

Numero 2598 di repertorio

ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno undici ottobre, alle ore quindici cir.

6

In Rivalta di Torino, in una camera al piano terreno della casa in via Umberto I 24.

Davanti a me dottoressa Arathi Candeaogo, Notaio in Rivalta di Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Torino e Pinerolo, è comparso:

- RAVETTI Giovanni, nato a Genova il 16 febbraio 1954, domiciliato a Rivalta di Torino via Umberto I 24, codice fiscale dichiaratomi: RVT GNN 54B16 D969K, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al numero 6399.

Comparente della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi presenta la perizia per l'aggiornamento all'attualità del valore di mercato dell'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Collegno come Foglio 8, numeri 1660 e 2027, che composta di tredici mezzi fogli, oltre agli allegati, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura da parte di me Notaio per dispensa avutane dal comparente con il mio consenso, previa vidimazione e mi chiede di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla fattami richiesta io Notaio ammonisco ai sensi di legge il costituito, il quale quindi presta il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità."



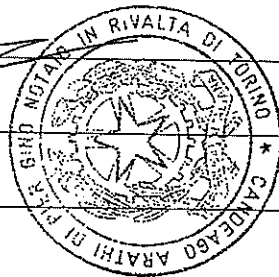
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto da persone di mia fiducia in parte a mano in parte a macchina ed in parte da me Notaio.

Io Notaio ho letto il presente atto al comparente il quale su mio interpello lo conferma e con me lo sottoscrive essendo le ore *sedici e minuti cinque circa*

Quale atto occupa un foglio per una pagina intera e della seconda pagina fin qui.

Robert Mauer

[Signature]



Perizia stragiudiziale per l'aggiornamento all'attualità del valore di mercato di
Immobile in Collegno, via XI Febbraio n° 26.

Già oggetto di precedente perizia in data 07/04/2014 che viene rivista, corretta ed
adeguata alla data odierna

INDICE:

- 1 PREMESSA
- 2 RELAZIONE TECNICA
- 2.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE
- 2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'
- 2.3 ESTREMI CATASTALI
- 2.4 STATO LOCATIVO
- 2.5 PROPRIETA', PROVENIENZE, VINCOLI E IPOTECHE
- 2.6 SITUAZIONE URBANISTICA E RISPONDENZA ALLA
 NORMATIVA
- 3 PROFILO TECNICO DEI FABBRICATI
- 3.1 STRUTTURA E FINITURE
- 3.2 STATO DI CONSERVAZIONE
- 3.3 CONSISTENZA
- 4 STIMA DEI BENI IMMOBILI
- 4.1 PROCEDIMENTO SINTETICO PER COMPARAZIONE DIRETTA
- 4.2 PROCEDIMENTO SINTETICO PER PUNTI DI MERITO
- 5 PROCEDIMENTO PER VALORE DI TRASFORMAZIONE
- 6 PROCEDIMENTO ANALITICO PER CAPITALIZ. DEI REDDITI
- 6.1 CALCOLO DEL Bf
- 6.2 CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE
- 6.3 VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI
- 7 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CONCLUSIONI FINALI

Allegati :
- documentazione fotografica;
- visure catastali;



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.



- planimetrie catastali;
- tabelle valori locativi Patti Territoriali
- Estratto del PRGC e della mappa del Catasto Terreni;
- Certificato Energetico;
- C.D.U.

RELAZIONE di PERIZIA

1 - PREMESSA:

a) Il sottoscritto Geom. **Giovanni Ravetti**, nato a Genova il 16.02.1954, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n° 6399, operante nell'ambito dello Studio Tecnico dei geomm. Ravetti & Spinardi con sede in Rivalta di Torino, via Bianca della Valle n° 13, p.lva 06352640012, ha ricevuto dall' AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA SAN LUIGI GONZAGA di ORBASSANO l'incarico di redigere e produrre la perizia di stima del più probabile valore di mercato, all'attualità, dell'immobile residenziale di proprietà dell'Ente, ubicato nel Comune di Collegno in via XI febbraio n° 26.

Le finalità della valutazione sono connesse con la futura vendita del bene immobile con le modalità previste dalla vigente normativa che regola tale materia.

Ai fini di assolvere all'incarico ricevuto, dopo aver:

- esaminato la documentazione prodotta dall'Ente e quella reperita presso gli Uffici Comunali, quelli Catastali e la Conservatoria dei P.P.RR.II.;
- effettuati necessari sopralluoghi;
- acquisiti i dati sui valori immobiliari locali;

produce la seguente perizia di stima esposta ed argomentata nella seguente relazione .

b)- Alla data odierna si rende necessario rivedere e aggiornare la 1° perizia in seguito alla contrazione dei prezzi e dei valori dovuti alla recessione in atto e ad alcune imprecisioni che vengono così corrette.

Per questo si produce la seguente perizia integrativa.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2- RELAZIONE :

2.1 – Descrizione sommaria dell' immobile:

Oggetto della perizia è un edificio residenziale unifamiliare entrostante terreno della superficie catastale di mq 544, (quale somma dei mappali fg 8, n° 1660 di mq 530 e fg 8 n° 2027 di mq 14), libero sui quattro lati con accesso pedonale e carroia dalla pubblica via XI febbraio, al civico n° 26, del Comune di Collegno, Provincia di Torino.

Elevato su un piano fuori terra oltre seminterrato è costituito da un alloggio ubicato al piano rialzato, circa m 1,00 dal piano campagna, con altezza interna utile di m 3,20, composto da ingresso, tinello, cucinino, due camere, ripostiglio, bagno, balcone lato posteriore e loggiato sul lato anteriore, verso strada, oltre locali accessori disposti in unico vano, rifinito allo stato grezzo, avente altezza utile di m 2,55 ubicato al piano seminterrato dello stabile, dotato di accesso pedonale diretto dal cortile e non collegato internamente con l'alloggio soprastante.

Superficie commerciale totale di mq 158,57 come illustrato nella tabella del successivo punto 3.3.

Il nudo tetto, con manto in tegole piane, "marsigliesi", posate su orditura lignea, completa l'edificio principale.

In basso fabbricato fuori terra, esterno a quello principale e collocato sui confini sud e ovest del lotto, si erge un box auto in muratura, con copertura in lamiera, porta di accesso in ferro con vetri stampati; dimensioni esterne m 3 per m 4, altezza m 2,50 ed una superficie di mq 12,00.

L'area pertinenziale, della sup. residua di circa 200 mq, al netto degli edifici, marciapiedi, camminamenti ed aree di manovra è destinata a giardino, prato ed orto e versa attualmente in precario stato di manutenzione.

Il lotto è completamente recintato su tre lati nord, est e sud, con zoccolo in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro smaltato, sul lato strada, in rete a maglie sciolte, tesa tra paletti in ferro, gli altri due lati.

Il quarto, lato ovest, confina direttamente con un basso fabbricato della proprietà confinante.

Resti/plan. D. G. C.



La costruzione originaria dell'edificio risale ai primi anni sessanta.

Il locale accessorio ubicato al piano seminterrato è dotato di aerea illuminazione tramite finestre in ferro e vetri.

I locali residenziali ubicati al piano rialzato sono ampi, ben esposti areati ed illuminati da finestre e porte finestre in Pvc con vetro camera.

2.2 – Ubicazione e accessibilità:

L'immobile è ubicato nel Comune di Collegno, in area residenziale denominata Santa Maria – Regina Margherita, prossima al C.so Francia in zona dotata di tutti i servizi primari e attività commerciali.

Il quartiere sorge in zona relativamente recente e non presenta forme di degrado o incuria.

