991, prot. n. 380

Informazioni riportate negli atti del cata

Dati identificativi: Comune di CASELLE
Foglio 20 Particella 222 Subalterno 6

Busta mod.58: 537

Classamento:

Rendita: Euro 51,65

Rendita: Lire 100.000

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 1

ale dell'immobile - totale intestati: 1

SELLE TORINESE

1. VARIAZIONE del 14/01/1991 in atti dal 25/11/1999
FUSIONE (n. 380/1991)

TORINESE (TO)

per 1000/1000 (deriva dall'atto

Indirizzo: VIA CARLO CRAVERO n. 47

Dati di superficie: Totale: 12 m²

Ultimo atto di aggiornamento: CLASS
463/1991)

0,90

> **Dati identificativi**

Comune di CASELLE TORINESE (B9

Foglio 20 Particella 222 Subalterno 6

Partita: 2679

Particelle corrispondenti al catasto 1

Comune di CASELLE TORINESE (B9

Foglio 20 Particella 222

Foglio 20 Particella 321

> **Indirizzo**

VIA CARLO CRAVERO n. 47 Piano T

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
 Servizi Catastali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2022

Dati identificativi: Comune di CASELLE TORINESE (B960) (TO)

Foglio 20 Particella 222 Subalterno 6

Busta mod.58: 537

Classamento:

Rendita: Euro 51,65

Rendita: Lire 100.000

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 10 m²

Indirizzo: VIA CARLO CRAVERO n. 47 Piano T

Dati di superficie: Totale: 12 m²

Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/01/1991 in atti dal 19/06/1992 (n. 463/1991)



> **Dati identificativi**

Comune di CASELLE TORINESE (B960) (TO)

Foglio 20 Particella 222 Subalterno 6

Partita: 2679

COSTITUZIONE in atti dal 08/06/1992

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASELLE TORINESE (B960) (TO)

Foglio 20 Particella 222

Foglio 20 Particella 321

> **Indirizzo**

VIA CARLO CRAVERO n. 47 Piano T

COSTITUZIONE in atti dal 08/06/1992

Sh

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/03/2022
Ora: 09:45:16
Numero Pratica: T5609/2022
Pag: 2 - Fine

Ufficio Prov
servizi Cata

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 51,65
Rendita: Lire 100.000
Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 10 m²

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/01/1991 in atti
dal 19/06/1992 (n. 463/1991)

> **Dati di superficie**

Totale: 12 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
18/01/1991, prot. n. 463

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASELLE TORINESE**
(CF 01614790010)
Sede in CASELLE TORINESE (TO)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE in atti dal 08/06/1992

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Informa
Dati ide
Foglio 2
Classa
Rendite
Catego

Indiriz
Dati di
Ultimo
TO003
(n. 12)

> **Dati**
Com
Fogli
Parti

Part
Com
Fog
Fog

> **Ind**
VI

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

Data: 06/03/2022
 Ora: 09:46:07
 Numero Pratica: T5688/2022
 Pag: 1 - Segue

T5609/2022 Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
 Servizi Catastali

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2022

Dati identificativi: Comune di CASELLE TORINESE (B960) (TO)
 Foglio 20 Particella 222 Subalterno 7

Classamento:

Rendita: Euro 84,39
 Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 19 m²

Indirizzo: VIA CARLO CRAVERO n. 41 Piano T ,

Dati di superficie: Totale: 24 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/01/2006 Pratica n. TO0036741 in atti dal 27/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 12313.1/2006)



> Dati identificativi

Comune di CASELLE TORINESE (B960) (TO)
 Foglio 20 Particella 222 Subalterno 7
 Partita: 196

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
 27/01/2006 Pratica n. TO0036741 in atti dal 27/01/2006
 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 12313.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di CASELLE TORINESE (B960) (TO)
 Foglio 20 Particella 222
 Foglio 20 Particella 321

> Indirizzo

VIA CARLO CRAVERO n. 41 Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
 27/01/2006 Pratica n. TO0036741 in atti dal 27/01/2006
 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 12313.1/2006)

Sh

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 84,39
Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 19 m²

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO d
27/01/2006 Pratica n. TO0036741 in atti dal 27/01/200
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 12313.1/2006)

> **Dati di superficie**

Totale: 24 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
30/01/1959, prot. n. 328

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASELLE TORINESE**
(CF 01614790010)
Sede in CASELLE TORINESE (TO)
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. del 27/01/2006 Pratica n. TO0036741 in atti dal
27/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
- ALLINEAMENTO MAPPE (n. 12313.1/2006)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

PER FUSIONE E AMPLIAMENTO FG.20 n.222 sub. 1-2-3 - FG.20 n. 359 sub. 1-2 ASSUNDO NUOVO IDENTIFICATIVO CATASTALE: FG.20 n. 272 sub. 5.

