

	PERIZIA ESTIMATIVA	
	PROCEDURA FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DEL MASSO	
	GASTALDI, NELL'AMBITO DEL PROGETTO INTEGRATO DI	
	RIGENERAZIONE URBANA NEL CENTRO STORICO.	
	ABBATTIMENTO DELL'EDIFICIO ADDOSSATO AL MASSO,	
	TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA DELL'EDIFICIO	
	RESIDENZIALE IN DEMOLIZIONE E SUA RICOSTRUZIONE SU ALTRO	
	LOTTO.	
	Il sottoscritto dott. agr. Dino Franchi, con studio in Pianezza (TO), via San Pancrazio	
	103, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Torino al n. 299,	
	professore di Estimo, già docente incaricato per l'insegnamento di Teoria e pratica	
	delle stime presso la S.I.S dell'Università di Torino, consulente del Tribunale, ha	
	ricevuto, con Determina n. 550 del 29 dicembre 2023 del Responsabile del Servizio	
	Tecnico Settore "Lavori pubblici e Patrimonio" del Comune di Pianezza, l'incarico di	
	<i>"redazione di perizia estimativa che dimostri il bilanciamento dell'operazione economico-edilizia".</i>	
	Accettato l'incarico, il sottoscritto effettuava gli accertamenti tecnici e le indagini di	
	mercato necessari all'espletamento del mandato. Espone e illustra nella presente	
	relazione i criteri di stima adottati e i risultati della valutazione cui è pervenuto	
	attraverso l'elaborazione degli elementi acquisiti.	
	1. PREMESSA	
	L'amministrazione comunale di Pianezza, con l'intento di valorizzare e tutelare un	
	elemento con valenza storico-culturale e geologica quale è il Masso Gastaldi, sito nel	
	centro storico, ha previsto sin dal 2010 la demolizione dell'edificio residenziale	
	addossato al Masso, costruito nei primi anni Sessanta (assentito con Nulla Osta n. 57	
	del 4 agosto 1962) con ricollocazione della volumetria in un altro ambito del Comune	
	- 1 di 76 -	

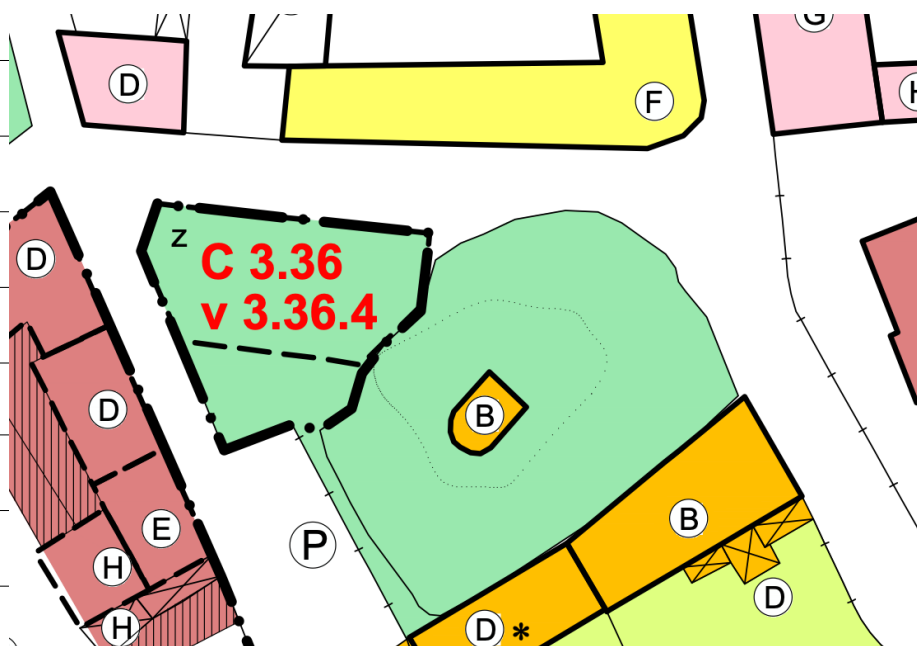
	(area C 3.36), come previsto dai vari strumenti urbanistici succedutisi nel tempo.	
	L'area di sedime risultante dalla demolizione del fabbricato e l'area di pertinenza dello	
	stesso diventeranno aree verdi attrezzate come indicato nel progetto di	
	riqualificazione urbana che investe, oltre alle aree intorno al Masso, anche quelle di	
	connessione con il giardino e gli spazi pedonali antistanti villa Blanchetti, oggetto di	
	recupero conservativo e trasformazione in teatro e centro di formazione legato al	
	motore elettrico. L'intervento si configura come progetto integrato di	
	rigenerazione urbana del centro storico di Pianezza.	
	L'amministrazione comunale, acquisto il consenso dei proprietari del condominio di	
	via Masso Gastaldi ai quali sarà dato in permuta un nuovo edificio con unità abitative	
	pressoché identiche a quelle comprese nel fabbricato oggetto di demolizione, farà un	
	bando pubblico finalizzato all'individuazione dell'operatore economico per la	
	realizzazione della SUL prevista per il Comparto C 3.36, per la demolizione del	
	fabbricato di via Masso Gastaldi 20 e per la riqualificazione del Masso e dell'area di	
	pertinenza (Piano attuativo di iniziativa pubblica del comparto C 3.36b normato	
	all'art. 114.13 delle N.T.A del P.R.G.C. approvato con deliberazione n. 141 del	
	15/09/2020).	
	2. OPERAZIONI EFFETTUATE	
	Sono state effettuate le seguenti operazioni peritali:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ricerca e lettura degli atti urbanistici che riguardano l'opera pubblica; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ acquisizione della documentazione depositata presso l'archivio edilizio del 	
	Comune: titoli edilizi e copia del progetto originario e sue varianti;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ accesso presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di 	
	Torino per richiesta visure, elenco immobili, planimetrie catastali di ogni	
	unità immobiliare compresa nel fabbricato oggetto di demolizione;	
	- 2 di 76 -	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ acquisizione della documentazione relativa al nuovo fabbricato da costruire 	
	sul lotto identificato con la sigla C 3.36b;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sopralluogo sull'immobile per la verifica dello stato di fatto e delle condizioni 	
	di conservazione del fabbricato e delle relative pertinenze in data 10 gennaio	
	e 13 gennaio 2024;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ indagini di mercato volte alla ricerca di prezzi pagati per appartamenti simili o 	
	analoghi a quelli compresi nel fabbricato;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ indagini sui costi di costruzione di edifici residenziali; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sopralluogo sul Masso Gastaldi; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stesura di una relazione di stima preliminare e discussione della stessa; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stesura della relazione definitiva. 	
	3. ARTICOLAZIONE DEL LAVORO	
	Il presente elaborato peritale comprende:	
	1. Valutazione del fabbricato esistente in via Masso Gastaldi 20.	
	2. Valutazione della SUL oggetto di trasferimento nel comparto "C 3.36b"	
	(normato dall'art. 114.13 delle N.T.A. del P.R.G.C.).	
	3. Stima del costo di costruzione del nuovo fabbricato comprendente 15 unità	
	immobiliari, date in permuta con quelle comprese nel fabbricato esistente,	
	oggetto di demolizione.	
	4. Stima del costo di demolizione del fabbricato di via Masso Gastaldi 20 e del	
	costo riqualificazione del Masso Gastaldi e dell'area di pertinenza.	
	5. Bilanciamento dell'operazione economico-edilizia.	
	PARTE PRIMA	
	4. CRONISTORIA DEGLI ATTI URBANISTICI INERENTI ALLA	
	VALORIZZAZIONE DEL MASSO GASTALDI	
	- 3 di 76 -	

	Anno 2010 - Nel PRGC preliminare di ottobre 2010 è stata prevista l'Area di nuovo	
	impianto residenziale individuata con il codice C 3.36 della superficie territoriale di	
	22.515 m ² ed una superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile di 2.925 m ² +	
	2.250 m ² . L'area, suddivisa in due ambiti, è ubicata tra via Cassagna, via Druento e via	
	Pasturanti (Distretto D3 – Tav. di PRGC P2B). È compreso, nello Strumento	
	Urbanistico Esecutivo, l'edificio di via Masso Gastaldi 20, di cui è prevista la	
	demolizione, la trasformazione dell'area a verde attrezzato a protezione del masso, ed	
	il trasferimento delle quantità edificatorie nelle aree fondiarie C 3.36. L'area a verde	
	(sigla v 3.36.4) sarà oggetto di cessione al Comune di Pianezza. (Allegato 1)	
	Anno 2011 – In seguito alle osservazioni pervenute dai privati e al loro parziale	
	accoglimento dalla Regione, veniva approvato il progetto definitivo: la SUL	
	inizialmente prevista è stata aumentata per rendere l'intervento economicamente	
	appetibile. La SUL massima realizzabile sull'area di nuovo impianto C 3.36 è	
	diventata di 3.309 m ² + 3.990 m ² . Modalità di intervento: SUE esteso a tutta l'area ed	
	all'area di pertinenza del fabbricato sito in via Masso Gastaldi n. 20 (Allegati 2 e 3).	
	Si osserva che la SUL attuale dell'edificio di via Masso Gastaldi 20 è pari a 1.140 m ² :	
	si è quindi provveduto ad assegnare allo stesso edificio una SUL di atterraggio pari a	
	3.990 m² (1.140 x 3,5). È stato inoltre assegnato al PEC un premio di SUL pari al	
	10% quale compensazione del vincolo esistente nell'edificio di via Masso Gastaldi 20	
	(tratto da “Note tecniche al progetto preliminare della prima versione del PRGC”).	
	Anno 2016 - Il PRGC definitivo, approvato con Deliberazione della Giunta	
	Regionale n. 27-3044 del 14 marzo 2016 pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24 marzo	
	2016, ha stabilito che per l'area C 3.36 compresa nell'Ambito di nuovo impianto e	
	perequazione urbanistica “Viale Pasturanti” sia proposto un PEC ad “arcipelago”:	
	fatto salvo un indice omogeneo, la capacità edificatoria sarà concentrata su alcuni	

ambiti e la quota a servizi, necessaria a soddisfare i fabbisogni pregressi, verrà individuata su ambiti fisicamente separati (tratto dalla Relazione illustrativa del PRGC del maggio 2015).

Nell'immagine sottostante, che è un estratto della Tavola P3 - Centro Storico (Variante parziale n. 2 al progetto definitivo del PRGC), è evidenziata in colore verde l'area a verde pubblico attrezzato derivante dalla demolizione del fabbricato esistente.



Anno 2019 – Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 18/04/2019 è stata approvata la Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C. con la quale sono state apportate due modifiche complementari all'area urbanistica C 3.36, e precisamente:

- Incremento delle Superfici Territoriale a Fondiaria del PEC, ricomprendendovi una porzione di area di proprietà comunale sita al fondo di via Pertini e, inoltre, l'incremento della superficie complessiva da dismettere al Comune;
- Suddivisione del PEC in due ambiti, "C 3.36 e "C 3.36b" con una progettazione complessiva, ma con due fasi di attuazione una successiva all'altra; la prima, di iniziativa privata, riguardante l'attuazione delle aree ricomprese nel PEC C 3.36 e relativa capacità edificatoria, con esclusione dell'area e della SUL di via Masso

Gastaldi 20; la seconda, di iniziativa pubblico/privata, riguardante l'attuazione delle aree del PEC "C 3.36b" comprendete l'area e relativa SUL di via Masso Gastaldi 20 e due aree di proprietà comunale con funzione di "atterraggio" della capacità edificatoria assegnata (Allegato 4 _ Deliberazione n. 17/2019).

La SUL prevista di **3.990 m²** interessa il comparto "C 3.36b" (normato dall'art. 114.13 delle N.T.A. del P.R.G.C.) che comprende l'area di via Masso Gastaldi 20 e tre aree di cui una, "C 3.36b-1b", già di proprietà comunale e due "C 3.36b-1a" e "C 3.36b-2" di futura cessione al Comune, per una superficie di 4.223 m². Nell'immagine sottostante sono evidenziati i tre lotti sui quali sarà trasferita la capacità edificatoria assegnata.

Aree ricomprese nel PEC "C 3.36b" compresa l'area "Masso Gastaldi"
Intervento di **iniziativa pubblico-privata**



Nelle aree indicate con il contorno blu sarà realizzata la SUL dell'area Masso Gastaldi, pari a 3.990 m², da distribuire nella seguente modalità:

- l'area 1a, dopo la cessione al Comune da parte dei proprietari del PEC C 3.36, viene unita all'area 1b, già di proprietà comunale, per la realizzazione di 1.740 m² di SUL;
- l'area 2, dopo la cessione al Comune da parte dei proprietari del PEC C 3.36, sarà sede di realizzazione di 2.250 m² di SUL.

A seguito dell'acquisizione di tutte le aree sopra descritte e del consenso dei proprietari

	del condominio di via Masso Gastaldi 20, l'iniziativa dell'attuazione di detti interventi	
	sarà comunale, attraverso procedura di iniziativa pubblica. Si veda la Relazione	
	illustrativa della Variante Parziale n. 3 di aprile 2019 (allegato n. 5).	
	Anno 2020 - Con verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 141 del	
	15/09/2020 avente per oggetto “Attuazione del Piano Regolatore – PEC in zona	
	denominata dal vigente P.R.G.C. “C 3.36 – C 3.36b (Comparto C 3.36)” –	
	approvazione elaborati e schema di convenzione” sono stati approvati il Piano	
	Esecutivo del Comparto C 3.36, che prevede la cessione gratuita della superficie	
	fondiarie di 4.223 m ² , da destinare ai lotti fondiari C 3.36b-1a e C 3.36b-2, insieme	
	alle aree verdi (6.652 m ²) e alle aree a parcheggio pubblico (806 m ²) previste dagli	
	standard urbanistici per l'intero PEC.	
	Per la realizzazione della SUL di 3.990 m ² , la demolizione del fabbricato di via Masso	
	Gastaldi 20 e la riqualificazione del Masso Gastaldi e dell'area di pertinenza, è stato	
	redatto il Piano Attuativo di iniziativa pubblica i cui elaborati tecnici, redatti	
	dall'ing. Marco Truccero, con studio in Pianezza, via IV Novembre n. 2bis, sono	
	depositati presso la segreteria tecnica del Comune. Tale Piano Attuativo sarà oggetto	
	di un bando pubblico. Si veda l'Allegato n. 6 – Delibera n. 141 del 15/09/2020.	
	In data 2 febbraio 2021 è stata sottoscritta la convenzione edilizia a rogito Notaio	
	Eleuteri (rep. 95116, raccolta 27273), nell'ambito della quale sono state dismesse al	
	Comune le due aree corrispondenti al comparto “C 3.36b” sulle quali è prevista la	
	ricollocazione dell'edificio addossato al masso erratico, da realizzarsi tramite Piano	
	Particolareggiato. Dette aree sono state poi inserite nel Piano delle alienazioni e	
	valorizzazioni patrimoniali allegato al documento unico di Programmazione del	
	Comune di Pianezza approvato, per le annualità 2023-2025 con Deliberazione del	
	Sub Commissario Straordinario n. 21 del 15/02/2023.	
	- 7 di 76 -	

	La valorizzazione del Masso Gastaldi e quindi la demolizione e successiva	
	ricostruzione del fabbricato residenziale comprendente 13 appartamenti e 3 negozi	
	sono stati oggetto dello studio di fattibilità tecnica economica a cura dello studio	
	PICCO Architetti di Via Lamarmora 12, Torino, a cui si rimanda. L'intervento si	
	configura come progetto integrato di rigenerazione urbana del centro storico di	
	Pianezza e comprende:	
	1. il recupero conservativo di Villa Blanchetti, da destinarsi a teatro comunale e a	
	centro culturale e formativo;	
	2. la valorizzazione del Masso Gastaldi, singolare monumento geologico, con la	
	rimozione di superfetazioni presenti, l'abbattimento dell'edificio ad esso	
	addossato e la realizzazione di aree pedonali circostanti e di connessione con il	
	giardino antistante il nuovo Teatro di villa Blanchetti;	
	3. il trasferimento della volumetria dell'edificio residenziale in demolizione e la sua	
	ricostruzione su altro lotto in aree di nuovo impianto di un tessuto edilizio più	
	recente.	
	4.1 - Osservazioni dello scrivente	
	La cronistoria degli atti urbanistici sopra indicata ha il fine di evidenziare che il	
	progetto di valorizzazione del Masso Gastaldi, risorsa di pregio geologico,	
	paesaggistico e storico-culturale di proprietà pubblica, soffocata nei primi anni	
	Sessanta con la costruzione in aderenza del fabbricato di via Masso Gastaldi 20 di	
	proprietà privata, ha avuto inizio già nel 2010 con l'approvazione del progetto	
	preliminare del P.R.G.C. In tale anno i valori immobiliari e i costi di costruzione di	
	edifici residenziali erano decisamente diversi da quelli del momento in cui si scrive: i	
	valori delle aree fabbricabili risentono delle stesse cause di variazione del prezzo di	
	mercato dei fabbricati su di esse realizzabili, prezzo correlato a sua volta con il costo	
	- 8 di 76 -	