2.3 – Estremi Catastali:

I fabbricati risultano accollonati al NCEU di Collegno C860 :

- a) - Edificio residenziale, unica unità, fg 8, n° 1660, sub 0, via XI febbraio n° 26, p. S1-T, cat. A/3, classe 2°, consistenza 5,5 vani, rendita € 340,86,, per un controvalore catastale compreso tra € 39.370 ed € 42.950 su cui applicare le imposte in caso di trasferimento.
- b) – basso fabbricato uso box auto pertinenziale: fg 8, n° 2027, sub 0, via XI febbraio n° 26, p.T, cat. C/6, classe 1°, consistenza mq 11, rendita € 45,45 per un controvalore catastale compreso tra € 5.250 ed € 5.727 su cui applicare le imposte in caso di trasferimento.

Si allegano le visure storiche delle unità immobiliari costituenti l' edificio.

2.4 – Stato locativo:

Allo stato attuale l'immobile risulta libero da persone, non locato ed occupato a qualsiasi titolo. Sono presenti i mobili e le suppellettili lasciati della precedente proprietà, che dovranno essere rimossi.

2.5 – Proprieta', provenienza, vincoli e ipoteche:

L'immobile è di proprietà dell' AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA SAN LUIGI GONZAGA di ORBASSANO.

Pervenuta all'attuale proprietà per successione testamentaria dalla sig.ra Pinca Solidea, nata a Bondeno il 05.05.1931, deceduta il 04.09.2013, giusta la denuncia di successione n° 337, vol. 9990, del 14.02.2013, presentata all'Agenzia delle Entrate di Rivoli, trascritta ai



Pinca Solidea
Attilio Biner

PP.UU.II. Il 01.10.2012 al RG n° 34157 e R.P. N° 25027 : Certificato di Acquisto di Legato e trascrizione del 25.06.2013, R.G.23310 e R.P. N°16417: Certificato di Denuncia di Successione, le cui note sono entrambe allegare alla presente.

Non è stato reperito il D.P.G.R. relativo al titolo di proprietà dell'immobile, che, secondo il disposto del D.G.R. 17-2093 del 24.05.2011, assegna la proprietà all'Ente. (punto 2 della scheda informativa).

L' AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA SAN LUIGI GONZAGA di ORBASSANO, si dovrà fare carico di predisporre la documentazione per ottenere dalla Regione Piemonte il D.P.G.R. per l'assegnazione definitiva della proprietà.

Vincoli: le visure ipocatastali hanno dato esito negativo. Non risultano iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico dei fabbricati in oggetto.

2.6 – Situazione Urbanistica e rispondenza alla normativa urbanistica:

Sulla base del vigente PRGC ed il CDU, emesso dal Comune di Collegno in data 25, agosto, 2021, n° 34 ed allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, i fabbricati risultano inseriti in Zona residenziale, ambito normativo denominato "case e lavoro" ove sono individuati "...i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni di tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. Destinazione principale case."

In tale ambito sono ammessi i seguenti parametri:

- *indice fondiario* : $I_f = 0,80 \text{ mq/mq}$
- *rapporto di copertura*: $R_c = 0,45 \text{ mq/mq}$
- *distanza tra fronti finestrate* = 10 m
- *distanza da fronti non finestrate* = 6 m
- *distanze minime dai confini* : $D_c = 0 \text{ m}$ con atto di vincolo tra i proprietari; 3 m con fronti non finestrate; in altri casi 5 m; è ammesso l'allineamento su filo strada
- *altezza dei fabbricati* : m 10,00 ;
- *n° massimo dei piani f.t.* = 3.



Benini
Abelini

Per effetto dell'applicazione dei parametri su esposti, il lotto ha una potenzialità edificatoria ed un conseguente valore di trasformazione difficilmente realizzabile in considerazioni delle dimensioni planimetriche e della conformazione dello stesso, anche in relazione agli edifici presenti sui lotti confinanti.

La Costruzione originaria è stata autorizzata con L. E. n° 246/1961 del 20.06.1961.

La fine dei lavori è databile alla prima ½ degli anni 60, verosimilmente 1964.

L'accatastamento originario risale al 07.03.1967. L'unità fg 8, n° 1660, sub 0 è stata variata, per esatta rappresentazione grafica, in data 11/02/2014 protocollo TO 0046506.

3 – PROFILO TECNICO DEI FABBRICATI

3.1 – Struttura e Finiture:

La costruzione risale alla metà degli anni sessanta. Eseguita con struttura mista, c.a. e muratura, Fondazioni in calcestruzzo amato, solai in latero cemento e manto di copertura in tegole piatte su orditura lignea. L'intonaco esterno recentemente rifatto, si presenta in buono stato.

I serramenti esterni sono in Pvc con vetro camera, sostituiti di recente. Il portoncino di ingresso, originale, è in legno.

Il piano seminterrato è allo stato grezzo, privo di intonaco, con pavimentazione in cls.

Nello stesso stato è la scala di accesso e comunicazione con il cortile.

La pavimentazione interna dei locali abitabili è ancora quella originaria e costituita da marmette di graniglia, tipiche dell'epoca a cui risale l'edificio, comunque in buono stato.

All'interno non risultano presenti ed evidenti tracce di deterioramento biologico dovuto ad infiltrazioni o umidità.

I rivestimenti e le pavimentazioni del bagno e della cucina sono stati rifatti ex novo recentemente. Così dicasi per gli impianti e i sanitari.

L'impianto elettrico è conforme alle normative. Posto sottotraccia, risulta dotato di interruttore magnetotermico differenziale.



Handwritten signature: Pier Gino Notario

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo. La caldaia murale a gas metano di recente installazione, preposta al riscaldamento ed alla produzione di acqua sanitaria, è collocata internamente al piano seminterrato.

L'erogazione del riscaldamento avviene tramite radiatori in ghisa distribuiti nei vari locali.

Risulta installato, nel locale seminterrato, un impianto addolcitore per l'acqua potabile sanitaria.

3.2 – Stato di conservazione:

Gli immobili, le cui caratteristiche tipologiche sono quelle tipiche del tempo a cui risalgono, sono sostanzialmente in discrete condizioni di conservazione, grazie anche ai recenti interventi operati sulle facciate esterne, al rifacimento del bagno e della cucina, degli impianti termico e idrosanitario ed alla sostituzione dei serramenti.

3.3 - Consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale si è tenuto conto di quella lorda oltre balconi, cantine e locali accessori indiretti.

Sono stati altresì applicati i coefficienti di differenziazione delle pertinenze ottenendo il risultato esposto nel seguente prospetto: (rivisto e corretto rispetto la 1° perizia).

Descrizione	Sup. lorda mq	Coeff. diff. Pert. %	Sup. commerciale mq
Alloggio p.R.	100,00	100	100,00
Balcone ovest	5,80	50	2,9
Terrazzino est	4,50	50	2,25
Cantina	100,00	25	25,00
Area verde	200	10	20
Totale alloggio			150,15
Box auto	12,00	50	6,00
Totale compl.			156,15

Calcolo della volumetria :

-piano terreno : sup. mq 100 x h m 2,55 = Volume mc 255,00

-piano primo : sup. mq 100 x h m 3,50 = Volume mc 350,00 *

-basso fabbricato esterno sup. mq 12 x h m 2,50 = Volume mc 30,00

-volume complessivo fuori terra : mc 635,00

* volume calcolato all'intradosso del solaio del tetto e comprensivo dello spessore del solaio del 1° piano, m 0,30 che è stato sommato all'altezza netta interna dei locali, m 3,20 , per un totale lordo di m 3,50.

-4 - STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto attesta e certifica che la valutazione è stata redatta ai sensi dell'art. 11, punto b, della Legge Regionale 8/95.

Inoltre, considerata la tipologia e la natura del fabbricato e l'andamento del mercato immobiliare, altalenante e comunque tendente al ribasso, si adeguano i valori indicati nella precedente valutazione del 07/04/2014, con un abbattimento percentuale del 15/20%, in linea con i valori di mercato per immobili esistenti.

Pertanto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità, si è proceduto comparando tre procedimenti di stima:

- sintetico comparativo;
- per trasformazione;
- analitico per capitalizzazione dei redditi.

