

CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

**VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE AD
UNITA' IMMOBILIARI USO UFFICIO SITE IN
VIA TORINO N. 164**



CRIVELLIN Loris Geometra

SAT

Sat Servizi amministrativi e territoriali srl
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento del Comune di Settimo Torinese
Sede Legale: Piazza della Libertà 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)
Telefono 011.80.28.711 – Fax 011.80.28.892 info@satservizi.eu

www.satservizi.eu

C.F., P.IVA, Registro Imprese (TO) 09555390013 REA: TO-1061309
Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 57.602,66

INDICE

1. Premessa.....3

2. Collocazione della zona e dell'immobile nel contesto territoriale.3

3. Individuazione e caratterizzazione dell'immobile.....3

4. Metodologia estimativa5

5. Fonti e individuazione valori di mercato9

6. Conclusioni.....10

1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Loris Crivellin, dipendente della Società SAT S.r.l., Regularmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino al n. 8061, a seguito di determina dirigenziale n. 111 del 18/12/2019, redige la seguente perizia al fine di determinare il più probabile valore di locazione delle unità immobiliari ad uso uffici, site in San Mauro Torinese Via Torino n. 164.

2. Collocazione della zona e dell'immobile nel contesto territoriale

Le unità in oggetto si trovano nel quartiere denominato Sant'Anna Pescatori, al piano terreno di un Condominio sito in Via Torino al civico 164.

Il quartiere è situato sulla sponda destra del fiume Po, a pochi km dal centro cittadino. E' percorsa dalla Via Torino (Strada provinciale 590), importante arteria cittadina che dal centro del paese porta alla Città di Torino.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi per la comunità, (negozi, banche ecc.), strutture pubbliche quali scuole (materna ed elementare) e parchi urbani (Parco fluviale del Po).

Adiacente al Condominio è presente un ampio parcheggio pubblico.

3. Individuazione e caratterizzazione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia è posto al piano terreno (1° piano f. t.) dell'edificio e si estende per tutto il piano del Condominio. Sono altresì comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione, consuetudine e per regolamento di condominio.

Da una visione degli elaborati progettuali la destinazione dei locali è *UFFICIO* e da una verifica presso gli archivi comunali non è mai stata modificata tale destinazione.

Il palazzo di cui è parte le unità immobiliari oggetto di perizia sono direttamente prospicienti la via Torino con un ampio parcheggio pubblico posto in adiacenza, è servito da n. 2 scale condominiali ed è composto da n. 4 piani fuori terra destinati, prevalentemente ad uso residenziale E' inoltre presente un piano interrato destinato a locali cantina e autorimesse. L'accesso alle unità immobiliari avviene dai portoncini pedonali, separati dall'accesso al condominio che avviene invece dall'androne condominiale.

Le facciate hanno finitura realizzata in mattoni "paramano", sono intonacate i "marca piano" di ogni piano dell'edificio. I balconi sono realizzati in calcestruzzo ed hanno balaustra in metallo. I serramenti verso strada sono di legno con doppio vetro semplice e sono dotati di avvolgibili in alluminio.

I locali, oggetto di perizia, si presentano in parte arredati.

Le unità immobiliare sono così censite:

Fg. 15 n. 150 sub. 66 e sub. 68 sono così composte:

Sub 66:

Ingresso, n. 4 uffici, corridoio, ripostiglio e servizi igienici, per una superficie commerciale complessiva di mq 145;

Sub 68:

N. 5 uffici, corridoio, disimpegno e servizi igienici, per una superficie commerciale complessiva di mq 147.

Tutti gli uffici hanno il pavimento in piastrelle 30x30 cm; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I bagni hanno pavimenti in piastrelle di gres e pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino all'altezza di 180 cm circa; la parte superiore delle pareti è intonacata e tinteggiata come anche il soffitto.

I soffitti delle unità immobiliari sono a solaio piano, intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro e sono dotati di avvolgibili in alluminio.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo. I terminali di erogazione del calore all'interno delle unità immobiliare sono costituiti da radiatori a colonne in ghisa.

