

oggetto

Relazione di stima di un box auto e di terreni agricoli ed a servizi

Località varie - Pecetto Torinese (TO)

Direzione Regionale del Piemonte Ufficio Provinciale di Torino - Territorio

Via Guicciardini n. 11 - 10121 Torino, tel 0110822111 - upt.torino@agenziaentrate.it



committente

Comune di Pecetto Torinese

Via Umberto I, 3 - 10020 Pecetto Torinese (TO) - tel.: 011 8609218/9 - Fax: 011 8609073 - e-mail: info@comune.pecetto.to.it - PEC: info@pec.comune.pecetto.to.it

Relazione di stima di un box auto e di terreni agricoli ed a servizi

Località varie - Pecetto Torinese (TO)

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I [^] -DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	3
1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO	3
2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA	6
PARTE II [^] - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	9
3 DESCRIZIONE URBANISTICA E VINCOLI	9
4 CONTRATTO DI LOCAZIONE	14
PARTE III [^] - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	14
5 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	14
6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	15
7 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	16
7.1 Destinazione d'uso: residenziale (box auto).....	16
7.2 Terreni agricoli.....	20
8 CONSIDERAZIONI SUI DIVERSI TERRENI AGRICOLI ED A SERVIZI	22
9 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO.....	24
9.1 Indagini di mercato e costituzione del campione: terreni agricoli sottogruppo 1	26
9.1.1 <i>Tabella di comparazione: terreno agricolo sottogruppo 1</i>	27
9.2 Tabella di omogeneizzazione: terreno agricolo sottogruppo 1.....	27
9.3 Redazione della tabella dei dati: terreno agricolo sottogruppo 1	28
9.4 Redazione della tabella dei prezzi marginali: terreno agricolo sottogruppo 1	29
9.5 Redazione della tabella di valutazione: terreno agricolo sottogruppo 1 ..	29
9.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati: terreno agricolo sottogruppo 1	31
9.7 Indagini di mercato e costituzione del campione: terreno agricolo sottogruppo n. 2.....	31
9.7.1 <i>Tabella di comparazione: terreno agricolo sottogruppo 2</i>	32
9.8 Tabella di omogeneizzazione: terreno agricolo sottogruppo 2.....	33
9.9 Redazione della tabella dei dati: terreno agricolo sottogruppo 2	33
9.10 Redazione della tabella dei prezzi marginali: terreno agricolo sottogruppo 2	34
9.11 Redazione della tabella di valutazione: terreno agricolo sottogruppo 2	35
9.12 Sintesi valutativa e verifica dei risultati: terreno agricolo sottogruppo 2	36
9.13 Indagini di mercato e costituzione del campione: terreno agricolo sottogruppo n. 3.....	37
9.13.1 <i>Tabella di comparazione: terreno agricolo sottogruppo n. 3</i>	38
9.14 Tabella di omogeneizzazione: terreno agricolo sottogruppo 3.....	39
9.15 Redazione della tabella dei dati: terreno agricolo sottogruppo 3	39

9.16 Redazione della tabella dei prezzi marginali: terreno agricolo sottogruppo 3	40
9.17 Redazione della tabella di valutazione: terreno agricolo sottogruppo 3	41
9.18 Sintesi valutativa e verifica dei risultati: terreno agricolo sottogruppo n. 3	42
9.19 Indagini di mercato e costituzione del campione: terreno a servizi sottogruppo n. 4.....	43
9.19.1 Tabella di comparazione: terreno a servizi sottogruppo 4	44
9.20 Tabella di omogeneizzazione: terreno a servizi sottogruppo 4	44
9.21 Redazione della tabella dei dati: terreno a servizi sottogruppo 4	45
9.22 Redazione della tabella dei prezzi marginali: terreno a servizi sottogruppo 4	46
9.23 Redazione della tabella di valutazione: terreno a servizi sottogruppo 4	47
9.24 Sintesi valutativa e verifica dei risultati: terreno a servizi sottogruppo n. 4	48
9.25 Confronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: terreni agricoli ed a servizi.....	49
9.26 Indagini di mercato e costituzione del campione: box	49
9.26.1 Tabella di comparazione: box	50
9.27 Tabella di omogeneizzazione: box	50
9.28 Redazione della tabella dei dati: box.....	51
9.29 Redazione della tabella dei prezzi marginali: box.....	52
9.30 Redazione della tabella di valutazione: box.....	53
9.31 Sintesi valutativa e verifica dei risultati: box.....	54
9.32 Confronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: box	55
CONCLUSIONI	55
INDICE ALLEGATI	59

PREMESSA

La presente valutazione è stata richiesta dal comune di Pecetto Torinese con nota prot. n° 3529 del 15/04/2022 e fa seguito all'Accordo di Collaborazione sottoscritto tra l'Agenzia delle Entrate e lo stesso Comune in data 27/04/2022 ed acquisito agli atti dell'ufficio al prot. 50484 pari data.

La valutazione è relativa a diversi terreni siti in Pecetto Torinese (foglio 1, p.lle 55, 87, 91, foglio 2, p.lle 4, 5, 6, 7, 13, foglio 3, p.lle 1, 4, 5, 12, 277, 279, foglio 7, p.lle 366, 368, foglio 10, p.lle 704, 715, 717, foglio 12, p.lle 681, 682 - C.T.) ed un box auto (foglio 12, p.la 886 - C.F.). Attualmente, secondo l'anagrafe immobiliare catastale, gli immobili oggetto di stima risultano intestati come segue:

- Comune di Pecetto Torinese con sede in Pecetto Torinese, C.F.:
90002610013 - proprietà per 1/1.

Lo scopo della presente valutazione (mediante perizia di stima, così come richiesto con la nota sopraccitata) è quello di determinare, all'attualità (Giugno 2022: 1° semestre 2022), i più probabili valori di mercato dei terreni e del box auto, per una possibile alienazione da parte del Comune.

Si precisa che a seguito dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, alla data della valutazione, giugno 2022, non è stato possibile effettuare il sopralluogo esterno degli immobili da stimare.

Tuttavia, le informazioni reperite tramite web, la documentazione trasmessa dal Comune di Pecetto Torinese e le banche dati dell'Agenzia sono risultate esaustive allo svolgimento della valutazione e hanno permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili in oggetto.

Considerata la data dell'Accordo di collaborazione, si precisa che l'epoca di riferimento della valutazione è **Giugno 2022**, e che la presente relazione di stima è effettuata nel presupposto che i terreni ed il fabbricato siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari ad eccezione di quelli indicati nella presente relazione di stima.

PARTE I^ - DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO

I diversi terreni ed il box auto oggetto di valutazione sono ubicati nel comune di Pecetto Torinese ma distribuiti in diverse zone del Comune. Il contesto prevalente dei terreni è di tipo agricolo/boschivo caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali e rurali, in un ambito simile è ubicato il box auto; nei paragrafi che seguono si descrivono nello specifico l'ubicazione dei diversi lotti e le loro caratteristiche:

- Foglio 1, p.lla 55 (zona O.M.I. D1): trattasi di un terreno con una forma rettangolare che ha una superficie pari a 612 mq ed è ubicato nel comune di Pecetto Torinese all'interno della collina boscosa che confina tra il Comune ed i comuni limitrofi di Torino e Pino Torinese, l'area è situata nelle vicinanze di strada dell'Eremo e della casa di riposo Eremo dei Camandolesi; il terreno risulta acclive con un utilizzo a bosco;
- Foglio 1, p.lla 87 (zona O.M.I. D1): terreno con una forma irregolare che ha una superficie pari a 4.331 mq ed è ubicato nel comune di Pecetto Torinese all'interno della collina boscosa che confina tra il Comune ed i comuni limitrofi di Torino e Pino Torinese, l'area è attraversata da una mulattiera (interno di strada dell'Eremo) ed è situata nelle vicinanze di strada dell'Eremo e della casa di riposo Eremo dei Camandolesi; il terreno risulta acclive con un utilizzo a bosco;
- Foglio 1, p.lla 91 (zona O.M.I. D1): terreno con una forma rettangolare che ha una superficie pari a 4.770 mq ed è ubicato nel comune di Pecetto Torinese all'interno della collina boscosa che confina tra il Comune ed i comuni limitrofi di Torino e Pino Torinese, l'area è attraversata da una mulattiera (interno di strada dell'Eremo) ed è situata nelle vicinanze di strada dell'Eremo e della casa di riposo Eremo dei Camandolesi; il terreno risulta acclive con un utilizzo a bosco;
- Foglio 2, p.lle 4, 5, 6 e 7 (zona O.M.I. D1): terreno con una forma a trapezio che ha una superficie complessiva pari a 5.958 mq ed è ubicato nel comune di Pecetto Torinese all'interno della collina boscosa che confina tra il Comune ed i comuni limitrofi di Torino e Pino Torinese, l'area è adiacente ad un sentiero del bosco ed è situata nelle vicinanze di strada dell'Eremo e della casa di riposo Eremo dei Camandolesi; il terreno risulta acclive con un utilizzo a bosco;
- Foglio 2, p.lla 13 (zona O.M.I. D1): terreno con una forma a trapezio che ha una superficie pari a 723 mq ed è ubicato nel comune di Pecetto Torinese all'interno della collina boscosa che confina tra il Comune ed i comuni limitrofi di Torino e Pino Torinese, l'area è adiacente ad un sentiero del bosco ed è situata nelle vicinanze di strada dell'Eremo e della casa di riposo Eremo dei Camandolesi; il terreno risulta acclive con un utilizzo a bosco;
- Foglio 3, p.lla 1 (zona O.M.I. D1): terreno con forma rettangolare irregolare che ha una superficie pari a 9.134 mq ed è ubicato nel comune di Pecetto Torinese all'interno della collina boscosa delimitata da strada del Colle e strada della Vetta, l'area è adiacente a strada del Colle ed è situata nelle vicinanze del Colle dell'Eremo e del Bric della Croce; il terreno risulta acclive con un utilizzo a bosco;

- Foglio 3, p.lla 4 (zona O.M.I. D1): terreno con una forma a trapezio irregolare che ha una superficie pari a 7.174 mq ed è ubicato nel comune di Pecetto Torinese all'interno della collina boscosa delimitata da strada del Colle e strada della Vetta, l'area è adiacente a strada del Colle ed è situata nelle vicinanze del Colle dell'Eremo e del Bric della Croce; il terreno risulta acclive con un utilizzo a bosco;
- Foglio 3, p.lla 5 (zona O.M.I. D1): terreno con una forma a trapezio irregolare che ha una superficie pari a 13.332 mq ed è ubicato nel comune di Pecetto Torinese all'interno della collina boscosa delimitata da strada del Colle e strada della Vetta, l'area è adiacente a strada del Colle ed è situata nelle vicinanze del Colle dell'Eremo e del Bric della Croce; il terreno risulta acclive con un utilizzo a bosco;
- Foglio 3, p.lla 12 (zona O.M.I. D1): terreno con una forma a trapezio irregolare che ha una superficie pari a 7.379 mq ed è ubicato nel comune di Pecetto Torinese all'interno della collina boscosa delimitata da strada del Colle e strada della Vetta, l'area è adiacente a strada del Colle ed è situata nelle vicinanze del Colle dell'Eremo e del Bric della Croce; il terreno risulta acclive con un utilizzo a bosco;
- Foglio 3, p.lle 277 e 279 (zona O.M.I. D1): terreno con una forma a trapezio irregolare che ha una superficie complessiva pari a 620 mq ed è ubicato nel comune di Pecetto Torinese all'interno del Parco della Maddalena, l'area è adiacente a strada del Colle ed ai terreni dove sono ubicati i ripetitori radio, inoltre nelle vicinanze è presente il Colle della Maddalena; il terreno risulta acclive con un utilizzo a bosco;
- Foglio 7, p.lle 366 e 368 (zona O.M.I. B1): terreno con una forma a trapezio irregolare che ha una superficie complessiva pari a 3.076 mq ed è ubicato a nord del comune di Pecetto Torinese in una zona residenziale compresa tra il centro cittadino e la collina, l'area è compresa tra le abitazioni che si affacciano su strada dell'Eremo e su strada Ribore, inoltre nelle vicinanze è presente la casa di riposo Gonella; il terreno risulta acclive con un utilizzo a prato;
- Foglio 10, p.lle 704, 715 e 717 (zona O.M.I. B1): terreno con una forma a trapezio irregolare che ha una superficie complessiva pari a 1.106 mq ed è ubicato a sud del comune di Pecetto Torinese in una via interna di via Circonvallazione, l'area è ubicata tra una zona residenziale ed il rio valle San Pietro, inoltre nelle vicinanze è presente lo Sport Village Club 77; il terreno risulta prevalentemente pianeggiante con un utilizzo a prato ed a strada;
- Foglio 12, p.lle 681 e 682 (zona O.M.I. D2): terreno con una forma a trapezio irregolare che ha una superficie complessiva pari a 133 mq ed è ubicato nella frazione di San Pietro del comune di Pecetto Torinese in

strada De Matteis, l'area è compresa tra strada De Matteis e strada Sabena, inoltre nelle vicinanze è presente pista ciclabile Blue Way del Piemonte; il terreno risulta prevalentemente pianeggiante con un utilizzo a parcheggio e parzialmente a via d'accesso di un edificio residenziale;

- Foglio 12, p.lla 886 (zona O.M.I. D2): un box auto su un'area con una forma trapezoidale che ha una superficie pari a 172 mq ed è ubicato in zona prettamente rurale nella frazione di San Pietro del comune di Pecetto Torinese, precisamente in strada De Matteis, snc; inoltre il box è limitrofo alle p.lle 681 e 682 (precedentemente descritte) e nelle vicinanze è presente pista ciclabile Blue Way del Piemonte.

Il box è composto da una muratura portante con copertura a falde, di fianco è presente una tettoia; non essendo pervenute a questo Ufficio maggiori informazioni da parte del Comune, tenuto conto di quanto osservato tramite Google maps - Street View (cfr. **Allegato 4.4**) la costruzione si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Gli immobili, oggetto della presente stima, sono catastalmente individuati come segue:

Catasto Terreni (C.T.):

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
					Dominicale (€)	Agrario (€)
1	55	Bosco ceduo	1	612	1,26	0,19
1	87	Bosco ceduo	1	4.331	8,95	1,34
1	91	Bosco ceduo	1	4.770	9,85	1,48
2	4	Bosco ceduo	1	3.515	7,26	1,09
2	5	Vigneto	1	1.062	14,26	8,50
2	6	Bosco ceduo	2	245	0,38	0,06
2	7	Bosco ceduo	2	1.136	1,76	0,29
2	13	Bosco ceduo	2	723	1,12	0,19
3	1	Bosco ceduo	2	9.134	14,15	2,36
3	4	Bosco ceduo	2	7.174	11,12	1,85
3	5	Bosco ceduo	2	13.332	20,66	3,44
3	12	Bosco ceduo	2	7.389	11,45	1,91
3	277	Bosco ceduo	2	483	0,75	0,12
3	279	Bosco ceduo	2	137	0,21	0,04
7	366	Seminativo	2	2.009	18,16	11,93
7	368	Prato	2	1.067	7,71	4,68
10	704	Seminativo	2	560	5,06	3,33
10	715	Seminativo	2	291	2,63	1,73
10	717	Prato Arborato	2	255	1,91	1,05
12	681	Vigneto	2	62	0,64	0,46
12	682	Vigneto	2	71	0,73	0,53

Catasto Fabbricati (C.F.):

Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale (€)
12	886	-	T	-	C/6	2	40 mq	177,66

Intestazione:

- Comune di Pecetto Torinese con sede in Pecetto Torinese, C.F.:
90002610013 - proprietà per 1/1.

La superficie dei terreni agricoli ed a servizi da utilizzare nei conteggi estimativi è stata ricavata dalla banca dati censuaria e cartografica catastale, mentre la superficie commerciale del box auto da utilizzare nei conteggi estimativi è stata calcolata sulla base della planimetria catastale redatta in scala 1:200, depositata presso quest'Ufficio Provinciale-Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie del box auto valida ai fini della presente valutazione viene calcolata come da D.P.R. 138/1998 (Superficie Catastale) e più precisamente:

1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per l'intero fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

2) la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, avente altezza utile inferiore a 1,50 ml non entra nel computo della superficie catastale;

3) la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, è computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati;

4) la superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

In particolare, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25%, qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, fino a 25 mq, e del 10%, per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15%, fino a 25 mq, e del 5%, per la quota eccedente, qualora non comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

BOX AUTO			
Tipologia	Coeff. di ragguglio	Identificativi catastali, fg. 12, p.lla 886 (C.E.U.):	
		Sup. (mq)	Sup. raggugliata (mq)
Superficie locali principali	100%	27,87	27,87
Superficie accessori indiretti non comunicanti (area coperta)	25%	14,93	3,74
Superficie area scoperta (area cortilizia)	10%-2%	142,12	5,07
Totale Superficie D.P.R. 138/98 (in c.t.)			37,00

Parte II[^] – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

3 DESCRIZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Per quanto riguarda i terreni ubicati nel comune di Pecetto Torinese, in base al Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) del Comune, approvato con D.G.R. n° 27-2625 del 19/04/2006 e s.m.i., ed al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 15/2022 rilasciato in data 27/04/2022 dal Servizio Tecnico dello stesso Comune, le aree su cui ricadono i terreni oggetto della presente valutazione sono così classificate:

FOGLIO 1 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 55

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)

Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89

Fascia di rispetto ai ripetitori radiotelevisivi

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)

Classe IIIa

FOGLIO 1 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 87

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)

Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89

Fascia di rispetto ai ripetitori radiotelevisivi

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)

Classe II in parte

Classe IIIa in parte

FOGLIO 1 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 91

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)

Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89

Fascia di rispetto ai ripetitori radiotelevisivi

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)

Classe IIIa

FOGLIO 2 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 4

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)

Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89

Fascia di rispetto ai ripetitori radiotelevisivi in parte

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)

Classe IIIa

FOGLIO 2 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 5

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)

Fasce di rispetto delle strade in parte

Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89

Fascia di rispetto ai ripetitori radiotelevisivi in parte

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)

Classe IIIa

FOGLIO 2 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 6

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)

Fasce di rispetto delle strade in parte

Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)

Classe IIIa

FOGLIO 2 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 7

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)

Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)

Classe IIIa

FOGLIO 2 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 13

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)

Fasce di rispetto delle strade in parte

Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39) in parte

Classe IIIa

FOGLIO 3 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 1

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)

Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89

Fascia di rispetto ai ripetitori radiotelevisivi

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)

Classe IIIa

FOGLIO 3 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 4

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)

Vincolo area aeronautica in parte

Fasce di rispetto delle strade in parte

Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89

Fascia di rispetto ai ripetitori radiotelevisivi

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)

Classe IIIa

FOGLIO 3 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 5

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2) in parte

STR, Viabilità in parte

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)
Fasce di rispetto delle strade in parte
Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89
Fascia di rispetto ai ripetitori radiotelevisivi
Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)
Classe IIIa

FOGLIO 3 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 12

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)
Fasce di rispetto delle strade in parte
Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89
Fascia di rispetto ai ripetitori radiotelevisivi
Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)
Classe II in parte
Classe IIIa in parte

FOGLIO 3 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 277

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)
Fasce di rispetto delle strade in parte
Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89
Fascia di rispetto ai ripetitori radiotelevisivi
Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)
Classe II

FOGLIO 3 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 279

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

VINCOLI:

Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1/8/85)
Fasce di rispetto delle strade
Vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89
Fascia di rispetto ai ripetitori radiotelevisivi
Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)
Classe II

FOGLIO 7 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 366

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

E3, aree libere e/o edificate destinate esclusivamente allo svolgimento dell'attività agricola e zootecnica ed aventi funzione di valorizzazione e salvaguardia paesistico-ambientale, comprendenti anche le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E3.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E3.2)

VINCOLI:

Delimitazione aree urbane in parte
Ambito di strumento urbanistico esecutivo in parte
Classe II in parte
Classe IIIa in parte

FOGLIO 7 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 368

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

F1, aree libere e/o edificate per le destinazioni a servizi sociali di livello comunale e generale, sottoarticolate nelle categorie di cui al successivo art.18

VINCOLI:

Delimitazione aree urbane
Ambito di strumento urbanistico esecutivo
Classe II in parte
Classe IIIa in parte

FOGLIO 10 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 704

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

F1, aree libere e/o edificate per le destinazioni a servizi sociali di livello comunale e generale, sottoarticolate nelle categorie di cui al successivo art.18 in parte

STR, Viabilità in parte

VINCOLI:

Delimitazione aree urbane
Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 431/85)
Ambito di strumento urbanistico esecutivo (SUE 9) in parte
Classe II

FOGLIO 10 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 715

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

F1, aree libere e/o edificate per le destinazioni a servizi sociali di livello comunale e generale, sottoarticolate nelle categorie di cui al successivo art.18 in parte

STR, Viabilità in parte

VINCOLI:

Delimitazione aree urbane
Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 431/85)
Ambito di strumento urbanistico esecutivo (SUE 9) in parte
Classe II in parte
Classe IIIb in parte

FOGLIO 10 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 717

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

F1, aree libere e/o edificate per le destinazioni a servizi sociali di livello comunale e generale, sottoarticolate nelle categorie di cui al successivo art.18 in parte

STR, Viabilità in parte

VINCOLI:

Delimitazione aree urbane
Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (ex L. 431/85)
Ambito di strumento urbanistico esecutivo (SUE 9) in parte

Classe II in parte
Classe IIIa in parte
Classe IIIb in parte

FOGLIO 12 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 681

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

- A3,** aree ed edifici comprendenti quote più o meno rilevanti di parti di fabbrica a destinazione rurale in atto o dismessa; in parte
A5, aree ed edifici interclusi in ambiti a matrice storica, prevalentemente destinati a residenza; in parte
F1, aree libere e/o edificate per le destinazioni a servizi sociali di livello comunale e generale, sottoarticolate nelle categorie di cui al successivo art.18; in parte

VINCOLI:

Aree di interesse archeologico
Classe II

FOGLIO 12 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 682

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

- A3,** aree ed edifici comprendenti quote più o meno rilevanti di parti di fabbrica a destinazione rurale in atto o dismessa; in parte
F1, aree libere e/o edificate per le destinazioni a servizi sociali di livello comunale e generale, sottoarticolate nelle categorie di cui al successivo art.18; in parte
E1, aree libere e/o edificate destinate esclusivamente allo svolgimento dell'attività agricola e zootecnica ed alle residenze rurali, comprendenti anche le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E1.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E1.2) in parte

VINCOLI:

Aree di interesse archeologico in parte
Classe II

FOGLIO 12 DEL CATASTO TERRENI MAPPALE 886

CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI:

- A3,** aree ed edifici comprendenti quote più o meno rilevanti di parti di fabbrica a destinazione rurale in atto o dismessa; in parte
A5, aree ed edifici interclusi in ambiti a matrice storica, prevalentemente destinati a residenza; in parte

VINCOLI:

Aree di interesse archeologico
Classe II

4 CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non sono state fornite informazioni in merito all'esistenza di contratti di locazione.

PARTE III[^] – PROCESSO DI VALUTAZIONE

5 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare all'attualità (Giugno 2022: 1° semestre 2022), i *più probabili valori di mercato di un box auto e dei diversi terreni agricoli ed a destinazione servizi* citati in Premessa, per una possibile alienazione da parte del Comune.

6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Ogni valutazione ha un proprio *motivo* o *scopo* che la promuove. Lo *scopo* rappresenta, quindi, l'elemento preliminare e indispensabile della stima stessa, in quanto in funzione dello *scopo* si determina l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

L'individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale, e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario (o reddituale), al quale possono ricondursi sia il classico valore di capitalizzazione e sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In regime di mercato perfetto tutti gli aspetti economici tenderebbero al valore di mercato; in realtà, si tratta di valori diversi.

Il valore di mercato, quindi, rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per determinarlo, basate sul principio che ogni procedimento rientra nella logica della comparazione, sono essenzialmente di due tipi:

- **metodologia diretta (per comparazione diretta)**, attuata attraverso una comparazione esplicita ed immediata tra parametri che sinteticamente rappresentano le capacità economiche e produttive dei beni a confronto (ad esempio, €/mq, €/mc, ecc.). E' in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi nei casi in cui sia possibile costruire una scala di dati campione noti, cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente analoghi a quello oggetto di valutazione;
- **metodologia indiretta (per comparazione indiretta)**, attuata attraverso l'utilizzo di parametri non direttamente rappresentativi del valore, ma che possono diventare tali attraverso una opportuna elaborazione; è, quindi, basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. È applicabile nei casi in cui risulta impossibile la formazione di una scala di dati campione noti, a causa della inesistenza o della ridotta trasparenza del mercato. Per la stima del valore di mercato, in tali circostanze, si deve ricorrere all'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene (ricerca del valore di costo); oppure, si devono porre in relazione grandezze economiche attribuibili al bene, quali il reddito e il saggio di

capitalizzazione, per la stima del suo valore di mercato (ricerca del valore di capitalizzazione).

Tra i criteri di stima o aspetti economici sono da considerare, infine, quelli che vengono generalmente considerati come derivati da quelli già citati e che possono rappresentare ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

➤ Il **valore di trasformazione**, aspetto economico da considerare quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato. In tal caso, il valore di trasformazione è la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;

➤ Il **valore di surrogazione**, aspetto economico da considerare quando non sia possibile una trasformazione, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità. In tal caso, il valore di surrogazione è dato dal valore di mercato o di costo di produzione del bene surrogabile con quello oggetto di stima;

➤ Il **valore complementare**, aspetto economico da considerare qualora il bene analizzato sia definibile come bene "accessorio", in quanto parte integrante di un complesso omogeneo. In tal caso, il valore complementare è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'intero bene complesso, comprensivo della parte oggetto di valutazione, e il valore di mercato di tutti gli altri beni del complesso escluso quello oggetto di stima.

7 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

7.1 Destinazione d'uso: residenziale (box auto)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato del box auto oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato immobiliare con riferimento alla zona O.M.I. nella quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

In generale il mercato immobiliare della provincia di Torino denota una diminuzione nel numero delle transazioni. In particolare, attraverso l'analisi dei dati relativi al volume di compravendite dell'anno 2020 (dati reperiti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (S.P.I.)¹ di quest'Ufficio), si è

¹ Insieme dei registri, e delle procedure per la loro consultazione, idonei a rendere conoscibili a tutti gli atti che costituiscono, modificano od estinguono diritti reali su beni immobili o che creano vincoli sugli stessi. Attraverso la loro consultazione si può avere la conoscenza dell'appartenenza dei beni immobili e dell'eventuale esistenza di gravami.

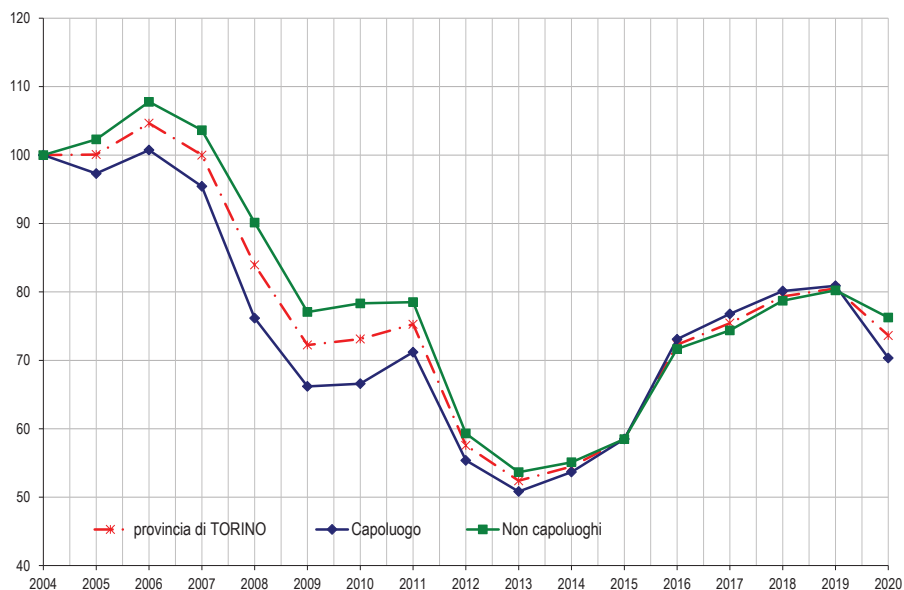
evidenziato un decremento del 13,1% del numero di transazioni nella città di Torino e dell'8,6% nel resto della Provincia.

Il decremento del Numero di Transazioni Normalizzate a livello provinciale (-8,6%), è dovuto principalmente al blocco delle attività commerciali e produttive attuato nei mesi di marzo e aprile 2020 per contrastare la diffusione della malattia da corona virus (COVID-19). Il capoluogo ha subito il maggior decremento del numero delle compravendite (-13,1%), oltre all'Eporediese (-12,0%), al Canavese (-11,3%) e alla Cintura Sud (-10,6%). Per alcune macro aree si sono registrati dati in aumento rispetto all'anno precedente: le Zone Montane Nord (+22,0%), la Val Sangone (+14,7%), le Zone Montane Ovest (+11,8%) e l'Area Sciistica (+6,0%). Si tratta tuttavia di incrementi contenuti in valore assoluto.

Nella figura 1 sono riportati gli andamenti dell'NTN² e delle quotazioni medie dal 2004 al 2020 relativi al Capoluogo ed alla provincia di Torino.

Il grafico illustra la repentina inversione di tendenza nel 2020, con un andamento negativo nel numero delle compravendite, manifestatosi dopo la serie di incrementi dell'Indice di NTN registrato negli anni precedenti.

Figura 1: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Torino



² NTN: Numero di Transazioni di unità immobiliari "Normalizzate". Le compravendite dei diritti di

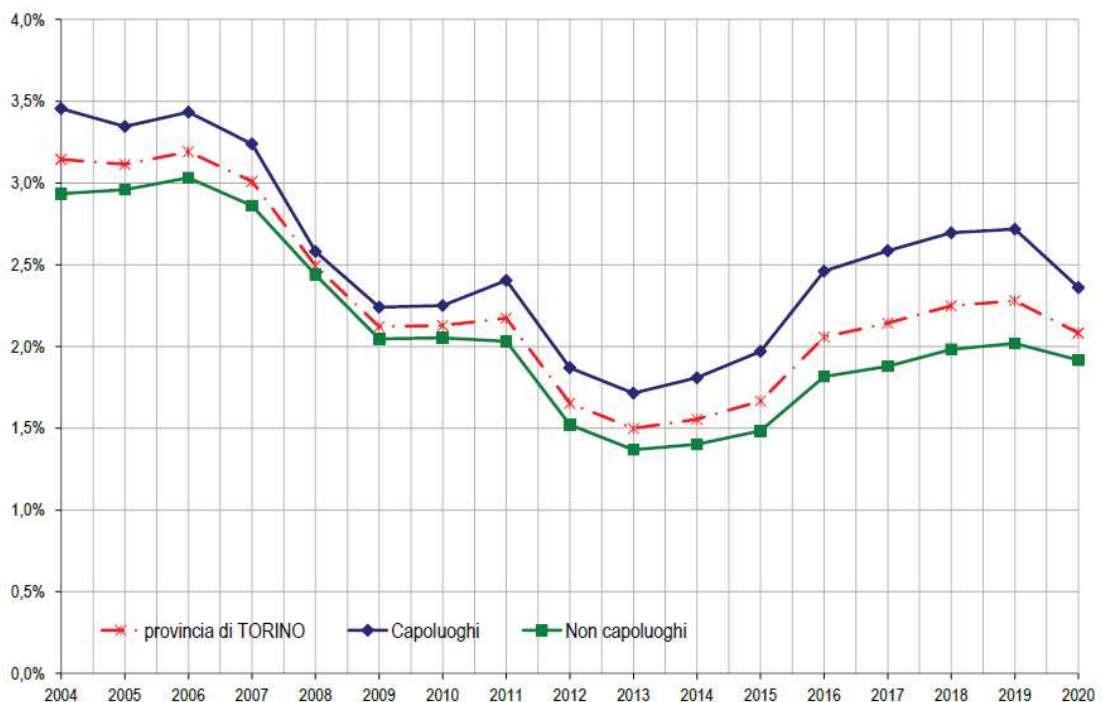
proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che, se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

Il NTN è da intendersi al netto del numero di transazioni dovute alla cartolarizzazione degli immobili dello Stato, tramite la società Scip.

Nella Figura 2 è rappresentata l'andamento delle quotazioni medie dal 2004 al 2020 relativi al Capoluogo ed alla provincia di Torino.

A livello provinciale l'andamento delle quotazioni segna una variazione negativa del -1,0%. Le Zone Montane Nord (-5,0%), il Canavese (-3,9%) e la Val Sangone (-2,9%) sono le macroaree che registrano le variazioni negative più significative. Solo l'Eporediese rimane stabile, mentre le quotazioni del capoluogo subiscono un decremento contenuto (-0,2%).

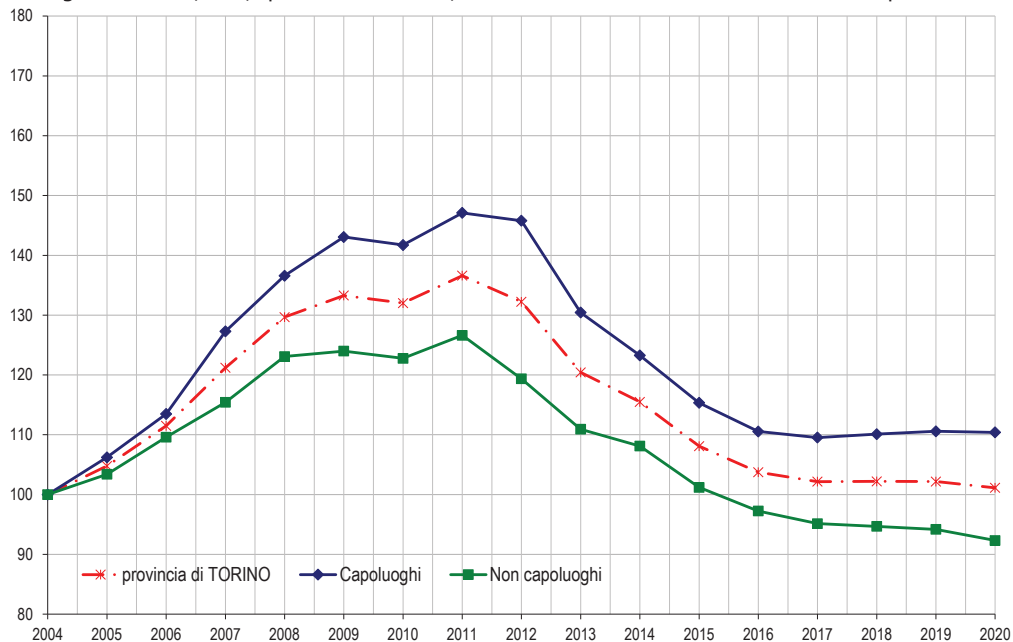
Figura 2: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Torino



Nella Figura 3 è rappresentata l'andamento delle quotazioni medie dal 2004 al 2020 relativi al Capoluogo ed alla provincia di Torino.

Il decremento delle quotazioni dei comuni "non capoluogo" trascina al ribasso la media provinciale, mentre per la città di Torino i prezzi restano ancora pressoché stabili.

Figura 3: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale - provincia di Torino



Per quanto riguarda il segmento residenziale, si riportano di seguito, riferiti all'intera provincia di Torino, le NTN, le IMI e la variazione annua tra l'anno 2021 e i precedenti messi a confronto. I dati sono desunti dai rapporti immobiliari pubblicati dall'O.M.I..

Provincia	NTN 2021	Quota NTN	Var % NTN 2021/20	Var % NTN 2021/19	IMI 2021	IMI Diff 2021/20	IMI Diff 2021/19
Torino	21.635	16,8%	33,90%	27,20%	2,56%	0,65	0,54

Inoltre, a titolo puramente indicativo, si riporta nella tabella 1 l'andamento semestrale dei valori medi, dal I° semestre 2019 al II° semestre 2021, relativo al settore "residenziale - Box auto" in stato manutentivo normale, della zona O.M.I. D1 del comune di Pecetto Torinese (in quanto nella zona O.M.I. D2, dove è ubicato il fabbricato oggetto di stima, non sono presenti tali valori).

