



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**  
**PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**  
**DI BENI IMMOBILI SITI NELLA PROVINCIA DI TORINO**

-----

Ad evasione dell'incarico ricevuto dal [REDACTED]  
[REDACTED] - al fine di redigere  
una perizia di stima, volta alla determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili, da questi  
posseduti, nei comuni di San Gillio, Torino, Gassino Torinese e Brusasco (tutti nell'ambito della  
Provincia di Torino), il sottoscritto **Geom. FLIS Paolo Giuseppe**, con studio [REDACTED]  
[REDACTED] - iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e provincia al n°6170 [REDACTED]  
[REDACTED] in seguito a sopralluogo e dopo aver assunto le opportune informazioni, è in grado di  
riferire quanto segue.

**1) PREMESSA:**

La presente perizia estimativa ha lo scopo di determinare il più probabile valore venale (valore di mercato) dei beni immobili di seguito sommariamente elencati:

- appezzamenti di terreno agricolo e terreno con entrostanti manufatti (tettoia e deposito), siti nel Comune di SAN GILLIO in località strada del Crotto/Strada Provinciale n°8;
- Appartamento sito nel Comune di TORINO in via San Tommaso 20;
- Villa plurifamiliare indipendente sita nel Comune di GASSINO TORINESE in frazione Bardassano - viale Virgilio 1;

- Nucleo storico edificato da recuperare, denominato "ex Collegio", sito nel Comune di BRUSASCO in località borgo Garibaldi.

Le conclusioni alle quali si giungerà al termine della relazione, porteranno a stabilire con la più ragionevole approssimazione certa una quantificazione economica concreta base onde per avviare commercializzazione.

La relazione, per una più facile lettura, è strutturata in capi elencati con lettere consecutive (A, B, C, D, E ed F) i quali hanno la funzione di raggruppare i singoli beni immobili in base al comune di appartenenza nonché in base alla titolarità di possesso, nell'eventualità coesistano nello stesso ambito comunale, beni intestati a differenti soggetti.

## **2) ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE IN AMBITO PROVINCIALE:**

La provincia di Torino, originariamente territorio ad alta vocazione industriale, ha avuto un notevole ridimensionamento, come in tutto il settentrione d'Italia; ora l'indirizzo prevalente è un'economia avanzata verso lo sviluppo del terziario, nei tradizionali settori del commercio e del turismo oltre a quello dei servizi per le imprese, alle attività finanziarie e alla ricerca.

In linea generale il mercato immobiliare della provincia di Torino sta vivendo una fase di ristagno, iniziata oltre sette anni fa, che ha prodotto una sensibile diminuzione nel numero delle transazioni eseguite e una progressiva riduzione dei prezzi delle compravendite; la tendenza attuale rileva una crescita della domanda di immobili residenziali coincidente con un lieve aumento nel numero delle transazioni, ma si mantiene sostanzialmente stabile il deprezzamento dei valori di mercato accumulatosi negli anni precedenti.

La minor propensione ad investire nel mattone è causata da numerosi fattori ancora persistenti, tra i quali l'inasprimento della pressione fiscale immobiliare, la riduzione della redditività degli investimenti connessa all'aumento dei costi di costruzione ed alla difficoltà di accesso al credito, l'allungamento dei tempi medi di vendita, le difficoltà di locazione anche a seguito della progressiva

diminuzione dei canoni, oltre a numerosi altri fattori dovuti in particolare al peso della situazione di crisi socio-economica generale.

Ovviamente, se quanto sopra si riferisce ad una situazione generalizzata, è pur vero che per talune tipologie e nello specifico per taluni beni localizzati in zone di pregio o caratterizzati da peculiari unicità e da specifici pregi, la vivacità del mercato è comunque ancora tangibile e la domanda risulta ancora sufficientemente ampia.

### **3) CRITERI UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE E SCELTA DEL METODO ESTIMATIVO:**

La disciplina estimativa ha elaborato vari processi per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un bene immobile, ma la scelta procedurale operata dal sottoscritto, ritenendo che più si adatti alla specificità dei beni presi in considerazione nonchè al fatto di dover necessariamente ricercare i valori di mercato in presenza di una congiuntura economica negativa o comunque stagnante, consiste nella metodologia definita "Stima sintetica in base al valore di comparazione".

Tale metodo si fonda sul confronto diretto con altri beni, analoghi per caratteristiche, opportunamente ragguagliati per poterli rendere comparabili, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, alienati in condizioni ordinarie di mercato e oggetto di recenti compravendite.

