

Ing. Rocco Guerrizio
CTU (Tribunale di Torino) – n°39349
Corso Telesio 87 - 10146 TORINO - tel. 3288084216
roccoguerrizio@libero.it, rocco.guerrizio@ingpec.eu

PERIZIA ESTIMATIVA STRAGIUDIZIALE REDATTA PER CONTO DI

-

Il sottoscritto ing. Rocco Guerrizio, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n° 9511V e parimenti iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice ed all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Torino, riceveva dal dott. -, l'incarico di descrivere e stimare il probabile valore di un Capannone industriale sito nel comune di Basaluzzo, in Via Vecchia Novi n. 13/A, di proprietà della ditta -
Il bene è stato ispezionato in data 27 febbraio 2023.

1. Identificazione dell'immobile

Oggetto della presente relazione è un Capannone industriale situato nel comune di Basaluzzo (AL), al numero civico 13/A della via Vecchia Novi, e così descritto:

- al piano terra (1° fuori terra): capannone costituito da una zona destinata a laboratorio artigianale, una zona destinata a magazzino, una zona uffici, servizi igienici con soprastante, in parte, locale ad uso ufficio cui si accede da scala interna

Il bene risulta catastalmente identificato presso l'Agenzia delle Entrate nel seguente modo:

Foglio 7, particella 167, subalterno 6, categoria D/7, rendita € 1.597,92, intestato alla Società -

2. La zona di ubicazione

Dal punto di vista urbanistico la via Vecchia Novi è ubicata in una zona comoda a tutti i servizi primari della città, più precisamente nella Microzona 0 – Codice zona B1 – Centrale/Centro Urbano – con tipologia prevalente residenziale, vicino alla Via Novi l'arteria stradale che attraversa l'intera città. La zona è caratterizzata da una forte esigenza di rinnovamento del tessuto edilizio sotto il profilo statico-igienico e di recupero urbanistico. Le aree o gli immobili divenuti liberi in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive sono edificabili per uso residenziale rispettando un indice di fabbricabilità fondiaria If pari a 1 mc/mq.



Vista aerea (fonte: Google Maps): la freccia indica lo stabile di Via Vecchia Novi 13/A

In questa città si ha una scarsa dinamicità del mercato immobiliare (cioè è basso il numero di alloggi venduti rispetto all'insieme complessivo di immobili presentati) e si può indicativamente stimare in circa due anni il tempo per perfezionare e concludere la vendita di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia.

3. Regolarità edilizia e urbanistica dell'edificio

Le ricerche effettuate presso l'Archivio edilizio del Comune di Basaluzzo hanno rilevato che il fabbricato è stato edificato in forza di concessione Edilizia n° 25/1988 rilasciata dal Comune di Basaluzzo in data 14 Maggio 1988 seguita da voltura in data 22 Giugno 1989 n. 29/89 e variante in data 14 luglio 1989 n. 38/89. I lavori di costruzione sono stati ultimati in data 22 Maggio 1991 e l'agibilità rilasciata in data 28 settembre 1991, successivamente non sono stati eseguiti altri lavori per cui il bene è da ritenersi conforme allo stato licenziato.



Vista Capannone di Via Vecchia Novi (fonte: Foto): presenza impianto di aerazione attualmente in disuso

Il capannone risulta destinato ad attività produttive, si sviluppa su un unico piano di altezza pari a circa 6 m, ad eccezione della zona uffici che si sviluppa all'interno del corpo capannone, su due piani con altezza ciascuno di circa 2,8 metri. Il bene risulta privo di riscaldamento ed è presente unicamente un sistema di produzione di acs mediante boiler a gas interno.

Le pareti risultano in calcestruzzo, prive di qualsiasi coibentazione, gli infissi in alluminio con doppi vetri, le porte e i portoni esterni risultano in lamiera di alluminio, mentre la pavimentazione in piastrelle in cotto. Ad eccezione dell'impianto elettrico, non è presente alcun impianto fisso all'interno del capannone industriale, l'impianto di aerazione infatti risulta al momento staccato e non più fruibile. L'assenza di riscaldamento ha indotto fenomeni di ammaloramento interno, in cui in sostanza, la presenza di porzioni di pareti fredde al di sotto della temperatura di rugiada, ha consentito al vapore di condensare generando muffa e distacco di intonaco, a questo problema si aggiunge poi la mancanza di membrana impermeabile in copertura causa questa, di continui fenomeni infiltrativi che non hanno fatto altro che peggiorare una situazione già di per sé compromessa. Le caratteristiche generali di manutenzione e conservazione dell'intero Capannone sono discrete e, nel breve periodo, appare necessario effettuare interventi con importanti lavori di ristrutturazione.