	di produzione.	
	Lo scrivente osserva ancora che esiste uno stretto collegamento fra la normativa	
	sull'espropriazione e quella urbanistica, sia nella fase di pianificazione del territorio,	
	sia in quella di realizzazione delle opere previste. La pubblica utilità di un'opera si	
	intende automaticamente dichiarata quando è approvato il progetto definitivo	
	dell'opera medesima o lo strumento urbanistico (o una sua variante) che la prevede	
	(articolo 12 del DPR n. 327/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e	
	regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità). L'amministrazione	
	comunale, anziché dare corso ad una procedura espropriativa lunga e complessa, ha	
	cercato di ottenere una "cessione volontaria" da parte dei proprietari degli alloggi	
	costituenti il Condominio di via Masso Gastaldi 20, proponendo loro la permuta con	
	alloggi di nuova edificazione analoghi come superficie e distribuzione dei vani a quelli	
	esistenti, anche se la nuova palazzina sarà edificata in un'area periferica difficilmente	
	paragonabile con il centro storico.	
	La Regione Piemonte, accogliendo le osservazioni preliminari al P.R.G.C, ha	
	aumentato la SUL del fabbricato esistente da 1.140 m ² a 3.990 m ² (1.140 x 3,5) per	
	rendere meno onerosa l'operazione pubblica di valorizzazione del Masso. È stato	
	inoltre assegnato al PEC un premio di SUL pari al 10% quale compensazione del	
	vincolo esistente nell'edificio di via Masso Gastaldi 20.	
	L'iniziativa pubblica, volta alla valorizzazione di un monumento naturale unico e alla	
	realizzazione di un'area verde pubblica attrezzata in luogo del fabbricato che sarà	
	demolito, oltre a perseguire un'utilità sociale difficilmente valutabile in moneta,	
	persegue un obiettivo secondario che rientra fra quelli climatici di transizione	
	energetica, ambientale e tecnologica previsti dal Pnrr: un fabbricato degli anni	
	Sessanta con un elevato consumo energetico sarà sostituito da uno nuovo più	
	- 9 di 76 -	

	efficiente, ad alta prestazione, riducendo gli sprechi e con consumi decisamente	
	inferiori.	
	PARTE SECONDA	
	5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL FABBRICATO DI VIA	
	MASSO GASTALDI 20	
	La relazione rappresenta uno degli elaborati facenti parte della perizia estimativa	
	inerente la “Procedura finalizzata alla valorizzazione del Masso Gastaldi, nell’ambito	
	del progetto integrato di rigenerazione urbana nel centro storico. Abbattimento	
	dell’edificio addossato al masso, trasferimento della volumetria dell’edificio	
	residenziale in demolizione e sua ricostruzione su altro lotto”.	
	Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di	
	mercato della palazzina addossata al Masso erratico.	
	La <i>due diligence</i> è stata condotta sulla base della documentazione fornita dall’ufficio	
	tecnico del Comune ai fini dell’attestazione della legittimità edilizia ed urbanistica del	
	fabbricato. Durante il sopralluogo all’interno di ogni singola unità immobiliare,	
	avvenuto in data 10 gennaio e 13 gennaio 2024, si è verificata anche la conformità	
	catastale, avendo acquisito preliminarmente copia delle planimetrie, delle visure e di	
	una planimetria d’insieme dello stato attuale del fabbricato, forniti dallo studio	
	dell’ing. Marco Truccero, professionista incaricato di redigere il Piano	
	Particolareggiato del comparto C 3.36b.	
	In sede di sopralluogo sono state verificate a campione alcune misure interne ad ogni	
	u.i. ed è stata verificata la corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato di fatto,	
	la proprietà e la corretta intestazione catastale, richiedendo ai singoli proprietari copia	
	degli atti di acquisto.	
	Ai fini della valutazione si sono quindi assunte come valide le planimetrie richieste	
	- 10 di 76 -	

	all'Agenzia delle Entrate-Territorio: le superfici commerciali utilizzate sono pertanto	
	superfici grafiche.	
	5.1 CRITERIO E PROCEDIMENTI DI STIMA	
	Il criterio di stima è il valore di mercato , <i>valore venale</i> secondo l'articolo 726 cc, <i>market</i>	
	<i>value</i> secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS), ossia il prezzo in base al	
	quale un bene può essere compravenduto tra soggetti ben informati, non	
	condizionati, indipendenti e con interessi opposti alla data della valutazione. Il valore	
	di mercato è quello che più direttamente dà la misura del contenuto economico del	
	diritto di proprietà e soddisfa la ragion pratica della stima quando il proprietario è	
	interessato alla vendita o alla permuta del bene. Il procedimento utilizzato per la stima	
	della palazzina è quello diretto e per elementi costitutivi : il valore è dato dalla	
	somma del valore delle singole unità immobiliari, fisicamente unite ma	
	economicamente indipendenti, che compongono il fabbricato. Ciascuna unità viene	
	valutata separatamente utilizzando il procedimento di stima per coefficienti di	
	differenziazione : il valore unitario del bene da stimare (€/m ²) si ottiene	
	moltiplicando per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni	
	che presentano in grado ordinario tutte le caratteristiche che sono causa di variazione	
	dei prezzi (valore di riferimento). Per ciascuna caratteristica si attribuisce il	
	coefficiente 1 al grado più comune e coefficienti inferiori o superiori ad 1 ai gradi più	
	scadenti o migliori, in modo che i coefficienti rispecchino le percentuali di variazione	
	dei prezzi dei beni diversamente dotati rispetto al prezzo del bene in condizioni	
	normali.	
	Il valore di mercato di ciascuna unità immobiliare è dato dalla risoluzione del seguente	
	algoritmo:	
	$V_{\text{unità}} = V_{\text{u.medio}} \times (k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n) \times \text{Consistenza}$	
	- 11 di 76 -	

	Si è utilizzata come misura della consistenza la superficie commerciale determinata ai	
	sensi del D.P.R. 138/98 già riportata in visura e assunta come superficie di	
	referimento per i valori indicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI)	
	dell'Agenzia delle Entrate, criterio indicato anche dal Codice delle Valutazioni	
	immobiliari che costituisce ormai uno standard di valutazione uniforme largamente	
	condiviso dai valutatori italiani.	
	Sono state condotte indagini statistiche volte alla ricerca di prezzi pagati per beni	
	appartenenti allo stesso segmento di mercato che siano comparabili con quelli da	
	stimare.	
	Per ogni immobile è stata redatta una scheda di valutazione comprendente	
	fotografie, planimetria e dati utili ai fini della stima.	
	5.2 MISURA DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	
	Un elemento essenziale per la stima degli immobili è la misura della loro consistenza.	
	Non esiste in Italia una normativa che stabilisca delle modalità di calcolo delle	
	superfici commerciali dei fabbricati, utile e necessaria al fine di una maggiore	
	trasparenza del mercato immobiliare. Ogni mercato ha delle proprie consuetudini che	
	si estrinsecano nel rapportare alla superficie principale le superfici accessorie, in base	
	a percentuali diverse a seconda delle realtà (sono i cosiddetti rapporti mercantili delle	
	superfici secondarie).	
	L'Agenzia delle Entrate - Territorio, per il calcolo delle superfici immobiliari, fa	
	referimento all'art. 3 del D.P.R. 138/1998 "Regolamento recante norme per la	
	revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo (...)", che ha individuato	
	i criteri di calcolo della superficie catastale; questa è utilizzata dall'Osservatorio del	
	Mercato Immobiliare per le rilevazioni dei prezzi di mercato che saranno la base per	
	la revisione degli estimi e per il contenzioso. Tali superfici indicate nelle visure	
	- 12 di 76 -	

	consentono di ricavare per le unità oggetto di compravendita, dato l'obbligo di	
	indicare negli atti il prezzo realmente pagato , il relativo prezzo unitario medio.	
	I criteri utilizzati sono pertanto i seguenti.	
	Per le unità immobiliari a <u>destinazione abitativa</u> la superficie catastale è data dalla	
	somma:	
	1. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di	
	quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;	
	2. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali	
	soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 25% qualora non	
	comunicanti con i vani di cui al punto 1;	
	3. della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva della	
	singola unità immobiliare, computata nella misura del 30% fino a 25 m², e del	
	10% per la superficie eccedente.	
	La superficie dei muri interni e di quelli perimetrali esterni viene computata per intero	
	fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino	
	ad uno spessore massimo di 25 cm.	
	Per le unità immobiliari a <u>destinazione terziaria (negozi e locali assimilabili)</u> la	
	superficie catastale è data dalla somma:	
	1. della superficie dei locali aventi funzione principale e dei vani accessori a	
	servizio diretto di quelli principali;	
	2. della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali,	
	computata nella misura del 25% qualora non comunicanti con i locali di cui	
	al punto 1.	
	5.3 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COMPRENDENTE LE U.I.	
	OGGETTO DI VALUTAZIONE	
	- 13 di 76 -	

	Il fabbricato di cui trattasi consiste in uno stabile di 3 piani (4 fuori terra) ed un piano	
	cantinato, per complessive 16 unità immobiliari costituite da tre negozi al piano	
	terreno e tredici abitazioni distribuite nei vari piani.	
	Il fabbricato è sito in posizione angolare fra via Masso Gastaldi e via Garigietti.	
	Essendo addossato al Masso Gastaldi, tutto il lato Est del fabbricato non è diritto, ma	
	le pareti seguono le curve del masso erratico.	
	5.3.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	
	La zona in cui è ubicata la palazzina è centrale, nella parte Est del nucleo più antico.	
	È compresa nella zona omogenea OMI B1 : centrale – centro storico via Vittorio	
	Emanuele, via Principe Amedeo, via Calvetti. La zona è residenziale con prevalenza di	
	abitazioni di tipo economico (categoria A/3).	
	Dotazione di strutture: sono presenti tutti i servizi pubblici e privati: Comune, ASL,	
	Studio medico, Banche, Ufficio postale, Farmacie, Chiese, bar, ristoranti ed altre	
	strutture commerciali di vario genere, compreso l'alimentare.	
	Accessibilità: buona.	
	Collegamenti: vicina alle fermate dei pullman per Torino e per la Stazione	
	Metropolitana di Collegno. Risultano buone anche le possibilità di parcheggio.	
	5.3.2 CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO	
	Trattasi di un fabbricato condominiale costruito nei primi anni Sessanta con struttura	
	portante in cemento armato eseguita in opera, solai di tipo misto in latero-cemento,	
	copertura a tetto a due falde con struttura in legno protetta con manto in tegole	
	marsigliesi, copertura piana impermeabilizzata per la parte angolare del fabbricato	
	compresa fra via Garigietti e via Masso Gastaldi. La particolarità della struttura è che	
	i piani superiori al piano terreno sono leggermente aggettanti. I tamponamenti esterni	
	sono in muratura di mattoni a cassa vuota; la facciata verso via Masso Gastaldi è	
	- 14 di 76 -	

	rivestita per i primi quattro metri di altezza in piastrelloni di marmo e per la restante	
	parte in piastrelle di Klinker e intonaco; le facciate verso cortile e verso il masso sono	
	intonacate e tinteggiate con idropittura.	
	Il fabbricato a tre piani (quattro fuori terra) risulta così composto:	
	▪ piano interrato: destinato ad uso cantine con locali tecnici: centrale termica, vano	
	comune con lavello utilizzato come deposito, locale contatori e locale adibito a	
	cabina elettrica;	
	▪ piano terreno: comprende tre unità a destinazione commerciale (C/1: negozi) ed	
	una abitazione con ingresso dal cortile retrostante il fabbricato;	
	▪ piano primo: quattro unità abitative	
	▪ piano secondo: quattro unità abitative di cui una è un monolocale con servizi;	
	▪ piano terzo: quattro unità abitative di cui una è un monolocale con servizi;	
	▪ piano sottotetto: raggiungibile dalla scala condominiale, con altezza interna sotto	
	trave di 3,02 m, finestrato e con porta di accesso alla copertura piana.	
	Attraverso un portoncino in ferro e vetri si accede all'androne di ingresso, progettato	
	secondo criteri di funzionalità, e da questo al vano scala che prende luce dalla strada	
	attraverso ampie finestre in vetro. La struttura delle scale è in cemento armato, con	
	sottorampa, sottoripiani e pareti intonacati e tinteggiati; le rampe delle scale sono	
	rivestite in marmo di Trani. I corridoi comuni ed i pianerottoli hanno i pavimenti alla	
	palladiana composti da scaglie di marmo di tipologia e forme varie e cemento.	
	Il riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in ghisa dotati di valvole	
	termostatiche con contabilizzatori di calore, alimentato a gas metano; l'impianto	
	idrosanitario è di tipo tradizionale costituito da colonne montanti che portano l'acqua	
	fredda alle cucine e ai bagni, senza produzione di acqua calda che è invece garantita	
	da boiler elettrici o scaldabagno a gas presenti in ogni U.I.; l'impianto elettrico è	
	- 15 di 76 -	

	costituito da linee di distribuzione che partono dal locale contatori sito al piano	
	interrato; ogni alloggio è provvisto di impianto citofonico con comando elettrico di	
	apertura della porta di ingresso della scala; l'impianto TV è di tipo centralizzato con	
	colonne discendenti agli alloggi. Il fabbricato è privo di impianto ascensore.	
	Attestato di prestazione energetica: non c'è un attestato che indica la classe	
	energetica dell'edificio condominiale; l'unità immobiliare identificata con il subalterno	
	dieci è in classe energetica G, come risulta dall'APE allegato all'atto di permuta. Non	
	si esclude tuttavia la classe F per le poche unità che hanno ancora i serramenti	
	originari.	
	L'area esterna del condominio è posta sul retro del fabbricato, confinante con via	
	Gariglietti, con il parcheggio pubblico e con il Masso Gastaldi; è pavimentata in	
	battuto cementizio ed è recintata. Il negozio d'angolo e l'unità abitativa al piano	
	terreno hanno accesso diretto dal cortile che è comunque di proprietà condominiale.	
	Stato di manutenzione: è da ritenersi normale per un fabbricato edificato negli anni	
	Sessanta. In taluni alloggi sono presenti evidenti tracce di umidità derivanti dal fatto	
	che il fabbricato è addossato al Masso erratico, il quale, in alcuni casi, protende verso	
	gli appartamenti direttamente confinanti (appartamento posto al terzo piano) e verso i	
	balconi che risultano a contatto con la roccia del Masso.	
	5.3.3 CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	
	La palazzina è stata costruita negli anni del boom economico, quando c'era la	
	necessità e la convenienza a costruire alloggi anche da locare perché non era ancora	
	entrato in vigore l'equo canone (1978). Le unità sono pressoché uguali per ogni piano.	
	Il piano tipo è composto da quattro unità con superfici utili comprese fra 40 e 70 m ²	
	circa. Nel tempo ci sono stati scorpori e accorpori di vani fra unità confinanti e sono	
	quindi presenti oggi due monolocali (con disimpegno e servizi) e due appartamenti	
	- 16 di 76 -	

	aventi una superficie fino a 80 m ² . Le unità sono composte da cucina, tinello, camera,	
	bagno e ingresso; due abitazioni hanno quindi una camera in più. Le unità immobiliari	
	si distinguono le une dalle altre per la destinazione, la superficie, l'altezza di piano,	
	l'esposizione, l'affaccio e il numero di arie.	
	All'interno delle singole unità sono stati impiegati i seguenti materiali per pavimenti e	
	rivestimenti: per ingressi, cucine, locali di soggiorno, disimpegni, bagni, camere da	
	letto: mattonelle in graniglia di cemento (marmette originali), piastrelle di gres,	
	ceramica monocottura, palchetto in un solo caso; per il rivestimento dei bagni e delle	
	cucine: ceramica. Molti alloggi sono stati oggetto di interventi di manutenzione	
	straordinaria avvenuti in occasione di cambi di proprietà succedutisi nel tempo; è	
	noto che gli impianti tecnologici hanno una durata media di 35-40 anni ed il	
	fabbricato ha una vetustà di oltre sessant'anni: il rifacimento di pavimenti e	
	rivestimenti il più delle volte segue l'adeguamento e la sostituzione degli impianti.	
	Durante il sopralluogo si è riscontrato che tutti i bagni sono stati rifatti.	
	I serramenti esterni sono in legno di pino con vetri semplici negli alloggi che sono	
	rimasti tali dall'epoca di costruzione; in diversi appartamenti sono stati sostituiti con	
	serramenti in legno o in alluminio con doppi vetri. Tutti i serramenti sono dotati di	
	tapparelle; le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro.	
	5.3.4 SITUAZIONE CATASTALE	
	Il fabbricato è stato edificato sulla particella n. 419 (ex 166) del Foglio 28 con	
	destinazione Ente urbano, avente una superficie catastale di 448 m ² . La mappa	
	catastale non è stata aggiornata dopo la costruzione del fabbricato, si nota infatti che è	
	ancora riportata la sagoma del fabbricato antecedente la costruzione (Si rimanda	
	all'estratto di mappa che costituisce l'allegato n. 7). La superficie catastale nominale di	
	448 m ² si può considerare corrispondente a quella indicata nel progetto del 1962 pari	
	- 17 di 76 -	

a 451,06 m². La lieve differenza può ritenersi trascurabile. La superficie coperta dal fabbricato, giusti i calcoli del professionista redattore del progetto del 1962, è pari a 215,10 m². La restante superficie di 235,96 m² è occupata dal cortile retrostante la palazzina e dal sedime stradale delle due vie confinanti: via Gariglietti e via Masso Gastaldi.

Il fabbricato condominiale è stato regolarmente denunciato al Catasto dei fabbricati (ex N.C.E.U.) in data 27 febbraio 1967, comprende n. 16 unità immobiliari costituite da tre negozi e tredici abitazioni, individuate al Foglio 28, particella 419, subalterni:

Sub.	Piano	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Escl. a.s.*	Rendita
1	S1 - T	C/1	2	57 m ²	63 m ²	-	€ 1.015,61
2	S1 - T	C/1	2	18 m ²	20 m ²	-	€ 320,72
3	S1 - T	C/1	2	45 m ²	52 m ²	-	€ 801,80
4	S1 - T	A/3	2	2,5 vani	44 m ²	44 m ²	€ 219,49
5	S1 - 1	A/3	2	3 vani	46 m ²	46 m ²	€ 263,39
7	S1 - 1	A/3	2	3 vani	38 m ²	37 m ²	€ 263,39
8	S1 - 1	A/3	2	4 vani	64 m ²	63 m ²	€ 351,19
9	S1 - 2	A/3	2	3 vani	43 m ²	43 m ²	€ 263,39
10	S1 - 2	A/3	2	3,5 vani	60 m ²	58 m ²	€ 307,29
11	S1 - 2	A/3	2	2 vani	26 m ²	25 m ²	€ 175,60
12	S1 - 2	A/3	2	5 vani	79 m ²	79 m ²	€ 438,99
13	S1 - 3	A/3	2	3 vani	43 m ²	43 m ²	€ 263,39
15	S1 - 3	A/3	2	2 vani	27 m ²	27 m ²	€ 175,60
16	S1 - 3	A/3	2	5 vani	75 m ²	75 m ²	€ 438,99
17	S1 - 3	A/3	2	4,5 vani	81 m ²	80 m ²	€ 395,09
18	S1 - 2	A/3	2	4 vani	65 m ²	64 m ²	€ 351,19

*Si intendono escluse le superfici dei balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicati.