Il criterio si basa sul seguente assunto: *"un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità"*.

La scelta di accantonare ulteriori metodi di tipo analitico-scientifico, è stata presa proprio perché, in presenza di condizioni di mercato "anormali", le risultanze derivanti da calcoli empirici non risulterebbero aderenti alla realtà concreta di mercato, oggi ancora instabile ed altalenante, soggetta a possibili sbalzi dovuti a fattori imprevisi e repentini.

### **4) ELENCAZIONE ANALITICA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO.**

## **A) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN GILLIO**

### **A.1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appezamenti di terreno formanti unico corpo di superficie complessiva pari a catastali mq 6.808, siti nel Comune di SAN GILLIO (TO), in località strada vicinale del Crotto.

Il sito è ubicato in zona periferica a prevalente destinazione agricola, situata a nord del concentrico cittadino dal quale dista circa 600 metri.

Considerata la vicinanza al centro del paese, anche se rispetto a tale fulcro l'area risulta territorialmente delocalizzata, è comunque possibile considerare la zona appartenente ad un ambito di tipo periurbano.

L'area è caratterizzata da un orizzonte altimetrico con andamento pressochè orizzontale, sub-pianeggiante, priva di particolari problematiche di carattere idrogeologico, con buona esposizione e apertura visuale sui quattro fronti.

L'accesso pedonale e carraio è agevolmente praticabile dalla confinante viabilità pubblica (strada vicinale del Crotto), la quale costeggia i terreni per un ampio tratto lungo il lato sud.

### **A.2) DATI CATASTALI:**

I terreni in oggetto, tra di loro confinanti e contigui, risultano così individuati al Catasto Terreni del Comune di SAN GILLIO:

- Foglio 6 n°74 - pascolo di classe Unica - mq 1.214 - R.D. Euro 0,50 - R.A. Euro 0,19
- Foglio 6 n°75 - pascolo di classe Unica - mq 1.879 - R.D. Euro 0,78 - R.A. Euro 0,29
- Foglio 6 n°76 - pascolo di classe Unica - mq 3.715 - R.D. Euro 1,53 - R.A. Euro 0,58

### **A.3) PROPRIETÀ E PROVENIENZA:**

La proprietà attuale, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXXXXXX del 23.12.1991 rep. 26749, registrato a Torino in data 10.01.1992 al n°3047, risulta per l'intero in capo

alla società [REDACTED] (Cod. Fisc.

[REDACTED].  
Si precisa inoltre che a far data dal 05.03.1993, in forza di atto di cessione a rogito Notaio Francesco IOLI in Torino, rep. [REDACTED], registrato a Torino in data 09.03.1993 al n°7484, le quote sociali de

[REDACTED] risultano attualmente di proprietà de [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota del 50% - e [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota del 50%.

#### **A.4) FATTORI CARATTERIZZANTI E SITUAZIONE URBANISTICA:**

San Gillio è un comune con popolazione residente di circa 3.200 abitanti, situato a circa 20 km ad nord-ovest di Torino, con il quale è collegato da una buona rete viaria e da servizi di trasporto pubblico su ruote a cadenza oraria giornaliera; la vocazione principale del territorio è volta alla residenza stabile, per la quale è presente una buona offerta di servizi di carattere primario e secondario, un'insieme di realtà commerciali localizzate nel centro cittadino sufficienti alle esigenze locali, e una limitata presenza di insediamenti produttivi di piccole dimensioni, perlopiù a carattere artigianale.

L'attività agricola nel territorio comunale, non riveste particolare importanza e la presenza di aziende rurali è limitata a realtà medio-piccole; tuttavia la zona è ancora caratterizzata da ampi spazi liberi di territorio, anche se la frammentazione degli appezzamenti, così come in gran parte della provincia, è abbastanza elevata.

Il livello qualitativo delle caratteristiche agrarie dell'appezzamento è complessivamente buono e la vicinanza al centro abitato unita alla facilità di fruizione, rappresentano importanti fattori di pregio.

Il terreno possiede buone caratteristiche di coltivabilità, con giacitura pianeggiante, forma regolare e accesso agevole con ogni mezzo; la fertilità del suolo è buona, con presenza di disponibilità irrigua.

L'area a livello urbanistico, è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)

in zona agricola "A", priva di capacità edificatoria propria.

Si evidenzia inoltre la presenza di vincolo paesaggistico e di vincolo di rispetto della fascia stradale.