MODULARIO F. rip. rend. 498



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urba)

Lire 350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

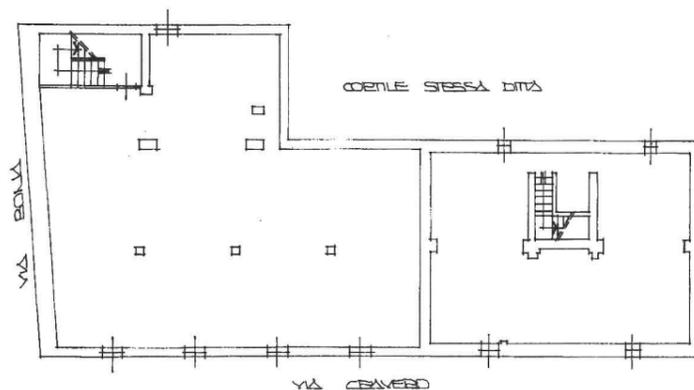
(R. D. 110008 13 APRILE 1950, N. 689)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASELLE TORINESE Via CRAVERO 47

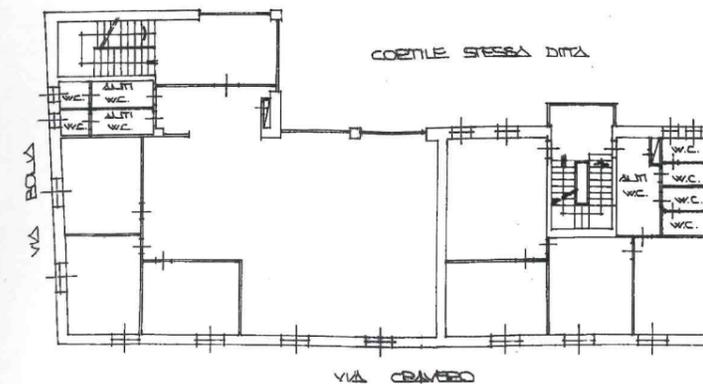
Ditta COMUNE DI CASELLE TORINESE - PI 0161790010

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

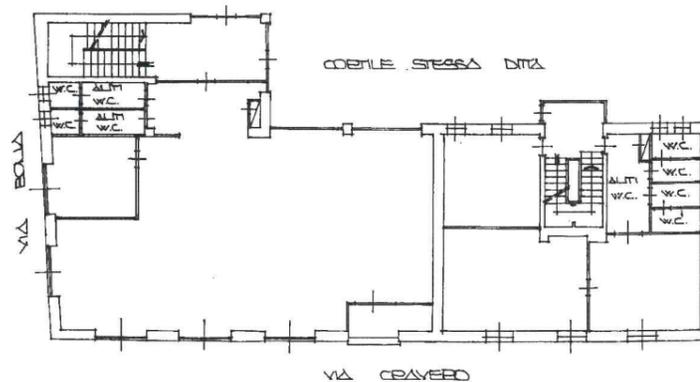
PIANTA PIANO SEMILIBERATO H: 2,50 mt



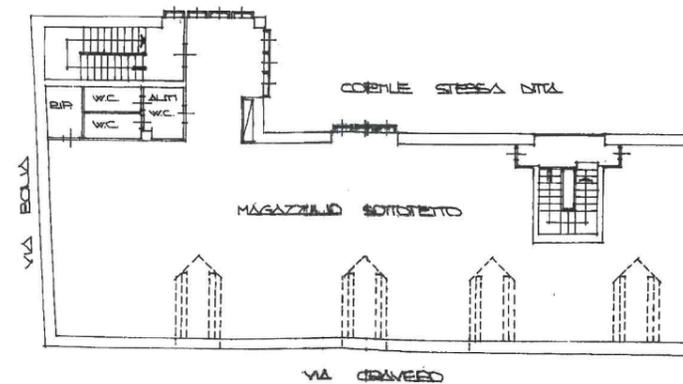
PIANTA PIANO PRIMO H: 3,15 mt



PIANTA PIANO TERRENO H: 3,40 mt



PIANTA PIANO SOTTOTERRA H: 2,50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



Form for office annotations, including fields for data, protocol number (000380-14GEN91), and technician information (Luigi Sella).

Vertical text on the left margin: Data presentazione: 14/01/1991 - Data: 06/03/2022 - n. T6460 - Richiedente: SCNSND63E31L219N

Vertical text on the right margin: Data presentazione: 14/01/1991 - Data: 06/03/2022 - n. T6460 - Richiedente: SCNSND63E31L219N

Handwritten signature and a 10m scale bar.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 MARCA DA BOLLO
 €2,00
 DUE/00
 Agenzia Entrate
 00038272 00000001 W1704001
 00026781 00-03/2022 16:24:35
 4578-00067 66548356894EC3A
 IDENTIFICATIVO 01200240001333



13974

MODULARIO F. rig. rend. dett.



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

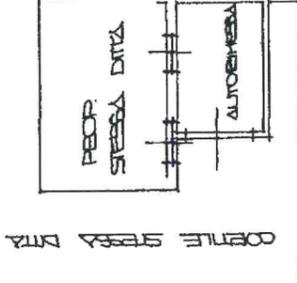
MOD. RM (CEU)
 LIRE **250**

64

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CASELLE TORINESE** via **CRABERO** civ. **47**

FG. 20 n° 222 SUB.