Tabella 1: Andamento semestrale dei valori unitari medi - Settore Residenziale Box auto - Zona O.M.I. D1 comune di Pecetto Torinese

Semestre	Box auto	
	Valore Medio (€/mq)	Scarto %
1°/2019	725,00	-
2°/2019	725,00	0,0
1°/2020	675,00	-6,9
2°/2020	675,00	0,0
1°/2021	675,00	0,0
2°/2021	675,00	0,0

Come risulta dalla tabella 1, per quanto riguarda i box auto nella zona O.M.I. D1 del comune di Pecetto Torinese, si rileva un andamento pressoché costante dei valori di mercato negli ultimi quattro semestri ed in discesa rispetto ai precedenti semestri.

7.2 Terreni agricoli

In generale la serie storica dei dati trimestrali relativi alle compravendite dei terreni a livello nazionale (Figura 1 e Figura 2) mostra un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale, oggetto delle tradizionali pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; l'unica differenza significativa è rappresentata dal temporaneo "rimbalzo" che si osserva a cavallo tra il 2013 e il 2014, con riferimento al dato destagionalizzato, che ha anticipato la ripresa dei volumi sviluppatasi fino al 2020, anno caratterizzato dall'emergenza sanitaria da Covid-19. Quest'ultima ha coinvolto in particolare il secondo e il terzo trimestre del 2020 con una caduta significativa degli scambi prontamente riassorbita già alla metà del 2021. Il rilancio del mercato è proseguito nei trimestri successivi.

Figura 1: Serie storica trimestrale STN dal 2011 (in ha) – dati osservati e dati destagionalizzati

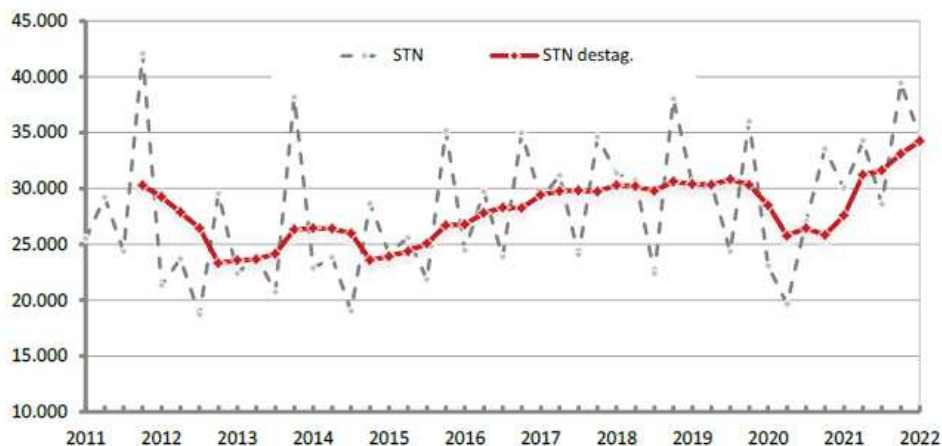
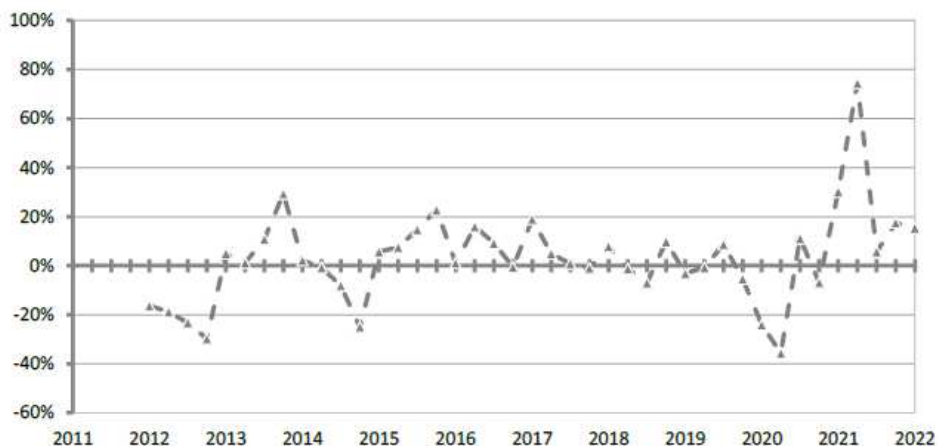


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali STN dal 2011



Come già osservato i dati dei trimestri più recenti, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, mostrano un rapido recupero dell'attività transattiva e la permanenza di un solido segno positivo anche nell'ultima parte del 2021 (Tabella 1). Il 2022 si apre nel segno della continuità con una crescita diffusa delle transazioni su tutto il territorio nazionale e in linea con il trimestre precedente. Rispetto a quest'ultimo le dinamiche delle singole macroaree risultano più omogenee. Nelle regioni del Centro si registra, come già nei tre mesi precedenti, il più alto incremento tendenziale (oltre +22%). Al Sud, dove in termini assoluti si concentra la maggior parte della superficie dei terreni compravenduta, la crescita rallenta portandosi al di sotto della media nazionale.

Tabella 1: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per area

Area	I 2021	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN I 22/I 21
Nord Ovest	5.402	6.508	4.300	6.724	6.397	17,8%	18,4%
Nord Est	5.338	5.900	4.408	7.707	6.284	15,1%	17,7%
Centro	4.619	5.702	5.132	7.126	5.648	29,3%	22,3%
Sud	8.472	9.113	8.544	10.640	9.344	21,9%	10,3%
Isole	6.200	7.069	6.224	7.264	7.004	5,2%	13,0%
Italia	30.031	34.292	28.607	39.461	34.677	17,6%	15,5%

Nella Tabella 2 vengono approfonditi due aspetti specifici che aiutano a interpretare il mercato: le dimensioni dei beni compravenduti e i soggetti coinvolti.

Con riferimento al primo, si rileva come atti relativi ad acquisti di terreni da parte di persone non fisiche presentino superfici compravendute significativamente superiori a quelle di atti relativi ad acquisti da parte di persone fisiche in tutte le aree territoriali, a partire dal Centro (superficie più che doppia) fino al Nord Ovest. In termini aggregati, invece, la dimensione dei terreni per singolo atto di compravendita risulta inferiore alla media al Sud e, in modo ancora più accentuato, nel Nord Ovest.

Con riferimento al secondo aspetto, si evidenzia una consistente prevalenza di acquisti, in termini di superficie, da parte delle persone fisiche rispetto alle persone non fisiche, ma nel contempo una significativa differenziazione su base territoriale, che mostra come tale prevalenza risulti più accentuata al Sud e nelle Isole (ultime due colonne della Tab. 2).

Tabella 2: STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto I/2022	STN MEDIA PNF ha/atto I/2022	STN MEDIA ha/atto I/2022	Quota % STN PF I/2022	Quota % STN PNF I/2022
Nord Ovest	0,81	1,38	0,91	73,5%	26,5%
Nord Est	1,15	1,93	1,34	66,4%	33,6%
Centro	1,11	2,41	1,36	66,8%	33,2%
Sud	1,03	1,70	1,12	80,2%	19,8%
Isole	1,39	2,73	1,56	76,7%	23,3%
Italia	1,06	1,91	1,21	73,6%	26,4%

Inoltre, per avere un'indicazione di tale mercato immobiliare negli anni precedenti, si ritiene utile riportare nelle tabelle 2 e 3 l'andamento dei Valori Agricoli Medi, rispettivamente del Prato Arborato e del Bosco Ceduo, negli anni 2016÷2021 della Regione Agraria n° 12 in cui sono ubicati i terreni oggetto di valutazione.

Tabella 2: Andamento annuale Valori Agricoli Medi – Prato Arborato – Regione Agraria n° 12

Annualità	Prato Arborato	
	Valore Medio (€/mq)	Scarto %
2016	1,7425	-
2017	1,7425	0,00
2018	1,7948	3,00
2019	1,7948	0,00
2020	1,8092	1,00
2021	1,8092	0,00

Tabella 3: Andamento annuale Valori Agricoli Medi – Bosco Ceduo – Regione Agraria n° 12

Annualità	Bosco Ceduo	
	Valore Medio (€/mq)	Scarto %
2016	0,3645	-
2017	0,3654	0,00
2018	0,3764	3,00
2019	0,3764	0,00
2020	0,3794	1,00
2021	0,3794	0,00

Come si evince dalle tabelle 2 e 3, per quanto riguarda i terreni nella Regione Agraria n° 12, si rileva una leggera crescita dei valori di mercato nel corso degli ultimi anni.

8 CONSIDERAZIONI SUI DIVERSI TERRENI AGRICOLI ED A SERVIZI

Nella presente stima dovendo determinare il più probabile valore di mercato di diversi terreni con utilizzi e destinazioni urbanistiche differenti, sulla base di quanto indicato nei paragrafi precedenti si sono raggruppati i terreni per caratteristiche omogenee in quattro sottogruppi di cui tre costituiti dai terreni agricoli ed uno dai terreni destinati a servizi:

Terreni agricoli sottogruppo n. 1

Comune:	Identificativi catastali (C.T.):	Superficie (mq)	Utilizzo	Destinazione urbanistica
Pecetto Torinese	Foglio 7 p.lla 366	2.009	Prato	Aree agricole (E3)
	Foglio 7 p.lla 368	1.067		Aree ad altra destinazione (F1)

Per quanto riguarda la forma, la dimensione, la posizione, l'utilizzo dei terreni sopra indicati, ai fini estimativi si valuteranno i terreni come un'unica area con una superficie complessiva pari a **3.076 mq.**

Terreni agricoli sottogruppo n. 2

Comune:	Identificativi catastali (C.T.):	Superficie (mq)	Utilizzo	Destinazione urbanistica
Pecetto Torinese	Foglio 1 p.lla 55	612	Bosco	Aree agricole (E4)
	Foglio 1 p.lla 87	4.331		
	Foglio 1 p.lla 91	4.770		
	Foglio 2 p.lla 4	3.515		
	Foglio 2 p.lla 5	1.062		
	Foglio 2 p.lla 6	245		
	Foglio 2 p.lla 7	1.136		
	Foglio 2 p.lla 13	723		
	Foglio 3 p.lla 1	9.134		
	Foglio 3 p.lla 4	7.174		
	Foglio 3 p.lla 5	13.332		
	Foglio 3 p.lla 12	7.379		

Per quanto riguarda la forma, la dimensione, la posizione, l'utilizzo dei terreni sopra indicati, ai fini estimativi si determinerà il più probabile valore unitario utilizzando solamente un'unica particella, ed in particolare, la scelta tra tutti i terreni sopra indicati è ricaduta sulla particella più prossima alla superficie media di tutte le particelle:

$$(612+4.331+4.770+3.515+1.062+245+1.136+723+9.134+7.174+13.332+7.379)/12=4.451 \text{ mq}$$

Pertanto si utilizzerà il terreno identificato al foglio 1, p.lla 91, con una superficie pari a **4.770 mq.**

Terreni agricoli sottogruppo n. 3

Comune:	Identificativi catastali (C.T.):	Superficie (mq)	Utilizzo	Destinazione urbanistica
Pecetto Torinese	Foglio 3 p.lla 277	483	Bosco	Aree agricole (E4)
	Foglio 3 p.lla 279	137		

Per quanto riguarda la forma, la dimensione, la posizione, l'utilizzo e la vicinanza al colle della Maddalena e a strada del Colle dei terreni sopra indicati, ai fini estimativi si valuteranno i terreni come un'unica area con una superficie complessiva pari a: **620 mq.**

Terreni a servizi sottogruppo n. 4

Comune:	Identificativi catastali (C.T.):	Superficie (mq)	Utilizzo	Destinazione urbanistica
Pecetto Torinese	Foglio 10 p.lla 704	560	Parte a strada e parte a prato	Parte aree ad altra destinazione (F1) e parte a strada (STR)
	Foglio 10 p.lla 715	291		
	Foglio 10 p.lla 717	255		
	Foglio 12 p.lla 681	62	Parte a strada (strada De Matteis) e parte a parcheggio pubblico ed a via di accesso privato	Prevalente aree ad altra destinazione (F1) e parte aree di impianto storico (A)
	Foglio 12 p.lla 682	71		

Per quanto riguarda la forma, la dimensione, la posizione, l'utilizzo dei terreni sopra indicati, ai fini estimativi si determinerà il più probabile valore unitario utilizzando solamente un'unica particella, la scelta tra tutti i terreni sopra indicati ricade sulla particella più prossima alla superficie media di tutte le particelle:

$$(560+291+255+62+71)/5= 248 \text{ mq}$$

Pertanto si utilizzerà il terreno identificato al foglio 10, p.lla 717, con una superficie pari a **255 mq.**

9 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, per tale motivo si svolge il compito estimativo applicando il *criterio del più probabile valore di mercato*, attraverso l'adozione del **procedimento sintetico-comparativo**; in particolare, si adotta un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

Tale metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di "dati campione", cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. Sostanzialmente, l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

- 1) selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali;
- 2) eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
- 3) redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
- 4) redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresenta la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
- 5) redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei

suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6) verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Il procedimento in esame si articola nelle fasi descritte nei paragrafi che seguono.

9.1 Indagini di mercato e costituzione del campione: terreni agricoli sottogruppo 1

La ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare gli immobili in oggetto, è stata indirizzata verso *terreni agricoli*, ubicati in Pecetto Torinese, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle delle unità in oggetto.

A tal riguardo, si elencano le fonti consultate:

- Transazioni effettuate nel periodo I° semestre 2019 - I° semestre 2022, ricavate dalla banca dati del Servizio di Pubblicità Immobiliare di quest'Ufficio.

Le ricerche condotte hanno fornito i seguenti risultati: n° 3 immobili desunti da atti di compravendita di terreni agricoli.

Ca) Atto di compravendita notaia Maria Cristina De Cesare del **31/01/2019** con numero di repertorio **2557/1676**, relativo alla vendita di terreni in Pecetto Torinese (Zona O.M.I. B1) ubicati a nord del comune di Pecetto Torinese in una zona residenziale compresa tra il centro cittadino e la collina, l'area è compresa tra le abitazioni che si affacciano su strada dell'Eremo e su strada Ribore; il terreno risulta acclive con una destinazione a prato inoltre risulta facilmente accessibile da una via laterale di strada Ribore.

Tali terreni hanno una superficie complessiva di **2.621 mq** e sono stati venduti ad un prezzo di **20.000,00 € (7,63 €/mq)**.

Cb) Atto di compravendita notaio Giorgio Mariatti del **10/01/2020** con numero di repertorio **73984/39707**, relativo alla vendita di un terreno in Pecetto Torinese (Zona O.M.I. B1) ubicati a nord del comune di Pecetto Torinese in una zona residenziale compresa tra il centro cittadino e la collina, l'area è compresa tra le abitazioni che si affacciano su strada dell'Eremo e su strada Ribore; il terreno risulta acclive con una destinazione a prato.

Tale terreno ha una superficie di **1.780 mq** ed è stato venduto ad un prezzo di **9.130,00 € (5,13 €/mq)**.

Cc) Atto di compravendita notaio Eugenio Stucchi del **14/01/2022** con numero di repertorio **15871/11040**, relativo alla vendita di un terreno in Pecetto Torinese (Zona O.M.I. R1), ubicati ad est del comune di Pecetto Torinese in una zona agricola compresa tra strada Rosero e strada Tetti Canape; il terreno risulta acclive con una destinazione a prato.

Tale terreno ha una superficie di **2.966 mq** ed è stato venduto ad un prezzo di **13.000,00 € (4,38 €/mq)**.

9.1.1 Tabella di comparazione: terreno agricolo sottogruppo 1

In questa tabella (**cf. Allegato 5.1**) sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i "dati campione". In particolare, trattandosi di terreni, sono indicati i seguenti dati:

- Fonte;
- Prezzo;
- Dati identificativi;
- Epoca del dato;
- Zona O.M.I. del Comune/Regione Agraria;
- Localizzazione di dettaglio;
- Destinazione urbanistica;
- Accessibilità;
- Giacitura;
- Superficie lotto.

9.2 Tabella di omogeneizzazione: terreno agricolo sottogruppo 1

Per il comune di Pecetto Torinese, nella banca dati dell'O.M.I. non sono indicati i valori di mercato dei terreni; pertanto, mancando un intervallo di ammissibilità riferibile a tale tipologia di immobili, il test di ammissibilità è condotto al solo scopo di omogeneizzare i dati campione attraverso i Valori Agricoli Medi relativi alla coltura "Prato Arborato".

Le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di assemblare un campione di immobili per i quali sussistono disomogeneità riguardo al seguente aspetto:

- Prezzi risalenti a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima.

Si procede, quindi, ad una omogeneizzazione del campione scelto rispetto all'epoca di riferimento (coincidendo la Regione Agraria dei dati campione), al fine di ricondursi alla situazione tipo, per il campione in esame, necessaria per una corretta applicazione del procedimento comparativo

pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA): solo prezzi, epoche pressochè coincidenti, stessa zona omogenea (Regione Agraria).

Pertanto, si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale della Regione Agraria³ dell'immobile di confronto nell'epoca della stima e il corrispondente valore centrale della Regione Agraria dell'immobile di confronto nell'epoca dell'immobile di confronto:

$$K_{epoca} = V_{centrale\ Regione\ Agraria\ zona\ Ci\ nell'epoca\ stima} / V_{centrale\ Regione\ Agraria\ zona\ Ci\ nell'epoca\ Ci}$$

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.2**.

9.3 Redazione della tabella dei dati: terreno agricolo sottogruppo 1

Nella tabella dei dati sono riportate (cfr. **Allegato 5.3**), sia per gli immobili in comparazione e sia per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che, più di altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si precisa quanto segue:

- Nel caso delle caratteristiche quantitative (nel caso specifico C₄ - "**superficie lotto**"), si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura;
- Nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

Nel caso specifico si riportano di seguito, per le caratteristiche qualitative, i punteggi desunti sulla base degli apprezzamenti del mercato locale da utilizzare per compilare la tabella dei dati:

➤ C₁ - "**Localizzazione di dettaglio**": tale caratteristica evidenzia, all'interno della zona O.M.I., la presenza di microaree particolarmente ricercate o degradate; i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale O.M.I. e a ciascuno di essi viene associato il seguente punteggio:

- Degradata = 0
- Normale = 1
- Di pregio = 2.

³ Nel caso specifico, non essendo valorizzati i *terreni a destinazione agricola* nell'O.M.I., il valore di riferimento, ai fini della omogeneizzazione dei dati, è quello dei Valori Agricoli Medi riferiti alla Regione Agraria ed all'epoca corrispondente.

➤ C₂ - "**Accessibilità**": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa posizione dell'area rispetto all'accesso stradale; i nomenclatori ed il relativo punteggio sono stati così definiti:

- Scarsa = 0
- Normale = 1
- Buona = 2.