08/02/2021

Il tecnico

4-1 - Procedimento sintetico per comparazione diretta:

Procedimento basato sulla comparazione dei prezzi di compravendita unitari storicamente operati in zona per edifici simili ed applicabili alla superficie commerciale delle unità oggetto di stima.

Sono stati presi in considerazione i valori unitari espressi:

- dal Borsino immobiliare FIAP;
- dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- dalle quotazioni rilevate da primaria società di intermediazione immobiliare operante a livello Nazionale e attiva anche in zona.



Dei
Alessandro



a) - Dal borsino immobiliare FIAP si rilevano le seguenti quotazioni:

Tipologia residenziale:	valore minimo / mq	valore massimo / mq	valore medio
- immobili da ristrutturare	1.200,00	1.600,00	1.400,00

b) - L'Osservatorio Immobiliare dell' Ag. delle Entrate espone le seguenti quotazioni:

Tipologia civile	valore minimo / mq	valore massimo / mq	valore medio
- stato normale	1.150,00	1.750,00	1.450,00

Tipologia abit. Econom.	valore minimo / mq	valore massimo / mq	valore medio
- stato normale	970,00	1.450,00	1.210,00

Con Valore locativo/mese compreso tra 4,8 e 7,2 €/mq, ed una media di €/mq 6,00

c)- Dal "periodico di informazione immobiliare" edito nel Comune si deducono le seguenti valutazioni

	valore minimo / mq	valore massimo / mq	valore medio
-stato normale	1.450,00	1.900,00	1.675,00

L'ulteriore media dei valori unitari così assunti determina quella applicabile alla superficie dello stabile in oggetto, quantificandola in **€/mq 1.433**

Tale valore applicato alla superficie commerciale di 156,15 mq determina il probabile valore dell'immobile in **€ 223.762**.

4.2 - Procedimento sintetico punti di merito:

Stabilito il valore commerciale unitario al nuovo per edifici simili per caratteristiche, ubicazione e condizioni, sono stati apportati allo stesso dei coefficienti di adeguamento dipendenti dalla Vetustà e condizioni dell'immobile; dalla collocazione territoriale; dalla presenza di verde; dal livello di piano; dallo stato locativo; dall'esposizione e luminosità; dalla presenza o meno di parcheggi, strutture commerciali e trasporti.

I dati desunti dal borsino immobiliare FIAP comprendono i valori commerciali unitari tra € 2.000/mq ed € 2.800/mq. Nella fattispecie viene assunto il valore medio di **€/mq 2.400**.

A tale valore sono stati applicati i seguenti coefficienti modificativi:

- vetustà: facendo risalire la costruzione alla $\frac{1}{2}$ degli anni 60 è stata calcolata pari ad un punto all'anno, dedotti i primi cinque. $1,00 - (2021 - 1965 + 5) / 100 = 0,51$.



Donna
Alessandra

- collocazione territoriale: centrale, zona residenziale ad alta densità abitativa = 1,05;
- presenza di verde esclusivo = 1,06;
- livello di piano : rialzato = 1,00;
- stato locativo: libero = 1,00;
- esposizione e luminosità : normale 1,00;
- presenza di parcheggi, strutture commerciali e trasporti = 1,05;

attestando il valore commerciale unitario in € 1.430,42/mq che applicato alla superficie commerciale, mq 156,15, determina un probabile valore dell'immobile di € 223.670.

La media delle due valutazioni sintetiche comparative effettuate, € 223.865+€ 223.670 / 2) quantifica il probabile valore di mercato sintetico per comparazione in € 223.360

5 - Procedimento per valore di trasformazione :

In considerazione delle indicazioni di PRGC esposte ed a fronte di un possibile intervento di trasformazione edilizia con la costruzione di un nuovo edificio rientrante nei parametri ammessi, si configurano i seguenti valori base (ricalcolati e corretti rispetto la prima perizia a causa di imprecisioni ed errori riscontrati nella verifica):

- SLP effettivamente realizzabile in base alla conformazione ed ai limiti del lotto (sup. lotto mq 544 x indice edificabile di 0,80 mq / mq = mq 435,00		
- sup. accessorie, cantine, posti auto, stimati in mq 145,00 ;		
- sup. commerciale : SLP + ½ sup. accessorie = mq 507,50;		
- valore medio a nuovo : € / mq 2.400,00;		
- probabile ricavo complessivo dalla vendita, considerando anche le attuali condizioni di mercato :	€	1.218.000
- Costi per la costruzione : € 1.250, 00 / mq, pari ad	€	634.375
- Oneri di urbanizzazione sull'ampliamento :	€	50.000
- spese tecniche : 5% sul costo di costruzione € 634.375	€	31.720
- atti notarili a forfait	€	10.000
- spese per commercializzazione: 2% sul valore , € 1.218.000	€	24.360
- spese di gestione : 2 % sul valore , € 1.218.000	€	24.360



Deziani

Deziani

- interessi passivi 5% per finanziamento intervento su base € 634.375	€	31.719
- utili d'impresa : 15% del valore € 1.218.000	€	182.700
- Totale costi :	€	989.234
- valore residuo dell'area e probabile valore per trasformazione :	€	<u>228.776</u>

s.e. & o.

6 - PROCEDIMENTO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Procedimento basato sulla formula $Bf / r = V$, dove:

- **Bf** è il reddito netto dell'immobile: reddito lordo annuo dedotte le spese per: imposte, tasse, manutenzione, assicurazione, amministrazione, inesigibilità, ecc ;
- **r** è il saggio di capitalizzazione medio della redditività degli immobili analoghi a quello oggetto di stima;
- **V** il probabile valore di mercato.

6.1 - Calcolo del Bf.

Il **Bf** o reddito annuo netto deriva dalla locazione dell'immobile sulla base della legge 431/98, s.i.e m. secondo le formule:

a) – contratto in libero mercato (art. 2 , comma 1 della citata legge):

per questo è stato reperito il valore medio delle locazioni pubblicato dall'Osservatorio Immobiliare, quantificabile in €/mq/mese 6 che, applicato alla superficie lorda (mq 156,15), consente l'applicazione di un canone mensile medio di € 937 ed un conseguente **canone lordo annuo di € 11.244** (i valori sono arrotondati per difetto).

b) – Contratti agevolati a canone convenzionato (art. 2 comma 3 della citata legge) in quanto applicabile per il Comune di Collegno:

Per questo tipo di contratto occorre prendere in considerazione i seguenti fattori:

- La superficie locativa calcolata in base al punto C1 dell' accordo territoriale sottoscritto tra le Associazioni di Categoria e depositato in Comune, quantificata nel seguente prospetto :

(rivisto e corretto rispetto la 1° perizia)

Locale	Sup. netta	Incidenza	Sup. locativa
alloggio	77,4	100%	77.40



Ufficio di Perizia e Valutazione Immobiliare
 Comune di Collegno

Cantina, balconi	94,9	25%	23,72
Area verde	200	10,00%	20
Box auto	11,00	80,00%	8,8
Totale			129,92

- La zona Urbanistica in cui è suddiviso il Comune di Collegno: nella fattispecie zona "A"
- La presenza di almeno n° 7 elementi sui tredici previsti, tutti caratteristici dell'unità immobiliare, che nel caso in esame sono : 1) presenza di autorimessa; 2) presenza di cantina; 3) presenza dell'impianto di riscaldamento; 4) presenza di verde; 5) presenza di allacciamento alla rete del gas; 6) presenza di servizio igienico completo all'interno dell'unità, 7) vicinanza mezzi pubblici, 8) Presenza doppi vetri.

- La durata del contratto che viene assunta in quattro anni più due di rinnovo automatico, che prevede l'applicazione di un canone massimo di €/mq 5,3 / mese;

Applicando quest'ultimo dato, €/mq / mese 5,3 alla sup. locativa, mq 129,92, si determina un canone mensile di € 688 ed un conseguente **canone lordo** annuo di € 8256 .