Dal 9/11/2015 nelle visure di tutte le unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi A, B e C) compare anche l'indicazione della superficie catastale. L'ottanta per cento della superficie, escluse le aree scoperte, è il minimo denunciabile ai fini della TARI. Tale superficie è stata calcolata graficamente dal Catasto sulla base delle

	planimetrie depositate e non è detto che corrisponda sempre alla superficie reale. Nel	
	riportare i dati catastali lo scrivente ha notato che talvolta non esiste differenza fra la	
	superficie con o senza le aree esterne, quando in realtà tutte le unità dei piani	
	superiori al piano terreno sono dotate di balcone.	
	Nella presente valutazione lo scrivente ha comunque verificato la superficie reale	
	avendo preso all'interno di ogni unità alcune misure a campione.	
	5.3.5 SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA	
	Il fabbricato è costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Il titolo abilitativo	
	che ne ha previsto la costruzione è il Nulla Osta n. 57 del 4 agosto 1962 per “nuova	
	costruzione di una casa per civile abitazione”. Il progetto del geom. Cantarella	
	prevedeva la demolizione del fabbricato esistente sulla particella 166 confinante con il	
	Masso erratico; il disegno riporta la nota a matita con la scritta “superato”. È stato	
	successivamente presentato (ma non ci sono gli estremi del titolo abilitativo) un	
	progetto di variante i cui disegni corrispondono <u>quasi completamente</u> allo stato	
	attuale del fabbricato. Il progetto è stato redatto dal geom. Giuseppe Trisciuglio.	
	Non ci sono agli atti del Comune altri documenti o titoli abilitativi che interessino	
	l'intero immobile o la singola unità immobiliare.	
	Verificando a campione le misure interne, si sono osservate alcune difformità rispetto	
	ai disegni depositati. Infatti, risulta leggermente arretrata una parte della facciata verso	
	via Masso Gastaldi.	
	Si rimanda agli allegati n. 8 (Nulla Osta), n. 9 (progetto geom. Cantarella – superato)	
	n. 9 (progetto del geom. Trisciuglio).	
	5.3.6 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	
	Il fabbricato è dotato di regolamento di condominio con allegate relative tabelle	
	millesimali per la ripartizione delle spese comuni e del riscaldamento. Il Regolamento,	
	- 19 di 76 -	

	depositato con atto a rogito Notaio Giuseppe Romano di Pianezza in data 26 maggio	
	1966, registrato a Rivoli il 1° giugno 1966 al numero 1.441, riporta nella descrizione	
	delle parti comuni l'indicazione di sottotetto indiviso. Sulla copia del regolamento	
	fornito dall'Amministratore sig. Mario Stroschia, trovasi un appunto scritto a mano che	
	riporta, dopo sottotetto indiviso: <i>“che rimane di proprietà dei venditori”</i> .	
	L'altezza interna indicata in progetto e verificata durante il sopralluogo, le finestre e la	
	porta di accesso alla parte di copertura piana del tetto, lasciano intuire la volontà del	
	venditore di recuperare ai fini abitativi il sottotetto. A oltre cinquant'anni dall'epoca	
	della costruzione, il sottotetto è accessibile a tutti i condòmini e sono presenti il vaso	
	di espansione della caldaia, l'antenna centralizzata e il passaggio per l'accesso al tetto.	
	È pertanto da ritenersi di proprietà comune. Si rimanda al Regolamento di	
	condominio fornito dall'Amministratore che costituisce l'allegato n. 11 alla presente	
	relazione.	
	Il sottotetto non è recuperabile ai fini abitativi perché privo dei requisiti relativi	
	all'altezza interna dei locali abitativi, come previsto dall'art. 36 del Regolamento	
	edilizio del Comune di Pianezza. Lo scrivente ha richiesto altresì un parere ai tecnici	
	comunalì in data 24 gennaio 2024, i quali hanno confermato l'impossibilità della	
	trasformazione.	
	5.4 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), poi i borsini	
	pubblicati a cura dell'ufficio studi FIMAA e del Gruppo Tecnocasa, nonché del	
	Nomisma SpA (società di studi economici), rilevando le quotazioni relative ad	
	abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3) in normale stato di	
	conservazione nel Comune di Pianezza.	
	- 20 di 76 -	

	5.4.1 Banca dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato	
	immobiliare	
	L'Agenzia delle Entrate_Ufficio territoriale atti pubblici, indica come riferimento i	
	valori minimi e massimi riportati dalla (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: <i>“nell'ambito dei processi estimativi le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive</i>	
	<i>della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima</i>	
	<i>effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena</i>	
	<i>efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli”</i> (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 2023, riferiti a immobili in stato	
	conservativo normale, sono espressi in €/m ² di superficie catastale, intendendosi	
	come tale la superficie di sviluppo dei piani misurata al lordo delle murature interne	
	ed esterne, escludendo i vani tecnici (D.P.R. 138/98).	
	Le quotazioni presenti sono riferite ad abitazioni di tipo economico (Categoria A/3)	
	allo stato conservativo prevalente riscontrato nella zona omogenea B1 – Centrale .	
	- 21 di 76 -	

Tipologia	Epoca	Stato conservativo	Valori €/m²	
			minimo	massimo
Abitaz. economiche	1/2023	Normale	830	1.250
Box auto	1/2023	Normale	640	960

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri della unità immobiliare: pavimenti, rivestimento pareti, infissi interni, infissi esterni, soffitti, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, impianto di allarme/anti-intrusione.

Secondo l'Agenzia delle Entrate lo stato di manutenzione si considera **normale** quando siano normali o in buone condizioni fino a sette degli elementi sopra indicati.

Si osserva che nella zona omogenea non sono presenti abitazioni economiche in stato conservativo ottimo: il motivo è da ricercare nel fatto che i fabbricati di nuova costruzione comprendono abitazioni le cui caratteristiche costruttive rientrano nella categoria A/2 (abitazioni di tipo civile). Tutte le nuove abitazioni vengono ormai censite in categoria come abitazioni civili. Al momento attuale tale categoria non è ancora stata presa in considerazione dall'Osservatorio dei valori immobiliari per la zona B1, mentre nella zona C1 (Semicentrale/Strada da Pianezza a Druento), dove verrà costruita la nuova palazzina data in permuta di quella oggetto di demolizione, sono presenti già categorie A/2 in stato normale e ottimo.

5.4.2 Quotazioni riportate nelle pubblicazioni di settore

L'osservatorio della Federazione italiana mediatori agenti di affari (FIMAA) riporta i seguenti valori di alloggi riferiti al Comune di Pianezza (Edizione 2023):

- Appartamenti di pregio: € 1.300 – 1.700/m²
- Appartamenti medi: € 1.000 – 1.250/m²
- Appartamenti modesti: € 750 – 1.000/m²

	Il borsino immobiliare del Gruppo Tecnocasa n. 24/2023 riporta i seguenti valori,	
	referiti ad un bilocale: € 74.000 - € 87.000. Il prezzo medio, considerando la superficie	
	di un bilocale compresi servizi e ingresso di 60 – 70 m ² , è da ritenersi pari a:	
	$€ 80.500 / 65 \text{ m}^2 = € 1.238,50/\text{m}^2$	
	Il Nomisma (società di studi economici) ha fornito, in seguito alla richiesta dello	
	scrivente, i seguenti valori relativi ad abitazioni civili in stato di manutenzione	
	“usato”, aggiornati al primo semestre 2023: valore minimo € 1.156,60/m ² ; valore	
	medio € 1.426,77/m ² ; valore massimo € 1.696/m ² .	
	5.5 SENTENZA DELLA CASSAZIONE N. 844 DEL 17 GENNAIO 2020	
	La Corte si è pronunciata su valutazioni e criteri di stima, facendo riferimento a	
	quanto aveva già sancito nel 2015 (sentenza n. 1625/2015). Si tratta di due sentenze	
	dalle quali emerge chiaramente l'orientamento dei giudici della Cassazione:	
	valutazioni immobiliari con parametri e criteri di stima oggettivi.	
	Tale orientamento è perfettamente coerente con i fondamenti della dottrina	
	estimativa, ossia l'esistenza di un mercato attivo e la trasparenza dei prezzi. La	
	seconda condizione si è ormai realizzata anche in Italia da quando è entrato in vigore	
	l'obbligo di dichiarare nei contratti di compravendita il prezzo realmente pagato .	
	Per criterio oggettivo si intende che è necessario ridurre al minimo tutti quegli	
	elementi di soggettività che non trovano riscontro sul mercato. Nulla, a parere dello	
	scrivente, deve essere lasciato al caso, ma tutto deve essere dimostrabile, documentato	
	ed elaborato secondo regole precise che fanno capire i diversi passaggi che portano al	
	valore.	
	La rilevazione e l'uso del dato immobiliare (costituito dai prezzi di mercato certi e	
	dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili presi a confronto)	
	nonché l'applicazione di un procedimento di stima dimostrabile e verificabile sono	
	- 23 di 76 -	

presupposti ineludibili per definire un criterio di stima oggettivo.

5.6 LA VARIAZIONE DEL PREZZO DAL 2010 AL 2023 SECONDO L'OMI

Come indicato nella relazione estimativa di cui il presente elaborato è parte, l'Amministrazione comunale aveva previsto già nel 2010, nel progetto preliminare di P.R.G.C., la "Valorizzazione del Masso Gastaldi". Lo scrivente ha voluto mettere a confronto i prezzi medi unitari di abitazioni economiche in stato di conservazione normale.

Analizzando i valori indicati dall'OMI a partire dal primo semestre 2010, lo scrivente osserva per la categoria A/3 veniva considerato lo **stato conservativo ottimo**, così anche per il 2011 (Nelle note dell'Agenzia trovasi: lo stato conservativo si riferisce a quello più frequente di zona).

Semestre	Valore minimo	Valore massimo	Valore centrale	Scarto %
Primo 2010	€ 1.650/m ²	€ 2.000/m ²	€ 1.825/m ²	-
Primo 2011	€ 1.700/m ²	€ 2.050/m ²	€ 1.875/m ²	+ 2,74%

Lo **stato conservativo normale** compare solo dal primo semestre 2013 e da allora è rimasto tale sino ad oggi.

Tabella 1: variazione dei prezzi negli ultimi 12 anni nella Zoina B1-Centrale

Semestre	Valore minimo	Valore massimo	Valore centrale	Scarto %
Primo 2012	€ 1.350/m ²	€ 2.000/m ²	€ 1.675/m ²	-
Primo 2013	€ 1.200/m ²	€ 1.800/m ²	€ 1.500/m ²	- 10,45%
Primo 2014	€ 1.200/m ²	€ 1.750/m ²	€ 1.475/m ²	- 11,95%
Primo 2015	€ 1.050/m ²	€ 1.500/m ²	€ 1.275/m ²	- 23,88%
Primo 2016	€ 1.000/m ²	€ 1.450/m ²	€ 1.225/m ²	- 26,87%
Primo 2017	€ 970/m ²	€ 1.400/m ²	€ 1.185/m ²	- 29,25%

Primo 2018	€ 970/m ²	€ 1.400/m ²	€ 1.185/m ²	- 29,25%
Primo 2019	€ 930/m ²	€ 1.400/m ²	€ 1.165/m ²	- 30,45%
Primo 2020	€ 830/m ²	€ 1.250/m ²	€ 1.040/m ²	- 37,91%
Primo 2021	€ 830/m ²	€ 1.250/m ²	€ 1.040/m ²	- 37,91%
Primo 2022	€ 830/m ²	€ 1.250/m ²	€ 1.040/m ²	- 37,91%
Primo 2023	€ 830/m ²	€ 1.250/m ²	€ 1.040/m ²	- 37,91%

Riepilogando, nella Zona B1, il prezzo medio delle abitazioni economiche dal primo semestre 2012 al primo semestre 2023 è **sceso del 37,91%** = $(1.675 - 1.040) / 1.675$)

Quanto sopra riflette quello che è avvenuto a livello nazionale: è cresciuto il divario di prezzo fra nuovo ed usato, anche se quest'ultimo rappresenta sempre la quota maggiore di mercato.

5.7 CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

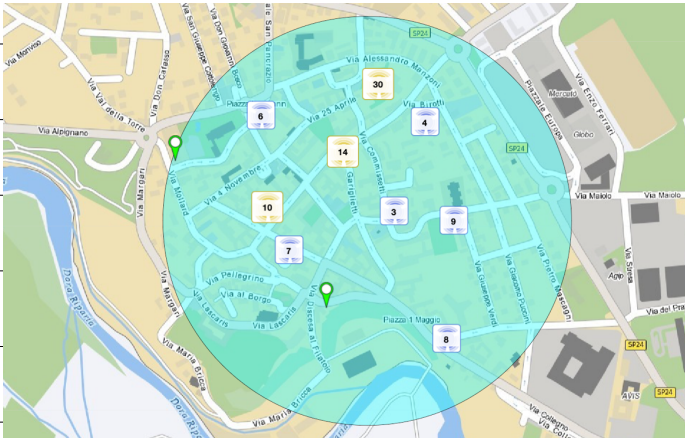
Il numero totale degli immobili presenti nel Foglio 28 suddiviso nelle tre categorie:

- Categoria A/2 (abitazioni civili): 297 U.I.
- Categoria A/3 (abitazioni economiche): 239 U.I.
- Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare): 160 U.I.

Sul portale dell'Agenzia delle Entrate è possibile consultare i **prezzi dichiarati** negli atti di compravendita relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali. Lo scrivente ha ricercato atti di compravendita nella Zona OMI B1, tipologia residenziale, alloggi in categoria A/3 con una consistenza compresa fra 49 e 78 m² catastali (D.P.R. 138/98), posti nel raggio di 400 m dal condominio di via Masso Gastaldi 20, nel periodo dal 1° gennaio 2022 al 30 settembre 2023.

Nell'immagine sottostante sono indicati gli immobili oggetto di compravendita, sono 91 U.I. distinte fra abitazioni (categorie A/2, A/3 ed A/4), magazzini/cantine (C/2) e

autorimesse (C/6). Il numero degli immobili trasferiti evidenzia la presenza di un mercato attivo in regime di libera concorrenza soprattutto per le abitazioni usate.



I risultati delle ricerche condotte sono evidenziati nella presente **tabella 2**.

Data atto cv	Sup. A/3	Sup. C/2	Sup. C/6	Prezzo
Giugno 2022	50 m²	4 m²	-	€ 56.000
Giugno 2022	49 m²	-	25 m²	€ 68.000
Nov. 2022	64 m²		20 m²	€ 100.000
Nov. 2022	80 m²	9 m²	18 m²	€ 110.000
Sett. 2023	78 m²			€ 95.000
Totali	321 m²	13 m²	63 m²	€ 429.000

Dal mese di giugno 2022 al mese di settembre 2023 non ci sono state variazioni di prezzo, come evidenziato nella Tabella 1.

5.8 DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO

Ragguagliando la superficie degli accessori complementari quali la cantina (categoria C/2) con il coefficiente 0,25 e l'autorimessa (categoria C/6) con il coefficiente 0,50 il **prezzo unitario medio ponderato** risulta dalla seguente proporzione:

$$px : 1 = SP : Sp \quad \text{da cui } px = SP/Sp$$

$$p_x = € 429.000 / 355,75 \text{ m}^2 = € 1.205,90 / \text{m}^2$$

Il **prezzo unitario medio** è invece pari a € 1.195,70/m² (€ 5.978,51 : 5), come risulta dalla seguente tabella.

Comparabile	Superficie	Prezzo pagato	Prezzo unitario
A	51 m ²	€ 56.000	€ 1.098,04
B	61,5 m ²	€ 68.000	€ 1.105,69
C	74 m ²	€ 100.000	€ 1.351,35
D	91,25 m ²	€ 110.000	€ 1.205,48
E	78 m ²	€ 95.000	€ 1.217,95
		Totale	€ 5.798,51

5.9 VARIABILITÀ DEI DATI STATISTICI

Le misure di tendenza centrale, e in particolare la media, non fornisce alcuna indicazione sul grado di dispersione dei dati di una distribuzione statistica, cioè sul grado di allontanamento dei valori estremi dal valore centrale. Per avere un valore statisticamente significativo da utilizzare nella stima, sono stati calcolati i seguenti indici di variabilità.

- Scarto quadratico medio o deviazione standard (σ): € 103,03
- Coefficiente di variazione C_v , dato dal rapporto fra la deviazione standard e la media aritmetica: € 103,03/€ 1.195,70 = 0,086 pari all'8,6%.

Il coefficiente di variazione svolge una funzione importante nelle indagini estimative, quindi, in questo caso, il prezzo medio viene considerato significativo perché il C_v è compreso fra il 5 e il 10% (Si considera come ordinaria alea estimativa il 10% - Fonte Agenzia delle Entrate).

5.10 VALORE DI RIFERIMENTO E COEFFICIENTI CORRETTIVI

Il prezzo unitario arrotondato a € 1.200/m² viene assunto come valore di riferimento per la valutazione dei singoli alloggi. Tale valore si ritiene valido per le unità al piano primo, dal momento che lo stabile è privo di ascensore si sono assunti i seguenti valori, corretti in funzione dell'altezza di piano.