➤ C₃ - "**Giacitura**": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa pendenza dell'area rispetto al piano orizzontale; i nomenclatori ed il relativo punteggio sono stati così definiti:

- Particolarmente acclive = 0
- Acclive = 1
- Pianeggiante = 2.

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.3**.

9.4 Redazione della tabella dei prezzi marginali: terreno agricolo sottogruppo 1

Questa tabella (cfr. **Allegato 5.4**) è compilata prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella di omogeneizzazione e determinando per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica. Non sono valorizzati nella tabella, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

Nel caso specifico, i prezzi marginali, in via cautelativa ed in ragione della natura della perizia di stima, sono così quantificati:

➤ C₂ - Nel caso della caratteristica qualitativa "accessibilità", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KC₂) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 15%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale.

➤ C₄ - Nel caso della caratteristica quantitativa *superficie lotto*, considerando i prezzi unitari degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo dei prezzi unitari individuati: **p_{min}** (cfr. M. Simonotti - Metodi di stima immobiliare - Dario Flaccovio Editore s.r.l. - Edizione 2006).

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.4**.

9.5 Redazione della tabella di valutazione: terreno agricolo sottogruppo 1

In questa tabella, si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare.

Si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito della tabella di omogeneizzazione) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Si riporta di seguito la tabella di valutazione relativa ai terreni:

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE S	
N°	denominazione	Ca		Cb		Cc			
		quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔP_j		
C2	accessibilità	-2,00	-6.048,14	0,00	0,00	0,00	0,00		
C4	superficie lotto	455,00	1.994,27	1.296,00	5.680,38	110,00	482,13		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\sum \Delta P_j$	-4.053,87		5.680,38		482,13			
	prezzo iniziale (tabella di omogeneizzazione) P_{Ci}	20.160,46		9.130,00		13.000,00			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \sum \Delta P_j$	16.106,59		14.810,38		13.482,13			
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$	5,24		4,81		4,38		p_{medio}	4,81
	scostamento percentuale $\Delta\%$	8,83%		0,07%		-8,90%		P_s	14.799,70
	prezzo unitario corretto finale $p'_{C} = P'_{Ci} / S_s$	5,24		4,81		4,38		$p_s = p_{\text{medio}}$	4,81
	scostamento percentuale $\Delta\%$	8,83%		0,07%		-8,90%		P_s	14.799,70

Tabella di valutazione - Terreno agricolo sottogruppo n. 1

9.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati: terreno agricolo sottogruppo 1

A valle della compilazione della tabella di valutazione, trattandosi di una perizia di stima e ritenendo appropriata un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$, si è verificato che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima ($\pm 15\%$), e si determina il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto (cfr. **paragrafo 9.5**); pertanto, il più probabile valore unitario di mercato dei terreni in esame è pari a: **4,81 €/mq**.

In base alle superfici riportate nel paragrafo 2, al valore unitario individuato, all'epoca della valutazione (**Giugno 2022: 1° semestre 2022**), alle considerazioni fin qui fatte, i *più probabili valori di mercato* dei terreni agricoli oggetto di valutazione, sono pari a quelli indicati nella seguente tabella.

Comune:	Identificativi catastali (C.T.):	Superficie (mq)	Più probabile valore unitario di mercato	Più probabile valore di mercato (in c.t.)
Pecetto Torinese	Foglio 7 p.IIa 366	2.009	4,81 €/mq	9.660,00 €
	Foglio 7 p.IIa 368	1.067		5.130,00 €
Totale terreni agricoli (in c.t.)				14.790 €

9.7 Indagini di mercato e costituzione del campione: terreno agricolo sottogruppo n. 2

La ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare gli immobili in oggetto, è stata indirizzata verso *terreni agricoli*, ubicati in Pecetto Torinese e Pino Torinese, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle delle unità in oggetto.

A tal riguardo, si elencano le fonti consultate:

- Transazioni effettuate nel periodo II° semestre 2019 - I° semestre 2022, ricavate dalla banca dati del Servizio di Pubblicità Immobiliare di quest'Ufficio.

Le ricerche condotte hanno fornito i seguenti risultati: n° 3 immobili desunti da atti di compravendita di terreni agricoli.

Ca) Atto di compravendita notaio Davide Le Voci del **28/11/2019** con numero di repertorio **3112/2401**, relativo alla vendita di un terreno in Pecetto Torinese (Zona O.M.I. D1) ubicato a nord del comune di Pecetto Torinese al confine con il comune di Torino in una zona boscosa e vicino al colle dell'Eremo, l'area è vicina alle abitazioni che si affacciano su strada del Colle; il terreno risulta acclive con una destinazione a bosco inoltre risulta scarsamente accessibile in quanto non risultano strade nelle vicinanze.

Tale terreno ha una superficie di **2.018 mq** ed è stato venduto ad un prezzo di **2.000,00 € (0,99 €/mq)**.

Cb) Atto di compravendita notaia Raffaella Poli Cappelli del **13/07/2021** con numero di repertorio **24426/15999**, relativo alla vendita di terreni in Pino Torinese (Zona O.M.I. R1) ubicati in prossimità del comune di Pecetto Torinese in una zona boscosa, l'area è vicina a via Eremo; i terreni risultano acclivi con una destinazione a bosco inoltre risultano facilmente accessibili in quanto adiacenti a via Eremo.

Tali terreni hanno una superficie complessiva di **2.910 mq** e sono stati venduti ad un prezzo di **3.000,00 € (1,03 €/mq)**.

Cc)) Atto di compravendita notaia Raffaella Poli Cappelli del **13/07/2021** con numero di repertorio **24426/15999**, relativo alla vendita di terreni in Pino Torinese (Zona O.M.I. R1) ubicati in prossimità del comune di Pecetto Torinese in una zona boscosa, l'area è vicina a via Eremo; i terreni risultano acclivi con una destinazione a bosco.

Tali terreni hanno una superficie complessiva di **4.195 mq** e sono stati venduti ad un prezzo di **3.000,00 € (0,72 €/mq)**.

9.7.1 Tabella di comparazione: terreno agricolo sottogruppo 2

In questa tabella (**cf. Allegato 5.5**) sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i "dati campione". In particolare, trattandosi di terreni, sono indicati i seguenti dati:

- Fonte;
- Prezzo;
- Dati identificativi;
- Epoca del dato;
- Zona O.M.I. del Comune/Regione Agraria;
- Localizzazione di dettaglio;
- Destinazione urbanistica;

- Accessibilità;
- Giacitura;
- Superficie lotto.

9.8 Tabella di omogeneizzazione: terreno agricolo sottogruppo 2

Per il comune di Pecetto Torinese, nella banca dati dell'O.M.I. non sono indicati i valori di mercato dei terreni; pertanto, mancando un intervallo di ammissibilità riferibile a tale tipologia di immobili, il test di ammissibilità è condotto al solo scopo di omogeneizzare i dati campione attraverso i Valori Agricoli Medi relativi alla coltura "Bosco Ceduo".

Le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di assemblare un campione di immobili per i quali sussistono disomogeneità riguardo al seguente aspetto:

- Prezzi risalenti a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima.

Si procede, quindi, ad una omogeneizzazione del campione scelto rispetto all'epoca di riferimento (coincidendo la Regione Agraria dei dati campione), al fine di ricondursi alla situazione tipo, per il campione in esame, necessaria per una corretta applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA): solo prezzi, epoche pressochè coincidenti, stessa zona omogenea (Regione Agraria).

Pertanto, si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale della Regione Agraria⁴ dell'immobile di confronto nell'epoca della stima e il corrispondente valore centrale della Regione Agraria dell'immobile di confronto nell'epoca dell'immobile di confronto:

$$K_{\text{epoca}} = V_{\text{centrale Regione Agraria zona Ci nell'epoca stima}} / V_{\text{centrale Regione Agraria zona Ci nell'epoca Ci}}$$

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.6**.

9.9 Redazione della tabella dei dati: terreno agricolo sottogruppo 2

Nella tabella dei dati sono riportate (cfr. **Allegato 5.7**), sia per gli immobili in comparazione e sia per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che, più di altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si precisa quanto segue:

⁴ Nel caso specifico, non essendo valorizzati i *terreni a destinazione agricola* nell'O.M.I., il valore di riferimento, ai fini della omogeneizzazione dei dati, è quello dei Valori Agricoli Medi riferiti alla Regione Agraria ed all'epoca corrispondente.

- Nel caso delle caratteristiche quantitative (nel caso specifico C₄ - "**superficie lotto**"), si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura;
- Nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

Nel caso specifico si riportano di seguito, per le caratteristiche qualitative, i punteggi desunti sulla base degli apprezzamenti del mercato locale da utilizzare per compilare la tabella dei dati:

➤ C₁ - "**Localizzazione di dettaglio**": tale caratteristica evidenzia, all'interno della zona O.M.I., la presenza di microaree particolarmente ricercate o degradate; i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale O.M.I. e a ciascuno di essi viene associato il seguente punteggio:

- Degradata = 0
- Normale = 1
- Di pregio = 2.

➤ C₂ - "**Accessibilità**": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa posizione dell'area rispetto all'accesso stradale; i nomenclatori ed il relativo punteggio sono stati così definiti:

- Scarsa = 0
- Normale = 1
- Buona = 2.

➤ C₃ - "**Giacitura**": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa pendenza dell'area rispetto al piano orizzontale; i nomenclatori ed il relativo punteggio sono stati così definiti:

- Particolarmente acclive = 0
- Acclive = 1
- Pianeggiante = 2.

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.7**.

9.10 Redazione della tabella dei prezzi marginali: terreno agricolo sottogruppo 2

Questa tabella (cfr. **Allegato 5.8**) è compilata prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella di omogeneizzazione e determinando per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica. Non sono valorizzati nella tabella, perché inutili ai

fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

Nel caso specifico, i prezzi marginali, in via cautelativa ed in ragione della natura della perizia di stima, sono così quantificati:

- C₂ - Nel caso della caratteristica qualitativa "accessibilità", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KC2) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 15%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale.
- C₄ - Nel caso della caratteristica quantitativa *superficie lotto*, considerando i prezzi unitari degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo dei prezzi unitari individuati: p_{min} (cfr. M. Simonotti - Metodi di stima immobiliare - Dario Flaccovio Editore s.r.l. - Edizione 2006).

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.8**.

9.11 Redazione della tabella di valutazione: terreno agricolo sottogruppo 2

In questa tabella, si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare.

Si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito della tabella di omogeneizzazione) e delle correzioni apportate:

$$P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Si riporta di seguito la tabella di valutazione relativa ai terreni:

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE S	
N°	denominazione	Ca		Cb		Cc			
		quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔP_j		
C2	accessibilità	0,00	0,00	-2,00	-900,00	-1,00	-450,00		
C4	superficie lotto	2.752,00	1.968,06	1.860,00	1.330,15	575,00	411,20		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\sum \Delta P_j$	1.968,06		430,15		-38,80			
	prezzo iniziale (tabella di omogeneizzazione) P_{Ci}	2.015,94		3.000,00		3.000,00			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \sum \Delta P_j$	3.984,00		3.430,15		2.961,20			
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$	0,84		0,72		0,62		pmedio	0,73
	scostamento percentuale $\Delta\%$	15,20%		-0,82%		-14,38%		P_S	3.458,45
	prezzo unitario corretto finale $p'_{C} = P'_{Ci} / S_s$			0,72		0,62		$p_S = p_{medio}$	0,67
	scostamento percentuale $\Delta\%$			7,34%		-7,34%		P_S	3.195,68

Tabella di valutazione - Terreno agricolo sottogruppo n. 2

9.12 Sintesi valutativa e verifica dei risultati: terreno agricolo sottogruppo 2

A valle della compilazione della tabella di valutazione, trattandosi di una perizia di stima e ritenendo appropriata un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$, si è verificato che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima ($\pm 15\%$), e si determina il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto (cfr. **paragrafo 9.11**); pertanto, il più probabile valore unitario di mercato dei terreni in esame è pari a: **0,67 €/mq**.

In base alle superfici riportate nel paragrafo 2, al valore unitario individuato, all'epoca della valutazione (**Giugno 2022: 1° semestre 2022**), alle considerazioni fin qui fatte, i *più probabili valori di mercato* dei terreni agricoli oggetto di valutazione, sono pari a quelli indicati nella seguente tabella.

Comune:	Identificativi catastali (C.T.):	Superficie (mq)	Più probabile valore unitario di mercato	Più probabile valore di mercato (in c.t.)
Pecetto Torinese	Foglio 1 p.lla 55	612	0,67 €/mq	410,00 €
	Foglio 1 p.lla 87	4.331		2.900,00 €
	Foglio 1 p.lla 91	4.770		3.195,00 €
	Foglio 2 p.lla 4	3.515		2.355,00 €
	Foglio 2 p.lla 5	1.062		710,00 €
	Foglio 2 p.lla 6	245		165,00 €
	Foglio 2 p.lla 7	1.136		760,00 €
	Foglio 2 p.lla 13	723		485,00 €
	Foglio 3 p.lla 1	9.134		6.120,00 €
	Foglio 3 p.lla 4	7.174		4.805,00 €
	Foglio 3 p.lla 5	13.332		8.930,00 €
	Foglio 3 p.lla 12	7.379		4.940,00 €
Totale terreni agricoli (in c.t.)				35.775 €

9.13 Indagini di mercato e costituzione del campione: terreno agricolo sottogruppo n. 3

La ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare gli immobili in oggetto, è stata indirizzata verso *terreni agricoli ed aree con altra destinazione (non edificabili)*, ubicati in Pecetto Torinese, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle delle unità in oggetto.

A tal riguardo, si elencano le fonti consultate:

- Transazioni effettuate nel periodo II° semestre 2020 - I° semestre 2022, ricavate dalla banca dati del Servizio di Pubblicità Immobiliare di quest'Ufficio.

Le ricerche condotte hanno fornito i seguenti risultati: n° 3 immobili desunti da atti di compravendita di terreni agricoli ed aree con altre destinazioni.

Ca) Atto di compravendita notaio Diego Ajmerito del **23/11/2020** con numero di repertorio **15755/7693**, relativo alla vendita di terreni in Pecetto Torinese (Zona O.M.I. D2) ubicati a sud del comune di Pecetto

Torinese nella zona rurale della frazione San Pietro, l'area si affaccia su strada Virana; i terreni risultano pianeggianti con una porzione incolta e la restante parte destinata a prato inoltre risulta facilmente accessibile da una via laterale di strada Virana.

Tali terreni hanno una superficie complessiva di **683 mq** e sono stati venduti ad un prezzo di **3.500,00 € (5,12 €/mq)**.

Cb) Atto di compravendita notaio Paolo-Maria Smirne del **23/11/2021** con numero di repertorio **7373/5332**, relativo alla vendita di terreni in Pecetto Torinese (Zona O.M.I. B1) ubicati a nord del comune di Pecetto Torinese in una zona residenziale compresa tra il centro cittadino e la collina, l'area è compresa tra le abitazioni che si affacciano su strada Ribore; i terreni risultano acclivi con una destinazione a prato inoltre risultano accessibili solamente da un area privata ubicata in strada Virana n. 6.

Tali terreni hanno una superficie complessiva di **432 mq** e sono stati venduti ad un prezzo di **2.000,00 € (4,63 €/mq)**.

Cc) Atto di compravendita notaio Francesco Pene Vidari del **27/12/2021** con numero di repertorio **81394/15714**, relativo alla vendita di un terreno in Pecetto Torinese (Zona O.M.I. D1), ubicato a nord del comune di Pecetto Torinese al confine con il comune di Torino in una zona boscosa e vicino al colle dell'Eremo, l'area è vicina alle abitazioni che si affacciano su strada del Colle; il terreno risulta pianeggiante con una destinazione a bosco inoltre risulta scarsamente accessibile in quanto non risultano strade nelle vicinanze.

Tale terreno ha una superficie di **563 mq** ed è stato venduto ad un prezzo di **2.000,00 € (3,55 €/mq)**.

9.13.1 Tabella di comparazione: terreno agricolo sottogruppo n. 3

In questa tabella (cfr. **Allegato 5.9**) sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i "dati campione". In particolare, trattandosi di terreni, sono indicati i seguenti dati:

- Fonte;
- Prezzo;
- Dati identificativi;
- Epoca del dato;
- Zona O.M.I. del Comune/Regione Agraria;
- Localizzazione di dettaglio;
- Destinazione urbanistica;

- Accessibilità;
- Giacitura;
- Superficie lotto.

9.14 Tabella di omogeneizzazione: terreno agricolo sottogruppo 3

Per il comune di Pecetto Torinese, nella banca dati dell'O.M.I. non sono indicati i valori di mercato dei terreni; pertanto, mancando un intervallo di ammissibilità riferibile a tale tipologia di immobili, il test di ammissibilità è condotto al solo scopo di omogeneizzare i dati campione attraverso i Valori Agricoli Medi relativi alla coltura "Bosco Ceduo".

Le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di assemblare un campione di immobili per i quali sussistono disomogeneità riguardo al seguente aspetto:

- Prezzi risalenti a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima.

Si procede, quindi, ad una omogeneizzazione del campione scelto rispetto all'epoca di riferimento (coincidendo la Regione Agraria dei dati campione), al fine di ricondursi alla situazione tipo, per il campione in esame, necessaria per una corretta applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA): solo prezzi, epoche pressochè coincidenti, stessa zona omogenea (Regione Agraria).

Pertanto, si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale della Regione Agraria⁵ dell'immobile di confronto nell'epoca della stima e il corrispondente valore centrale della Regione Agraria dell'immobile di confronto nell'epoca dell'immobile di confronto:

$$K_{\text{epoca}} = V_{\text{centrale Regione Agraria zona Ci nell'epoca stima}} / V_{\text{centrale Regione Agraria zona Ci nell'epoca Ci}}$$

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.10**.

9.15 Redazione della tabella dei dati: terreno agricolo sottogruppo 3

Nella tabella dei dati sono riportate (cfr. **Allegato 5.11**), sia per gli immobili in comparazione e sia per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che, più di altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si precisa quanto segue:

⁵ Nel caso specifico, non essendo valorizzati i *terreni a destinazione agricola* nell'O.M.I., il valore di riferimento, ai fini della omogeneizzazione dei dati, è quello dei Valori Agricoli Medi riferiti alla Regione Agraria ed all'epoca corrispondente.

