

GEOMETRA ROSSI CARLO

Via Roma, 1
10121 - TORINO (TO)
Partita IVA: 00312890114
Codice fiscale: RSSCRL68D11E463M
Telefono: 011.982211- Fax: 011.772211
Cellulare: 392.8403137
e-mail: geom.carlo.rossi@gmail.com
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale della Spezia



PERIZIA DI STIMA ANALITICA GIURATA
del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Collegno (TO)

Committente

Sig.ra Dorotei Luisa



Collegno, 15 luglio 2014



Geometra Carlo Rossi

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica giurata tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Collegno (TO), Via Alta n. 12.

COMMITTENTE

- DOROTEI LUISA, nata a Colle Brianza (LC) il giorno 6 maggio 1963, residente in Collegno (TO), Via Venezuela n. 12, codice fiscale DRT LSU 63E46 C851X.

CONSULENTE TECNICO

- Geometra Carlo Rossi, nato a La Spezia (SP) il giorno 17 marzo 1965, residente in Collegno (TO), Via Roma n. 11, codice fiscale RSS CRL 65C17 E463Y, con studio in Collegno (TO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 1946.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo dei costi (Cost Approach) un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	1
2.1 Ubicazione	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia	1
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	1
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI	2
5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	4
6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	4
7. ALLEGATI	4

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Carlo Rossi**, con studio in Collegno (TO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 1946, a seguito dell'incarico ricevuto in data 30 giugno 2014 da Dorotei Luisa di redigere perizia di stima analitica giurata, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Collegno (TO), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 8 luglio 2014.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo dei costi (Cost Approach) un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Collegno (TO), Via Alta n. 12.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Collegno (TO), Via Alta n. 12, censito al foglio 11, particella 739 sub. 1 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: COLLEGNO (TO)
Indirizzo: Via Alta n. 12

Quote di proprietà

DROTEI LUISA (1/1 piena proprietà)

Dati catastali

- Catasto Fabbricati, foglio 11, particella 739, sub. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,0, rendita € 557,77

Descrizione dell'immobile e confini

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito negli anni settanta.

Il tetto è del tipo a capanna con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione, posto ai piani terra, primo e secondo del fabbricato sopradescritto, di superficie lorda pari a mq 128,00 circa, oltre a corte pertinenziale estesa a mq 118,00 circa, per una superficie commerciale complessiva pari a mq 139,80 circa.

L'appartamento è composto da:

- al piano terra: cucina, soggiorno con camino e ripostiglio;
- al piano primo: due camere e bagno.

Le pareti sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco ed in parte in pietra a vista, i pavimenti sono in mattonelle di cotto lavorato a mano, di buona fattura. La corte è pavimentata con mattonelle di cotto di pregevole fattura.

Stato di conservazione e manutenzione

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione, ma presenta al piano terra evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe.

Gli infissi in legno, dotati di vetro semplice, non presentano ne scuri interni ne persiane esterne e sono protetti da grate in ferro a lavorazione artigianale tipica dei luoghi.

Impianti tecnologici

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative.

Atti di provenienza

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Romolo Romani di Sarzana in data 5 giugno 1985, repertorio 12345, raccolta 1234, registrato a Massa in data 10 giugno 1985 al n. 12456, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Massa in data 15 giugno 1985 al n. 12123 (allegato A.1)

- dichiarazione di successione in morte di Garibaldi Giuseppe registrata a Asti in data 9 settembre 2000 al n. 312, vol. 12 (allegato A.2)

Planimetrie catastali

- Planimetria appartamento (allegato B.3)
- Planimetria garage (allegato B.4)

Certificazioni

- Certificazione Energetica, redatto da Geom. Manfredi Paolo in data 9 settembre 2013 (allegato C.1)

5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: COLLEGNO (TO)
Indirizzo: Via Alta n. 12
Dati catastali: Fg. 11, num. 739, sub. 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Unità principale	139,80	100%	139,80
Logge, patii e porticati	20,00	35%	7,00
Mansarde non abitabili	55,00	35%	19,25
Superficie commerciale totale			mq 166,05

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni	0,85
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	0,90
OBSOLESCENZA ECONOMICA	0,95
Coefficiente globale	0,72

Valore catastale: € 70.279,02
Valore OMI: € 210.290,00
Valore di costruzione al nuovo: € 182.556,00 = € 125,00 x mq 700,00 + € 1.000,00 x mq 166,05 x 0,72
Valore stimato: € 182.556,00
Valore stimato arrotondato: € 183.000,00

VALORE STIMATO € 183.000,00
(euro centoottantatremila/00)



Geometra Carlo Rossi

6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Carlo Rossi**, con studio in Collegno (TO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 1946, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 183.000,00
(euro centoottantatremila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Collegno, 15 luglio 2014



Geometra Carlo Rossi

7. ALLEGATI

- A.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Romolo Romani di Sarzana in data 5 giugno 1985, repertorio 12345, raccolta 1234, registrato a Massa in data 10 giugno 1985 al n. 12456, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Massa in data 15 giugno 1985 al n. 12123
- A.2** - Dichiarazione di successione registrata a Asti in data 9 settembre 2000 al n. 312, vol. 12
- B.1** - Estratto di mappa compendio
- B.2** - Visura catastale
- B.3** - Planimetria appartamento
- B.4** - Planimetria garage
- C.1** - Certificazione Energetica, redatto da Geom. Manfredi Paolo in data 9 settembre 2013
- D.1** - Edificio A
- D.2** - Edificio B
- D.3** - Edificio C

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

VERBALE DI GIURAMENTO DI
PERIZIA STRAGIUDIZIALE

CRON. _____

L'anno 2014 (duemilaquattordici), addì 15 (quindici) del mese di luglio, innanzi al sottoscritto Cancelliere è comparso il Geometra Carlo Rossi identificato a mezzo Carta d'identità n. AS12195025 rilasciata da Comune di Collegno in data 9 agosto 2012, il quale chiede di asseverare l'avanti estesa perizia, eseguita su richiesta di:

- DOROTEI LUISA, nata a Colle Brianza (LC) il giorno 6 maggio 1963, residente in Collegno (TO), Via Venezuela n. 12, codice fiscale DRT LSU 63E46 C851X.

Ammonito nei modi di legge, il perito giura con la seguente formula:

"Giuro di bene e fedelmente aver adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

Geometra Carlo Rossi

IL CANCELLIERE