- Alloggi al piano terreno: € 1.142/m² (- 5%)
- Alloggi al piano primo: € 1.200/m²
- Alloggi al piano secondo: € 1.176/m² (- 2%)
- Alloggi al piano terzo: € 1.152/m² (- 4%)

Tali valori sono ancora stati corretti in funzione delle caratteristiche proprie di ogni singola unità, adottando i coefficienti che seguono.

- Per la grandezza: alloggi di dimensioni inferiori a 30 m²: + 1,05 (+ 5%)
- Trattasi dei due monolocali con ingresso, servizi, balcone e cantina, posti al secondo piano (sub. 11) ed al terzo piano (sub. 15).

- Per l'esposizione: Nord-Est. 0,95 (- 5%) Sud-Ovest 1,05
 - Per il numero di arie: Una sola aria, 0,95 (- 5%) Due arie 1,00
- Tre arie 1,05 (+5%)

Per le unità abitative dell'ultimo piano si è considerata la veduta panoramica. Uno studio dell'Agenzia delle Entrate di Torino del 30/03/2021 ha individuato per la zona centrale del capoluogo o del resto della provincia i seguenti "prezzi impliciti":

- Qualità dell'affaccio: 3%

Per lo stato di manutenzione: i prezzi medi si riferiscono a fabbricati usati in buono stato di manutenzione. Per stati di manutenzione diversi si applicano i seguenti coefficienti di correzione:

- ottimo (quando non richiede nessun intervento di manutenzione, coeff. 1,10

	- buono (quando sono necessarie opere di manutenzione ordinaria), coeff. 1,00	
	- discreto (quando siano necessarie opere generiche di manutenzione sia ordinaria che straordinaria), coeff. 0,90.	
	Quando siano individuati interventi specifici necessari per riportare l'unità immobiliare ad una normale funzionalità, il costo di tali interventi sarà valutato a parte e il suo importo andrà detratto dal valore ordinario.	
	Il piano terreno comprende, oltre ad una abitazione, anche tre negozi. Il valore unitario di € 1.142/m ² attribuito al piano terreno si ritiene valido anche per tali unità.	
	La banca dati dell'OMI riporta per la zona B1 i seguenti valori minimi e massimi: da € 600 a € 1.200/m ² , intervallo entro il quale è compreso il valore attribuito.	
	6. VALUTAZIONE DI OGNI SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE	
	Unità 1 (negozi)	
	Foglio 28, part. 419, Sub. 1, Categoria C/1, classe 2, 57 m ² utili, 63 m ² catastali, R.C € 1.015,61, intestato ai signori:	
	▪ BELLANTUONO Pasquale, nato a Torino il 07/07/1975, proprietà 30/100;	
	▪ BELLANTUONO Francesco, nato a Torremaggiore (FG) il 26/10/1944, proprietà 70/100.	
	È il negozio d'angolo fra via Masso Gastaldi e via Gariglietti. È composto da un ampio negozio con quattro vetrine su via, una camera sul retro (ex studio medico), un disimpegno e servizi. L'unità ha accesso al cortile retrostante di proprietà condominiale e dispone di cantina al piano interrato. La distribuzione interna dei vani è diversa dalla planimetria catastale. Attualmente è concesso in comodato ad una palestra mentre in passato è stato utilizzato come studio medico. Lo stato di manutenzione è normale.	
	La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.	
	- 29 di 76 -	

Componenti	Superficie (m²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m²)
Negoziò e retro	77,78	1	77,78
Cantina	6,9	0,25	1,72
Totale			79,50

Il valore di mercato dell'unità 1 risulta pari a: € 1.142/m² x 79,50 m² = **€ 90.789**

Unità 2 (negoziò)

Foglio 28, part. 419, Sub. 2, Categoria C/1, classe 2, 18 m² utili, 20 m² catastali, R.C. €

320,72, intestato alla signora:

- BELLANTUONO Maria, nata a Torino il 25/04/1970, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

È il negoziò posto di fianco al vano scala, ha una vetrina e accesso su via. È un unico locale che, al momento del sopralluogo, risulta collegato con l'alloggiò confinante della stessa proprietà. All'interno dell'unità, con il cartongesso è stato ricavato un ripostigliò ed è stata isolata la vetrina; il portoncino di ingresso è in legno con doppi vetri, apribile anche a vasistas, dal momento che il locale viene utilizzato come camera/studio; è privo di servizi igienici perché vengono utilizzati quelli dell'unità abitativa retrostante.

La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m²)
Negoziò	20,06	1	20,06
Cantina	7,26	0,25	1,82
Totale			21,88

Il valore di mercato dell'unità 2 risulta pari a: € 1.142/m² x 21,88 m² = **€ 24.981,25**

Unità 3 (negoziò)

Foglio 28, part. 419, Sub. 3, Categoria C/1, classe 2, 45 m² utili, 52 m² catastali, R.C.

€801,80, intestato al signor:

- BELLANTUONO Pasquale, nato a Torino il 07/07/1975, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

È il negozio addossato al Masso Gastaldi. È un grande locale di forma trapezoidale con due vetrine su via. Internamente è stato ricavato un servizio igienico, mentre con del cartongesso sono state ricavate pareti divisorie così da ottenere due piccoli uffici disimpegnati da un corridoio comune. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto. Le condizioni di manutenzione sono aggravate dall'umidità, evidente sulle pareti verso il masso; anche il controsoffitto appare danneggiato. I pavimenti sono ancora quelli originali. L'unità dispone della cantina, giusta la planimetria catastale.

La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m²)
Negozio	45,36	1	45,36
Cantina	3,52	0,25	0,88
Totale			46,24

Il valore di mercato dell'unità 2 risulta pari a: € 1.142/m² x 46,24 m² = € 52.806,08

In considerazione dello stato di manutenzione dell'unità e dei lavori necessari per ripristinare l'intonaco danneggiato, oltre a quelli normali di riordino, lo scrivente ritiene opportuno correggere il valore ordinario con il coefficiente relativo allo stato di manutenzione (0,90 = discreto): € 52.806,08 x 0,90 = **€ 47.525,47**

Unità 4 (alloggio al piano terreno)

Foglio 28, part. 419, Sub. 4, Categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, 44 m² catastali, R.C. 219,49, intestato alla signora:

- BELLANTUONO Maria, nata a Torino il 25/04/1970, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'alloggio composto da cucina, camera, disimpegno e bagno, ha accesso da via Gariglietti, si entra nel cortile comune recintato e da qui direttamente nella cucina.

Non ha quindi balconi né aree esclusive. L'alloggio è in buone condizioni; solamente i pavimenti della camera sono rimasti quelli originali, il bagno e la cucina sono stati rifatti, i serramenti interni ed esterni sono stati sostituiti, quelli esterni sono in legno con vetrocamera (2013). L'altezza interna dell'unità è pari a 3,86 m. Sono state prese misure a campione verificate poi sulla planimetria di progetto. L'unità non dispone della cantina al piano interrato. Una parte dell'area condominiale viene utilizzata per i bidoni del secco, dell'organico e della carta.

La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m²)
Alloggio	43,65	1	43,65
Cantina	-	-	-
Totale			43,65

L'unità posta al piano terreno ha esposizione a Sud-Ovest ed è dotata di una sola aria.

Si considera invece ottimo lo stato di manutenzione. Il valore dell'unità è pertanto pari a: € 1.142/m² x 1,05 x 0,95 x 1,10 x 43,65 m² = **€ 54.696,05**

Unità 5 (alloggio al primo piano, verso via)

Foglio 28, part. 419, Sub. 5, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, 46 m² catastali, R.C. € 263,39, intestato alla signora:

- CARONNA Valentina, nata a Rivoli il 14/03/1982, proprietà 1/1

L'alloggio è composto da camera, cucina, disimpegno e bagno, dotato altresì di un balcone verso via Masso Gastaldi e di una cantina al piano interrato. L'alloggio è in

ottime condizioni: nel 2003 sono stati rifatti i pavimenti, il bagno e la cucina, i serramenti interni ed esterni sono stati sostituiti, quelli esterni sono in legno con vetrocamera; l'alloggio è dotato di porta blindata.

La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m ²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m ²)
Alloggio	47,60	1	47,60
Balcone	3,85	0,30	1,16
Cantina	10,50	0,25	2,62
Totale			51,38

L'appartamento al primo piano ha esposizione a Nord-Est ed è dotato di una sola aria. Si considera ottimo lo stato di manutenzione. Il valore dell'unità è pertanto pari a: € 1.200/m² x 0,95 x 0,95 x 1,10 x 51,38 m² = **€ 61.208,99**

Unità 6 (alloggio al primo piano, verso cortile)

Foglio 28, part. 419, Sub. 7, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, 38 m² catastali, R.C. € 263,39, intestato ai signori:

- PATITUCCI Giovannina nata a Roggiano Gravina (CS) il 29/10/1946, prop. 1/2;
- PONTICELLO Enrico nato a Roggiano Gravina (CS) il 02/09/1944, prop. 1/2.

L'alloggio è composto da camera, cucina, disimpegno e bagno; è dotato altresì di un balcone verso via e di una cantina al piano interrato. L'alloggio è in buone condizioni: sono stati rifatti il bagno e la cucina, i serramenti esterni sono stati sostituiti con altri in alluminio con doppi vetri; il pavimento nella camera da letto è quello originale in marmette di cemento a scaglie di marmo.

La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m ²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m ²)
------------	------------------------------	---------------------------	--------------------------------------

Alloggio	39,91	1	39,01
Balcone	3,06	0,30	0,92
Cantina	7,75	0,25	1,94
Totale			41,87

L'appartamento al primo piano ha esposizione a Sud-Ovest ed è dotato di una sola aria. Si considera buono lo stato di manutenzione. Il valore dell'unità è pertanto pari a:

$$€ 1.200/m^2 \times 1,05 \times 0,95 \times 1 \times 41,87 m^2 = \mathbf{€ 50.113}$$

Unità 7 (alloggio al primo piano, adiacente al Masso Gastaldi)

Foglio 28, part. 419, Sub. 18, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, 65 m² catastali, R.C. € 351,19, intestato ai signori:

- ABRUZZESE Ugo nato a Torremaggiore (FG) il 01/04/1957, prop. ½,
- TUMBARELLO Isabella nata a Gorizia (GO) il 20/04/1960, prop. ½.

L'alloggio è composto da camera, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio, è dotato di un balcone verso via ed uno con veranda verso il cortile, nonché di una cantina al piano interrato. L'alloggio è in discrete condizioni. I pavimenti sono rimasti quelli originali in marmette di cemento a scaglie di marmo, tranne nel bagno dove sono in gres (mattonelle 7,5 x 15 cm); i serramenti esterni sono in legno con vetri semplici. La proprietaria ha dichiarato che una decina di anni fa l'intonaco del soffitto della camera da letto si è staccato in seguito, probabilmente, a infiltrazioni dovuti al fatto di essere confinante con il Masso. Sul soffitto del bagno ci sono tracce di umidità. Il Masso Gastaldi protende sul balcone verso il cortile (si veda la documentazione fotografica). La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m ²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m ²)
Alloggio	62,28	1	62,28

Balconi (2)	7,44	0,30	2,23
Cantina	3,42	0,25	0,86
Totale			65,37

L'appartamento al primo piano ha esposizione principale a Sud-Ovest, due arie e si considera discreto lo stato di manutenzione. Il valore dell'unità è pertanto pari a:

$$€ 1.200 \times 1,05 \times 1 \times 0,90 \times 65,37 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 74.126,18}$$

Unità 8 (alloggio d'angolo al primo piano)

Foglio 28, part. 419, Sub. 8, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, 64 m² catastali, R.C. € 351,19, intestato ai signori:

- AMADEI Cristina nata a Rivoli (TO) il 24/02/1970, prop. 1/2;
- SORRENTINO Sergio nato a Torino (TO) il 30/06/1967, prop. 1/2.

L'alloggio è composto da ingresso, due camere, cucina, bagno e ripostiglio, è dotato di un balcone verso il cortile e di una cantina al piano interrato. L'alloggio è in buone condizioni: è stato ristrutturato nel 2000, tutti i pavimenti sono stati sostituiti, così anche i rivestimenti del bagno e della cucina; i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato. Rispetto alla planimetria catastale ci sono alcune modifiche interne: la cucina è stata spostata nella camera d'angolo, il bagno è stato ampliato ed è stata eliminata una porta. Qualche traccia di umidità sul muro verso il balcone.

La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m ²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m ²)
Alloggio	67,24	1	67,24
Balcone	1,67	0,30	0,50
Cantina	7,5	0,25	1,87
Totale			69,61

L'appartamento al primo piano ha esposizione principale a Nord-Est, tre arie e si

considera buono lo stato di manutenzione. Il valore dell'unità è pertanto pari a:

$$€ 1.200 \times 0,95 \times 1,05 \times 1 \times 69,61 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 83.322,57}$$

Unità 9 (alloggio al secondo piano verso via)

Foglio 28, part. 419, Sub. 9, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, 43 m²

catastali, R.C. € 263,39, intestato ai signori:

- BRUZZESE Francesco Emanuele nato a Torino (TO) il 25/01/1983, prop. 1/3;
- BRUZZESE Giorgio nato a Crotone (KR) il 26/08/1985, prop. 1/3;
- DINOVARO Rita nata a Cirò (KR) il 15/01/1948, prop. 1/3.

L'alloggio è composto da camera, cucina, disimpegno e bagno, è dotato altresì di un

balcone verso via Masso Gastaldi e di una cantina al piano interrato. L'alloggio è in

discrete condizioni, rispetto alla situazione originaria: è stato rifatto il bagno, mentre i

pavimenti nell'ingresso, nella camera e nella cucina ancora quelli originari in marmette

di cemento a scaglie di marmo; i serramenti interni ed esterni sono ancora quelli

originari in legno e vetri semplici. L'unità è attualmente locata alla signora Lidia

SCHIESARO, affittuaria dal 30 aprile 2017; è la signora che mi ha fatto accedere

all'unità, facendomi anche osservare di avere installato lei il salvavita ed aver

provveduto alla sistemazione del bagno.

La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m ²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m ²)
Alloggio	47,60	1	47,60
Balcone	3,85	0,30	1,16
Cantina	9,66	0,25	2,41
Totale			51,17

L'appartamento al primo piano ha esposizione a Nord-Est ed è dotato di una sola aria. Si considera mediocre lo stato di manutenzione, il valore dell'unità è pertanto pari a: $\text{€ } 1.176/\text{m}^2 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 51,17 \text{ m}^2 = \text{€ } 48.877,89$

Unità 10 (alloggio al secondo piano, adiacente al Masso Gastaldi)

Foglio 28, part. 419, Sub. 10, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, 60 m² catastali, R.C. € 307,29.

■ Con atto di permuta del 30/11/2023 il proprietario dell'alloggio è diventato il sig. GRASSO Luigi, nato a Calosso (AT) il 27/09/1952.

L'alloggio è composto da camera, cucinino, tinello, disimpegno, bagno e ripostiglio, è dotato di un balcone verso via ed uno verso il cortile, nonché di una cantina al piano interrato. L'alloggio è in buone condizioni, i pavimenti sono rimasti quelli originali solamente nella camera da letto, mentre negli altri ambienti sono stati sostituiti con altri in ceramica; il bagno e il cucinino sono stati rifatti; i serramenti interni sono ancora quelli in legno tamburato con specchiature, i serramenti esterni verso via sono in alluminio, mentre i serramenti del bagno e della camera sono ancora quelli in legno con vetri semplici. La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m ²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m ²)
Alloggio	63,00	1	63,00
Balconi (2)	7,44	0,30	2,23
Cantina	6,21	0,25	1,55
Totale			66,78

L'appartamento al secondo piano ha esposizione principale a Sud-Ovest, due arie e si

considera buono lo stato di manutenzione. Il valore dell'unità è pertanto pari a:

$$€ 1.176 \times 1 \times 1 \times 1,05 \times 1 \times 66,78 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 82.465,50}$$

Unità 11 (monolocale al secondo piano)

Foglio 28, part. 419, Sub. 11, Categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, 26 m²

catastali, R.C. € 175,60, intestato al signor:

- PIA Giacomo nato a Collegno (TO) il 11/06/1951

L'unità è composta da ingresso, una camera con angolo cottura, bagno; dispone di balcone verso cortile e di una cantina al piano interrato. Tranne il bagno, che è stato rifatto, i pavimenti del monolocale sono ancora quelli originari; ci sono alcuni lavori da fare (si rimanda alla documentazione fotografica).

La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m ²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m ²)
Monolocale	25,65	1	25,65
Balcone	3,15	0,30	0,95
Cantina	3,22	0,25	0,81
Totale			27,40

Il monolocale al secondo piano ha superficie inferiore ai 30 m², esposizione principale a Sud-Ovest, una sola aria. Si considera discreto lo stato di manutenzione. Il valore dell'unità è pertanto pari a:

$$€ 1.176 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,90 \times 27,40 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 30.374,04}$$

Unità 12 (alloggio d'angolo al secondo piano)

Foglio 28, part. 419, Sub. 12, Categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, 79 m²

catastali, R.C. € 438,99, intestato al signor:

- SANGIORGI Antonio nato a Ferrara (FE) il 08/11/1951

L'appartamento è composto da ingresso living, tinello e cucinino, due camere, bagno

e ripostiglio. Dispone di balcone verso cortile e di una cantina al piano interrato.

L'alloggio è stato ristrutturato rifacendo bagno e parte dei pavimenti; nella camera

d'angolo il pavimento è con palchetto, nell'altra camera c'è ancora il pavimento in

marmette. I serramenti sono in alluminio. Lo stato di manutenzione si considera

buono. Il proprietario, che abita nell'alloggio, ha dichiarato che, in passato, aveva già

promesso in vendita l'unità facendo una scrittura privata, ma l'operazione è stata poi

sospesa.