La scelta della metodologia da applicare è in stretta relazione alla posizione fiscale del locatore ed alle spese, (manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione, imposte e tasse) attribuibili ai due contratti, che si riassumono sommariamente ed indicativamente nel seguente prospetto:

Contratto	Spese 10% (valore medio)	IMU o tassazione equivalente	Irpef cedolare secca	Tasse registro 1%	Tot. Spese	Canone netto = BF
€	€	€	€	€	€	€
Libero 11244	1114	681,45	2361	0	4156	7088
Concordato 8256	826	259,60	826	0	1912	6344

I due contratti consentono di percepire un canone netto, che mediato, somma ad €/anno **6716**, assunto nel calcolo come **Bf**.

6.2 - Calcolo del saggio di capitalizzazione "r" :

Il saggio di capitalizzazione, determinato quale rapporto tra la sommatoria dei redditi e quella dei rispettivi valori di mercato di beni immobili simili a quello oggetto della presente



Handwritten signatures and notes on the right side of the page.

stima, sia per consistenza, ubicazione e tipologia ed opportunamente adeguato sulla base delle specifiche caratteristiche dell'unità, mutuata dalla tabella "Orefice", si attesta al 3,0%.

6.3 - Probabile Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi :

Il valore per capitalizzazione dei redditi, rapporto tra il Bf (reddito netto) ed il saggio di capitalizzazione esposti, € 6716 / 3%, determinano un probabile valore di mercato in €223.866.

7 - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CONCLUSIONI FINALI.

Risultano i valori espressi da :

- procedimento sintetico per comparazione :	€ 223.360
-probabile valore di trasformazione	€ 228.776
-procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi :	<u>€ 223.866</u>
Valore medio	€ 676.002 / 3 = € 225.334

Pertanto in base agli elementi tecnici ed economici espressi, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia viene quantificato in € 225.000 (duecentoventicinquemilamilaeuro). S.e.& o. con un abbattimento del 13,46% rispetto la stima 2014 ed in linea con l'andamento al ribasso dei valori immobiliari.

Quanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Rivalta di Torino 22.09.2021



Il Tecnico Incaricato



Handwritten signature

Handwritten signature





*De...
...fusi*





Adriani

Adriani

PIER GINO NO...



0 1 20 181000 554 4

MARCA DA BOLLO
 € 2,00
 DUE/00
 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
 Direzione Regionale Piemonte
 Direzione Provinciale di Torino
 Direzione Provinciale di Cuneo
 Direzione Provinciale di Asti
 Direzione Provinciale di Alba
 Direzione Provinciale di Ivrea
 Direzione Provinciale di Aosta Valle d'Aosta
 Direzione Provinciale di Biella
 Direzione Provinciale di Verbania
 Direzione Provinciale di Novara
 Direzione Provinciale di Intra
 Direzione Provinciale di Verbania
 Direzione Provinciale di Aosta Valle d'Aosta
 Direzione Provinciale di Biella
 Direzione Provinciale di Verbania
 Direzione Provinciale di Aosta Valle d'Aosta
 Direzione Provinciale di Biella
 Direzione Provinciale di Verbania

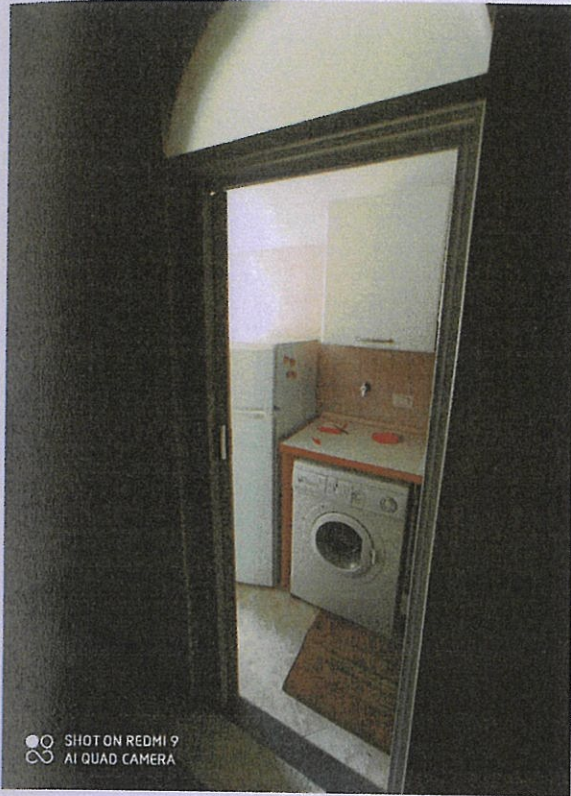


Roberto Marchio





Handwritten signature



Handwritten signature





Adriano

Adriano





SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

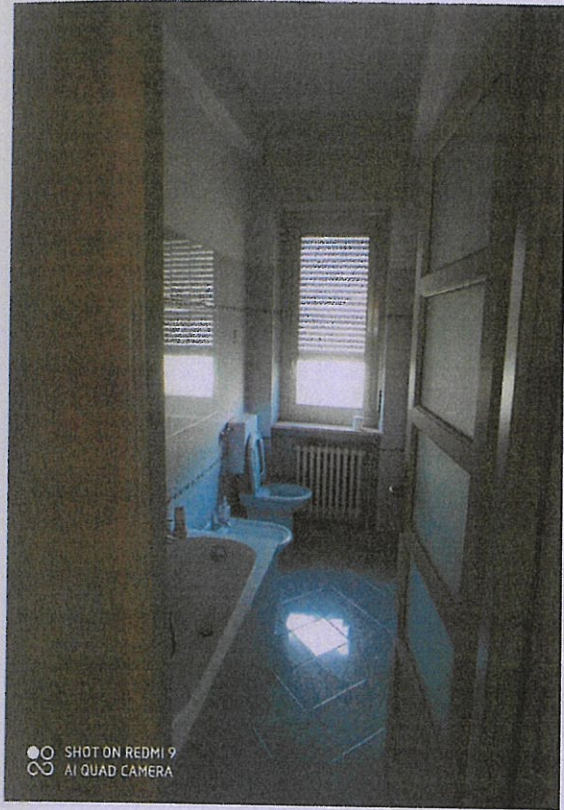


SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA



Handwritten signature in black ink.

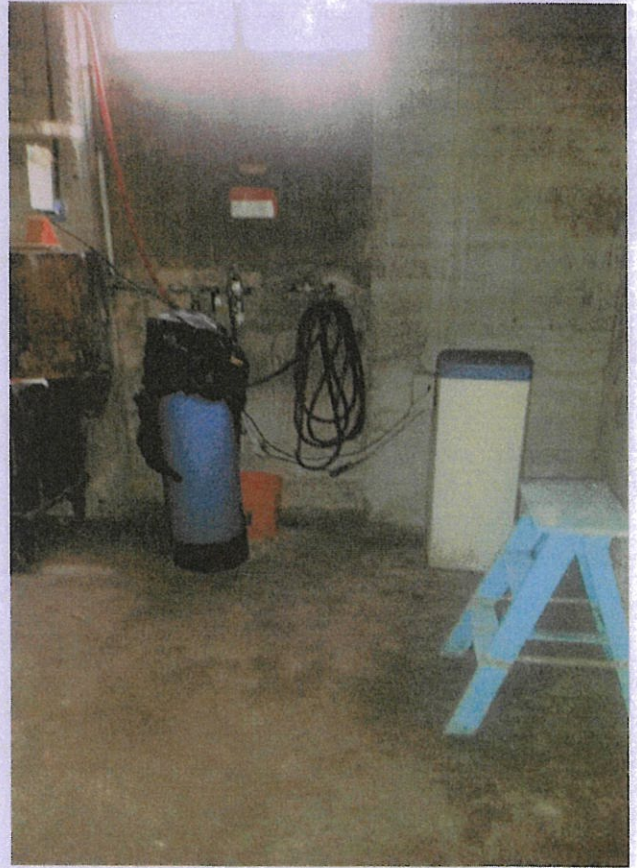
Handwritten signature in blue ink.