L'edificio nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, in relazione all'epoca ed alla tipologia di realizzazione.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione invece sono in mediocre stato di conservazione e manutenzione e sono caratterizzate da materiali di fattura discreta e di epoca di posa che risalgono probabilmente al periodo di costruzione.

Da rivedere l'impianto elettrico e termoidraulico.

Per una miglior descrizione delle unità immobiliare si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetrie delle unità immobiliari (ved. all. 1);
- documentazione fotografica (ved. all. 2).

4. Metodologia estimativa

La destinazione attuale dell'immobile da categoria catastale è : ufficio/direzionale.

Per la stima del canone di locazione degli immobili, si utilizza il *metodo per comparazione diretta*.

Tale metodo, così come viene definito da *Orefice* nel testo "*Estimo Civile*" "...è l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento."

Pertanto la determinazione del valore appare ricondotta alla definizione di *mercato elementare omogeneo*, entro cui il perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tali aree dovrà essere condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità di caratteristiche che si dividono in:

a) Caratteristiche di localizzazione:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto;
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici ecc..)
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento ecc..

b) Caratteristiche di posizione:

- L'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- L'eventuale panoramicità;
- La luminosità;
- La prospicenza;
- L'altezza dal piano stradale, ecc..

c) Caratteristiche tipologiche:

- Età dell'edificio e caratteristiche architettoniche;
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture;
- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti;
- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici.

d) Caratteristiche di tipo produttivo:

- Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
- Presenza di servitù, diritti, oneri e pesi di qualsiasi natura;

Posto uguale a 100% il valore massimo nel mercato pertinente alle unità in oggetto, il valore minimo risulta mediamente dell'ordine del 50% e la composizione percentuale dei quattro gruppi di caratteristiche si presenta generalmente del seguente tipo:

	Val. min. %	Val. max %
Caratteristiche di localizzazione	10	30
Caratteristiche di posizione	10	20
Caratteristiche tipologiche	20	25
Caratteristiche produttive	10	25
	50	100

La differenza tra minimo e massimo, solitamente, è sensibilmente elevata nei mercati periferici e tende a ridursi man mano che si passa ai mercati delle aree centrali: il motivo di tale andamento del fenomeno va ricercato nel fatto che nei mercati centrali (generalmente di dimensioni limitate) il requisito della centralità risulta sostanzialmente omogeneo mentre, al contrario, nei mercati in aree periferiche (di solito assai più ampi).

Si procede ad attribuire i coefficienti sopra indicati per le unità in esame:

a) Caratteristiche di localizzazione:

Le unità sono situate in zona semi centrale a circa 1,5 km dal centro cittadino. Il livello dei collegamenti viari e dei trasporti pubblici è buono. Sono presenti diverse attrezzature collettive ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze.

E' presente nelle immediate vicinanze una pista ciclabile che percorre il lungo Po di collegamento con le città limitrofe.

In definitiva si può stimare un valore K di **22%**

b) Caratteristiche di posizione:

Le unità sono situate al piano terreno di un condominio. Il condominio si affaccia su un ampio parcheggio pubblico.

La luminosità non è delle migliori, dovuta sia dal posizione al piano terreno e dal fatto che, la presenza della collina posta a Sud, non permette una passaggio immediato della luce solare.

Le due unità si trovano ai due estremi del lato del condominio. Tuttavia il sub. 66 risulta quello più "sacrificato" in tema di luminosità in quanto una parte di parete risulta in aderenza con il condominio vicino, mentre il sub. 68 ha tre aree libere dirette sul parcheggio pubblico e area verde

In definitiva si può stimare un valore K per il **sub. 66** del **11%** mentre per il **sub. 68** del **15%**

c) Caratteristiche tipologiche

Per quanto riguarda la vetustà dell'immobile, è da notare che la costruzione dell'edificio è stato autorizzato con licenza edilizia n. 22-83 del 24/06/1987 e successiva variante.