- Nel caso delle caratteristiche quantitative (nel caso specifico C₄ - "**superficie lotto**"), si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura;
- Nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

Nel caso specifico si riportano di seguito, per le caratteristiche qualitative, i punteggi desunti sulla base degli apprezzamenti del mercato locale da utilizzare per compilare la tabella dei dati:

➤ C₁ - "**Localizzazione di dettaglio**": tale caratteristica evidenzia, all'interno della zona O.M.I., la presenza di microaree particolarmente ricercate o degradate; i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale O.M.I. e a ciascuno di essi viene associato il seguente punteggio:

- Degradata = 0
- Normale = 1
- Di pregio = 2.

➤ C₂ - "**Accessibilità**": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa posizione dell'area rispetto all'accesso stradale; i nomenclatori ed il relativo punteggio sono stati così definiti:

- Scarsa = 0
- Normale = 1
- Buona = 2.

➤ C₃ - "**Giacitura**": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa pendenza dell'area rispetto al piano orizzontale; i nomenclatori ed il relativo punteggio sono stati così definiti:

- Particolarmente acclive = 0
- Acclive = 1
- Pianeggiante = 2.

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.11**.

9.16 Redazione della tabella dei prezzi marginali: terreno agricolo sottogruppo 3

Questa tabella (cfr. **Allegato 5.12**) è compilata prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella di omogeneizzazione e determinando per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica. Non sono valorizzati nella tabella, perché inutili ai

fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

Nel caso specifico, i prezzi marginali, in via cautelativa ed in ragione della natura della perizia di stima, sono così quantificati:

- C₂ - Nel caso della caratteristica qualitativa "accessibilità", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KC2) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 15%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale.
- C₃ - Nel caso della caratteristica qualitativa "giacitura", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KC3) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 15%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale.
- C₄ - Nel caso della caratteristica quantitativa *superficie lotto*, considerando i prezzi unitari degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo dei prezzi unitari individuati: p_{min} (cfr. M. Simonotti - Metodi di stima immobiliare - Dario Flaccovio Editore s.r.l. - Edizione 2006).

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.12**.

9.17 Redazione della tabella di valutazione: terreno agricolo sottogruppo 3

In questa tabella, si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare.

Si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito della tabella di omogeneizzazione) e delle correzioni apportate:

$$P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Si riporta di seguito la tabella di valutazione relativa ai terreni:

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE S
N°	denominazione	Ca		Cb		Cc		
		quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔP_j	
C2	accessibilità	0,00	0,00	1,00	300,00	2,00	600,00	
C3	giacitura	-1,00	-525,00	0,00	0,00	-1,00	-300,00	
C4	superficie lotto	-63,00	-223,80	188,00	667,85	57,00	202,49	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\sum \Delta P_j$	-748,80		967,85		502,49		
	prezzo iniziale (tabella di omogeneizzazione) P_{Ci}	3.500,00		2.000,00		2.000,00		
	prezzo corretto $P^{\prime}Ci = P_{Ci} + \sum \Delta P_j$	2.751,20		2.967,85		2.502,49		
	prezzo unitario corretto $p^{\prime}Ci = P^{\prime}Ci / S_s$	4,44		4,79		4,04		p_{medio} 4,42
	scostamento percentuale $\Delta\%$	0,39%		8,30%		-8,69%		P_S 2.740,51
	prezzo unitario corretto finale $p^{\prime}C = P^{\prime}Ci / S_s$	4,44		4,79		4,04		$p_{s=}$ p_{medio} 4,42
	scostamento percentuale $\Delta\%$	0,39%		8,30%		-8,69%		P_S 2.740,51

Tabella di valutazione - Terreno agricolo sottogruppo n. 3

9.18 Sintesi valutativa e verifica dei risultati: terreno agricolo sottogruppo n. 3

A valle della compilazione della tabella di valutazione, trattandosi di una perizia di stima e ritenendo appropriata un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$, si è verificato che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima ($\pm 15\%$), e si determina il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto (cfr. **paragrafo 9.17**); pertanto, il più probabile valore unitario di mercato dei terreni in esame è pari a: **4,42 €/mq**.

In base alle superfici riportate nel paragrafo 2, al valore unitario individuato, all'epoca della valutazione (**Giugno 2022: 1° semestre 2022**), alle considerazioni fin qui fatte, i *più probabili valori di mercato* dei terreni a servizi oggetto di valutazione, sono pari a quelli indicati nella seguente tabella.

Comune:	Identificativi catastali (C.T.):	Superficie (mq)	Più probabile valore unitario di mercato	Più probabile valore di mercato (in c.t.)
Pecetto Torinese	Foglio 3 p.IIa 277	483	4,42 €/mq	2.135,00 €
	Foglio 3 p.IIa 279	137		605,00 €
Totale terreni agricoli (in c.t.)				2.740 €

9.19 Indagini di mercato e costituzione del campione: terreno a servizi sottogruppo n. 4

La ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare gli immobili in oggetto, è stata indirizzata verso *terreni agricoli ed aree con altra destinazione (non edificabili)*, ubicati in Pecetto Torinese, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle delle unità in oggetto.

A tal riguardo, si elencano le fonti consultate:

- Transazioni effettuate nel periodo II° semestre 2020 - I° semestre 2022, ricavate dalla banca dati del Servizio di Pubblicità Immobiliare di quest'Ufficio.

Le ricerche condotte hanno fornito i seguenti risultati: n° 3 immobili desunti da atti di compravendita di terreni agricoli ed aree con altre destinazioni.

Ca) Atto di compravendita notaio Diego Ajmerito del **23/11/2020** con numero di repertorio **15755/7693**, relativo alla vendita di terreni in Pecetto Torinese (Zona O.M.I. D2) ubicati a sud del comune di Pecetto Torinese nella zona rurale della frazione San Pietro, l'area si affaccia su strada Virana; il terreno risulta pianeggiante con una porzione incolta e la restante parte destinata a prato inoltre risulta facilmente accessibile da una via laterale di strada Virana.

Tali terreni hanno una superficie complessiva di **683 mq** e sono stati venduti ad un prezzo di **3.500,00 € (5,12 €/mq)**.

Cb) Atto di compravendita notaio Paolo-Maria Smirne del **23/11/2021** con numero di repertorio **7373/5332**, relativo alla vendita di terreni in Pecetto Torinese (Zona O.M.I. B1) ubicati a nord del comune di Pecetto Torinese in una zona residenziale compresa tra il centro cittadino e la collina, l'area è compresa tra le abitazioni che si affacciano su strada Ribore; i terreni risultano acclivi con una destinazione a prato inoltre risultano accessibili solamente da un area privata ubicata in strada Virana n. 6.

Tali terreni hanno una superficie complessiva di **432 mq** e sono stati venduti ad un prezzo di **2.000,00 € (4,63 €/mq)**.

Cc) Atto di compravendita notaio Francesco Pene Vidari del **27/12/2021** con numero di repertorio **81394/15714**, relativo alla vendita di un terreno in Pecetto Torinese (Zona O.M.I. D1), ubicato a nord del comune di Pecetto Torinese al confine con il comune di Torino in una zona boscosa e vicino al colle dell'Eremo, l'area è vicina alle abitazioni che si affacciano su strada del Colle; il terreno risulta pianeggiante con una destinazione a bosco inoltre risulta scarsamente accessibile in quanto non risultano strade nelle vicinanze.

Tale terreno ha una superficie di **563 mq** ed è stato venduto ad un prezzo di **2.000,00 € (3,55 €/mq)**.

9.19.1 Tabella di comparazione: terreno a servizi sottogruppo 4

In questa tabella (**cf. Allegato 5.13**) sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i "dati campione". In particolare, trattandosi di terreni, sono indicati i seguenti dati:

- Fonte;
- Prezzo;
- Dati identificativi;
- Epoca del dato;
- Zona O.M.I. del Comune/Regione Agraria;
- Localizzazione di dettaglio;
- Destinazione urbanistica;
- Accessibilità;
- Giacitura;
- Superficie lotto.

9.20 Tabella di omogeneizzazione: terreno a servizi sottogruppo 4

Per il comune di Pecetto Torinese, nella banca dati dell'O.M.I. non sono indicati i valori di mercato dei terreni; pertanto, mancando un intervallo di ammissibilità riferibile a tale tipologia di immobili, il test di ammissibilità è condotto al solo scopo di omogeneizzare i dati campione attraverso i Valori Agricoli Medi relativi alla coltura "Bosco ceduo".

Le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di assemblare un campione di immobili per i quali sussistono disomogeneità riguardo al seguente aspetto:

- Prezzi risalenti a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima.

Si procede, quindi, ad una omogeneizzazione del campione scelto rispetto all'epoca di riferimento (coincidendo la Regione Agraria dei dati campione), al fine di ricondursi alla situazione tipo, per il campione in esame, necessaria per una corretta applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA): solo prezzi, epoche pressochè coincidenti, stessa zona omogenea (Regione Agraria).

Pertanto, si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale della Regione Agraria⁶ dell'immobile di confronto nell'epoca della stima e il corrispondente valore centrale della Regione Agraria dell'immobile di confronto nell'epoca dell'immobile di confronto:

$$K_{epoca} = V_{centrale\ Regione\ Agraria\ zona\ Ci\ nell'epoca\ stima} / V_{centrale\ Regione\ Agraria\ zona\ Ci\ nell'epoca\ Ci}$$

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.14**.

9.21 Redazione della tabella dei dati: terreno a servizi sottogruppo 4

Nella tabella dei dati sono riportate (cfr. **Allegato 5.15**), sia per gli immobili in comparazione e sia per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che, più di altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si precisa quanto segue:

- Nel caso delle caratteristiche quantitative (nel caso specifico C₄ - "**superficie lotto**"), si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura;
- Nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

Nel caso specifico si riportano di seguito, per le caratteristiche qualitative, i punteggi desunti sulla base degli apprezzamenti del mercato locale da utilizzare per compilare la tabella dei dati:

- C₁ - "**Localizzazione di dettaglio**": tale caratteristica evidenzia, all'interno della zona O.M.I., la presenza di microaree particolarmente

⁶ Nel caso specifico, non essendo valorizzati i *terreni a destinazione agricola* nell'O.M.I., il valore di riferimento, ai fini della omogeneizzazione dei dati, è quello dei Valori Agricoli Medi riferiti alla Regione Agraria ed all'epoca corrispondente.

ricercate o degradate; i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale O.M.I. e a ciascuno di essi viene associato il seguente punteggio:

- Degradata = 0
- Normale = 1
- Di pregio = 2.

➤ C₂ - "**Accessibilità**": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa posizione dell'area rispetto all'accesso stradale; i nomenclatori ed il relativo punteggio sono stati così definiti:

- Scarsa = 0
- Normale = 1
- Buona = 2.

➤ C₃ - "**Giacitura**": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa pendenza dell'area rispetto al piano orizzontale; i nomenclatori ed il relativo punteggio sono stati così definiti:

- Particolarmente acclive = 0
- Acclive = 1
- Pianeggiante = 2.

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.15**.

9.22 Redazione della tabella dei prezzi marginali: terreno a servizi sottogruppo 4

Questa tabella (cfr. **Allegato 5.16**) è compilata prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella di omogeneizzazione e determinando per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica. Non sono valorizzati nella tabella, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

Nel caso specifico, i prezzi marginali, in via cautelativa ed in ragione della natura della perizia di stima, sono così quantificati:

➤ C₂ - Nel caso della caratteristica qualitativa "accessibilità", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KC2) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 15%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale.

➤ C₃ - Nel caso della caratteristica qualitativa "giacitura", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KC3) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 15%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale.

- C₄ - Nel caso della caratteristica quantitativa *superficie lotto*, considerando i prezzi unitari degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo dei prezzi unitari individuati: p_{\min} (cfr. M. Simonotti - Metodi di stima immobiliare - Dario Flaccovio Editore s.r.l. - Edizione 2006).

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.16**.

9.23 Redazione della tabella di valutazione: terreno a servizi sottogruppo 4

In questa tabella, si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare.

Si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito della tabella di omogeneizzazione) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Si riporta di seguito la tabella di valutazione relativa ai terreni:

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE S	
N°	denominazione	Ca		Cb		Cc			
		quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cc	correzione prezzo ΔP_j		
C2	accessibilità	0,00	0,00	1,00	300,00	2,00	600,00		
C3	giacitura	0,00	0,00	1,00	300,00	0,00	0,00		
C4	superficie lotto	-428,00	-1.520,43	-177,00	-628,77	-308,00	-1.094,14		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\sum \Delta P_j$	-1.520,43		-28,77		-494,14			
	prezzo iniziale (tabella di omogeneizzazione) P_{Ci}	3.500,00		2.000,00		2.000,00			
	prezzo corretto $P'Ci = P_{Ci} + \sum \Delta P_j$	1.979,57		1.971,23		1.505,86			
	prezzo unitario corretto $p'Ci = P'Ci / S_s$	7,76		7,73		5,91		pmedio	7,13
	scostamento percentuale $\Delta\%$	8,83%		8,38%		-17,21%		Ps	1.818,89
	prezzo unitario corretto finale $p'C = P'Ci / S_s$	7,76		7,73				ps= pmedio	7,75
	scostamento percentuale $\Delta\%$	0,21%		-0,21%				Ps	1.975,40

Tabella di valutazione - Terreno a servizi sottogruppo n. 4

9.24 Sintesi valutativa e verifica dei risultati: terreno a servizi sottogruppo n. 4

A valle della compilazione della tabella di valutazione, trattandosi di una perizia di stima e ritenendo appropriata un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$, si è verificato che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima ($\pm 15\%$), e si determina il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto (cfr. **paragrafo 9.23**); pertanto, il più probabile valore unitario di mercato dei terreni in esame è pari a: **7,75 €/mq**.

In base alle superfici riportate nel paragrafo 2, al valore unitario individuato, all'epoca della valutazione (**Giugno 2022: 1° semestre 2022**), alle considerazioni fin qui fatte, i *più probabili valori di mercato* dei terreni a servizi oggetto di valutazione, sono pari a quelli indicati nella seguente tabella.

Comune:	Identificativi catastali (C.T.):	Superficie (mq)	Più probabile valore unitario di mercato	Più probabile valore di mercato (in c.t.)
Pecetto Torinese	Foglio 10 p.lla 704	560	7,75 €/mq	4.340,00 €
	Foglio 10 p.lla 715	291		2.255,00 €
	Foglio 10 p.lla 717	255		1.975,00 €
	Foglio 12 p.lla 681	62		480,00 €
	Foglio 12 p.lla 682	71		550,00 €
Totale terreni a servizi (in c.t.)				9.600 €

9.25 Confronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: terreni agricoli ed a servizi

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Torino (O.M.I.), con riferimento al comune di Pecetto Torinese, per *i terreni* non presenta valori di mercato.

9.26 Indagini di mercato e costituzione del campione: box

La ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile in oggetto, è stata indirizzata verso *box auto*, ubicati in Pecetto Torinese, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'unità in oggetto.

A tal riguardo, si elencano le fonti consultate:

- Transazioni effettuate nel periodo I° semestre 2021 – I° semestre 2022, ricavate dalla banca dati del Servizio di Pubblicità Immobiliare di quest'Ufficio.

Le ricerche condotte hanno fornito i seguenti risultati: n° 3 immobili desunti da atti di compravendita di box auto.

Ca) Atto di compravendita Notaio Francesco Terrone del **20/04/2021**, repertorio n° **15307/12414**, in cui viene venduto in Pecetto Torinese – via Cambiano, 20 (*zona O.M.I.: B1*) – un box auto sito al piano interrato di un complesso residenziale composto da tre piccole palazzine residenziali; l'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia rilasciata dal Comune in data 18/04/1972.

Il prezzo desunto dal rogito sopra menzionato è pari a **25.000,00 €** per una superficie ragguagliata (cfr. paragrafo 2) di **33 mq (circa 758,00 €/mq)**.

Cb) Atto di compravendita Notaia Maria Teresa Pelle del **28/07/2021**, repertorio n° **14567/10987**, in cui viene venduto in Pecetto Torinese – strada Rio Martello, 28 (zona O.M.I.: D1) – un box auto sito al piano seminterrato di una piccola palazzina ubicata nella frazione Rosero sita in zona nord del comune di Pecetto Torinese; l'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia rilasciata dal Comune in data 04/10/1985.

Il prezzo desunto dal rogito sopra menzionato è pari a **20.000,00 €** per una superficie ragguagliata (cfr. paragrafo 2) di **40 mq (500,00 €/mq)**.

Cc) Atto di compravendita Notaia Ilaria Principale del **04/02/2022**, repertorio n° **3049/2665**, in cui viene venduto in Pecetto Torinese – via Circonvallazione, 30 (zona O.M.I.: B1) – un box auto sito al piano interrato di un piccolo complesso residenziale composto da tre palazzine residenziali; l'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia rilasciata dal Comune in data 26/07/2002.

Il prezzo desunto dal rogito sopra menzionato è pari a **25.000,00 €** per una superficie ragguagliata (cfr. paragrafo 2) di **30 mq (circa 833,00 €/mq)**.

9.26.1 Tabella di comparazione: box

In questa tabella (cfr. **Allegato 5.17**) sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per l'immobile da stimare e per i "dati campione". In particolare, trattandosi di box auto, sono indicati i seguenti dati:

- Fonte;
- Prezzo;
- Dati identificativi;
- Epoca del dato;
- Zona O.M.I. del Comune;
- Localizzazione di dettaglio;
- Superfici;
- Tipologia di parcheggio;
- Posizione box/posto auto.

9.27 Tabella di omogeneizzazione: box

Le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di assemblare un campione di immobili per i quali sussistono disomogeneità riguardo ai seguenti aspetti:

1. Prezzi risalenti a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima ("dato campione" Ca e Cb);
2. Immobili di confronto non appartenenti alla stessa zona omogenea di mercato ("dato campione" Ca, Cb e Cc).

Inoltre, nella banca dati O.M.I., per il comune di Pecetto Torinese, con riferimento alla zona O.M.I. D2, non è valorizzata la tipologia "box auto". Pertanto, mancando un intervallo di ammissibilità riferibile a tali immobili, il test di ammissibilità è condotto al solo scopo di omogeneizzare i dati campione attraverso i valori medi delle "abitazioni civili" in stato manutentivo normale.