Miriam Gioia

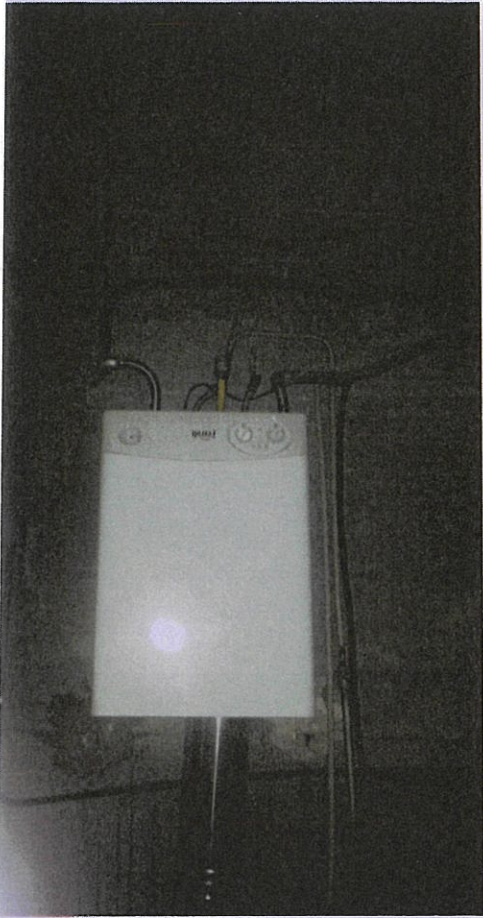
Notaio





Roberto Fini
Roberto

Descrizione
Categorie
Area di
Vendita
Importo
Credito
Unità
Vincita



Handwritten signature or scribble in blue ink.



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 22/09/2021

Dati della richiesta

Comune di COLLEGNO (Codice: C860)
 Provincia di TORINO
 Foglio: 8 Particella: 1660

Catasto Terreni

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
1	8	1660	-	ENTE URBANO	ha are ca	05 30			Impianto meceanografico del 01/09/1977
<p>Notifica</p> <p style="text-align: center;">Partita</p>									

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune C860 - Sezione - SezUrb - Foglio 8 - Particella 1660

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0.90



Handwritten signature in blue ink.

VISURA STORICA PER IMMOBILIE

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2021

Servizi Catastali

Dati della richiesta Comune di COLLEGGNO (Codice: C860)
 Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati Foglio: 8 Particella: 1660

INTESTATO

1 AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA SAN LUIGI GONZAGA DI ORBASSANO con sede in ORBASSANO 95501020010* (1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 29/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub Zona Cens. Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	Urbana	8	1660		A/3	2	5,5 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte**: 128 m ²	Euro 340,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/05/2020 prototipologia n. T00082776 in atti dal 29/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 31356.1/2020)

Indirizzo VIA UNDCI FEBBRAIO n. 26 piano: SI-T;
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

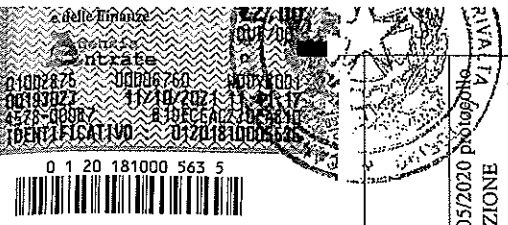
Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune C860 - Sezione - Foglio 8 - Particella 1660

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub Zona Cens. Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	Urbana	8	1660		A/3	2	5,5 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte**: 128 m ²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA XI FEBBRAIO n. 26 piano: SI-T;
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Autografo



Visura storica per immobile

Visura n.: T240771 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	8	1660				A/3	2	5,5 vani	Catastale	Euro 340,86	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2015 protocollo n. TO0073087 in atti dal 11/02/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44789.1/2015)	
Indirizzo													
. VIA XI FEBBRAIO n. 26 piano: SI-T;													
Annotazioni													
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)													

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2014

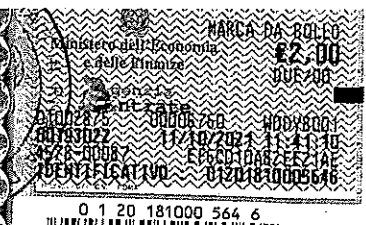
N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	8	1660				A/3	2	5,5 vani	Catastale	Euro 340,86	VARIAZIONE del 11/02/2014 protocollo n. TO0046506 in atti dal 11/02/2014 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 41485.1/2014)	
Indirizzo													
. VIA XI FEBBRAIO n. 26 piano: SI-T;													
Annotazioni													
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)													

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

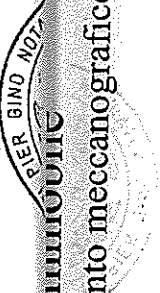
N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	8	1660				A/3	2	5,5 vani	Catastale	Euro 340,86 L. 660.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO TARIFFARIO	
Indirizzo													
. VIA XI FEBBRAIO n. 26 piano: SI-T;													
Notifica													
Partita 1947 Mod.58													

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	8	1660				A/3	2	5,5 vani	Catastale	L. 1.848	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo													
. VIA XI FEBBRAIO n. 26 piano: SI-T;													



[Handwritten signature]



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2021

Notifica - Partita 1947 Mod.58

Situazione degli intestati dal 04/09/2012

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA SAN LUIGI GONZAGA DI ORBASSANO con sede in ORBASSANO	95501020010	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/09/2012 protocollo n. T00080002 in atti dal 26/02/2013 Reg. strazione: UU Sede: RIVOLI Volume: 9990 n: 337 del 14-02-2013 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 11542.1/2013)			

Situazione degli intestati dal 14/07/2002

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PINCA Solidea nata a BONDENO il 05 05/1931	PNCSLD31E45A965Q*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 04/09/2012
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/07/2002 protocollo n. 89436 in atti dal 05/02/2003 Registrazione: UR Sede: RIVOLI Volume: 105 n: 71 del 14/11/2002 (n. 802167.1/2002)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUCCO CASTELLO Cesare nato a COLLEGGNO il 02/02/1913	LCCCRF13B02C860K	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 14/07/2002
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Handwritten signature

Handwritten signature



Servizi Catastali

Visura n. T238589 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2021

Dati della richiesta

Comune di COLLEGGNO (Codice: C860)

Provincia di TORINO

Catasto Terreni

Foglio: 8 Particella: 2027

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N. DATI IDENTIFICATIVI

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	DATI CLASSAMENTO		Reddito	Deduz	Dati Derivanti DA
						Dominicale	Agrario			
8	2027	-	-	ENTE URBANO	00 14					Impianto meccanografico del 01/09/1977
Partita										

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune C860 - Sezione - SezUrb - Foglio 8 - Particella 2027

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0.90

Visura telematica



Arathi



visura storica per immobili

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2021

Servizi Catastali

Dati della richiesta Comune di COLLEGNO (Codice: C860)
Catasto Fabbricati Provincia di TORINO
 Foglio: 8 Particella: 2027

INTESTATO

AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA SAN LUIGI GONZAGA DI ORBASSANO con sede in ORBASSANO 95501020010* (1) Proprieta' per l/1

Unità immobiliare dal 29/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub Zona Cens. Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	8	2027		C/6	I	11 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 45,45	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/05/2020 protocollo n. TO0082929 in atti dal 29/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 31.509.1/2020)

Indirizzo VIA UNDICI FEBBRAIO n. 26 piano: T.