#### **A.5) ANALISI DEI VALORI DI MERCATO:**

L'ufficialità delle banche dati che dispongono di valori riferiti alle aree agricole, si limita alla pubblicazione dei valori agricoli medi provinciali, i quali però, essendo utilizzati ai soli fini espropriativi, non rispecchiano il reale valore di mercato e per tale motivo il sottoscritto ha scelto di non considerarli idonei per la presente stima.

Le quotazioni di mercato dei terreni agricoli in zona, estendendo la ricerca per analogia anche ai comuni limitrofi, sono state invece desunte dall'analisi ragguagliata e normalizzata di transazioni concluse nel quinquennio, nonché dall'indagine conoscitiva svolta presso operatori commerciali del settore presenti sul territorio, ricavandone i valori costituenti la base di mercato.

Considerando tutti i fattori che incidono direttamente o indirettamente sul valore commerciale del bene, il sottoscritto ritiene che il valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto sia pari a 6,00 Euro al metro quadrato.

#### **A.6) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ALLA DATA ODIERNA:**

Per quanto sopra esposto, considerate le specificità del bene preso in considerazione, a seguito di comparazione con il valore di beni simili e complementari, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e conseguentemente applicando i correttivi di ragguaglio, si ritiene che il valore attuale di mercato degli appezzamenti di terreno in oggetto, sia rappresentato dalle risultanze del seguente calcolo:

SUPERFICIE OGGETTO DI STIMA:	mq 6.808,00
VALORE UNITARIO:	Euro/mq 6,00
VALORE RISULTANTE:	Euro 40.848,00

Il sottoscritto, analizzato il suddetto valore risultante dalle analisi effettuate, in sintonia con lo spirito di prudenza che solitamente caratterizza e guida gli orientamenti estimativi, con valutazione complessiva a corpo e non a misura, stima il più probabile valore venale alla data odierna dell'immobile di cui trattasi in complessivi:

**Euro 40.000,00** (diconsi Euro quarantamila/00) - **VALORE DI MERCATO PONDERATO**

## **B) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN GILLIO**

### **B.1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appezamento di terreno di superficie pari a catastali mq 2.476, sito nel Comune di SAN GILLIO (TO) - strada vicinale del Crotto - localizzato ad est rispetto ai beni indicati al precedente capo A) in posizione confinante e contigua, a formare con questi un unico corpo.

In merito alla descrizione della zona si richiamano le indicazioni riportate al precedente paragrafo A.1).

L'accesso pedonale e carraio è agevolmente praticabile dalla confinante Strada Provinciale n°8 verso il Comune di LA CASSA, la quale costeggia il terreno per un ampio tratto lungo il lato est.

### **B.2) DATI CATASTALI:**

Il terreno in oggetto risulta così individuato al Catasto Terreni del Comune di SAN GILLIO:

- Foglio 6 n°82 - prato irriguo di classe I - mq 2.476 - R.D. Euro 17,26 - R.A. Euro 13,43

### **B.3) PROPRIETÀ E PROVENIENZA:**

La proprietà attuale, in forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] registrato a Torino in data 10.01.1992 al n° [REDACTED], risulta per l'intero in capo alla società [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED])

Si precisa inoltre che a far data dal 05.03.1993, in forza di atto di cessione a rogito Notaio Francesco IOLI in Torino, rep. 125477/16072, registrato a Torino in data 09.03.1993 al n°7485, le quote sociali de [REDACTED] risultano attualmente di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] - per la quota del 50% - e [REDACTED] [REDACTED] per la quota del 50%.

#### **B.4) FATTORI CARATTERIZZANTI E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si richiamano in quanto analoghe, le indicazioni riportate al precedente paragrafo A.4) .

#### **B.5) ANALISI DEI VALORI DI MERCATO:**

Si richiamano in quanto analoghe, le indicazioni riportate al precedente paragrafo A.5) confermando lo stesso valore unitario pari ad Euro 6,00 al metro quadrato.