La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m ²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m ²)
Alloggio	79,84	1	79,84
Balcone	1,67	0,30	0,50
Cantina	14,28	0,25	3,57
Totale			83,91

L'appartamento al secondo piano ha esposizione principale a Nord-Est, tre arie e si

considera buono lo stato di manutenzione. Il valore dell'unità è pertanto pari a:

$$€ 1.147 \times 0,95 \times 1,05 \times 1 \times 83,91 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 98.426,77}$$

Unità 13 (alloggio al terzo piano verso via)

Foglio 28, part. 419, Sub. 13, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, 43 m²

catastali, R.C. € 263,39, intestato ai signori:

▪ BARTUCCIO Paola nata a Pace Del Mela (ME) il 22/03/1942, prop. 3/9;

▪ GALLO Filomena nata a Torino (TO) il 22/05/1970, prop. 2/9;

▪ GALLO Salvatore nato in Germania (EE) il 26/10/1968, prop. 2/9;

▪ GALLO Vincenza nata a Torino (TO) il 14/12/1982, prop. 2/9.

L'alloggio è composto da camera, cucina, disimpegno e bagno, è dotato altresì di un balcone verso via Masso Gastaldi e di una cantina al piano interrato. L'alloggio è in discrete condizioni. Rispetto alla situazione originaria è stato rifatto il bagno, mentre i pavimenti nell'ingresso, nella camera e nella cucina sono ancora quelli in marmette di cemento e scaglie di marmo; i serramenti interni sono in legno e vetri doppi. Lo stato di manutenzione si considera discreto.

La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m2)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m2)
Alloggio	47,60	1	47,60
Balcone	3,85	0,30	1,16
Cantina	7,13	0,25	1,78
Totale			50,54

L'appartamento al primo piano ha esposizione a Nord-Est ed è dotato di una sola aria ma ha veduta panoramica. Si considera mediocre lo stato di manutenzione, il valore dell'unità è pertanto pari a:

$$€ 1.152/m^2 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,03 \times 0,90 \times 50,54 m^2 = \mathbf{€ 48.707,20}$$

Unità 14 (monocale al terzo piano)

Foglio 28, part. 419, Sub. 15, Categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, 27 m² catastali, R.C. € 175,60, intestato al signor:

- BARTUCCIO Paola nata a Pace Del Mela (ME) il 22/03/1942, prop. 3/9;
- GALLO Filomena nata a Torino (TO) il 22/05/1970, prop. 2/9;
- GALLO Salvatore nato in Germania (EE) il 26/10/1968, prop. 2/9;
- GALLO Vincenza nata a Torino (TO) il 14/12/1982, prop. 2/9.

L'unità è composta da ingresso, camera e bagno; dispone di balcone verso cortile e di

una cantina al piano interrato. Il bagno è stato ampliato eliminando un piccolo vano previsto come angolo cottura ed è stato rifatto, come i pavimenti del monolocale; i serramenti sono in alluminio con doppi vetri. Lo stato di manutenzione si considera buono.

La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m²)
Monolocale	25,65	1	25,65
Balcone	3,15	0,30	0,95
Cantina	13,32	0,25	3,33
Totale			29,93

Il monolocale al terzo piano ha superficie inferiore ai 30 m², esposizione principale a Sud-Ovest, una sola aria, veduta panoramica. Si considera buono lo stato di manutenzione, il valore dell'unità è pertanto pari a:

$$€ 1.152 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,03 \times 1,00 \times 29,93 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 37.194,63}$$

Unità 15 (alloggio d'angolo al terzo piano)

Foglio 28, part. 419, Sub. 16, Categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, 75 m² catastali, R.C. € 438,99, intestato alla signora:

▪ MORANDO Valentina nata a Torino (TO) il 23/10/1996,

in seguito ad atto di permuta del 30/11/2023 con il sig. GRASSO Luigi, nato a Calosso (AT) il 27/09/1952 (unità 10).

L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno e cucinino, due camere, bagno e ripostiglio; dispone di balcone verso cortile e di una cantina al piano interrato.

L'alloggio è stato ristrutturato in tempi diversi: i serramenti in alluminio e doppi vetri hanno circa trent'anni; il bagno, la cucina e parte dei pavimenti sono invece recenti, le

porte interne e il pavimento in laminato hanno circa un anno (dichiarazione della proprietà). Lo stato di manutenzione si considera ottimo.

La superficie commerciale di cui al DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m ²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m ²)
Alloggio	79,84	1	79,84
Balcone	1,67	0,30	0,50
Cantina	10,71	0,25	2,68
Totale			83,02

L'appartamento al secondo piano ha esposizione principale a Sud-Ovest, tre arie, veduta panoramica, e si considera buono lo stato di manutenzione. Il valore dell'unità è pertanto pari a:

$$€ 1.152 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,03 \times 1,10 \times 83,02 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 119.463,67}$$

Unità 16 (alloggio al terzo piano, adiacente al Masso Gastaldi)

Foglio 28, part. 419, Sub. 17, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, 81 m² catastali, R.C. € 395,09.

- APREA Carmelina, nata a Castellammare di Stabia (NA) il 24/11/1957, prop. ½
- CORRADIN Fabio, nato a Porto Tolle (RO) il 06/08/1954, prop. ½

L'alloggio è composto da ingresso, ampia cucina, cameretta, camera e bagno; è dotato di un balcone verso via ed uno verso il cortile, quest'ultimo dotato di veranda; dispone inoltre di una cantina al piano interrato. L'alloggio è in ottime condizioni: il rifacimento di bagno, cucina e di tutti i pavimenti é avvenuto nel 2004. Recentemente, per eliminare muffe e condense verso il Masso Gastaldi, è stata realizzata una controparete isolante. I serramenti interni sono stati sostituiti e sono in legno e vetri, i serramenti esterni verso via sono in alluminio. La superficie commerciale di cui al

DPR 138/98 risulta dal seguente schema.

Componenti	Superficie (m²)	Coefficiente di riduzione	Superficie comm.le (m²)
Alloggio	74,97	1	74,96
Balconi (2)	7,87	0,30	2,36
Cantina	10,92	0,25	2,73
Totale			80,06

L'appartamento al terzo piano ha esposizione principale a Sud-Ovest, due arie, veduta panoramica, e si considera ottimo lo stato di manutenzione. Il valore dell'unità è pertanto pari a:

$$€ 1.152 \times 1,05 \times 1 \times 1,03 \times 1,10 \times 80,06 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 109.719}$$

6.1 RIEPILOGO DEI VALORI DELLE SINGOLE UNITA' E VALORE DEL FABBRICATO

Nella Tabella che segue sono riportati i valori stimati di ogni unità immobiliare.

N. ord.	Proprietà	Subalterno	Piano	Superficie	Valore
1	Bellantuono F e P	1	Terreno	79,5	90.789,00
2	Bellantuono Maria	2	Terreno	21,88	24.981,25
3	Bellantuono Pasquale	3	Terreno	46,24	47.525,47
4	Bellantuno Maria	4	Terreno	43,65	54.696,05
5	Caronna Valentina	5	Primo	51,38	61.208,99
6	Patitucci G e Ponticello E.	7	Primo	41,87	50.113,00
7	Abruzzese e Tumbarello	18	Primo	65,37	74.126,18
8	Amadei e Sorrentino	8	Primo	69,61	83.322,57
9	Bruzzese e Dinovaro	9	Secondo	51,17	48.877,89
10	Grasso Luigi	10	Secondo	66,78	82.465,50
11	Pia Giacomo	11	Secondo	27,4	30.374,04

12	Sangiorgi Antonio	12	Secondo	83,91	98.426,77
13	Bartuccio e Gallo	13	Terzo	50,54	48.707,20
14	Bartuccio e Gallo	15	Terzo	29,93	37.194,63
15	Morando Valentina	16	Terzo	83,02	119.463,67
16	Apra e Corradin	17	Terzo	80,06	109.719,00
				Totale	1.061.991,21

Il valore complessivo delle U.I. comprese nel fabbricato condominiale di via Masso Gastaldi 20 è pertanto pari a **€ 1.062.000**.

Si vedano in allegato le schede di valutazione di ogni singola unità immobiliare (Allegato n. 12).

PARTE TERZA

7. VALUTAZIONE DELLA SUL OGGETTO DI TRASFERIMENTO NEL COMPARTO “C 3.36B” (NORMATO DALL’ART. 114.13 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.C.).

In seguito alla demolizione del fabbricato di via Masso Gastaldi 20, la superficie utile lorda (SUL) che risulta ed è oggetto di trasferimento è stata calcolata in **1.140 m²**, come indicato nelle note tecniche al progetto preliminare della prima versione del P.R.G.C. (14/01/2011).

La grandezza del fabbricato elevabile su un’area è misurata dalla superficie utile lorda, ovvero la somma delle superfici di tutti i piani – entro e fuori terra – comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio, misura dalla quale dipende il valore dell’area.

L’art. 18 del Regolamento edilizio del Comune di Pianezza definisce in modo completo che cosa si intende per superficie utile lorda.

La SUL rappresenta pertanto la potenzialità edificatoria di un’area edificabile da cui dipende, a parità di altre circostanze (ad esempio, la posizione nel tessuto urbano), il

	valore dell'area stessa.	
	L'area di via Masso Gastaldi è nel Centro storico (Zona OMI B1), mentre l'area sulla	
	quale sarà edificato il nuovo fabbricato è in zona periferica del Comune di Pianezza	
	(Zona OMI R2 /Extraurbana/restante territorio agricolo). Fra le due Zone è	
	compresa la Zona OMI C1 Semicentrale/Strada da Pianezza a Druento.	
	In queste zone i tecnici dell'Agenzia delle Entrate UP_T aggiornano ogni semestre le	
	quotazioni immobiliari che vengono periodicamente pubblicate, previa approvazione	
	del Comitato Tecnico Consultivo. I confini delle varie zone possono variare nel	
	tempo in funzione delle nuove edificazioni: è infatti prevista dalla legge la revisione	
	decennale. A tal proposito, lo scrivente osserva che la zona lungo la via Pasturanti (via	
	Gentileschi) dove ci sono stati e sono ancora in corso interventi di nuova	
	edificazione, ricade in zona R2 priva di quotazioni; in tal caso si può fare riferimento	
	ai valori della zona confinante C1. Si osserva ancora che il fabbricato di piazza Oriana	
	Fallaci n. 10-12, completato nel 2020, compare nella Zona B1 (centrale) nel servizio	
	"Consultazione dei valori immobiliari dichiarati" al fine di garantire l'anonimizzazione	
	dei dati; in realtà il fabbricato ricade nella confinante Zona C1. I valori OMI, come	
	già anticipato, forniscono indicazioni minime e massime dei valori di mercato, con	
	divergenze spesso superiori al 50%, non possono quindi essere utilizzati per le stime,	
	perché ogni immobile, in virtù delle proprie caratteristiche, tende ad essere unico.	
	Ciascuna zona OMI delimita quindi un particolare mercato; inoltre, in ognuna, il	
	grado di apprezzamento può variare da località a località e da strada a strada. Ad	
	esempio, in piazza Oriana Fallaci alloggi da 70 a 90 m ² sono stati compravenduti al	
	prezzo unitario medio di 2.750/m ² , mentre alloggi in via Aldo Moro al prezzo medio	
	di 2.300/m ² .	
	Il valore unitario della SUL è quindi diverso a seconda della posizione più o meno	
	- 45 di 76 -	

	centrale dell'area e dei fabbricati su di essa potenzialmente edificabili. Fatta questa	
	premessa, si procederà quindi alla valutazione separata della SUL nella due aree:	
	quella dove sarà costruita la nuova palazzina e quella che sarà liberata in seguito alla	
	demolizione del fabbricato di via Masso Gastaldi 20.	
	7.1 CRITERIO E PROCEDIMENTI DI STIMA	
	Il criterio di stima è il valore di mercato già definito nella valutazione del fabbricato	
	di via Masso Gastaldi 20. Condizione indispensabile per la stima del valore di mercato	
	di una qualsiasi area fabbricabile è l'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e	
	concorrenziale dal quale si possano rilevare i prezzi pagati per altre aree simili.	
	Il valore di mercato della SUL viene determinato con i procedimenti di stima che	
	seguono.	
	7.1.1 Procedimento per confronto diretto. Si risolve con il confronto immediato	
	del bene con altri dei quali sia noto in forma esplicita il prezzo, utilizzando come	
	parametro di stima proprio la grandezza utile ai fini edificatori (SUL).	
	7.1.2 Procedimento diretto sintetico-pratico Viene spesso adottato dai	
	promotori immobiliari e dalle Amministrazioni pubbliche, compresa l'AdE, ed è	
	quello consistente nell'attribuire ad un'area un valore pari ad una percentuale del	
	valore di mercato del fabbricato edificabile.	
	$V_{area} = \text{incidenza } \% \times \text{valore del fabbricato}$	
	Tale incidenza (i%) oscilla da un minimo del 15% ad un massimo del 30% sul valore	
	di mercato del fabbricato (VF). Esiste infatti un ampio campo di variazione fra le aree	
	marginali periferiche con ridotta commerciabilità fino ad arrivare al 30% e oltre per le	
	aree pregiate.	
	Carlo Forte, autore di Principi di Economia ed Estimo (Editrice Etas 1979), individua	
	il precitato procedimento sintetico di “più logica formulazione”, in quanto determina	
	- 46 di 76 -	

	il valore del suolo edificatorio come aliquota percentuale del valore di mercato	
	dell'edificio su di esso realizzato.	
	7.1.3 Procedimento indiretto. Quando non è possibile il confronto immediato	
	con altre aree simili di noto prezzo perché non esiste un mercato, si può ricorrere al	
	procedimento indiretto: un'area fabbricabile è, per sua stessa definizione, un bene	
	destinato a venir trasformato in un fabbricato. La stima del valore di trasformazione è	
	inoltre l'unica possibile per la stima del valore di mercato per aree con caratteristiche	
	straordinarie per le quali non è possibile il confronto con altre aree simili. Il	
	procedimento analitico del valore di trasformazione si attua determinando la	
	differenza fra due valori di stima: il valore di mercato delle unità finite e il loro valore	
	di costo di produzione, comprensivo di tutte le voci che lo compongono escluso il	
	costo di acquisizione dell'area che rappresenta l'incognita del problema estimativo. I	
	due valori di cui sopra vanno riferiti all'attualità mediante anticipazione al saggio	
	medio sul mercato finanziario, pari oggi al 5%. Il costo di produzione, riferito al	
	termine delle opere, comprende le seguenti voci:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ costo di costruzione; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ onorari professionali; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ interessi passivi sui capitali anticipati; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ utile medio ordinario al netto delle imposte dell'imprenditore che organizza il 	
	processo produttivo edilizio (promotore).	
	Sono stati infine ricercati prezzi di offerta di aree edificabili con destinazione	
	residenziale nel Comune di Pianezza.	
	7.2 INDAGINI DI MERCATO	
	Nella zona centrale in cui è ubicato il fabbricato ed in genere nei centri abitati, non ci	
	- 47 di 76 -	

	sono aree edificabili libere, se non quelle che si rendono occasionalmente disponibili	
	per demolizione di un preesistente edificio.	
	7.2.1 Bilancio economico Lampo-DEF (2016)	
	Un'area simile di proprietà comunale, sulla quale sorgeva la “Cascina Lampo” di via	
	Montegrappa, è stata ceduta in permuta per la costruzione della nuova Caserma dei	
	Carabinieri. Sull'area sorge oggi il fabbricato denominato “Residenza Piemonte” che	
	si affaccia sulla nuova Piazza Oriana Fallaci. Nell'area, individuata sul P.R.G.C. come	
	BR 1a.6, insisteva la “Cascina Lampo”: su una superficie territoriale di 4.447 m² era	
	possibile realizzare una SUL residenziale di 2.168 m² ed una superficie a destinazione	
	terziaria di 500 m², per un totale di 2.668/m². Il Bilancio economico Lampo-DEF del	
	4 aprile 2016, consultabile sul sito del Comune di Pianezza, riporta il costo unitario di	
	€ 561/m² di superficie lorda di pavimento effettiva (Allegato n. 13).	
	Tale costo incide sul prezzo unitario delle vendite di € 2.300/m², riportato nel	
	bilancio, con un'incidenza pari a:	
	$€ 561/€ 2.300 = \mathbf{24,39\%}.$	
	7.2.2 Ricerca prezzi pagati: ispezioni ipotecarie. Atti di vendita	
	Poiché non esiste un mercato delle aree fabbricabili relativo alla zona centrale già	
	completamente edificata, lo scrivente ha esteso le indagini nelle zone limitrofe di	
	recente urbanizzazione conseguenti al notevole incremento demografico del Comune	
	di Pianezza. Le indagini sono state condotte in particolare nel Foglio 13 (Via San	
	Gabriele), nel Foglio 15 (Viale Aldo Moro) e nel Foglio 16 (dove verrà costruito il	
	nuovo fabbricato).	
	Sul Foglio 13 le indagini sono state condotte ricercando la qualità di coltura	
	seminativo e prato, nel periodo compreso dal 24/01/2022 al 24/01/2024 (ultimi 24	
	mesi). Le potenziali compravendite avvenute sono quattro, ma di queste solamente	
	- 48 di 76 -	

	due sono effettivamente atti di compravendita, in particolare:	
	A. Atto notaio Angelo CHIANALE del 31/05/2023 rep. 95508, raccolta n. 46838	
	- Compravendita di una quota di 1/2 di terreni edificabili in Comune di Pianezza	
	Terreni individuati al Foglio 13, particelle 1.295, 1.299 e 1.287 della superficie	
	catastale e fondiaria di 1.496 m², compresi in area denominata “PEC C3.1-IC	
	1A 16B” LOTTO 3, con una capacità edificatoria di 824 m² di SUL per	
	edilizia residenziale libera ed una SLP di edilizia convenzionata pari a 412 m².	
	- Compravendita di una quota di 233/1000 di terreni edificabili individuati al	
	Foglio 13, particelle 1.303, 1.286 e 1.304 della superficie fondiaria di 1.379 m²,	
	compresi in area denominata “PEC C3.1-IC 1A 16B” con una capacità	
	edificatoria di 759 m² di SUL per edilizia residenziale convenzionata.	
	Prezzo di vendita: € 230.000	
	Nota dello scrivente: si rende necessario uniformare la superficie lorda di pavimento	
	(SUL) di edilizia convenzionata con la Superficie utile lorda (SUL) dell’edilizia libera.	
	Ritenendole tuttavia simili, la potenzialità edificatoria dell’area espressa come SLP e	
	come SUL, elaborando un riparto diretto composto, si è ottenuto un prezzo unitario	
	di € 284,74/m² . Si osserva che trattasi di un trasferimento di quota parte della	
	proprietà.	
	B. Atto notaio Gianluca ELEUTERI del 28/07/2022 rep. 97666, raccolta n. 28868	
	Compravendita di un terreno edificabile individuato al Foglio 13 particella n. 1.328	
	della superficie catastale di 1.639 m² con una capacità edificatoria di 949 m² di	
	SUL per edilizia convenzionata in zona “PEC C 2.20” (ex C8) approvato con	
	deliberazione del consiglio comunale n. 218 del 26 settembre 2017.	
	Prezzo della vendita € 395.000	
	Il prezzo unitario della SUL per <u>edilizia residenziale convenzionata</u> è pari a:	
	- 49 di 76 -	