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune C860 - Sezione - Foglio 8 - Particella 2027

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

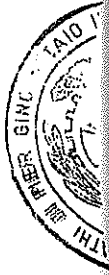
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub Zona Cens. Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	8	2027		C/6	I	11 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 45,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA XI FEBBRAIO n. 26 piano: T.

Particella 1947 Mod.58



Roberto Fabiani



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2021

Visura n.: T240159 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Urbana	8	2027		Cens. Zona		C/6	I	11 m ²		Euro 45,45 L. 88.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo Notifica												
VIA XI FEBBRAIO n. 26 piano: T. Partita 1947 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Urbana	8	2027		Cens. Zona		C/6	I	11 m ²		L. 106	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo Notifica												
VIA XI FEBBRAIO n. 26 piano: T. Partita 1947 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 04/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA SAN LUIGI GONZAGA DI ORBASSANO con sede in ORBASSANO DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/09/2012 protocollo n. T00080002 in atti dal 26/02/2013 Registrazione: UU Sede: RIVOLI Volume: 9990 n: 337 del 14/02/2013 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 11542.1/2013)	95501020010	(1) Proprieta .per I/I

Situazione degli intestati dal 14/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	PINCA Solidica nata a BONDENO il 05/05/1931 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/07/2002 protocollo n. 89436 in atti dal 05/02/2003 Registrazione: UR Sede: RIVOLI Volume: 105 n: 71 del 14/11/2002 (n. 802167.1/2002)	PNCSD31E45A965Q*	(1) Proprieta .per 1000/1000 fino al 04/09/2012

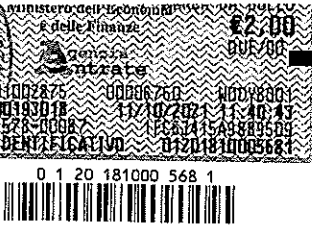
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	LUCCO CASTELLO Cesare nato a COLLEGGNO il 02/02/1913 Impianto meccanografico del 30/06/1987	LCCCRF13B02C860K	(1) Proprieta .per 1000/1000 fino al 14/07/2002

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Aut. Pinerolo



Comune: COLLEGNANO
Foglio: 8 All: B

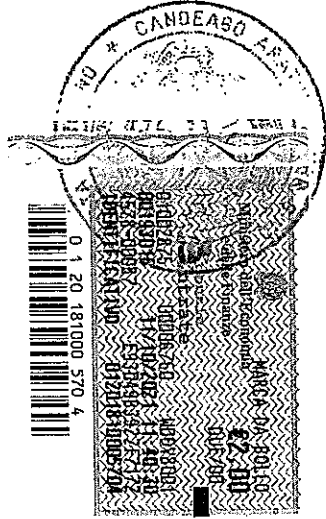
Scala originale: 1:1500
Dimensione cornice: 400.500 x 283.500 metri

4-011-202
Prot. n. 124

I Particella: 1660

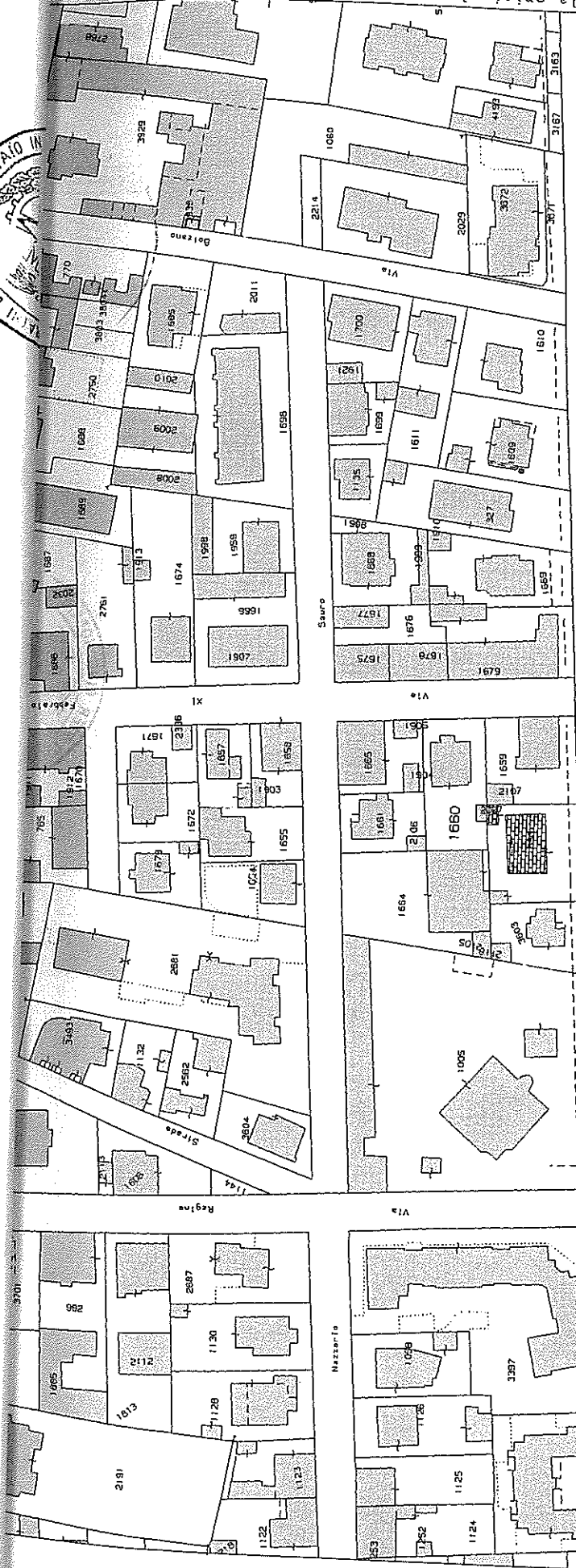
E=100

N=1800



Handwritten signature

Handwritten signature



zia delle Entrate
TO FABBRICATI
Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0046506 del 11/02/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Collegno

Via Xi Febbraio

civ. 26

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 1660

Subalterno:

Compilata da:

Spinardi Agostino

Isritto all'albo:
Geometri

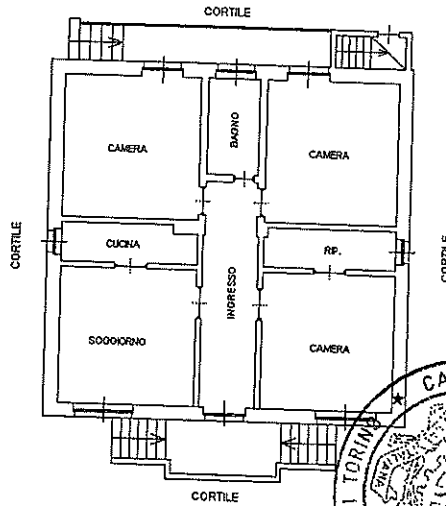
Prov. Torino

N. 5380

Scala 1: 200

PIANTA PIANO TERRENO

H3.20

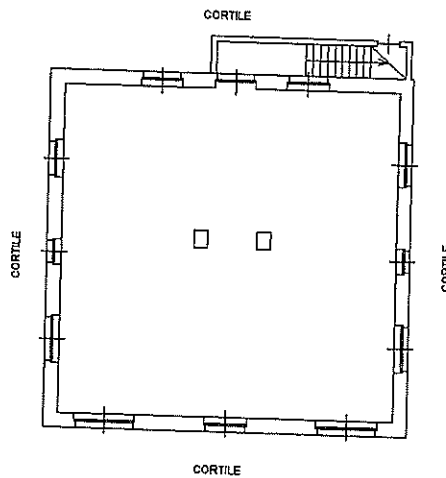


Spinardi Agostino



PIANTA PIANO INTERRATO

H2.55



a in atti

- n. T321434 - Richiedente: RVTGNN54B16D969K

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2021 - Comune di COLLEGNO (C860) - < Foglio: 8 - Particella: 1660 - Subalterno: 0 >
VIA UNDICI FEBBRAIO n. 26 piano: S1-T;