Per tale motivo, si procede ad una omogeneizzazione del campione scelto rispetto all'epoca di riferimento, al fine di ricondursi alla situazione tipo, per il campione in esame, necessaria per una corretta applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA): solo prezzi, epoche pressochè coincidenti, stessa zona omogenea.

Per quanto concerne il punto 1., si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale O.M.I. della zona dell'immobile di confronto nell'epoca della stima e il valore centrale O.M.I. della zona dell'immobile di confronto nell'epoca dell'immobile di confronto:

$$K_{epoca} = V_{centrale\ OMI\ zona\ Ci\ nell'epoca\ stima} / V_{centrale\ OMI\ zona\ Ci\ nell'epoca\ Ci}$$

Per quanto concerne il punto 2., si correggono i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quelle della stima mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori dedotti dal rapporto tra il valore centrale O.M.I. della zona dell'immobile da stimare e il valore centrale O.M.I. della zona dell'immobile di confronto, entrambi riferiti all'epoca della stima:

$$K_{zona} = V_{centrale\ OMI\ zona\ soggetto\ nell'epoca\ stima} / V_{centrale\ OMI\ zona\ Ci\ nell'epoca\ stima}$$

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.18**.

9.28 Redazione della tabella dei dati: box

Nella tabella dei dati sono riportate (cfr. **Allegato 5.19**), sia per gli immobili in comparazione e sia per l'immobile da valutare, quelle caratteristiche che, più di altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si precisa quanto segue:

- Nel caso delle caratteristiche quantitative (nel caso specifico C_2 - "superfici"), si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità

con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura;

- Nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

Nel caso specifico si riportano di seguito, per le caratteristiche qualitative, i punteggi desunti sulla base degli apprezzamenti del mercato locale da utilizzare per compilare la tabella dei dati:

➤ C₁ - "**Localizzazione di dettaglio**": tale caratteristica evidenzia, all'interno della zona O.M.I., la presenza di microaree particolarmente ricercate o degradate; i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale O.M.I. e a ciascuno di essi viene associato il seguente punteggio:

- Degradata = 0
- Normale = 1
- Di pregio = 2.

➤ C₃- "**Tipologia di parcheggio**": a ciascuna tipologia si può associare il seguente punteggio:

- posto auto scoperto = 0
- posto auto coperto = 1
- box = 2.

➤ C₄- "**Posizione box/posto auto**": i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale O.M.I. e a ciascuno di essi si può associare il seguente punteggio:

- interrato / in elevazione = 0
- in superficie = 1.

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.19**.

9.29 Redazione della tabella dei prezzi marginali: box

Questa tabella (cfr. **Allegato 5.20**) è compilata prelevando gli elementi necessari dalle precedenti tabelle e determinando per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica. Non sono valorizzati nella tabella, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

Nel caso specifico, i prezzi marginali, in via cautelativa ed in ragione della natura della perizia di stima, sono così quantificati:

➤ C₂ - Nel caso della caratteristica quantitativa "consistenza ragguagliata", considerando i prezzi unitari degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo di tali prezzi unitari. Tale assunzione è

legata alla circostanza che, se il prezzo totale di un immobile cresce al crescere della superficie ma in modo meno che proporzionale, le curve del prezzo medio e del prezzo marginale (variazione del prezzo totale al variare della caratteristica) sono decrescenti, con la curva del prezzo medio soprastante quella del prezzo marginale. Pertanto, considerando i prezzi unitari, si assume come prezzo marginale il minimo di tali prezzi unitari: p_{\min} (cfr. M. Simonotti - "Metodi di stima immobiliare" - Dario Flaccovio Editore s.r.l. - Edizione 2006).

➤ C₄ - Nel caso della caratteristica qualitativa "posizione box/posto auto", applicando l'incidenza elementare (coefficiente K_{Ci}) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta prudenzialmente pari al 20%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale, e la stessa trova riscontro con i "coefficienti correttivi" indicati dal "Consulente immobiliare".

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 5.20**.

9.30 Redazione della tabella di valutazione: box

In questa tabella, si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare.

Si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito della tabella di omogeneizzazione) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Si riporta di seguito la tabella di valutazione relativa all'immobile oggetto di valutazione:

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE DA STIMARE S			
ambito	N°	denominazione	Ca		Cb		Cc					
			quantità o punteggi S-Ca	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cb	correzione prezzo ΔP_j	quantità o punteggi S-Cd	correzione prezzo ΔP_j				
caratteristiche	C2	superfici	4	2.000,00	-3	-1.500,00	7	3.500,00				
	C4	posizione box/posto auto	1	3.945,45	1	4.000,00	1	3.945,45				
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta P_j$		5.945,45		2.500,00				7.445,45	
			prezzo iniziale (tabella di omogeneizzazione) P_{Ci}		19.727,27		20.000,00				19.727,27	
			prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_j$		25.672,73		22.500,00				27.172,73	
			prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		693,86		608,11				734,40	
			scostamento percentuale $\Delta\%$		2,22%		-10,41%				8,19%	
			prezzo unitario corretto finale $p'_C = P'_C / S_s$		693,86		608,11		734,40			
			scostamento percentuale $\Delta\%$		2,22%		-10,41%		8,19%			
									p medio	678,79		
									ps = pmedio	678,79		
									Ps	25.115		

Tabella di valutazione - Box auto

A valle della compilazione della tabella di valutazione, trattandosi di una perizia di stima e ritenendo appropriata un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$, si è verificato che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima ($\pm 15\%$), e si determina il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto (cfr. **paragrafo 9.30**); pertanto, il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in esame è pari a: **680,00 €/mq** (in c.t.).

In base alla superficie riportata nel paragrafo 2, al valore unitario individuato, all'epoca della valutazione (**Giugno 2022: 1° semestre 2022**), alle considerazioni fin qui fatte, il *più probabile valore di mercato* del box auto oggetto di valutazione, è pari a quello indicato nella seguente tabella.

Identificativi catastali (C.E.U.):	Superficie D.P.R. 138/98 (mq)	Più probabile valore unitario di mercato (in c.t.)	Più probabile valore di mercato (in c.t.)
Foglio 12, p.lla 886	37	678,00 €/mq	25.000,00 €
Totale			25.000,00 €

9.32 Confronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: box

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Torino (O.M.I.), con riferimento ai "box auto" ubicati in Pecetto Torinese, zona O.M.I. D2, non presenta dati di mercato.

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata richiesta dal comune di Pecetto Torinese con nota prot. n° 3529 del 15/04/2022 e fa seguito l'Accordo di Collaborazione sottoscritto tra l'Agenzia delle Entrate e lo stesso Comune in data 27/04/2022 ed acquisito agli atti dell'ufficio al prot. 50484 pari data.

La valutazione è relativa a diversi terreni siti in Pecetto Torinese (foglio 1, p.lle 55, 87, 91, foglio 2, p.lle 4, 5, 6, 7, 13, foglio 3, p.lle 1, 4, 5, 12, 277, 279, foglio 7, p.lle 366, 368, foglio 10, p.lle 704, 715, 717, foglio 12, p.lle 681, 682 - C.T.) ed un box auto (foglio 12, p.lla 886 - C.F.); attualmente, secondo l'anagrafe immobiliare catastale, gli immobili oggetto di stima risultano intestati come segue:

- Comune di Pecetto Torinese con sede in Pecetto Torinese, C.F.:
90002610013 - proprietà per 1/1.

Lo scopo della presente valutazione (mediante perizia di stima, così come richiesto con la nota sopraccitata) è quello di determinare, all'attualità (Giugno 2022: 1° semestre 2022), i più probabili valori di mercato dei terreni e del box auto, per una possibile alienazione da parte del Comune.

Si precisa che a seguito dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, alla data della valutazione, giugno 2022, non è stato possibile effettuare il sopralluogo esterno degli immobili da stimare.

Tuttavia, le informazioni reperite tramite web, la documentazione trasmessa dal Comune di Pecetto Torinese e le banche dati dell'Agenzia sono risultate esaustive allo svolgimento della valutazione e hanno permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili in oggetto.

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, si è svolto il compito estimativo applicando il *criterio del più probabile valore di mercato*, attraverso l'adozione del **procedimento sintetico-comparativo**; in particolare, si è adottato un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA). Sostanzialmente, l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il procedimento in esame si è articolato nelle seguenti fasi:

- **Indagini di mercato e costituzione del campione;**
- **Tabella di omogeneizzazione;**
- **Redazione della tabella dei dati;**
- **Redazione della tabella dei prezzi marginali;**
- **Redazione della tabella di valutazione;**
- **Sintesi valutativa e verifica dei risultati.**

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte, tenuto conto, in particolare, delle condizioni del mercato immobiliare locale, delle caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili, nel presupposto che gli stessi immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, si indica nelle seguenti tabelle, **riferiti a Giugno 2022 (1° semestre 2022)**, i più probabili valori di mercato delle unità immobiliari in esame.

Terreni agricoli sottogruppo n. 1

IMMOBILI SITI IN PECETTO TORINESE (C.T.)	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ACCERTATO
Foglio 7 p.lla 366	9.660,00 €
Foglio 7 p.lla 368	5.130,00 €
TOTALE (in c.t.)	14.790,00 €

Terreni agricoli sottogruppo n. 2

IMMOBILI SITI IN PECETTO TORINESE (C.T.)	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ACCERTATO
Foglio 1 p.lla 55	410,00 €
Foglio 1 p.lla 87	2.900,00 €
Foglio 1 p.lla 91	3.195,00 €
Foglio 2 p.lla 4	2.355,00 €
Foglio 2 p.lla 5	710,00 €
Foglio 2 p.lla 6	165,00 €
Foglio 2 p.lla 7	760,00 €
Foglio 2 p.lla 13	485,00 €
Foglio 3 p.lla 1	6.120,00 €
Foglio 3 p.lla 4	4.805,00 €
Foglio 3 p.lla 5	8.930,00 €
Foglio 3 p.lla 12	4.940,00 €
TOTALE (in c.t.)	35.775,00 €

Terreni agricoli sottogruppo n. 3

IMMOBILI SITI IN PECETTO TORINESE (C.T.)	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ACCERTATO
Foglio 3 p.lla 277	2.135,00 €
Foglio 3 p.lla 279	605,00 €
TOTALE (in c.t.)	2.740,00 €

Terreni a servizi sottogruppo n. 4

IMMOBILI SITI IN PECETTO TORINESE (C.T.)	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ACCERTATO
Foglio 10 p.lla 704	4.340,00 €
Foglio 10 p.lla 715	2.255,00 €
Foglio 10 p.lla 717	1.975,00 €
Foglio 12 p.lla 681	480,00 €
Foglio 12 p.lla 682	550,00 €
TOTALE (in c.t.)	9.600,00 €

Box auto

IMMOBILE SITO IN PECETTO TORINESE (C.E.U.)	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ACCERTATO
Foglio 12, p.lla 886	25.000,00 €
TOTALE (in c.t.)	25.000,00 €

Trattandosi di una perizia di stima; ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile per le valutazioni immobiliari condotte attraverso tale tipologia di stima un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$, si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato degli immobili stimati.

La presente valutazione è fornita per le finalità indicate in Premessa e per nessun altro tipo di utilizzazione.

TEAM OPERATIVO

IL RESPONSABILE TECNICO
Roberto Basso SCUCCIMARRA
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE PROVINCIALE
Stefano Giuseppe CHIOZZA
(firmato digitalmente)

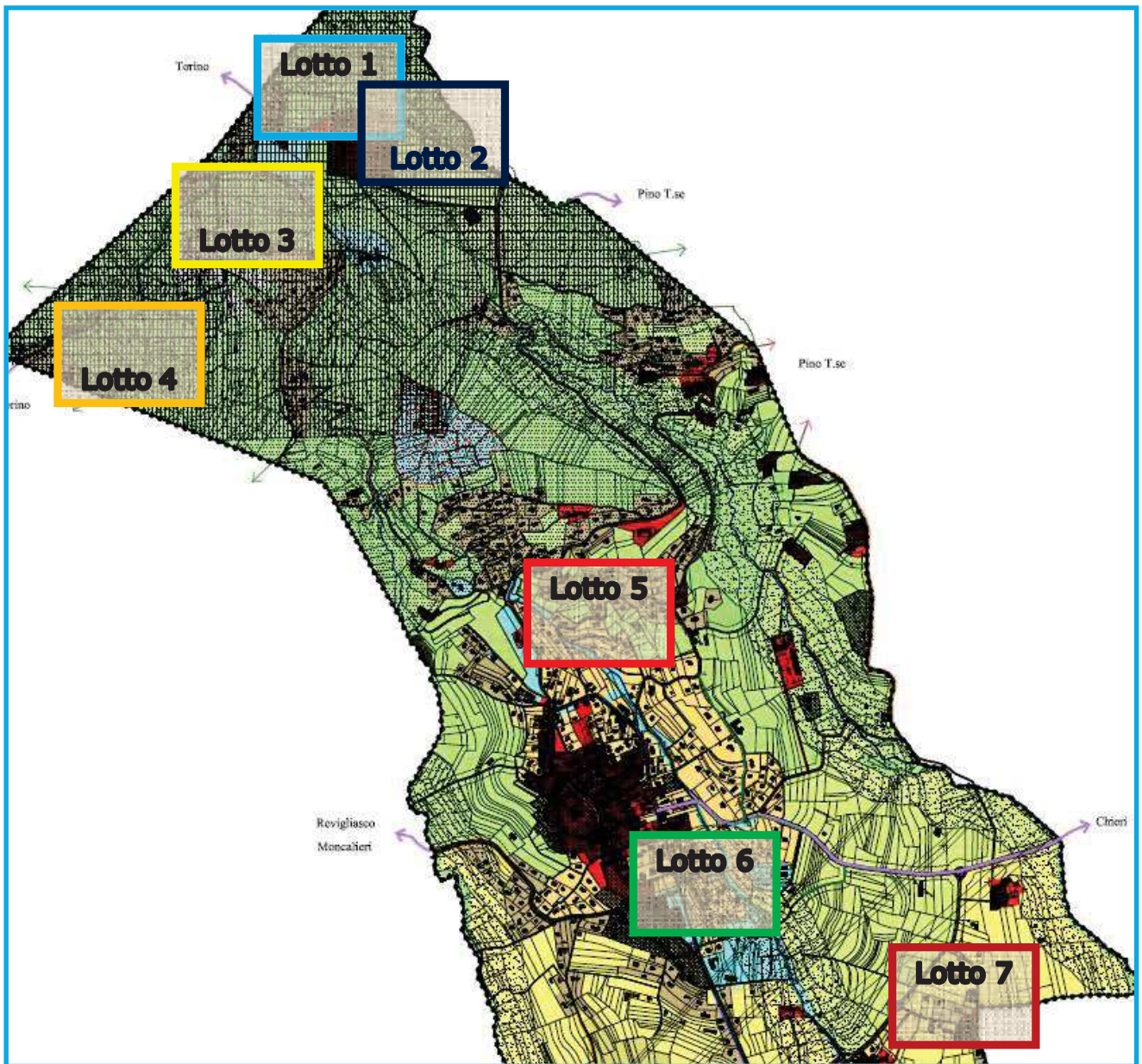
L'originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente.

Alla presente si allegano n. 5 tipologie di documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

INDICE ALLEGATI

Allegati

- 1 **Planimetria di inquadramento urbanistico: P.R.G.C. vigente**
- 2 **Planimetria di inquadramento topografico**
- 3 **Stralcio dall'estratto del foglio di mappa**
- 4 **Documentazione fotografica**
- 5 **Tabelle di calcolo**



Comune di Pecetto Torinese (TO)



Lotto n

Area in cui sono ubicati
gli immobili oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
Piano Regolatore Generale Comunale Vigente

ALLEGATO
N° 1.1

scala
non in scala

data
Giugno 2022



Lotto 1 Comune di Pecetto Torinese (TO)
 Foglio 1, p.lle 55, 87 e 91 (C.T.)



Lotto 2 Comune di Pecetto Torinese (TO)
 Foglio 2, p.lle 4, 5, 6, 7 e 13 (C.T.)