Successivamente con autorizzazione edilizia per modifiche interne - aut. n. 236-90 pratica n. 22/83/10 del 22/08/1990.

Le unità immobiliari, in precedenza, erano un'unica unità immobiliare che comprendeva tutto il piano terreno del condominio. Fin dalla realizzazione, gli uffici sono stati utilizzati per servizi pubblici.

In generale le unità si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione e sono caratterizzate da materiali di fattura discreta e di epoca di posa che risalenti probabilmente al periodo di costruzione.

In definitiva si può stimare un valore K di **20%**;

a) Caratteristiche di tipo produttivo:

Nulla da segnalare: k = **25%**

Riassumendo si ottiene la seguente tabella

	caratteristiche di localizzazione	caratteristiche di posizione	caratteristiche tipologiche	caratteristiche tipologiche	TOTALE
Sub. 66	22	11	20	25	78
Sub. 68	22	15	20	25	82

Ne deriva che il valore di locazione sarà il risultato della seguente formula;

$$V_m = V_{max} \times \sum k_1$$

Dove:

V_m = valore dell'unità oggetto di stima

$\Sigma k1$ = sommatoria dei coefficienti, derivanti dall'applicazione dei valori minimi e massimi della tabella delle caratteristiche.

5. Fonti e individuazione valori di mercato

Tipologia di rilevazione delle indagini.

Sono state consultate, in particolare, alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare e disaminati, presso agenti immobiliari, prezzi e valori di immobili simili a quelli in esame.

Si sono rilevati i seguenti borsini immobiliari per il segmento uffici terziario/direzionale:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE			
AGENZIA DELLE ENTRATE 1° SEM. 2019			
Comune di San Mauro Torinese			min. max
Valore di locazione (€/mq al mese) - tipologia uffici			3,60 5,30
BORSINO IMMOBILIARE			
Comune di San Mauro Torinese, zona San Anna Pescatori			
Valore di locazione (€/mq al mese) - tipologia uffici			5,00 7,00
PUBBLICAZIONI INTERNET			
Immobiliare.it			
Ufficio zona Piazzale Europa	€/mese	550,00 pari a	5,87
	mq	75	
	pari a €/mq 7,33		
Ufficio zona Martiri della Libertà	€/mese	730 pari a	6,42
	mq	91	

* si ritiene di abbattere del 20% i valori delle pubblicazioni, in quanto maggiorati dei costi di agenzia

Applicando infine la formula: $Vm = Vmax \times \Sigma k1$

Unità immobiliare sub. 66

$Vmax$ medio = €/mq 6,15 x 0,78 = €/mq 4,80

€/mq 4,80 x 145 mq = € 696,00 al mese

€ 8.352,00 l'anno

Unità immobiliare sub. 68

Vmax medio = € /mq 6,15 x 0,82 = € /mq 5,05

€ /mq 5,05 x 147 mq = € 742,35 al mese

€ 8.908,20 l'anno

6. Conclusioni

Si conclude che il canone di locazione annuo relativo alle unità immobiliari site in Via Torino n. 164 a San Mauro Torinese ad uso ufficio, è quantificato così:

- **Unità Fg. 15 n. 150 sub. 66**
€ 8.352,00 (ottomilatrecentocinquantadue/00) pari ad
€ 696,00 (seicentonovantasei/00) al mese;
- **Unità Fg. 15 n. 150 sub. 68**
€ 8.908,20 (ottomilanovecentootto/20) pari ad
€ 742,35 (settecentoquarantadue/35) al mese;

Settimo T.se li, 10/01/2020

Il perito
Geometra Loris Crivellin



Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 15
Particella: 150
Subalterno: 66