#### **B.6) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ALLA DATA ODIERNA:**

Per quanto sopra esposto, considerate le specificità del bene preso in considerazione, a seguito di comparazione con il valore di beni simili e complementari, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e conseguentemente applicando i correttivi di ragguaglio, si ritiene che il valore attuale di mercato degli appezzamenti di terreno in oggetto, sia rappresentato dalle risultanze del seguente calcolo:

SUPERFICIE OGGETTO DI STIMA:	mq 2.476,00
VALORE UNITARIO:	Euro/mq 6,00
VALORE RISULTANTE:	Euro 14.856,00

Il sottoscritto, analizzato il suddetto valore risultante dalle analisi effettuate, in sintonia con lo spirito di prudenza che solitamente caratterizza e guida gli orientamenti estimativi, con valutazione complessiva a corpo e non a misura, stima il più probabile valore venale alla data odierna dell'immobile di cui trattasi in complessivi:



Euro 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila/00) - VALORE DI MERCATO PONDERATO

## **C) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN GILLIO**

### **C.1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appezamento di terreno di superficie pari a catastali mq 1.903, sito nel Comune di SAN GILLIO (TO)  
- strada vicinale del Crotto - con entrostanti manufatti ad uso tettoia e deposito, localizzato in  
posizione confinante e contigua rispetto ai beni indicati ai precedenti capi A) e B).

In merito alla descrizione della zona si richiamano le indicazioni riportate al precedente paragrafo  
A.1).

L'accesso pedonale e carroia è agevolmente praticabile dalla confinante viabilità pubblica (strada  
vicinale del Crotto).

### **C.2) DATI CATASTALI:**

L'immobile in oggetto risulta così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di SAN GILLIO:

- Foglio [REDACTED]

### **C.3) PROPRIETÀ E PROVENIENZA:**

La proprietà attuale, in forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED]

del 26.11.2004 rep. [REDACTED], risulta per l'intero in capo al [REDACTED].

### **C.4) FATTORI CARATTERIZZANTI E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si richiamano in quanto analoghe, le indicazioni riportate al precedente paragrafo A.4) .

### **C.5) ANALISI DEI VALORI DI MERCATO:**

Si richiamano in quanto analoghe, le indicazioni riportate al precedente paragrafo A.5) confermando

lo stesso valore unitario pari ad Euro 6,00 al metro quadrato.

Per quanto riguarda i manufatti presenti all'interno del terreno, considerando che il vigente P.R.G.C. ne consente il recupero, si ritiene di poter attribuire agli stessi un valore a corpo pari ad Euro 15.000,00.

#### **C.6) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ALLA DATA ODIERNA:**

Per quanto sopra esposto, considerate le specificità del bene preso in considerazione, a seguito di comparazione con il valore di beni simili e complementari, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e conseguentemente applicando i correttivi di ragguglio, si ritiene che il valore attuale di mercato dell'immobile in oggetto, sia rappresentato dalle risultanze del seguente calcolo:

SUPERFICIE DELL'AREA OGGETTO DI STIMA:	mq 1.903,00
VALORE UNITARIO:	Euro/mq 6,00
VALORE RISULTANTE DELL'AREA:	Euro 11.418,00
VALORE A CORPO DEI MANUFATTI:	Euro 15.000,00
VALORE COMPLESSIVO:	Euro 26.418,00

Il sottoscritto, analizzato il suddetto valore risultante dalle analisi effettuate, in sintonia con lo spirito di prudenza che solitamente caratterizza e guida gli orientamenti estimativi, con valutazione complessiva a corpo e non a misura, stima il più probabile valore venale alla data odierna dell'immobile di cui trattasi in complessivi:

**Euro 26.000,00** (diconsi Euro ventiseimilaa/00) - **VALORE DI MERCATO PONDERATO**

### **D) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TORINO**

#### **D.1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appartamento sito nel Comune di TORINO, nello stabile di via San Tommaso 20.

L'edificio è ubicato in zona centrale di pregio, a prevalente destinazione residenziale, nella quale sono presenti i principali servizi di carattere primario e secondario.

L'unità abitativa è localizzata al piano sesto e comprende un vano ad uso soffitta al piano ottavo oltre ad un locale cantina al piano secondo sotterraneo.

Le finiture interne sono di pregio e la dotazione di impianti è completa e funzionale.

La superficie commerciale rilevata e ragguagliata è pari a complessivi mq 167.

#### **D.2) DATI CATASTALI:**

L'appartamento in oggetto risulta così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di TORINO:

- Foglio 1245 n°307 sub. 86 - Z.C. 1 - Cat. A/2 di classe II - vani 6,5 - R.C. Euro 1.544,21

#### **D.3) PROPRIETÀ E PROVENIENZA:**

La proprietà attuale, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Angelo CHIANALE in Torino del 12.06.2008 rep. ██████████ registrato a Torino in data 12.06.2008 al n°15954, risulta per l'intero in capo al ██████████

#### **D.4) ANALISI DEI VALORI DI MERCATO:**

le quotazioni di mercato degli appartamenti, riferite all'area omogenea presa in esame, sono state desunte dall'analisi ragguagliata e normalizzata di transazioni locali concluse nel quinquennio, dall'indagine conoscitiva svolta presso operatori commerciali del settore presenti sul territorio, nonché riferendosi all'ufficialità delle banche dati pubbliche che dispongono di valori specifici costituenti la base di mercato

Considerando tutti i fattori che incidono direttamente o indirettamente sul valore commerciale del bene, il sottoscritto ritiene che il valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto sia pari a 3.300,00 Euro al metro quadrato.