		€ 395.000 / 949 m² = € 416,23/m²	
		(Si veda l'allegato n. 14: intero Foglio di mappa 13 con individuazione del lotto)	
		FOGLIO 15	
		È il foglio della mappa del Catasto terreni che comprende le aree del PEC C 3.39,	
		lungo la via dei Pasturanti.	
		L'ispezione ipotecaria riguardante gli ultimi 24 mesi ha permesso di recuperare il	
		seguente atto di vendita di terreno edificabile.	
		C. Atto notaio Enrico MASELLI, Ivrea (TO), del 14/09/2023 rep. 2.118, raccolta n.	
		1723.	
		Vendita di terreno di natura edificabile della superficie di 1.650 m² costituente il	
		lotto 7 dell'area "C 3.39" del P.R.G.C (edilizia convenzionata), distinto al Catasto	
		terreni con: Foglio 15, particella 1.332, seminativo di terza classe, sup. 00.16.50 ha.	
		Il terreno viene venduto sotto la stretta osservanza di quanto contenuto nei	
		seguenti titoli (Condizioni e garanzie).	
		- convenzione attuativa di piano particolareggiato con il Comune di Pianezza,	
		atto a rogito notaio Angelo Chianale di Torino del 26 luglio 2018, rep. n.	
		84735/39866	
		- per la realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e	
		accessoria interessanti i lotti C. 3.39 e P 1a.15, nonché per la regolamentazione	
		dei rapporti tra le proprietà, con atto notaio Chianale del 26 luglio 2018 rep. n.	
		24727/39865 è stato costituito il Consorzio San Grato con sede in Pianezza	
		via IV Novembre 2 bis.	
		Prezzo pattuito per la vendita: € 400.000	
		La SUL massima realizzabile sull'area, pari a 968 m², trovasi indicata nella	
		"relazione tecnica illustrativa" del progetto del fabbricato civile ad uso residenziale	
		- 50 di 76 -	

		che sarà realizzato sull'area.	
		Il prezzo unitario della SUL è pari a: € 400.000 / 968 m ² = € 413,22/m²	
		Lo scrivente ha anche esaminato un preliminare di acquisto dal costruttore di una	
		U.I. che sarà edificata sullo stesso lotto, atto pubblico regolarmente registrato, come	
		previsto dal Dlgs 14/2019 a tutela dei privati interessati ad acquistare un immobile	
		non ancora ultimato dal rischio di crisi dell'impresa costruttrice.	
		D. Atto notaio Enrico MASELLI, Ivrea (TO), 14/12/2023 rep. 2.287, raccolta n.	
		1862.	
		Contratto preliminare di compravendita immobiliare di un alloggio compreso nel	
		fabbricato di prossima realizzazione sul Lotto 7 dell'area "C 3.39" del P.R.G.C	
		(edilizia convenzionata), distinto al Catasto terreni al Foglio 15, particella 1.332 (via	
		Artemisia Gentileschi). Il fabbricato sarà edificato in conformità all'istanza di	
		Permesso di Costruire presentata al Comune di Pianezza in data 8 novembre 2022	
		prot. 25.973: fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani f.t., oltre ad un piano	
		interrato ed un piano sottotetto, che saranno destinati ad abitazioni, cantine, locali di	
		sgombero ed autorimesse private. È oggetto di vendita:	
		- al piano secondo, alloggio distinto con il numero 11, articolato su due piani	
		collegati mediante scala interna composto da soggiorno con angolo cottura,	
		camera, bagno, disimpegno e due balconi (SUL 52,40 m ²);	
		- al piano sottotetto due locali fruibili, bagno, disimpegno e terrazzo (SUL	
		46,20 m ²);	
		- al piano interrato, autorimessa pertinenziale (21,90 m ²).	
		L'alloggio ha una SUL di 98,60 m ² , come indicato nella relazione illustrativa del	
		progetto; sono esclusi i balconi (47 m ² circa, calcolati graficamente), la cantina e	
		l'autorimessa. Lo scrivente ha ragguagliato la superficie delle pertinenze con i	
		- 51 di 76 -	

	coefficienti stabiliti dal DPR 138/98. La superficie dell'autorimessa è stata considerata	
	al 50%. La superficie totale dell'unità è pertanto pari a:	
	$(109,30 + 10,95) \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$	
	Trattasi di un intervento in edilizia convenzionata, nell'atto vengono quindi richiamati	
	i vincoli e gli obblighi riportati nella Convenzione rogito notaio Angelo Chianale di	
	Torino del 26 luglio 2018, rep. n. 84735/39866, il vincolo sul sottotetto come	
	pertinenza a servizio esclusivo delle realizzande unità immobiliari principali	
	sottostanti (art. 18 bis del Regolamento edilizio del Comune di Pianezza), gli oneri	
	derivanti dalla partecipazione alle spese per le opere di urbanizzazione a cura del	
	Consorzio San Grato.	
	Ultimazione dei lavori, consegna ed effetti economici: 30 giugno 2025	
	Prezzo: € 325.000	
	pari ad un valore unitario di: $325.000 / 120 \text{ m}^2 = € 2.708/\text{m}^2$	
	Incidenza del terreno sul prezzo di mercato: $€ 416,23 / 2.708 = \mathbf{15,37\%}$	
	(Si veda l'allegato n. 15: intero Foglio di mappa 15 con individuazione del lotto)	
	FOGLIO 16	
	È il foglio della mappa del Catasto terreni che comprende le aree del PEC C 3.36b.	
	Sul Foglio 16 sono presenti:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1135 Abitazioni in categoria A/2 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 144 Abitazioni in categoria A/3 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 14 Abitazioni in categoria A/4 	
	In questo Foglio è stata effettuata un'ispezione ipotecaria ricercando le trascrizioni	
	avvenute dal 01/02/2022 al 01/02/2024 (Allegato n. 16). Fra le trascrizioni esaminate	
	sono stati recuperati gli atti che seguono.	
	Si veda in allegato l'intero Foglio 36 con indicate le aree del PEC C.3.36b (Allegato	
	- 52 di 76 -	

	numero 17).	
	E. Atto di vincolo nei confronti del Comune di Pianezza e contratto di vendita,	
	notaio Gianluca ELEUTERI del 10/03/2022 rep. 96988, raccolta n. 28434.	
	Viene compravenduto un terreno di natura edificabile della superficie fondiaria di	
	2.336 m ² con complessivi 960 m ² di SLP (SUL) suddivisa in 288 m ² per edilizia	
	residenziale convenzionata e 672 m ² per edilizia residenziale libera, costituente il	
	Lotto 3 del Piano Esecutivo Convenzionato denominato dal Piano Regolatore	
	Generale del Comune di Pianezza “PEC C 3.36”.	
	Il lotto edificabile è individuato al Catasto terreni al Foglio 16, particella n. 1.483	
	della superficie di 234 m ² e particella n. 1491 della superficie di 2.102 m ² .	
	In data 27 gennaio 2022 era stato richiesto dalla proprietà il permesso di costruire	
	un nuovo fabbricato residenziale (pratica edilizia n. 6663); il Comune di Pianezza,	
	con lettera del 22 febbraio 2022, prot. 3203, per la prosecuzione dell’istanza	
	richiedeva un atto notarile di vincolo con il quale i locali fruibili al piano sottotetto	
	dell’erigendo fabbricato fossero assoggettati a pertinenzialità delle sottostanti unità	
	immobiliari. La proprietà ha dichiarato che i locali costituiranno pertinenzialità	
	delle u.i. sottostanti; il vincolo si intende esteso agli eventuali progetti di variante.	
	Il terreno viene venduto sotto la stretta osservanza di quanto contenuto nei	
	seguenti titoli (articolo 2, dell’atto di vendita).	
	- Atto del 2 febbraio 2022 rep. n. 95115/27272 portante la costituzione del	
	Consorzio Pera avente per oggetto l'attuazione e la manutenzione di opere di	
	urbanizzazione primaria ed accessoria interessanti i lotti individuati nel PEC	
	“C 3.36 – C 3.36b”;	
	- convenzione edilizia relativa a Piano Esecutivo Convenzionato PEC “C 3.36	
	– C 3.36b” stipulata con il Comune di Pianezza in data 2 febbraio 2021, rep.	
	- 53 di 76 -	

	n. 95116/27273, reg. a Torino 2 in data 9 febbraio 2021 al n. 5978/11;	
	- atto di riordino e redistribuzione dei lotti conseguenti al PEC del 2/02/2021.	
	Prezzo della vendita € 460.000	
	Il prezzo unitario della SUL è pari a: € 460.000 / 960 m ² = € 479,16/m²	
	F. Atto notaio Gianluca ELEUTERI del 31/03/2022 rep. 97081, raccolta n. 28486.	
	Contratto di vendita di un appezzamento di terreno di natura edificabile della	
	superficie di 2.308 m ² con complessivi 961 m ² di SLP (SUL) suddivisa in 289 m ²	
	per edilizia residenziale convenzionata e 672 m ² per edilizia libera, costituente il	
	Lotto 4 del Piano Esecutivo Convenzionato denominato dal Piano Regolatore	
	Generale del Comune di Pianezza “PEC C 3.36”.	
	L’appezzamento è costituito dalle particelle Foglio 16, n. 1.478 della superficie di	
	629 m ² e n. 1492 della superficie di 1.688 m ² .	
	Il terreno viene venduto sotto la stretta osservanza di quanto contenuto nei	
	seguenti titoli (articolo 2, dell’atto):	
	- costituzione del Consorzio Pera avente per oggetto l'attuazione e la	
	manutenzione di opere di urbanizzazione primaria ed accessoria interessanti i	
	lotti individuati nel PEC “C 3.36 – C 3.36b”;	
	- convenzione edilizia relativa a Piano Esecutivo Convenzionato PEC “C 3.36	
	– C 3.36b” stipulata con il Comune di Pianezza in data 2 febbraio 2021, rep.	
	n. 95116/27273, reg. a Torino 2 in data 9 febbraio 2021 al n. 5978/11;	
	- atto di riordino e redistribuzione dei lotti conseguenti al PEC del 2/02/2021.	
	Prezzo della vendita € 540.000	
	Il prezzo unitario della SUL è pari a: € 540.000 / 961 m ² = € 561,91/m²	
	G. Atto notaio Gianluca ELEUTERI del 6/11/2023 rep. 99482, raccolta n. 30111	
	Compravendita di un terreno edificabile individuato al Foglio 16 particelle n. 1.477	
	- 54 di 76 -	

	e n. 1.485, della superficie catastale di 574 m ² con una capacità edificatoria di 134	
	m ² di SUL per edilizia libera in zona “PEC C 3.36”.	
	Il Certificato di destinazione urbanistica, allegato all’atto, riporta: Ricade in Zona	
	Territoriale Omogenea denominata C 3.36 – Tessuto edilizio recente: aree di	
	nuovo impianto residenziale” con destinazione RESIDENZIALE e modalità	
	previste all’art. 114.13 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. e nel P.E.C. “C 3.36”	
	approvato con D.G. n. 141 del 15/09/2020 e successiva Variante approvata con	
	D.G.C. n. 26 del 01/08/2023.	
	Prezzo della vendita € 70.000 (del solo terreno edificabile)	
	Si osserva che il Comune di Pianezza ha rilasciato permesso di costruire in data 16	
	marzo 2023 con oneri urbanistici e monetizzazioni già versati per la <u>realizzazione</u>	
	<u>di un fabbricato in edilizia convenzionata</u> con locali sottotetto di tipo fruibile e	
	locali mansardati ad uso residenziale e box auto e pertinenze al piano interrato.	
	Sono stati pertanto rimborsati gli oneri di urbanizzazione primaria e gli oneri	
	consortili per il rilascio del P.d.C. per un importo di € 20.000.	
	Nell’atto viene ancora precisato all’articolo 2 dell’atto di compravendita che l’area	
	in oggetto è identificata come “Lotto 2b” (erroneamente indicata come destinata	
	all’edilizia libera). La vendita segue altresì quanto contenuto nei seguenti titoli: atto	
	del 2 febbraio 2021 costituzione del Consorzio Pera avente per oggetto	
	l’attuazione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria ed	
	accessoria interessanti i lotti individuati nel PEC C.3.36 – C 3.36b.	
	Prezzo della vendita: € 70.000	
	Il valore unitario della SUL è pari a:	
	$€ 70.000 / 134 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 522,39/\text{m}^2}$	
	Lo scrivente ha anche esaminato un preliminare di acquisto dal costruttore di una	
	- 55 di 76 -	

	U.I. che sarà edificata sul Foglio 16, particella 1559.	
	H. Autentica di sottoscrizione con atto notaio Gianluca ELEUTERI, 06/10/2023	
	rep. 99327, raccolta n. 29996.	
	Contratto preliminare di compravendita immobiliare di unità immobiliari comprese	
	nel complesso residenziale LE MARGHERITE di prossima realizzazione sui Lotti 3	
	e 4 dell'area "PEC C 3.36" del P.R.G.C (edilizia libera), distinto al Catasto terreni al	
	Foglio 156 particella 1.559 (via Druento snc). Trattasi di un fabbricato di civile	
	abitazione con sei U.I. di cui due al piano terra e due al piano primo (alloggi) e due al	
	piano terra e piano primo (villette). Il Comune di Pianezza ha rilasciato il permesso di	
	costruire n. 13 del 6 settembre 2022, pratica n. 6663. È oggetto di promessa di	
	vendita:	
	- al piano terreno, alloggio distinto con il numero 4, composto da ingresso su	
	soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, locale tecnico	
	esterno, portici e due aree esterne di pertinenza di cui una antistante e l'altra	
	retrostante l'unità abitativa;	
	- al piano interrato, un locale ad uso cantina ed un locale ad uso autorimessa	
	privata, formanti un sol corpo.	
	Quanto oggetto di promessa di vendita risulta avere una superficie utile così ripartita:	
	abitazione: 69,35 m²; portici 27,60 m²; locale tecnico, 3,10 m²; giardino 68,15 m²,	
	marciapiedi 35,60 m²; cantina 5,94 m²; box auto 29,25 m².	
	L'alloggio ha una SUL di 69,35 m². Lo scrivente ha ragguagliato la superficie delle	
	pertinenze con i coefficienti stabiliti dal DPR 138/98. La superficie dell'autorimessa è	
	stata considerata al 50%. La superficie totale dell'unità è pertanto pari a:	
	$(78,46 + 14,625) \text{ m}^2 = \mathbf{93 \text{ m}^2}$	
	Trattasi di un intervento in edilizia libera , nell'atto vengono quindi richiamati i	
	- 56 di 76 -	

	vincoli e gli obblighi riportati nella Convenzione del PEC “C 3.36 – C 3.36b” e	
	dell’atto di riordino dei lotti del PEC del 2 febbraio 2021, gli oneri derivanti dalla	
	partecipazione alle spese per le opere di urbanizzazione a cura del Consorzio Pera.	
	Il fabbricato sarà in classe energetica A4 (dal capitolato allegato all’atto).	
	Le unità immobiliari in oggetto alla data odierna (5 febbraio 2024) sono già state	
	compravendute con atto Notaio Gianluca Eleuteri del 18 dicembre 2023. Risultano	
	accatastate come segue: Foglio 16, part. 1559,	
	Sub. 13,14,15, Categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale 84 m ² (69 m ²	
	escluse aree scoperte);	
	Sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 m ² (utili), sup. cat. 31 m ² ;	
	Sub. 9, categoria C/2, classe U, consistenza 5 m ² (utili), sup. cat. 5 m ² ;	
	Prezzo risultante dall’atto: € 280.000	
	pari ad un valore unitario di: $280.000 / 93 \text{ m}^2 = € 3.010/\text{m}^2$ (edilizia libera)	
	7.1.3 Prezzi di offerta	
	Al fine di una completezza dell’indagine svolta, lo scrivente ha anche ricercato <i>asking</i>	
	<i>price</i> nel Comune di Pianezza:	
	- Via Marconi, terreno edificabile di 2.115 m ² circa, con destinazione	
	residenziale, SUL realizzabile 420 m ² . Richiesta € 275.000. Prezzo unitario €	
	655/m ² . Si osserva che i prezzi di offerta vengono generalmente ridotti del	
	10-15% in totale mancanza di prezzi certi. La norma UNI 11.612:2015	
	prevede che “in via residuale” possono essere presi in considerazione gli	
	<i>asking price</i> . Il prezzo corretto potrebbe essere pari a € 580/m ² (annuncio	
	visibile su immobiliare.it in data 24 gennaio 2024 – Allegato n. 18).	
	7.3 VALUTAZIONE DELL’AREA NEL COMPARTO C 3.36B	
	L’indagine statistica volta alla ricerca dei prezzi pagati per aree simili ha evidenziato	
	- 57 di 76 -	

un mercato piuttosto attivo: sono stati recuperati sei atti di compravendita di terreni edificabili, due nel Foglio 13 (Zona San Pancrazio), uno nel Foglio 15 (via Artemisia Gentileschi) e tre nel Foglio 16 (via Druento). In quest'ultimo Foglio 16 ricade l'area **C 3.36b** la quale comprende l'area e la relativa SUL di via Masso Gastaldi 20 e due aree di proprietà comunale con funzione di atterraggio della capacità edificatoria assegnata, come indicato al paragrafo 4 della presente relazione di stima. I tre atti recuperati sul Foglio 16, relativi a terreni del tutto simili a quelli oggetto di stima, sono stati ritenuti sufficienti ai fini della stima per i seguenti motivi:

- ricadono nello stesso P.E.C. dove verrà costruita la nuova palazzina;
- le opere di urbanizzazione primaria sono già realizzate;
- gli atti di compravendita sono relativamente recenti.