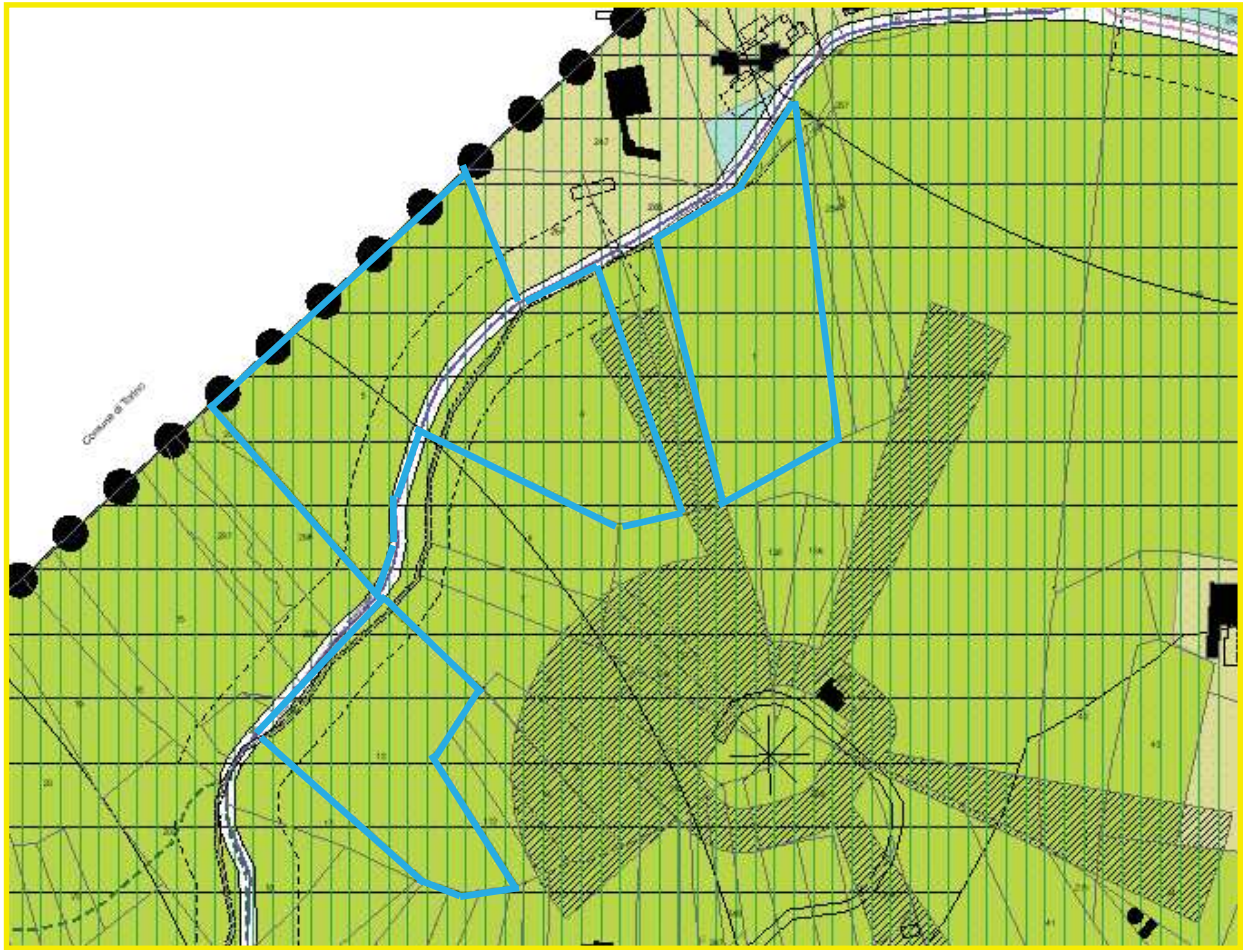
— Immobili oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
 Piano Regolatore Generale Comunale Vigente

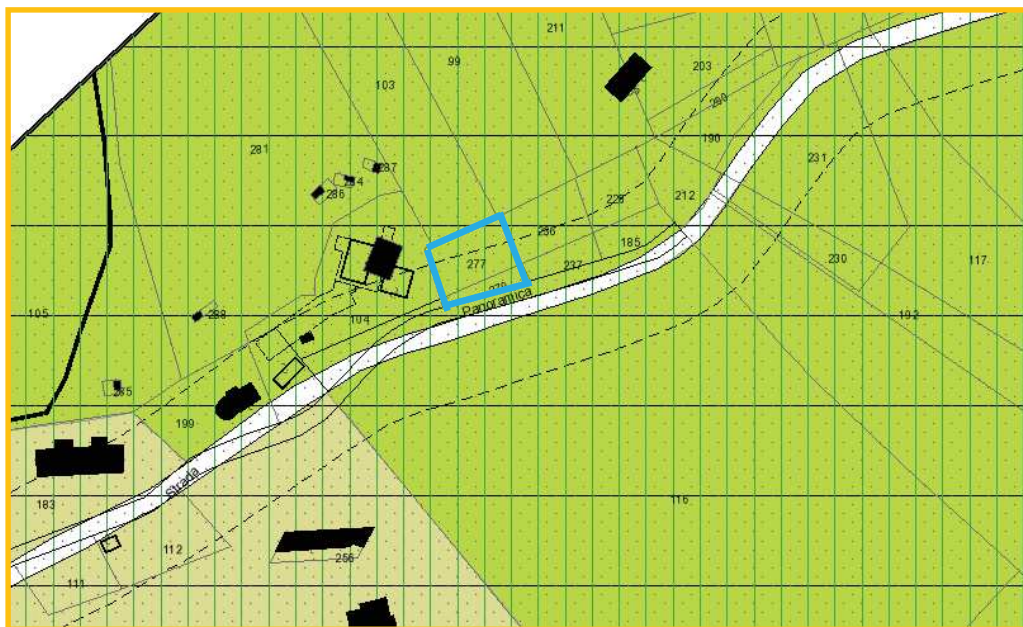
ALLEGATO
 N° 1.2

scala
 non in scala

data
 Giugno 2022



Lotto 3 Comune di Pecetto Torinese (TO)
 Foglio 3, p.lle 1, 4, 5 e 12 (C.T.)



Lotto 4 Comune di Pecetto Torinese (TO)
 Foglio 3, p.lle 277 e 279 (C.T.)



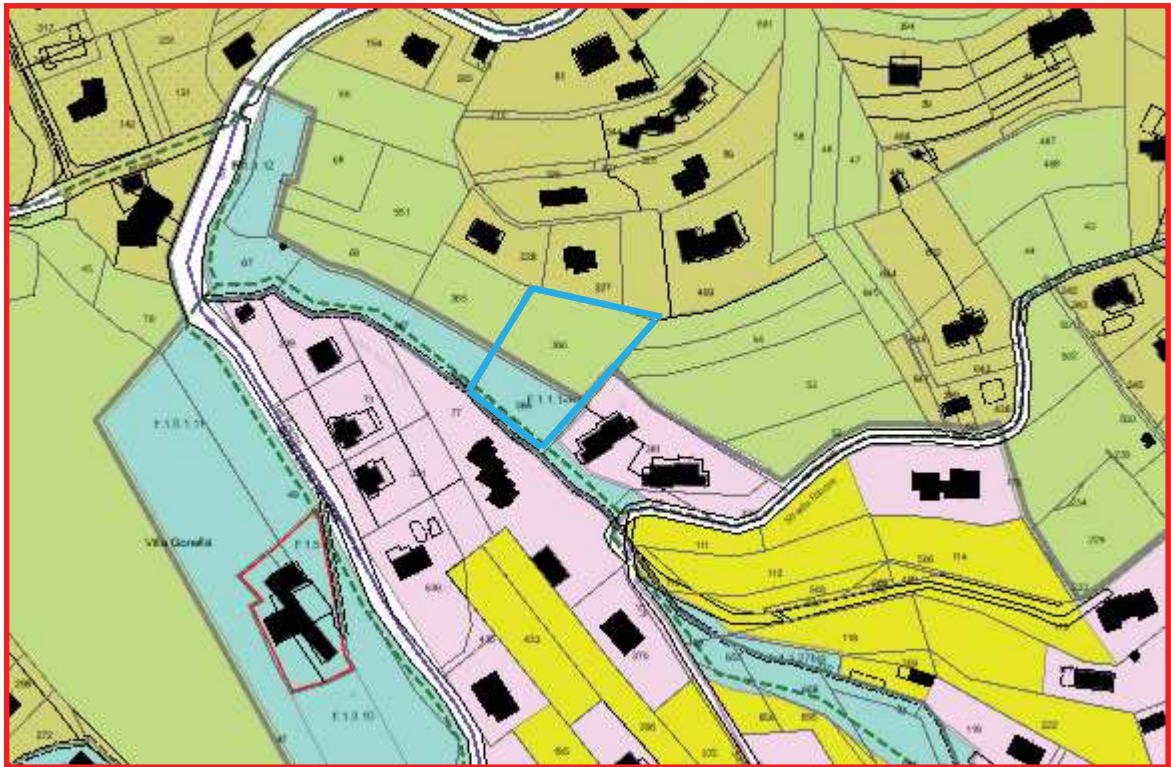
— Immobili oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
 Piano Regolatore Generale Comunale Vigente

ALLEGATO
N° 1.3

scala
 non in scala

data
 Giugno 2022



Lotto 5 Comune di Pecetto Torinese (TO)

Foglio 7, p.lle 366 e 368 (C.T.)



Lotto 6 Comune di Pecetto Torinese (TO)

Foglio 10, p.lle 704, 715 e 717 (C.T.)

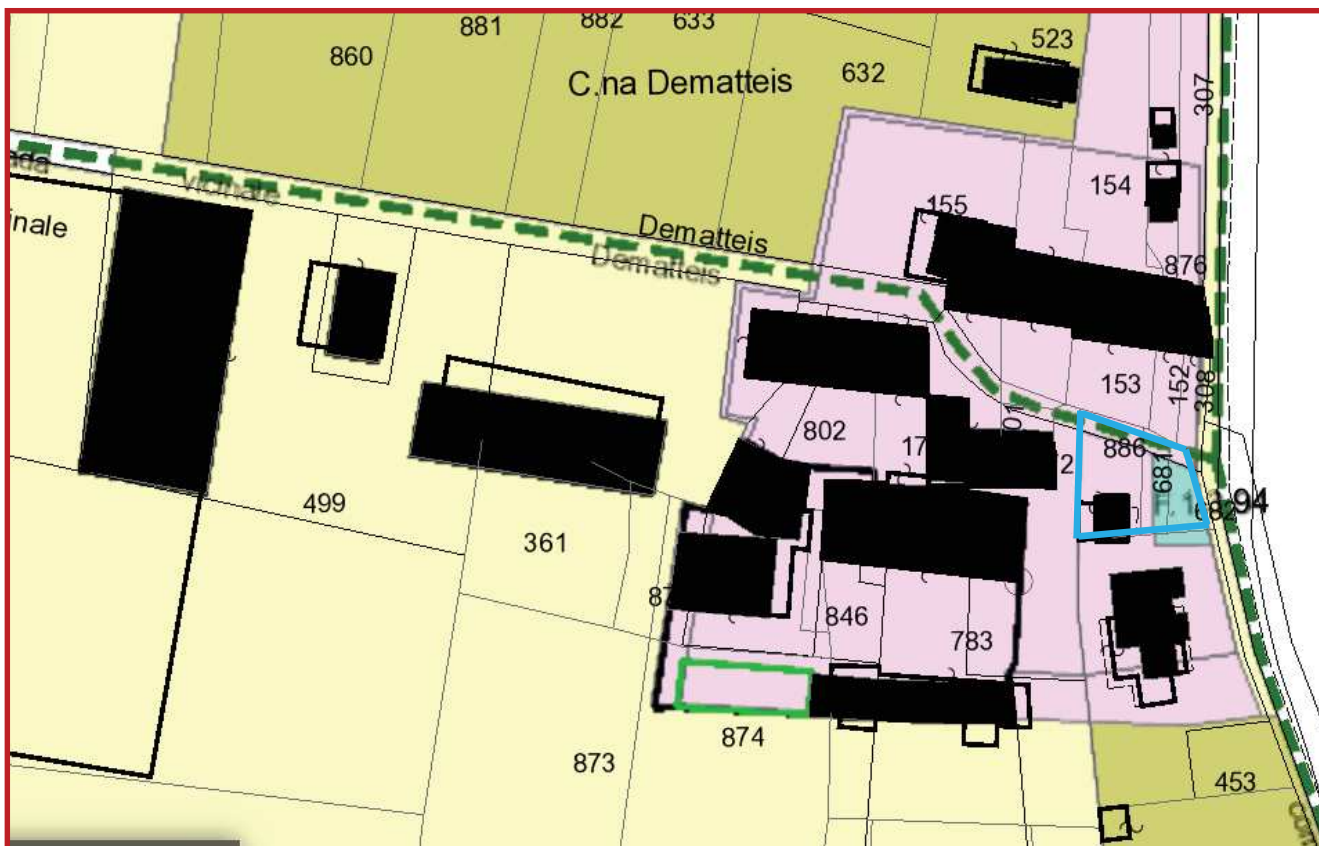
 **Immobili oggetto di stima**

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
Piano Regolatore Generale Comunale Vigente

ALLEGATO
N° 1.4

scala
non in scala

data
Giugno 2022



Lotto 7 Comune di Pecetto Torinese (TO)

Foglio 12, p.lle 681, 682 e 886 (C.T.)



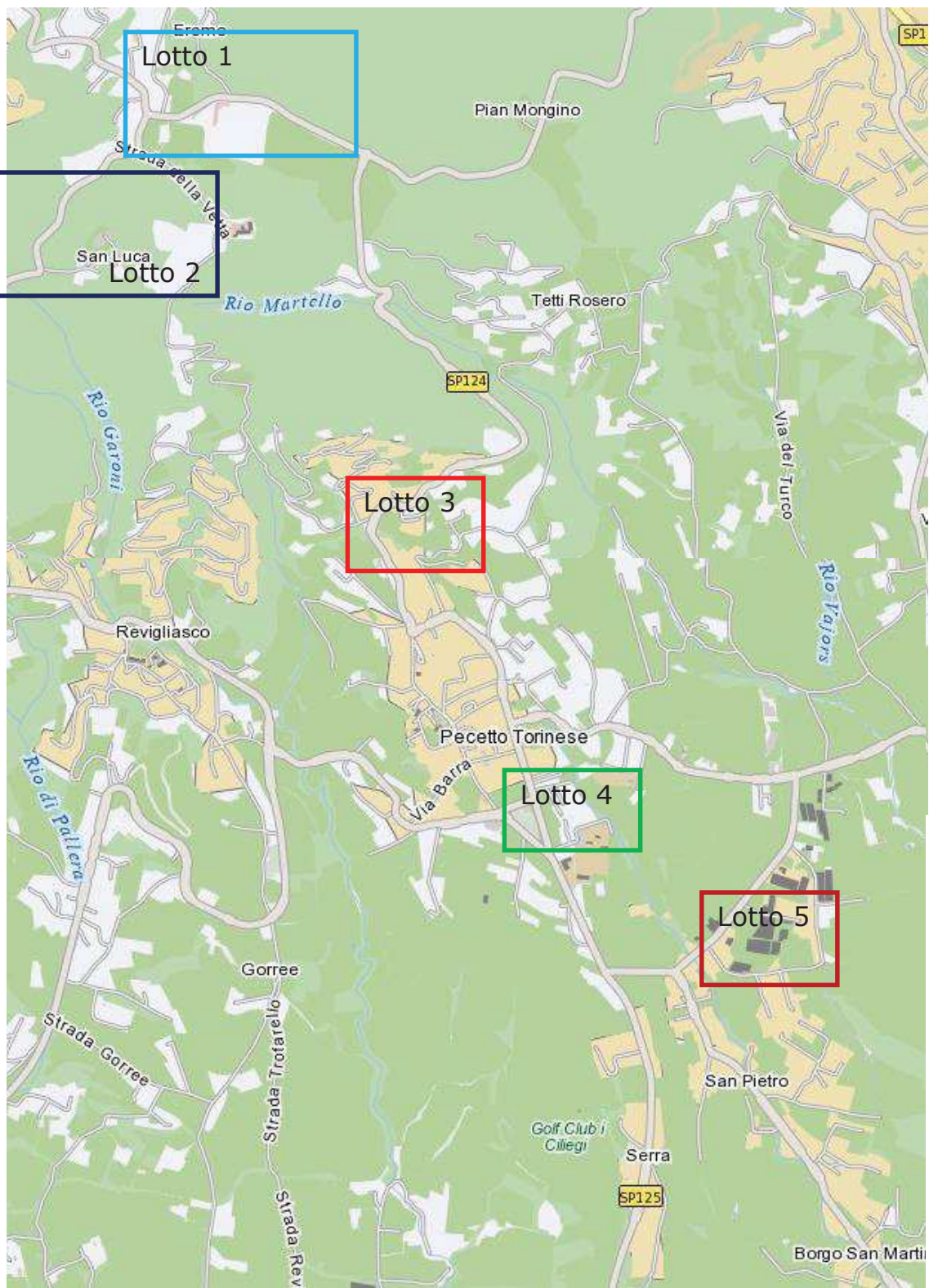
— Immobili oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
Piano Regolatore Generale Comunale Vigente

ALLEGATO
N° 1.5

scala
non in scala

data
Giugno 2022



Comune di Pecetto T.se (TO)



Lotto n Area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
Ubicazione della zona di riferimento

ALLEGATO
N° 2.1

scala
non in scala
data
Giugno 2022



Lotto 1 Comune di Pecetto T.se (TO) Strada dell'Eremo - interno
 Foglio 1, p.lle 55, 87 e 91, foglio 2, p.lle 4, 5, 6, 7 e 13 (C.T.)



Lotto 2 Comune di Pecetto T.se (TO) Strada del Colle snc
 Foglio 3, p.lle 1, 4, 5, 12, 277 e 279 (C.T.)

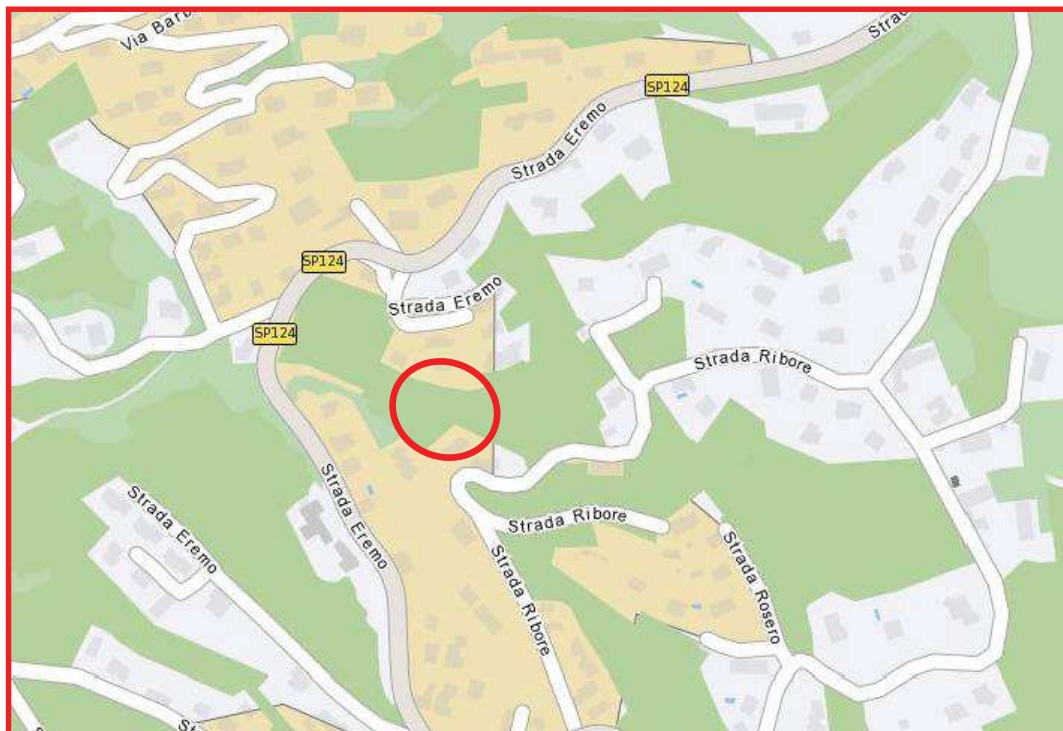


— Individuazione degli immobili
 oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
 Ubicazione della zona di riferimento

ALLEGATO
 N° 2.2

scala
 non in scala
 data
 Giugno 2022



Lotto 3 **Comune di Pecetto T.se (TO)** Strada dell'Eremo e strada Ribore - interno
Foglio 7, p.lle 366 e 368 (C.T.)