PIAZZA PIAJO TERRELO H: 240 mt



ALLEGATO 07b

10 metri

Planimetria Edilizia Programmata e Zona della Zona P.V.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO



Compilata dal **GEOMETRA SELLA LUIGI**
 (Titolo, cognome e nome)
 Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
 della provincia di **TOURNAI** n. **5374**
 data **08/10/1990** Firma

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. **20**
 n. **222** sub. **6**

000263-100091

sh



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

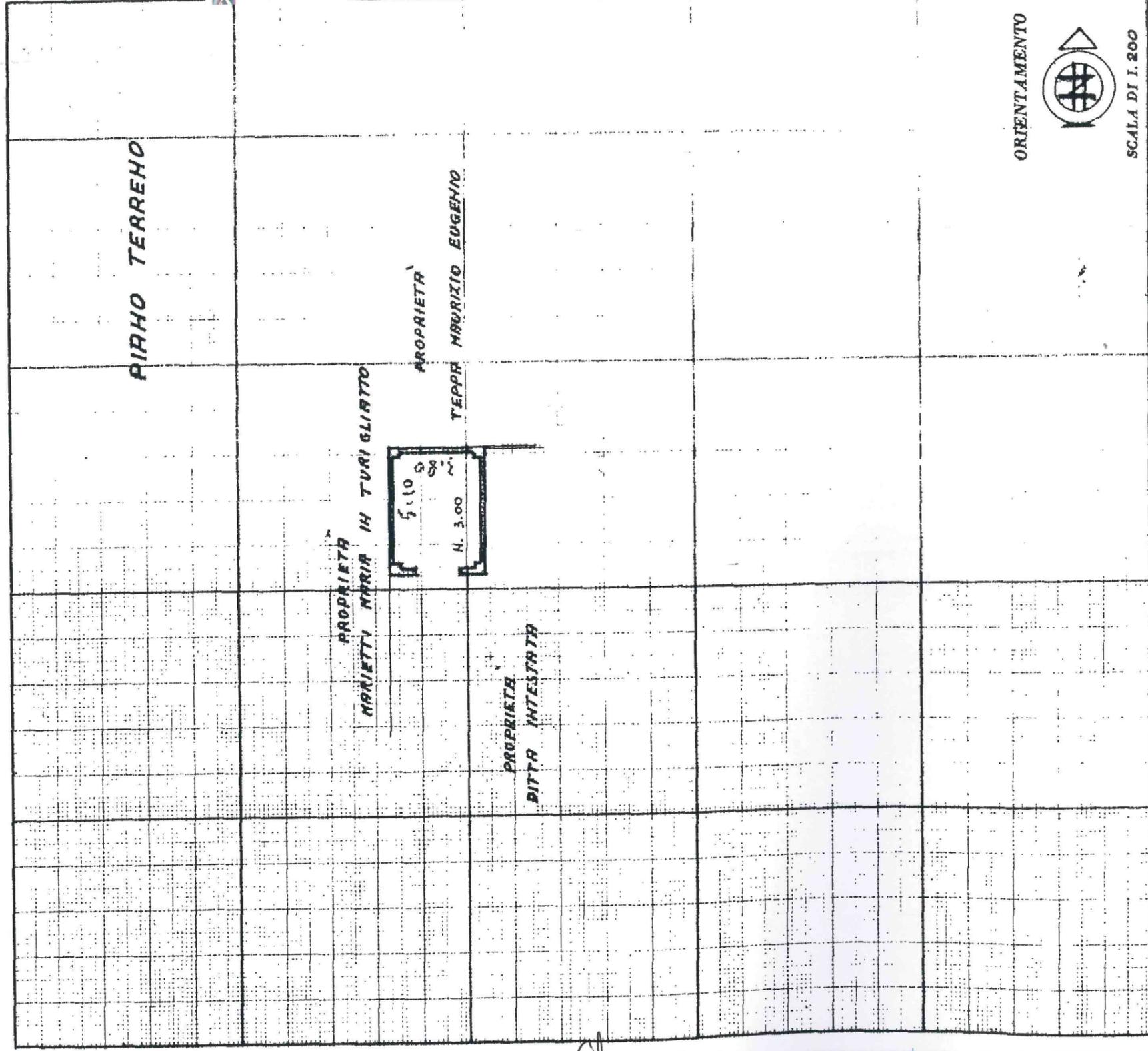
51 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1988, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CASELLE** Via **CARLO CRAVERO 15**

Ditta **CASSA DI RISPARMIO DI TORINO**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TORINO**



ALLEGATO Dfc
10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **80 GEN 1959**

PROT. N°

Compilata dal **Ing Alberto**
CIRH (nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli **Ingegneri**
della Provincia di **Torino**

DATA **30 gienn. 1959**

Firma: *Ing. Alberto Cirh*

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

ENTRATO POUKAWKOD NELLU TERRO