È pertanto possibile applicare il procedimento diretto.

7.3.1 Procedimento di stima per confronto diretto

Nel prospetto che segue sono stati riportati i dati ricavati dai tre atti di trasferimento, individuati con le lettere E, F e G, utili ai fini della stima: epoca di compravendita, SUL, vincoli, prezzo pagato. Le tre particelle ricadono nel Foglio 16.

Data atto	Particella	Sup. fondiaria	SUL	Prezzo pagato
10 marzo 2022	1483 e 1491	2.336 m ²	960 m ²	460.000
31 marzo 2022	1478 e 1492	2.317 m ²	961 m ²	540.000
6 nov. 2023	1477 e 1485	574 m ²	134 m ²	70.000

Considerando che il mercato delle aree fabbricabili è la proiezione di quello dei fabbricati, per attualizzare al momento della stima il prezzo dei primi due atti di marzo 2022, si sono utilizzati i **coefficienti d'epoca** risultanti dal rapporto tra il valore centrale OMI relativo all'epoca della stima e il valore centrale OMI all'epoca

della compravendita (epoca = semestre corrispondente alla data di compravendita).

$$K_E = V \text{ OMI (epoca della stima)} / V \text{ OMI (epoca della compravendita)}$$

I valori sono riferiti alla categoria catastale A/2, in stato conservativo **ottimo**, nella zona C1 Semicentrale/Strada da Pianezza a Druento

Semestre	Valore minimo	Valore massimo	Valore centrale	Scarto %
secondo 2021	1.450	2.150	1.800	0%
secondo 2023	1.600	2.400	2.000	11,11%

Aggiornando i prezzi pagati e calcolando il prezzo medio di ogni area si ha:

Data atto	Prezzo pagato	Prezzo agg.to	SUL	Prezzo unit.
10 marzo 2022	€ 460.000	€ 511.000	960 m ²	€ 532,41/m ²
31 marzo 2022	€ 540.000	€ 600.000	961 m ²	€ 624,25/m ²
6 nov. 2023	€ 70.000	€ 70.000	134 m ²	€ 522,39/m ²

La media aritmetica semplice dei tre prezzi sopra rilevati è pari a **€ 559,72/m²**.

Si assume quindi come più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili nel Comparto C 3.36 b il valore sopra determinato.

Tale valore si intende esteso anche alla SUL attuale dell'edificio di via Masso Gastaldi 20. Lo scrivente osserva che il valore unitario di € 559/m² poco si discosta dal valore di € 561/m² determinato per l'area su cui sorge il fabbricato di piazza Oriana Fallaci.

7.4 VALUTAZIONE DELL'AREA DI VIA MASSO GASTALDI 20

Quando non è possibile determinare direttamente il prezzo dell'area si può ricorrere al **procedimento sintetico pratico**:

$$V \text{ area} = \text{incidenza \%} \times \text{valore del fabbricato.}$$

7.4.1 Incidenza dell'area

	L'incidenza dell'area sul valore di mercato degli alloggi su di essa realizzati è stata	
	ricavata conoscendo il prezzo di vendita del costruito ed il prezzo di vendita dell'area	
	edificabile, espresso dalla SUL. Tutti i prezzi sono stati desunti da atti di	
	compravendita di terreni simili, preliminari di vendita o atti di trasferimento di alloggi	
	nuovi analoghi come dimensioni e caratteristiche.	
	Nel caso della Cascina Lampo, nel 2016, l'incidenza è stata calcolata pari al 24,39% .	
	Nell'area C. 3.36b , considerando probante il preliminare di vendita (atto lettera H),	
	l'incidenza dell'area è pari a: € 559,72/m ² : € 3.010/m ² = 18,56% .	
	Nell'area C. 3.39, in edilizia convenzionata, considerando probante il preliminare di	
	vendita (atto lettera D), l'incidenza dell'area è pari a: € 416,23/2.708 = 15,37%	
	Lo scrivente ha ritenuto corretto applicare la media fra l'incidenza dell'area della	
	Cascina Lampo e quella dell'area C. 3.36:	
	$(24,39 + 18,56) : 2 = \mathbf{21,48\%}$	
	7.4.2 Valore del Costruito	
	Sono stati individuati i seguenti prezzi di alloggi nuovi, con superficie commerciale	
	compresa fra 70 e 90 m ² , in piazza Oriana Fallaci 10-12.	
	1. Alloggio di 62 m ² , cantina di 5 m ² ed autorimessa di 19 m ² : prezzo pagato €	
	200.000. Superficie commerciale 72,80 m ² . Prezzo unitario € 2.747/m ²	
	(atto di luglio 2022).	
	2. Alloggio di 78 m ² , cantina di 6 m ² ed autorimessa di 16 m ² : prezzo pagato €	
	243.000. Superficie commerciale 87,50/m ² . Prezzo unitario € 2.777/m ² (atto	
	di aprile 2022).	
	3. Alloggio C7 ancora in vendita, primo piano, esposizione a Nord-Ovest:	
	richiesta € 192.000, superficie commerciale 69 m ² , prezzo unitario €	
	2.782,60/m ² .	
	- 60 di 76 -	

	4. Alloggio A9 ancora in vendita, secondo piano, doppia esposizione: richiesta €	
	208.000, superficie commerciale 72 m², prezzo unitario € 2.889/m².	
	Aggiornando i prezzi del 2022 con il coefficiente d'epoca già determinato, e	
	riducendo il prezzo di offerta della stessa percentuale, il prezzo medio di vendita è	
	risultato pari a € 2.798,75/m².	
	Applicando la stessa incidenza dell'intero PEC C 3.36b, il valore unitario dell'area è	
	pari a: $€ 2.798,75/m^2 \times 21,48\% = \mathbf{€ 601,17/m^2}$	
	7.5 RICONCILIAZIONE DEI VALORI	
	Il valore di € 601,17/m² si discosta da quello determinato direttamente per confronto	
	con i prezzi recenti effettivamente pagati di € 559,72/m². La divergenza fra i due	
	valori è pari al 7,40%, che si può considerare accettabile: anche se rientrano nello	
	stesso PEC le due zone sono diverse, una è centrale e l'altra è periferica.	
	Lo scrivente ritiene prudente assumere come valore più probabile di mercato la media	
	dei due valori unitari sopra determinati:	
	$€ (601,17 + 559,72) m^2 : 2 = € 580,44$ che si arrotondano a € 580/m²	
	7.6 CONCLUSIONI	
	Dalla demolizione del fabbricato di via Masso Gastaldi 20, la SUL che viene trasferita	
	è stata calcolata in 1.140 m². Il valore di mercato è quindi pari a:	
	$1.140 m^2 \times € 580/m^2 = \mathbf{€ 661.200}$	
	La regione Piemonte, nelle note tecniche alle osservazioni al progetto preliminare, ha	
	assegnato allo stesso edificio la SUL di atterraggio pari a 3.990 m² (1.140 x 3,5).	
	Il più probabile valore di mercato complessivo della SUL è pertanto pari a:	
	$€ 661.200 \times 3,5 = \mathbf{€ 2.314.200}$	
	Tale valore è quello di cui l'Amministrazione comunale può disporre per:	
	1. la demolizione del fabbricato condominiale esistente e la sistemazione	
	- 61 di 76 -	

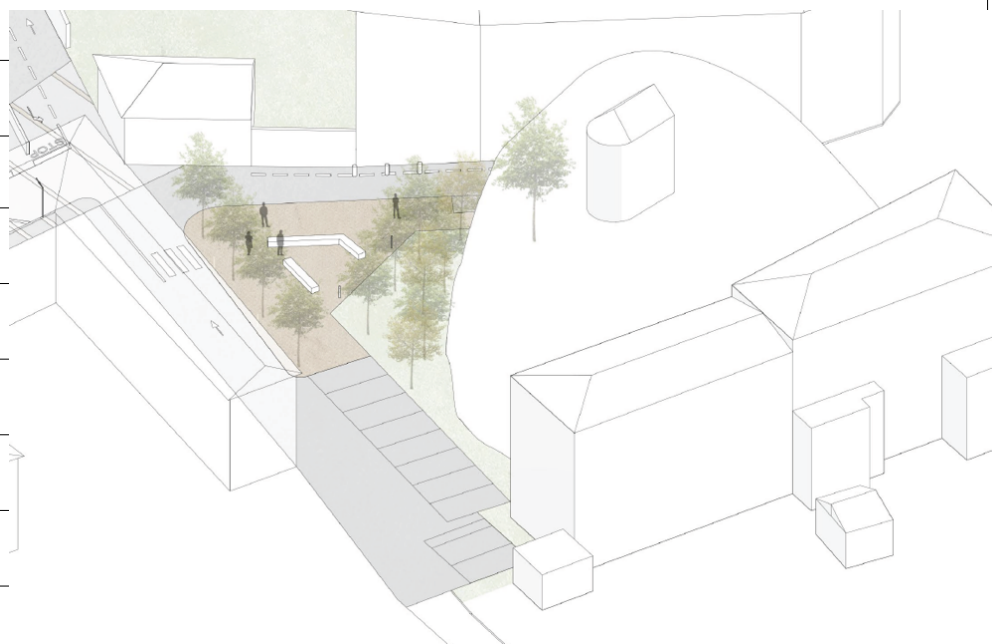
			dell'area verde;	
			2. la costruzione del nuovo fabbricato da cedere in permuta alle famiglie che	
			attualmente abitano nel condominio.	
			PARTE QUARTA	
			8. COSTO DI DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DI VIA MASSO	
			GASTALDI 20	
			Sulla base delle planimetrie di progetto e di quelle catastali è stata calcolata la cubatura	
			vuoto per pieno della porzione di fabbricato oggetto di demolizione; per il piano	
			sottotetto si è considerata l'altezza media.	
			Cubatura del fabbricato esistente;	
			- piano interrato: 215 m ² x 3 m = 645 m ³	
			- piano terreno: 220 m ² x 4,35 m = 957 m ³	
			- piano primo: 236 m ² x 3,25 m = 767 m ³	
			- piano secondo: 238 m ² x 3,25 m = 773,50 m ³	
			- piano terzo: 258 m ² x 3,25 m = 838,50 m ³	
			- piano sottotetto: 258 m ² x 2,5 m = 645 m ³	
			cubatura vuoto per pieno 4.626 m ³	
			I prezzi applicati sono stati desunti dal Prezzario Regione Piemonte 2023 "Prezzi di	
			riferimento per opere e lavori pubblici". Nella Sezione 01- opere edili si trovano i	
			seguenti articoli:	
			- art. 01.A02.A05: demolizione completa di fabbricati sino al piano di spiccato,	
			valutata a metro cubo vuoto per pieno compreso l'accatastamento entro l'area di	
			cantiere del materiale di spoglio ed il carico ed il trasporto delle macerie ad	
			impianto di trattamento autorizzato, esclusi eventuali oneri di conferimento.	
			01.A02-A05.030: con struttura portante in c.a. e solai in c.a. o latero cemento: €	
			- 62 di 76 -	

		14,33/m ³ (Allegato n. 19).	
		Costo di demolizione: 4.626 m ³ x € 14,33/m ³ = € 66.290,58	
		- Riempimento del piano interrato dell'edificio in demolizione e spianamento.	
		Non si è ricorso ad un'analisi prezzi, pur trattandosi di un'opera di difficile	
		determinazione. Si è considerato il volume vuoto per pieno, misurazione utilizzata	
		per le lavorazioni in cui il maggior costo può essere compensato con una maggiore	
		quantità; si è applicato lo stesso costo previsto per la demolizione.	
		Volume vuoto per pieno del piano interrato: 645 m ³	
		Costo totale: 645 m ³ x € 14,33/m ³ = € 9.242,85	
		Il costo totale della demolizione, riempimento del piano interrato e spianamento è	
		pertanto pari a € 75.533,45 .	
		A tale costo sono stati aggiunti:	
		- onorari professionali, D.L. e coordinamento della sicurezza (11%): € 8.308,63	
		- oneri per il conferimento delle macerie (a corpo): € 7.000,00	
		- imprevisti (10%): € 7.553,35	
		Il costo totale di demolizione è stato valutato complessivamente in € 91.395,45 .	
		Sono esclusi oneri fiscali (IVA, tasse di occupazione suolo pubblico, indennizzi, ecc.).	
		La valutazione del costo di demolizione è avvenuta senza un progetto esecutivo ed è	
		quindi da intendersi come più probabile valore di costo.	
		9. VALORE DELL'AREA RISULTANTE DALLA DEMOLIZIONE DEL	
		FABBRICATO	
		L'area risultante dalla demolizione del fabbricato che sarà ceduta al Comune ha il	
		valore di un'area priva di capacità edificatoria che sarà destinata ad area a verde	
		attrezzato. Il valore dell'area viene compensato dal valore di quella sulla quale sarà	
		edificato il nuovo fabbricato.	
		- 63 di 76 -	

10. COSTI DI REALIZZAZIONE DELL' AREA VERDE

Il progetto di fattibilità tecnico economica inerente al recupero e alla riqualificazione del Centro storico (Villa Blanchetti e Masso Gastaldi), redatto dallo studio Picco Architetti, a cui si rimanda (Allegato n. 20), prevede, per l'area risultante dalla demolizione del fabbricato, la realizzazione di un'area verde e la sistemazione del parcheggio pubblico (peraltro già esistente).

L'immagine sottostante, tratta dagli elaborati del progetto, rappresenta quello che l'Amministrazione comunale intende realizzare.



La superficie della particella 419 del Foglio 28 (ente urbano) su cui sorge il fabbricato di via Masso Gastaldi 20 è pari a 448 m² catastali.

Il progetto prevede la seguente ripartizione della superficie liberata:

- Sistemazione a piazza e formazione di marciapiedi: 305 m²
- Sistemazione a prato con piantumazione alberi a medio fusto: 143 m²

Il costo dipende dalle specie vegetali arbustive o arboree che si intende mettere a dimora, che solo il progetto esecutivo può elencare. Si è fatto pertanto riferimento ai

costi parametrici indicati nel progetto di riqualificazione.

▪ Sistemazione a piazza: € 73/m² x 305 m² = € 22.265

▪ Sistemazione a prato: € 30/m² x 142,86 m² = € 4.290

per un costo totale di € 26.555 (Allegato n. 20).

Il costo per il ripristino della viabilità stradale, il rifacimento della segnaletica orizzontale, l'adeguamento del sistema di raccolta dell'acqua piovana, l'illuminazione stradale e pedonale di competenza dell'area di via Masso Gastaldi, è stato così determinata;

▪ costo complessivo: € 115.219: 1460 x 448 = € 35.355.

Il costo totale di realizzazione dell'area verde e delle opere complementari è pari a:

€ (26.555 + 35.355) = **€ 61.910**

A tale costo vanno aggiunti:

- onorari professionali, D.L. e coordinamento della sicurezza (11%): € 6.810,09

- imprevisti (10%): € 6.190,99

Il costo totale di sistemazione dell'area è stato valutato in **€ 74.911**. Sono esclusi gli oneri fiscali (IVA, tasse di occupazione suolo pubblico, indennizzi, ecc.).

11. COSTO DI PRODUZIONE DEL NUOVO FABBRICATO

Il nuovo fabbricato sarà realizzato nell'area individuata con la sigla C 3.36.b che prevede la seguente ripartizione dei lotti pubblici.

Lotto	Sup. fondiaria	Sul totale max prevista
C. 3.36 b – 1a C. 3.36 b – 1b	1872 m ²	1.740 m ²
C. 3.36 b – 2	2.890 m ²	2.250 m ²
Totale	4.762 m ²	3.990 m ²

Immagine 1 - Individuazione urbanistica dell'area: estratto del P.R.G.C.



11.1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI LOTTI FABBRICABILI

Al Catasto terreni i due lotti edificabili risultano intestati al Comune di Pianezza e sono distinti al Foglio 16 come segue:

Lotto 1: particella n. 1.473, seminativo, superficie 540 m²;
 particella n. 1493, seminativo, superficie 1.335 m²
 per un totale di **1.875 m²**.

Lotto 1: particella n. 1.488, seminativo, superficie 1.938 m²;
 particella n. 1497, seminativo arborato, superficie 987 m²
 per un totale di **2.925 m²**.

Si veda in allegato l'estratto di mappa del Foglio 16 con individuazione dei lotti (Allegato n. 21)

Le piccole differenze di superficie sono influenti, dal momento che il valore di un'area fabbricabile è espresso dalla superficie costruibile. Lo scrivente osserva ancora che il termine superficie utile lorda (Sul) non compare più nei regolamenti edilizi, essendo stato sostituito dal termine più semplice di **superficie lorda**.