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

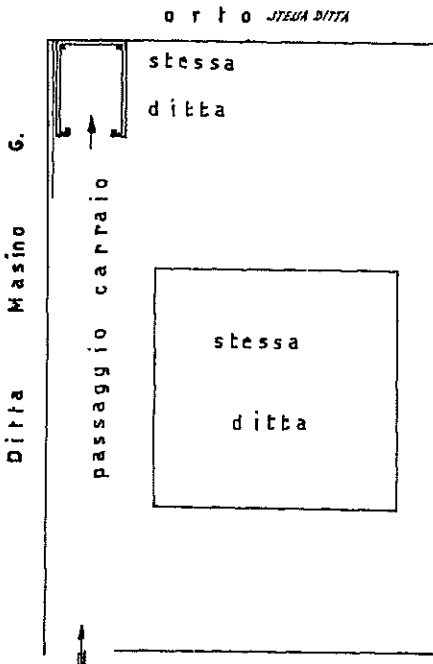
Lire 20

(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1952, N. 659)

l'immobile situato nel Comune di C.D. LLEGNO Via XI Febbraio 26
C.C.O. - Castello Cesare nato a Collegno il 2-2-1913
Ha dichiarato presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Torino

N° 13742

Terreno h. 240

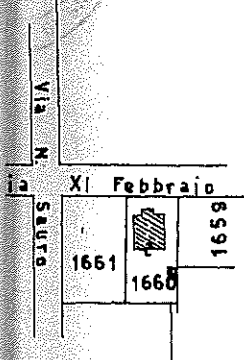


Via XI Febbraio

Foglio 8 all. 4 N° 1660



Roberto Ferrini



MARCA DA SOLEO
Ministero delle Finanze
DUE OO
01002075 00000760 00000001
00193014 11/10/2021 11:40:16
4578-00087 1605641589940
IDENTIFICATIVO 0120181000576
D 1 20 181000 572 6

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

1514

Compilata dal Geo. M. Longo (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Torino
DATA 15/01/21
Firma: *[Signature]*

in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2021 - Comune di COLLEGNO (C860) - < Foglio: 8 - Particella: 2027 - Subalterno: 0 >
VIA UNDICI FEBBRAIO n. 26 piano: T;

ESPRESSI IN Euro MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE

Particolari dotazioni dell'unità immobiliare.

- enza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto
- enza di 1 cantina o sottotetto o soffitta
- enza di impianto di riscaldamento
- enza di ascensore per le unità oltre il 2° piano (3° fuori terra)
- enza di area verde di pertinenza ai condomini
- enza di posto auto scoperto
- enza di impianto di condizionamento
- enza di doppi servizi
- enza di allacciamenti alla rete gas
- enza di porta blindata
- enza di doppi vetri
- enza di servizio interno (vasca da bagno o doccia - w.c. - lavabo - bidet)
- enza all'interno dell'alloggio di mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice



RATTO 3 + 2

	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
IA "A"	5,40 - 4,00	5,00 - 3,40	4,40 - 2,80
IA "B"	5,00 - 4,00	4,60 - 3,40	4,00 - 2,80

RATTO 4 + 2

	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
IA "A"	5,50 - 4,00	5,10 - 3,40	4,50 - 2,80
IA "B"	5,10 - 4,00	4,70 - 3,40	4,10 - 2,80

RATTO 5 + 2

	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
IA "A"	5,60 - 4,00	5,20 - 3,40	4,60 - 2,80
IA "B"	5,20 - 4,00	4,80 - 3,40	4,20 - 2,80

RATTO 6 + 2

	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
IA "A"	5,70 - 4,00	5,30 - 3,40	4,70 - 2,80
IA "B"	5,30 - 4,00	4,90 - 3,40	4,30 - 2,80

Zone A e B, per gli alloggi con metratura come definita dall'accordo fino a 41 metri quadrati, applicata una maggiorazione convenzionale del 30% e, per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati e fino ai 51 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 25%, per gli alloggi con metratura superiore ai 51 metri quadrati e fino ai 67 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%. La maggiorazione si calcola sulla metratura dell'alloggio comprensiva degli accessori.

Handwritten signatures and notes on the right margin.
















Roberto



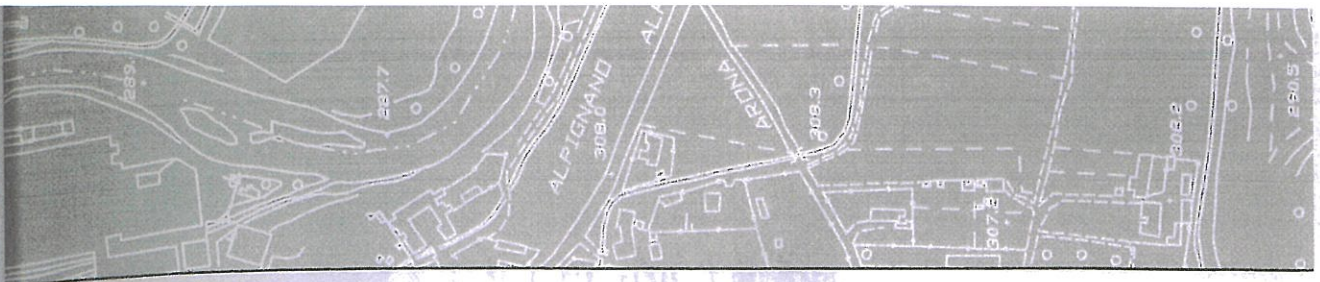
Roberto F. Vercini



-  case alte
-  case alte su strada
-  case basse
-  case su strada
-  X case e lavoro
-  palazzine
-  case del villaggio Leumann
-  le case e le corti del centro storico
-  i luoghi dell'agricoltura
-  parco della Mandria
-  la ferrovia



P. G. Notario



Imposta di Bollo	€ 16,00
Identificativo	01180181652390
data	02/09/2019



Settore Urbanistica e Ambiente

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
N. 34 DEL 25/08/2021**

FOGLIO N. 8
MAPPALI N. 1660 e 2027

IL DIRIGENTE

Vista la domanda inoltrata in data 25/08/2021 dal Sig. RAVETTI Giovanni, in qualità di tecnico
cato, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni siti in questo
ne, distinti in Catasto Terreni al Foglio n. 8 mappali n.1660 e 2027;

Visti gli atti d'ufficio depositati presso il Settore Urbanistica e Ambiente;

ATTESTA E CERTIFICA

erreni distinti in Catasto Terreni Fg. n. 8 mappali nn. 1660, 2027 ricadono nel *luogo di progetto*
ia - Regina Margherita in *ambito normativo Case e lavoro*, con definizione, modalità di
nto e parametri edilizi che di seguito si riportano;

Omissis

ia - Regina Margherita

Omissis

limiti normativi

lavoro individua i luoghi della città in cui sono compresenti prevalentemente case basse ed
e, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono
rizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito
ivo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio con edifici con un
o massimo di tre piani. Destinazione principale le case.

Omissis

modalità di intervento

to Santa Maria Regina Margherita è da considerare classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti
abili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art.2 lettera

Ravetti Giovanni

[Signature]

Omissis

metri

utte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della Slp

Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della Slp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.

Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 % della Sf

e case e lavoro:

Indice fondiario: If = 0.80 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m

è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

Altezza massima : 10 m

Omissis

sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Omissis

Destinazioni d'uso

Il piano definisce la destinazione principale per ogni ambito normativo. Ogni destinazione principale ammette specifiche destinazioni secondarie, compatibili con la destinazione principale. In caso di nuova costruzione, anche attraverso sostituzione edilizia, o in caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere rispettati i parametri previsti dall'ambito di appartenenza e la dismissione a servizi dovrà essere pari alla quantità prevista dalla specifica destinazione d'uso d'appartenenza, sia essa principale o secondaria.