#### **D.5) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ALLA DATA ODIERNA:**

Per quanto sopra esposto, considerate le specificità del bene preso in considerazione, a seguito di comparazione con il valore di beni simili e complementari, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e conseguentemente applicando i correttivi di ragguglio, si ritiene che il valore attuale di mercato dell'appartamento in oggetto, sia rappresentato dalle risultanze del seguente calcolo:

SUPERFICIE COMMERCIALE OGGETTO DI STIMA:	mq 167,00
VALORE UNITARIO:	Euro/mq 3.300,00
VALORE RISULTANTE:	Euro 551.100,00

Il sottoscritto, analizzato il suddetto valore risultante dalle analisi effettuate, in sintonia con lo spirito di prudenza che solitamente caratterizza e guida gli orientamenti estimativi, con valutazione complessiva a corpo e non a misura, stima il più probabile valore venale alla data odierna dell'immobile di cui trattasi in complessivi:

**Euro 550.000,00** (diconsi Euro cinquecentocinquantamila/00) - **VALORE DI MERCATO PONDERATO**

### **E) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI GASSINO TORINESE**

#### **E.1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE:**

L'oggetto della presente stima riguarda un fabbricato strutturato su due livelli fuori terra oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto, edificato all'interno di un lotto di terreno di superficie pari a mq 4.721 interamente perimetrato da recinzione, sito nel Comune di Gassino Torinese, in località Bardassano - viale Virgilio 1.

L'edificio è ubicato in zona urbana periferica a prevalente destinazione residenziale, localizzata a sud del concentrico cittadino dal quale dista circa 3 km.

Il fabbricato di tipologia plurifamiliare indipendente - villa di pregio - è composto da quattro unità

abitative per una superficie commerciale rilevata e ragguagliata è pari a complessivi mq 662.

Le finiture interne ed esterne sono di pregio e la dotazione di impianti è completa e funzionale.

## **E.2) DATI CATASTALI:**

L'immobile in oggetto risulta così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di GASSINO TORINESE:

- Foglio 4 n°117 sub. 1 - piano 2 - unità immobiliare priva di classamento e rendita;
- Foglio 4 n°117 sub. 2 - piano T - unità immobiliare priva di classamento e rendita;
- Foglio 4 n°117 sub. 3 - piano 1 - unità immobiliare priva di classamento e rendita;
- Foglio 4 n°117 sub. 4 - piano S1-T - unità immobiliare priva di classamento e rendita;
- Foglio 4 n°117 sub. 5 - piano T - unità immobiliare priva di classamento e rendita;

Il terreno di pertinenza risulta inoltre così individuato al Catasto Terreni:

- Foglio 4 n°200 (ex 117) - Ente Urbano - mq 2.493 - R.D. Euro 0,00 - R.A. Euro 0,00
- Foglio 4 n°147 - seminativo di classe II - mq 700 - R.D. Euro 5,97 - R.A. Euro 2,71
- Foglio 4 n°150 - seminativo di classe III - mq 1.528 - R.D. Euro 2,76 - R.A. Euro 1,97

## **E.3) PROPRIETÀ E PROVENIENZA:**

La proprietà attuale, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] registrato a Torino in data 10.01.1992 al n° [REDACTED] risulta per l'intero in capo alla società [REDACTED] - (Cod. Fisc. [REDACTED]).

Si precisa inoltre che le quote sociali della società [REDACTED] risultano attualmente di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] - per la quota del 50% - e [REDACTED] - per la quota del 50%.

#### **E.4) ANALISI DEI VALORI DI MERCATO:**

le quotazioni di mercato degli appartamenti, riferite all'area omogenea presa in esame, sono state desunte dall'analisi ragguagliata e normalizzata di transazioni locali concluse nel quinquennio, dall'indagine conoscitiva svolta presso operatori commerciali del settore presenti sul territorio, nonché riferendosi all'ufficialità delle banche dati pubbliche che dispongono di valori specifici costituenti la base di mercato.