I nuovi fabbricati che sorgeranno sui lotti di proprietà comunale sono tutti in **edilizia libera**, privi dei vincoli stabiliti per l'edilizia convenzionata. Il progetto di

massima del nuovo fabbricato denominato “proposta preliminare area Masso Gastaldi” realizzato dallo studio tecnico del geom. Carlo Truccero è stato fornito allo scrivente al fine di poter determinare il costo di costruzione del fabbricato.

Tale costo, messo a confronto con il valore di mercato della SUL e con i costi di riqualificazione dell’area libera conseguente alla demolizione del fabbricato di via Masso Gastaldi 20, è la componente più importante ai fini del giudizio di convenienza dell’opera pubblica e rappresenta lo scopo dell’incarico: “*redazione di perizia estimativa che dimostri il bilanciamento dell’operazione economico-edilizia*”.



11.2 – COSTO DI PRODUZIONE DI UN FABBRICATO

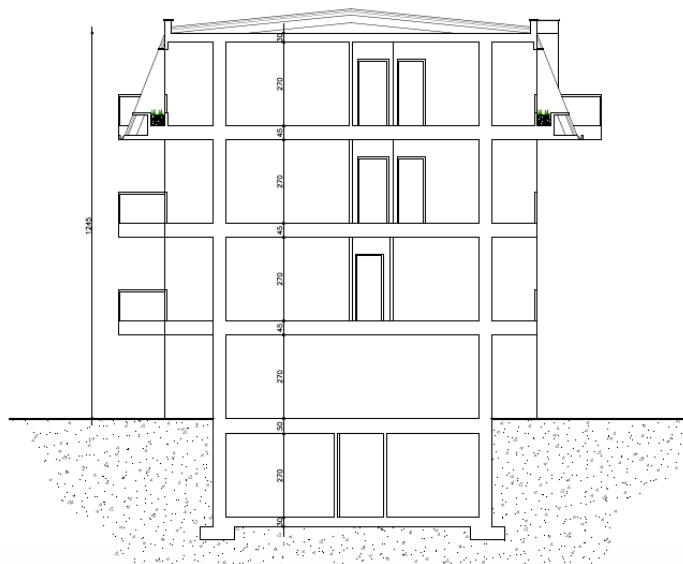
Il costo di produzione di un qualsiasi fabbricato comprende le seguenti voci di spesa.

- La spesa per l'acquisto dell'area fabbricabile, comprensiva di imposte e spese notarili.
- Le spese di progetto, di direzione dei lavori, di redazione e coordinamento del piano di sicurezza del cantiere.
- Gli oneri di urbanizzazione, i contributi da pagare per l'ottenimento del permesso di costruire, ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. 380/2001, l’eventuale monetizzazione

	degli standard urbanistici (somme da pagare al Comune in luogo della cessione di	
	una parte dell'area per la realizzazione di aree verdi, parcheggi, ecc.). I Comuni	
	possono prevedere riduzioni degli oneri di urbanizzazione finalizzate	
	all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, della qualità	
	e della sicurezza edilizia (art. 4, Titolo III, Regolamento edilizio tipo).	
	<ul style="list-style-type: none"> Le spese di registrazione del contratto d'appalto con il quale si affidano i lavori 	
	all'impresa costruttrice, le spese per fidejussione e polizza assicurativa di durata	
	decennale che il costruttore deve fornire a tutela del committente.	
	<ul style="list-style-type: none"> Il costo delle opere edilizie, cioè la somma da pagare all'impresa che le realizza. 	
	Tale componente può essere determinata sinteticamente sulla base dei costi unitari	
	accertati per opere simili (€/m ² di superficie lorda) o essere valutata mediante	
	computo metrico estimativo delle opere occorrenti.	
	<ul style="list-style-type: none"> Alle misure si applicano i prezzi unitari desunti dai prezzi correnti relativi alla 	
	fornitura dei materiali e alla posa in opera (prezzari delle opere pubbliche e	
	prezzari delle Camere di Commercio per le opere private). I prezzi non sono	
	comprensivi di IVA, che va conteggiata a parte, e possono comprendere o meno	
	le spese generali e l'utile dell'impresa costruttrice. Queste due voci, se non sono	
	comprese, vanno calcolate a parte. Le spese generali riguardano l'impianto, il	
	funzionamento e la sorveglianza del cantiere, gli interessi e le quote su macchinari	
	e attrezzature, eventuali oneri fiscali; ammontano oggi mediamente dal 15 al	
	16,5% del costo delle opere. L'utile dell'impresa costruttrice può equamente	
	considerarsi pari al 10% di detto costo, così come è riconosciuto dai prezzari per i	
	lavori pubblici.	
	<ul style="list-style-type: none"> Le spese per allacciamenti vari: luce, acqua, gas, fognature, ecc. 	
	<ul style="list-style-type: none"> Le spese di collaudo e di accatastamento per l'ottenimento del certificato di 	

		agibilità, e le spese per l'eventuale stesura del regolamento di condominio.	
		▪ Gli oneri finanziari, cioè gli interessi di anticipazione sulle spese sostenute nel	
		corso di realizzazione del fabbricato.	
		Va da sé che, nei diversi casi pratici, saranno da considerare le sole voci che	
		compongono il tipo di costo che interessa.	
		Quando il valore di costo di un fabbricato nuovo è stimato comprendendovi tutte le	
		sue componenti, esso differisce dal valore di mercato soltanto per una quantità che	
		corrisponde al profitto del promotore dell'attività immobiliare. Questo può	
		raggiungere livelli elevati in condizioni di mercato favorevole, ma può anche essere	
		negativo le condizioni di crisi.	
		11.3 – COSTO DI COSTRUZIONE DEL NUOVO FABBRICATO	
		Rispetto alle voci di costo sopra elencate, nel caso in esame l'area fabbricabile è di	
		proprietà del Comune, le opere di urbanizzazione primaria (sopra e sottosuolo) sono	
		già realizzate, mancano le opere di urbanizzazione secondaria. Le altre voci di costo,	
		ovvero progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza del cantiere, e	
		gli altri oneri (fideiussione, polizza assicurativa, ecc.) ed il costo di costruzione	
		saranno sostenute dall'impresa che vincerà il bando pubblico finalizzato	
		all'individuazione dell'operatore economico che realizzerà l'edificio oggetto di	
		trasferimento ed i rimanenti edifici in edilizia libera previsti dallo strumento esecutivo.	
		La principale voce di costo è quello delle opere edilizie dell'impresa di costruzioni che	
		realizzerà l'opera. Escludendo la stima del costo mediante un computo metrico	
		estimativo, che, come anticipato in precedenza, è possibile quando esiste un progetto	
		esecutivo ed un capitolato speciale d'appalto, con la descrizione, i requisiti e le qualità	
		delle opere (strutture portanti, copertura, tamponamenti, sottofondi e pavimenti,	
		rifiniture, impianti, ecc.), lo scrivente ha proceduto alla valutazione del costo di	
		- 69 di 76 -	

	costruzione applicando lo stesso principio comparativo del confronto diretto. Il	
	parametro tecnico utilizzato è la superficie lorda del fabbricato e si è tenuto conto:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ della zona urbana: forma, giacitura, accessibilità del terreno, caratteristiche geotecniche adatte per l'edificazione; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ delle caratteristiche costruttive, considerando che il Comune di Pianezza è in 	
	zona sismica 3 (i terremoti sono meno probabili rispetto alla zona 1 e 2), dei	
	materiali usati e del grado di rifinitura normali, degli impianti (idrico,	
	elettrico, Tv, ascensore, riscaldamento). Per quanto riguarda le norme sul	
	risparmio energetico, il fabbricato sarà riscaldato attraverso l'utilizzo di	
	pompe di calore singole per ogni unità abitativa; verranno inoltre previsti	
	sulla copertura un numero adeguato di pannelli fotovoltaici: il fabbricato	
	dovrebbe essere in classe energetica A4 . Il progetto preliminare ha previsto	
	60 pannelli di dimensioni 1 x 1,70 m con una potenza di picco di 20kw.	
	Sarà quindi un fabbricato con struttura portante in cemento armato e muri di	
	tamponamento in mattoni; facciate intonacate; serramenti in legno o simil legno con	
	gelosie. Il costo farà riferimento all'edilizia residenziale di tipo economico.	
	11.3.1 Dimensioni del fabbricato: Superficie lorda (SL)	
	La proposta preliminare prevede l'edificazione di un fabbricato residenziale analogo a	
	quello oggetto di demolizione. Sono state rispettate, nei limiti della tolleranza nella	
	misura delle superfici e senza grandi acrobazie progettuali, la composizione	
	planimetrica e le superfici delle singole unità immobiliari con un'unica destinazione ad	
	uso abitativo.	
	Il fabbricato sarà a tre piani (4 fuori terra) oltre ad un piano interrato ad uso cantine;	
	non sono state previste autorimesse pertinenziali alle unità abitative. La copertura è a	
	due falde, progettata in funzione del posizionamento dei 60 pannelli fotovoltaici.	
	- 70 di 76 -	



La SUL che sarà liberata in seguito alla demolizione del fabbricato esistente, indicata nelle schede del PRGC, è pari a **1.140 m²**.

Il progetto di massima riporta le seguenti superfici lorde di pavimento:

Piano	Slp attuale	Slp progetto
Piano terra	220,30 m ²	235,45 m ²
Piano primo	230,20 m ²	254,10 m ²
Piano secondo	237,78 m ²	258,15 m ²
Piano terzo	252,76 m ²	274,40 m ²
Totali	941,04 m²	1.022,10 m²

Il progettista indica la superficie lorda di pavimento che, a parere dello scrivente, è da intendersi come superficie di tutti i piani compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie.

Ai fini del calcolo del costo di costruzione si utilizza la superficie lorda di 1.022,10 m².

Si riporta a titolo di esempio un estratto del progetto preliminare rappresentato dal piano primo del costruendo fabbricato.



11.3.2 Indagini di mercato

Le indagini di mercato volte alla ricerca di costi di costruzione di fabbricati simili sono state condotte presso imprese, rivenditori di materiali edili, liberi professionisti, collegio costruttori e riviste di settore.

Per un fabbricato pluripiano di tipo economico il puro costo di costruzione può variare da € 1.350/m² a € 1.500/m² di superficie lorda. Lo scrivente ha anche consultato il volume “Prezzi di tipologie edilizie del Collegio degli ingegneri e architetti di Milano”, edizione 2019.

Il termine di confronto è un Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati, avente una S.l.p. di 1.754 m². Il costo indicato è pari a € 1.171/m².

	Tale costo aggiornato sulla base degli indici Istat del costo di costruzione di un	
	edificio residenziale diventa pari a:	
	<ul style="list-style-type: none"> Costo di costruzione giugno 2019: € 1171/m² 	
	<ul style="list-style-type: none"> Costo di costruzione giugno 2020: € 1.204/m² 	
	<ul style="list-style-type: none"> Costo di costruzione giugno 2021: € 1.257/m² 	
	<ul style="list-style-type: none"> Costo di costruzione giugno 2022: € 1.420/m² 	
	<ul style="list-style-type: none"> Costo di costruzione novembre 2023: € 1.435/m² 	
	Lo scrivente ritiene corretto assumere il costo unitario di € 1.400/m² per i seguenti	
	motivi:	
	<ul style="list-style-type: none"> il fabbricato costruendo non ha parcheggi interrati; 	
	<ul style="list-style-type: none"> si considera come classe energetica la A4 anziché la classe A+ (prevista per il 	
	fabbricato del 2019);	
	<ul style="list-style-type: none"> trattandosi della stessa impresa che realizzerà tutti i fabbricati per una Sul di 	
	3.990 m², valgono le economie di scala.	
	11.3.2 Costo di produzione	
	Il costo di costruzione totale del fabbricato ammonta pertanto a:	
	$1.022,10 \text{ m}^2 \times € 1.400/\text{m}^2 = \textbf{€ 1.430.940}$	
	Considerando le spese tecniche, fidejussioni, assicurazione per un importo	
	complessivo pari al 10% del costo della costruzione, il costo totale assomma a:	
	$€ 1.430.940 \times 1,10 = \textbf{€ 1.574.034}$	
	Gli oneri finanziari in questo caso non vengono calcolati perché lo scopo della	
	valutazione è il costo attuale dell'operazione edilizia.	
	PARTE QUINTA	
	12. BILANCIAMENTO DELL'OPERAZIONE ECONOMICO -	
	EDILIZIA	
	- 73 di 76 -	

	Lo scopo della presente valutazione è la “ <i>redazione di perizia estimativa che dimostri il</i>	
	<i>bilanciamento dell’operazione economico-edilizia</i> ” inerente alla valorizzazione del Masso	
	Gastaldi.	
	Gli oneri che gravano finanziariamente sull’impresa che realizzerà le opere per conto	
	dell’Amministrazione (costo di demolizione del fabbricato esistente e costo di	
	costruzione di un nuovo fabbricato da concedere in permuta, realizzazione dell’area	
	verde), dovrebbero essere compensati dal valore della SUL oggetto di trasferimento,	
	come indicato dall’art. 114.13 della NTA nella variante parziale n. 3 al PRGC.	
	12.1 VALORE ATTUALE DEL FABBRICATO DI VIA MASSO GASTALDI 20	
	Il più probabile valore attuale di mercato delle sedici unità immobiliari (tre negozi e	
	tredici appartamenti) comprese nel fabbricato di via Masso Gastaldi 20, giusti i calcoli	
	riportati nella parte seconda del presente elaborato, è pari a € 1.061.991,21 .	
	Tale valore è nettamente inferiore a quello della SUL attribuita al fabbricato; pertanto	
	tale valore ha solo una funzione documentale dello stato di fatto delle U.I., ma non è	
	da ritenersi utile ai fini del bilanciamento dell’operazione economico-edilizia.	
	12.2 VALORE DELLA SUL	
	In seguito alla demolizione del fabbricato esistente sarà liberata e ceduta al Comune	
	l’area che diventerà “verde pubblico attrezzato”, distinta con la sigla V. 3.36.4; la SUL	
	derivante dalla demolizione verrà trasferita nel comparto C 3.36b:	
	1. Valore della SUL prevista dal PRGC in seguito alla demolizione del	
	fabbricato addossato al Masso Gastaldi: $1.140 \text{ m}^2 \times € 580/\text{m}^2 = € 661.200$	
	2. Valore della SUL da concedere in permuta all’impresa che si aggiudicherà il	
	bando pubblico: $2.850 \text{ m}^2 \times € 580/\text{m}^2 = € 1.653.000$	
	Il valore totale della SUL è pari a € 2.314.200	
	- 74 di 76 -	

	12.3 COSTI DIRETTI PER LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DI VIA MASSO	
	GASTALDI 20 E COSTO DI COSTRUZIONE DEL NUOVO FABBRICATO	
	1. Costo della demolizione: € 91.395	
	2. Costo di sistemazione dell'area verde: € 74.911	
	3. Costo di costruzione del fabbricato: € 1.574.034	
	Costo totale € 1.740.340	
	Tale costo è superiore al valore della SUL da concedere in permuta all'impresa che si	
	aggiudicherà i lavori (€ 1.653.000).	
	12.4 VALORE DELLA SUL RISULTANTE DAL DISEGNO PRELIMINARE	
	Il disegno preliminare del fabbricato costruendo ha previsto una SUL inferiore a	
	quella indicata dal PRGC:	
	▪ SUL del fabbricato in demolizione: 1.022,10 m²	
	▪ SUL da concedere in permuta: 2.967,90 m²	
	Il valore della SUL da concedere in permuta diventa:	
	$2.967,90 \text{ m}^2 \times € 580/\text{m}^2 = € 1.721.382$	
	Il valore sopra determinato non compensa ancora del tutto i costi da sostenere da	
	parte dell'impresa che realizzerà le opere per conto dell'Amministrazione; pertanto, il	
	saldo negativo risulta:	
	$€ (1.740.340 - 1.721.382) = € 18.958$	
	13. CONCLUSIONI	
	Qualsiasi opera che sia fatta per il raggiungimento di un fine e comporti l'impiego di	
	risorse presenta aspetti positivi (benefici) e aspetti negativi (costi). La messa a	
	confronto di questi aspetti contrapposti costituisce il procedimento generalmente	
	valido per giudicare la convenienza di un'opera. Tale procedimento è denominato	
	analisi costi-benefici.	
	- 75 di 76 -	

	L'analisi costi-benefici per le opere pubbliche è più complessa rispetto alle	
	applicazioni in campo privato, per i seguenti motivi:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ si ha una concatenazione di effetti che si protrae per un lungo periodo; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ accanto ai benefici e ai costi valutabili direttamente in moneta vanno 	
	considerate anche le utilità e le disutilità legate ad un uso esterno delle risorse	
	create o distrutte: in questo caso si tratta di una risorsa recuperata;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ non vanno trascurati gli effetti sociali di carattere puramente qualitativo, 	
	rappresentato dal vantaggio per la collettività dovuto alla valorizzazione del	
	Masso Gastaldi ed al miglioramento del centro storico, la cui monetizzazione	
	si basa sulla disponibilità a pagare da parte degli utenti.	
	La valutazione degli effetti non monetizzabili è una questione di interpretazione	
	politica dei bisogni sociali, così come è politica la decisione di fare o non fare una	
	determinata opera, qualunque sia il responso dell'analisi economica. Comunque,	
	proprio perché chi ha il potere di decidere disponga di tutti i possibili elementi di	
	giudizio, l'analisi condotta dallo scrivente, con l'esclusione dei “benefici sociali”	
	difficilmente quantificabili in moneta, si pone come una fase indispensabile nell' <i>iter</i> di	
	approvazione di un progetto di un'opera pubblica.	
	Lo scrivente rimane comunque a disposizione per eventuali chiarimenti o	
	delucidazioni.	
	Pianezza, 5 giugno 2024	
	Dino Franchi	
	ALLEGATI	
	Si rimanda al fascicolo che costituisce parte integrante del presente elaborato.	
	- 76 di 76 -	