Omissis

Le case:

Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo: case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa.

Con questa destinazione sono compatibili le seguenti categorie:

luoghi del lavoro con limitazione a: strutture ricettive quali collegi, convitti, pensioni, alberghi; spazi dedicati all'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; spazi per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e circoli ricreativi, attività culturali ed espositive; servizi e in generale attrezzature di interesse collettivo;

Omissis



Omissis

Classe I - pericolosità geomorfologica bassa

azioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018.

Normativa relativa alla classe I

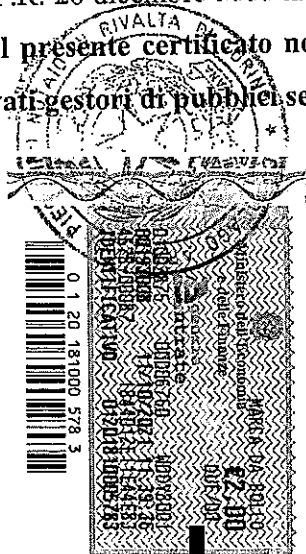
Per quanto concerne la classe I si richiamano le norme generali da applicare su tutto il territorio comunale. In caso di intervento in aree classificate in classe I, ma confinanti con le fasce di rispetto della rete idrica, sarà necessario una verifica puntuale dello stato di fatto (condizioni geomorfologiche e idrauliche locali) in corrispondenza del confine e di tale stato di fatto dovrà essere riferito nelle relazioni tecniche e progettuali.

Omissis

Si rilascia il presente ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e dell'art. 5 della legge regionale 08.07.1999, n. 19, ad uso consentito dalla legge.

Ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, così come modificato dall'art. 15 della legge 12 novembre 2011, n. 183, "il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Collegno, li 25/08/2021



IL DIRIGENTE DI SETTORE
(Arch. Paola TESSITORE)
f.to digitalmente

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme correlate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

RICEVUTA TRASMISSIONE ATTESTATO

Invio: 11/04/2014
Emititore: SPINARDI AGOSTINO
Certificatore:
Codice Attestato: 2014 202448 0016

Costa che il SICEE ha ricevuto correttamente il certificato firmato digitalmente dal certificatore indicato.

Attestato fa riferimento alla seguente:
Destinazione d'uso: Abitazione adibite a residenza con carattere continuativo
Tipologia edificio: villetta
Città: TORINO
Cantonale: COLLEGNO
Indirizzo: VIA XI FEBBRAIO 1929, 26
Catastrali: sez. - foglio 8 particella 1660 subalterno -.



Ing. Stefania Crotta
Responsabile Settore
Sviluppo Energetico Sostenibile
REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE INNOVAZIONE, RICERCA,
UNIVERSITA' E SVILUPPO
ENERGETICO SOSTENIBILE
Via Regina Margherita 174 - Torino

11/04/2014

ANAGRAFICA EDIFICIO

Comune: COLLEGNO
Indirizzo: VIA XI FEBBRAIO 1929, 26

NCEU: f. B n. 1660 sub.
Piano: n. 0 N. 1

Progettista:
Direttore dei Lavori:
Costruttore:

DATI GENERALI

Destinazione d'uso: E1 (I)
Anno di costruzione/ultima ristrutturazione: 1964
Tipologia edificio: villetta
Volume lordo riscaldato (m³): 340
Superficie disperdente totale (m²): 328
Fattore di forma S/V (m⁻¹): 0,9647
Trasmittanza media superfici opache (W/m²K): 1,13
Trasmittanza media superfici trasparenti (W/m²K): 2,38
Zona climatica e Gradi Giorno: E / 2646
Superficie utile Su (m²): 77,4
Tipologia impianto di riscaldamento: Autonomo
Fonte energetica per riscaldamento: Gas naturale
Fonte energetica per acqua calda sanitaria: Gas naturale

FOTO



INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO

Fabbisogno di energia termica utile ideale = 256,93 kWh/m²



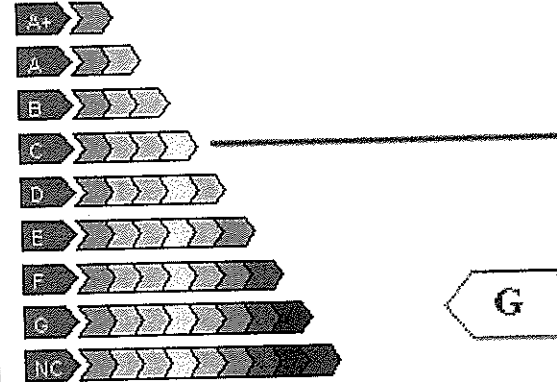
Limite di legge: 70 kWh/m²

Fabbisogno di energia termica primaria per acqua calda sanitaria = 22,85 kWh/m²



CLASSE ENERGETICA

Basso consumo



Alto consumo

Indice prest. energ. reale: 406,3276 kWh/m²

Quota di energia coperta da fonti rinnovabili: 0 %

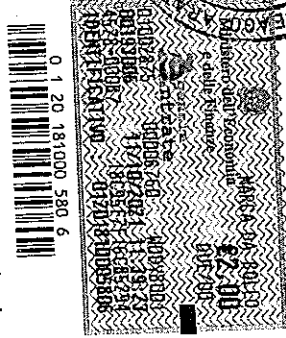
EMMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA

ETTARI DI BOSCO = 0,06384 Ha

EMISSIONE DI CO₂ 18,7774 Kg/m³anno

RACCOMANDAZIONI

SISTEMA	INTERVENTO	PRIGRITA'	TEMPO DI RITORNO
EDIFICIO	insuffiaggio murature esterne	ALTA	10 anni
	isolamento estradotto solaio sottoetto	ALTA	10 anni
	isolamento infradotto solaio piano rialzato	ALTA	10 anni
IMPIANTO	isolamento portoncino ingresso	ALTA	10 anni
	sostituzione caldaia	ALTA	10 anni



N. certificato: 2014 202448 0015 C1 Scadenza: 10/04/2024

Debiti fobem
Osica

ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE

N. certificato: 2014 202448 0016

CI

Classe energetica globale nazionale dell'edificio	G
Prestazione energetica raggiungibile	168,37 kWh/m2
Indice di prestazione energetica riscaldamento nazionale	383,48 kWh/m2
Limite normativo nazionale per il riscaldamento	104,97 kWh/m2
Qualità termica estiva edificio (D.M. 26/06/2009)	I
Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento	0,67
Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968)	0,8134
Coefficiente di prestazione della pompa di calore (se installata)	
Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore (se installata)	

ULTERIORI INFORMAZIONI

Motivazione di rilascio del presente attestato: Passaggio di proprietà
 Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare: 20/06/1961
 Rispetto degli obblighi normativi in campo energetico (Ante L.373/76)

DICHIARAZIONI

Il sottoscritto certificatore AGOSTINO SPINARDI, nato a CUNEO (CUNEO) il 07/10/1956 residente a ORBASSANO (TORINO), CF SPNGTN56R07D205P ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso D.P.R. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara:

- nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto della presente certificazione o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici pubblici o di uso pubblico, di operare in nome e per conto dell'ente pubblico ovvero dell'organismo di diritto pubblico proprietario dell'edificio oggetto del presente attestato di certificazione energetica e di agire per le finalità istituzionali proprie di tali enti ed organismi.

Il sottoscritto acconsente al trattamento dei dati personali per finalità istituzionali ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di dati personali".

Li RIVALTA DI TORINO il 10/04/2014

Firma digitale del Certificatore

AGOSTINO SPINARDI N. 20

Agostino Spinardi



Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali
 MARCA DA BOLLO
 €2,00
 BUE/00
 Entrate
 01002875 00006760 00000001
 00193005 11/10/2014 11:29:16
 4578-00087 4710C268E238EADD
 IDENTIFICATIVO 03201810005817