Considerando tutti i fattori che incidono direttamente o indirettamente sul valore commerciale del bene, il sottoscritto ritiene che il valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto sia pari a 1.100,00 Euro al metro quadrato.

#### **E.5) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ALLA DATA ODIERNA:**

Per quanto sopra esposto, considerate le specificità del bene preso in considerazione, a seguito di comparazione con il valore di beni simili e complementari, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e conseguentemente applicando i correttivi di ragguaglio, si ritiene che il valore attuale di mercato dell'immobile in oggetto, sia rappresentato dalle risultanze del seguente calcolo:

SUPERFICIE COMMERCIALE OGGETTO DI STIMA:	mq 662,00
VALORE UNITARIO:	Euro/mq 1.100,00
VALORE RISULTANTE:	Euro 728.000,00

Il sottoscritto, analizzato il suddetto valore risultante dalle analisi effettuate, in sintonia con lo spirito di prudenza che solitamente caratterizza e guida gli orientamenti estimativi, con valutazione complessiva a corpo e non a misura, stima il più probabile valore venale alla data odierna dell'immobile di cui trattasi in complessivi:

**Euro 720.000,00** (diconsi Euro settecentoventimila/00) - **VALORE DI MERCATO PONDERATO**

## **F) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BRUSASCO**

### **F.1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE:**

Complesso immobiliare di antico impianto storico oggetto di potenzialità edificatoria afferente il recupero a destinazione residenziale, commerciale o ricettiva.

### **F.2) DATI CATASTALI:**

L'immobile in oggetto risulta così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di BRUSASCO:

- Foglio 11 n°98 sub. 2 - unità immobiliare collabente;
- Foglio 11 n°98 sub. 3 - unità immobiliare collabente;

Il terreno di pertinenza risulta inoltre così individuato al Catasto Terreni:

- Foglio 11 n°150 - pascolo di classe unica - mq 1.250 - R.D. Euro 0,97 - R.A. Euro 0,39
- Foglio 11 n°266 - prato di classe III - mq 5.790 - R.D. Euro 28,14 - R.A. Euro 28,41
- Foglio 11 n°268 - bosco misto di classe unica - mq 1.670 - R.D. Euro 0,43 - R.A. Euro 0,60
- Foglio 11 n°272 - prato di classe III - mq 505 - R.D. Euro 2,48 - R.A. Euro 2,48

### **F.3) PROPRIETÀ E PROVENIENZA:**

La proprietà attuale, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Angelo CHIANALE in Torino del 12.06.2008 rep. [REDACTED] registrato a Torino in data 12.06.2008 al n°15954, risulta per l'intero in capo al [REDACTED]

### **E.6) ANALISI DEI VALORI DI MERCATO:**

Le quotazioni di mercato degli appartamenti, riferite all'area omogenea presa in esame, sono state desunte dall'analisi ragguagliata e normalizzata di transazioni locali concluse nel quinquennio, dall'indagine conoscitiva svolta presso operatori commerciali del settore presenti sul territorio,

nonché riferendosi all'ufficialità delle banche dati pubbliche che dispongono di valori specifici costituenti la base di mercato.

Considerando tutti i fattori che incidono direttamente o indirettamente sul valore commerciale del bene, il sottoscritto ritiene che il valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto sia pari a 260,00 Euro al metro quadrato.

#### **E.7) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ALLA DATA ODIERNA:**

Per quanto sopra esposto, considerate le specificità del bene preso in considerazione, a seguito di comparazione con il valore di beni simili e complementari, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e conseguentemente applicando i correttivi di ragguaglio, si ritiene che il valore attuale di mercato dell'immobile in oggetto, sia rappresentato dalle risultanze del seguente calcolo:

SUPERFICIE COMMERCIALE OGGETTO DI STIMA:	mq 2.550,00
VALORE UNITARIO:	Euro/mq 260,00
VALORE RISULTANTE:	Euro 663.000,00

Il sottoscritto, analizzato il suddetto valore risultante dalle analisi effettuate, in sintonia con lo spirito di prudenza che solitamente caratterizza e guida gli orientamenti estimativi, con valutazione complessiva a corpo e non a misura, stima il più probabile valore venale alla data odierna dell'immobile di cui trattasi in complessivi:

**Euro 660.000,00** (diconsi Euro seicentosessantamila/00) - **VALORE DI MERCATO PONDERATO**

-----

Tanto si prega esporre lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

In fede.

Giaveno, li 22.01.2018.



IL TECNICO

Geom. Paolo Giuseppe FLIS