Compilata da:
Crivellin Loris

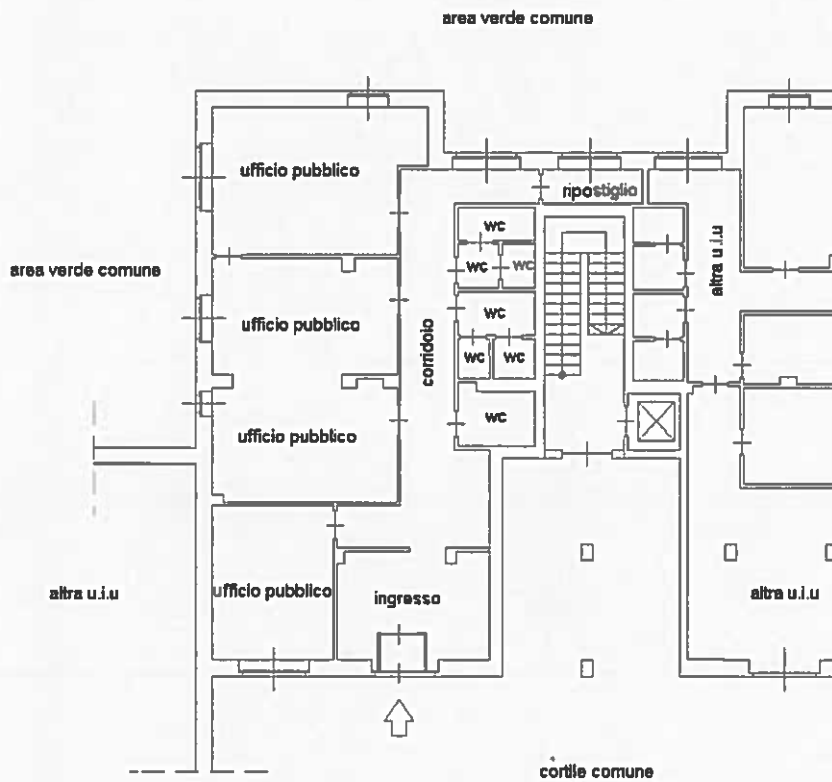
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Torino

N. 8061

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO - H. 3,45



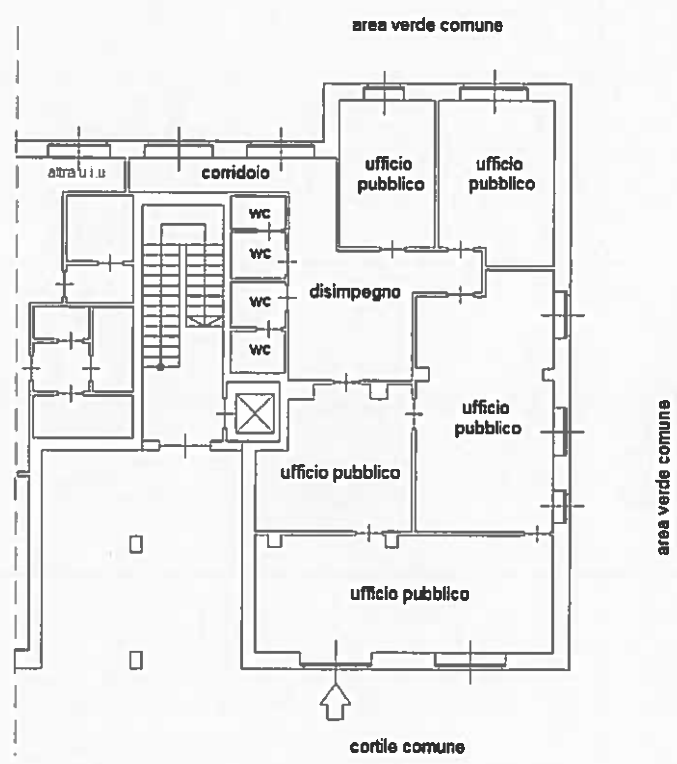
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Mauro Torinese
Via Torino _____ civ. 164

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 150
Subalterno: 68

Compilata da:
Crivellin Loris
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino N. 8061

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO - H. 3,45



Documentazione Fotografica