Particolare zona Sottotetto ammalorato

4. Descrizione del bene immobiliare

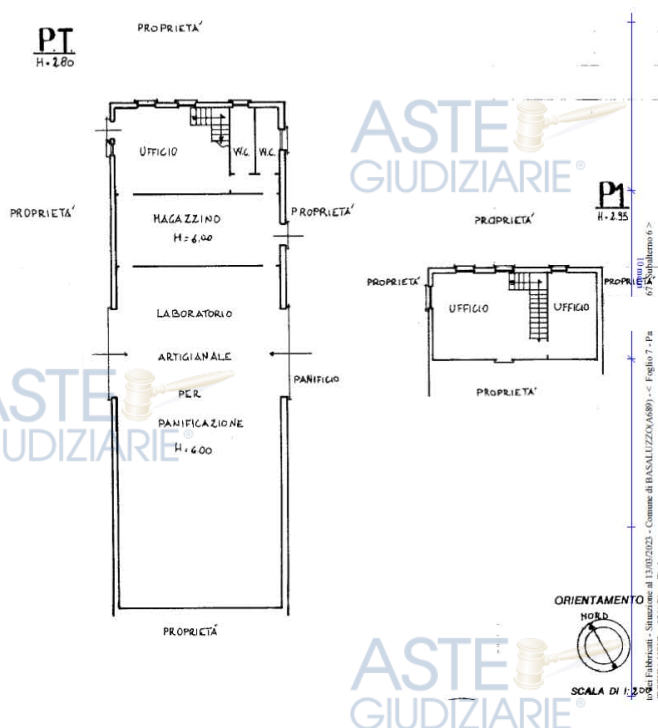
La configurazione planimetrica rispecchia lo stato dei luoghi dei locali: dalla corte esterna, attraverso due portoni in alluminio, si accede al laboratorio artigianale separato dal locale magazzino da un tramezzo interno. La zona uffici invece, compendiate due servizi igienici al piano terra, si sviluppa su due piani collegati da scala interna. Non risultano particolari elementi di pregio, i serramenti sulle tre facciate, un'altra è in aderenza con analogo fabbricato, sono quelli originali in alluminio con vetro doppio; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in cotto; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, e rivestite con piastrelle di ceramica non a tutta altezza. Gli apparecchi sanitari del bagno sono in normali condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento risulta assente, è presente invece una caldaia murale a gas per la produzione di acs. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), valido fino al 13 Marzo 2033, è stato registrato presso il SIPEE della Regione Piemonte con il n. 2023 100629 0001.

Dalle risultanze catastali e dai rilievi effettuati all'interno dei locali si stabilisce che la superficie totale¹ dell'immobile (superficie lorda) è pari a circa 432 m² con un'altezza di circa 6,00 m.

¹ Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento alla pubblicazione "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dell'Agenzia del Territorio, a sua volta basata su quanto descritto nell'allegato "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria", del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96"

In definitiva, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile risulta in condizioni ordinarie ma, a parer dello scrivente, necessiterebbe di un intervento mirato in copertura.



Planimetria non in scala

5. Valore attuale dell'immobile

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

Nel giudizio di stima – in generale – i fattori determinanti sono:

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale²;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie³.

² Il fattore posizionale (l'elemento estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (viabilità privata e servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

³ Il fattore edilizio (l'elemento intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto dall'epoca di costruzione, dimensione, tipologia e caratteristiche tecnico-costruttive della struttura, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box), destinazione d'uso e capacità di reddito, ecc.

Per procedere alla stima del valore per metro quadro si associa ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto *metodo sintetico – comparativo*) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, su appositi listini e sugli studi statistici eseguiti dagli Osservatori Immobiliari dell’Agenzia del Territorio e della Città di Basaluzzo relativamente alla categoria di bene oggetto della presente stima; tali dati sono rappresentati dai seguenti valori:

- agenzie immobiliari in sito 220,00 – 310,00 €/m²
- Osservatorio dell’Agenzia del Territorio – OMI⁴: 160,00 – 240,00 €/m²

È naturale che anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla *personale* conoscenza tecnica/economica dell’immobile da valutare e del mercato di riferimento: sulla base delle considerazioni e delle assunzioni svolte nel corpo della relazione, lo scrivente Consulente ritiene congruo un valore di mercato compreso nella fascia 160,00 – 200,00 €/m². Assumendo il valore medio di 180,00 €/m², e poiché la superficie commerciale dell’immobile è di 432 m², si ha in definitiva che **il valore stimato** per la vendita è pari a 77.760,00 €, approssimabile a **77.760,00 €.**

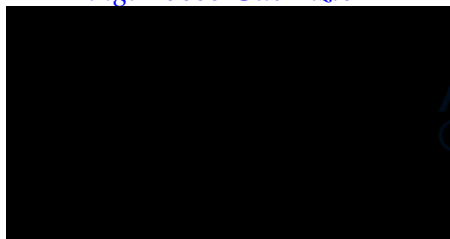
□□□□□□□□□□□□□□□□

Per quanto sin qui esposto ad evasione del mandato conferito.

Torino, 14 marzo 2023

Il Perito

ing. Rocco Guerrizio



⁴ Dati riferiti al primo semestre 2022 per la microzona codice B1 "Centrale/CENTRO URBANO"