Lotto 4 **Comune di Pecetto T.se (TO)** Via Circonvallazione snc
Foglio 10, p.lle 704, 715 e 717 (C.T.)

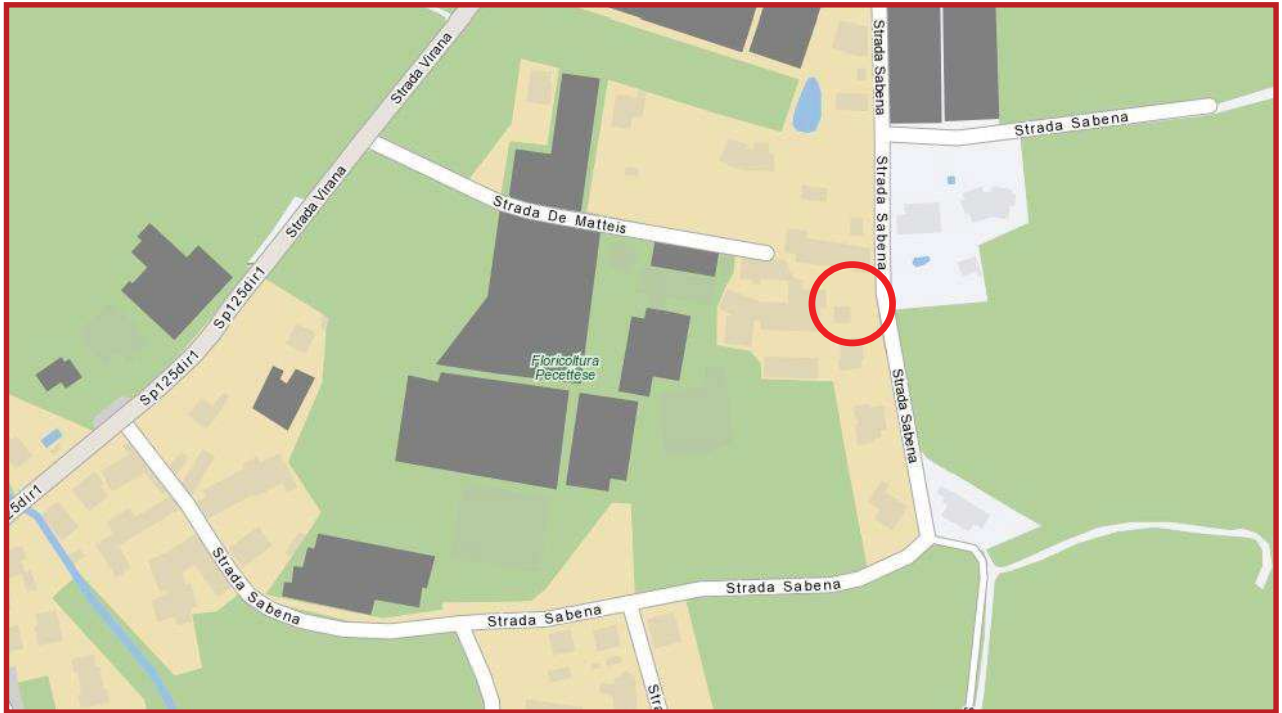


— Individuazione degli immobili
oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
Ubicazione della zona di riferimento

ALLEGATO
N° 2.3

scala
non in scala
data
Giugno 2022



Lotto 5 **Comune di Pecetto T.se (TO)** Strada De Matteis e strada Sabena - interno
Foglio 12, p.lle 681, 682 e 886 (C.T.)

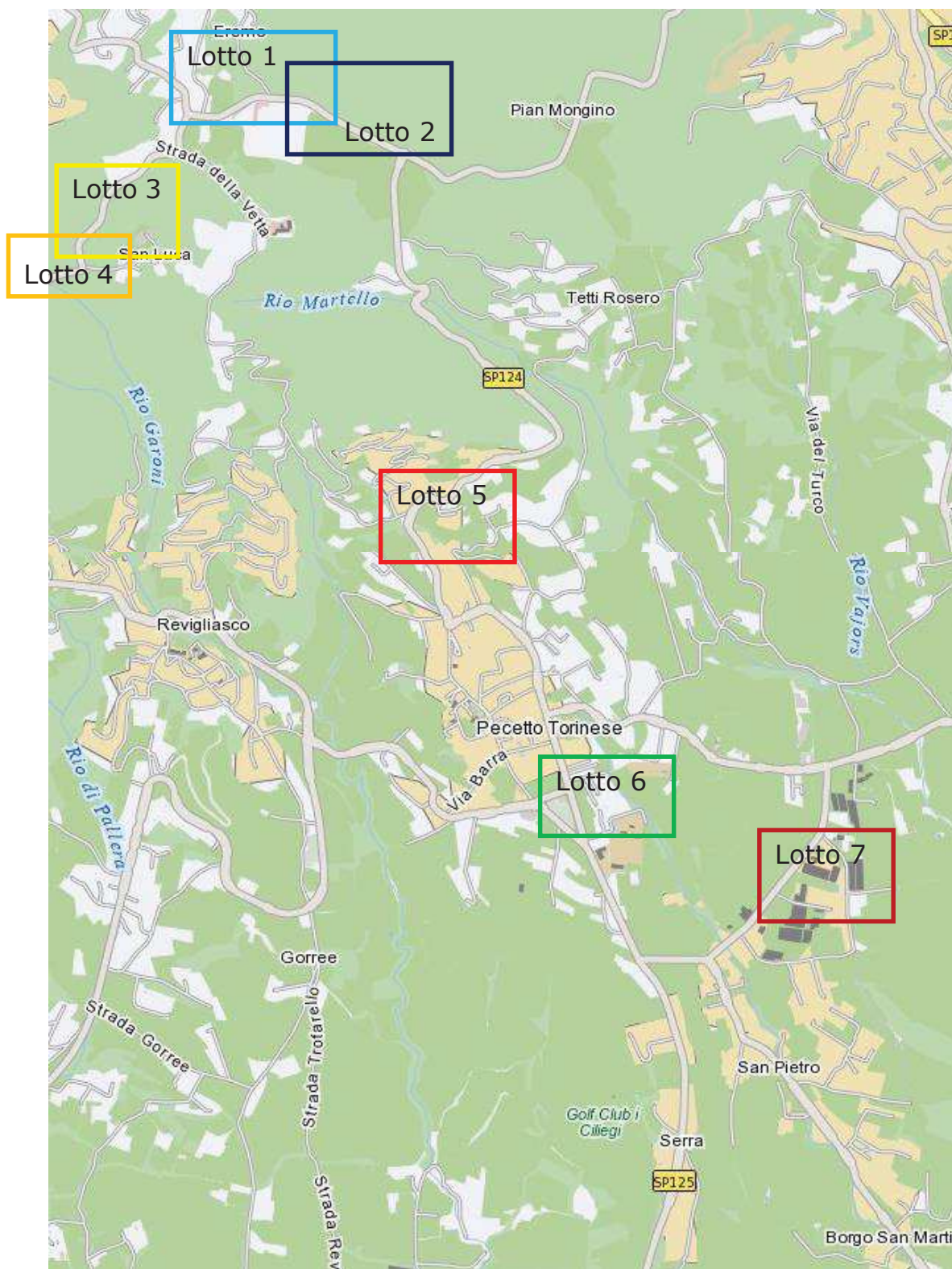


— Individuazione degli immobili
oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
Ubicazione della zona di riferimento

ALLEGATO
N° 2.4

scala
non in scala
data
Giugno 2022

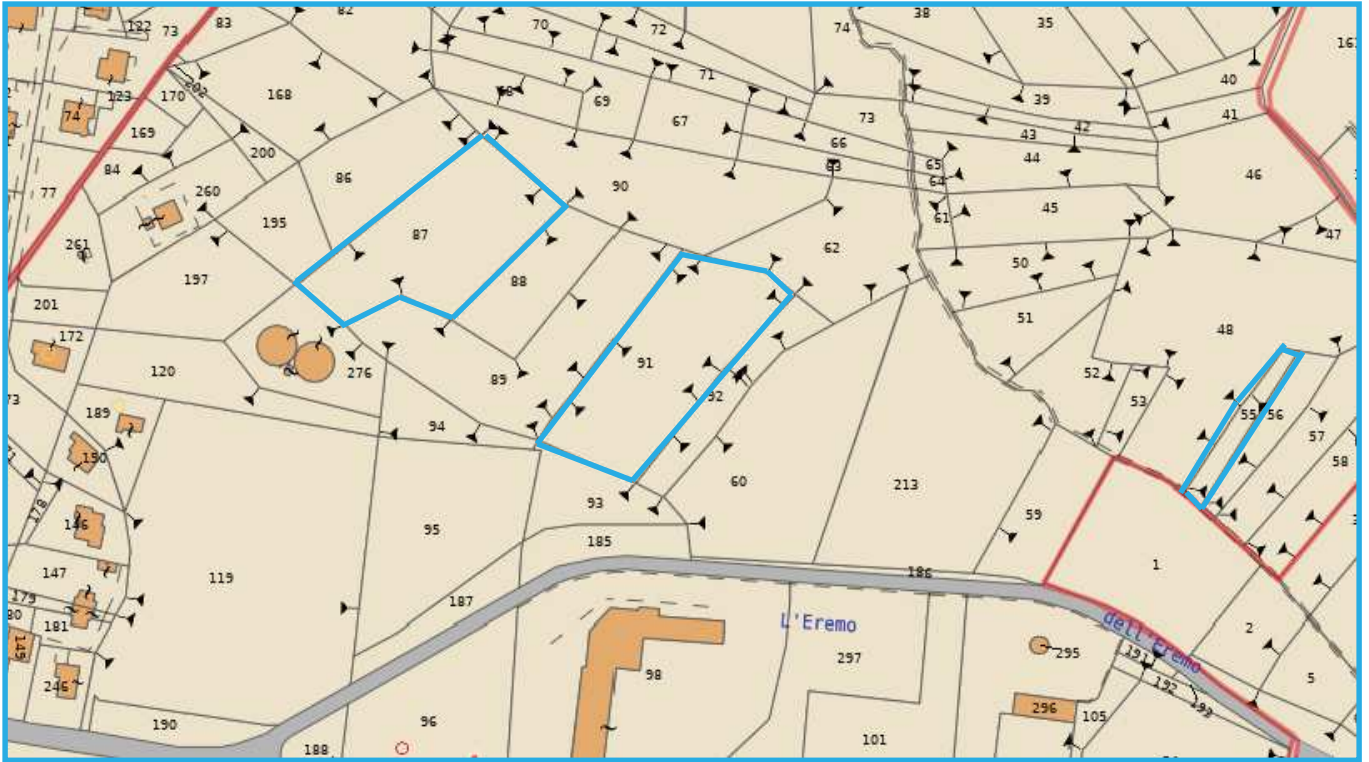


Comune di Pecetto Torinese (TO)

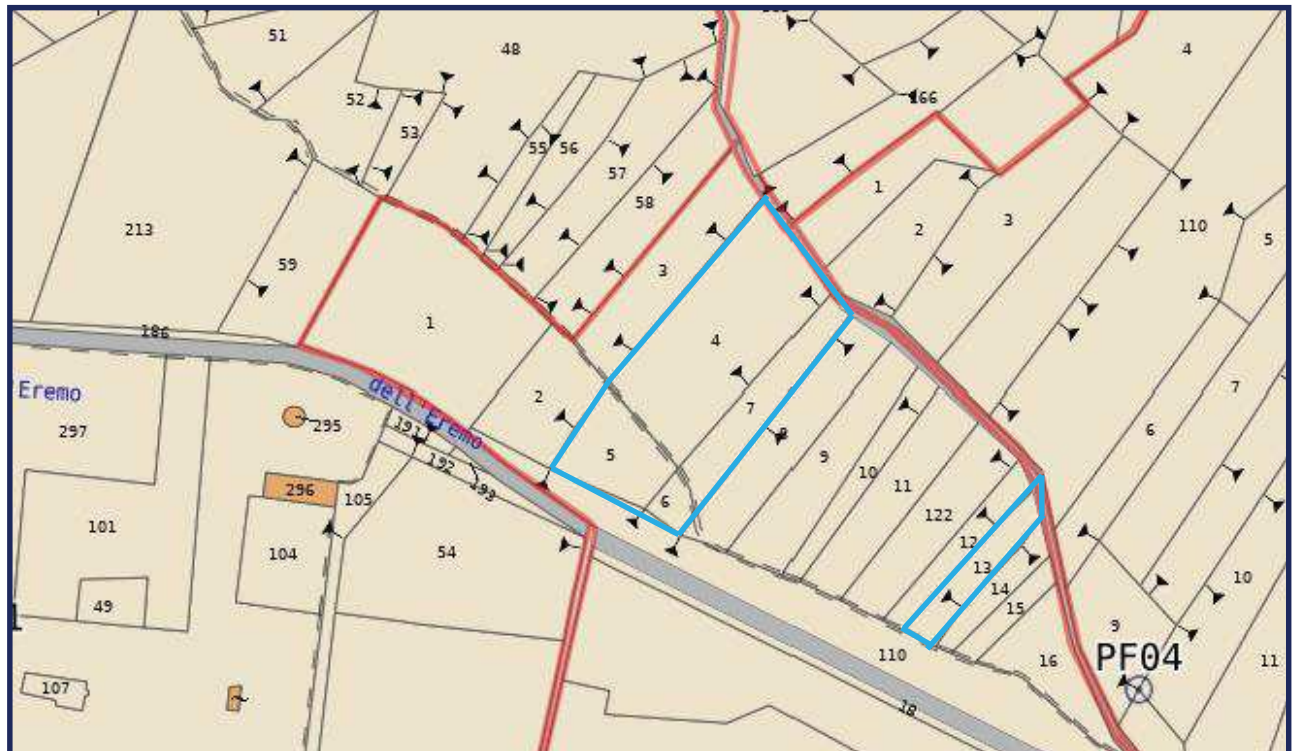


Lotto n Area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima

ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA Catasto Terreni	
ALLEGATO N° 3.1	scala non in scala
	data Giugno 2022



Lotto 1 Comune di Pecetto Torinese (TO)
 Foglio 1, p.lle 55, 87 e 91 (C.T.)



Lotto 2 Comune di Pecetto Torinese (TO)
 Foglio 2, p.lle 4, 5, 6, 7 e 13 (C.T.)

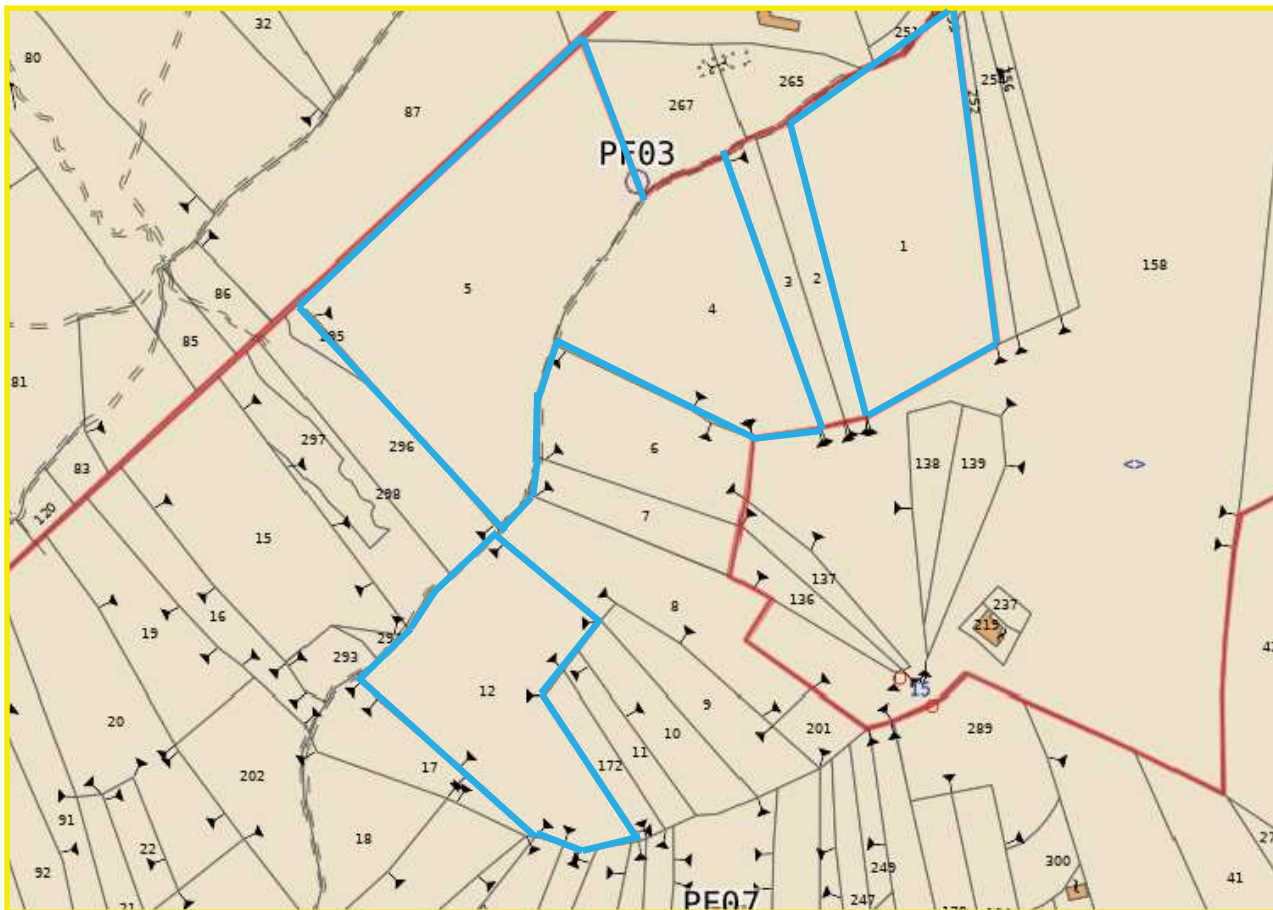
— Immobili oggetto di stima



ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA
 Catasto Terreni

ALLEGATO
 N° 3.2

scala
 non in scala
 data
 Giugno 2022



Lotto 3 Comune di Pecetto Torinese (TO)
 Foglio 3, p.lle 1, 4, 5 e 12 (C.T.)



Lotto 4 Comune di Pecetto Torinese (TO)
 Foglio 3, p.lle 277 e 279 (C.T.)

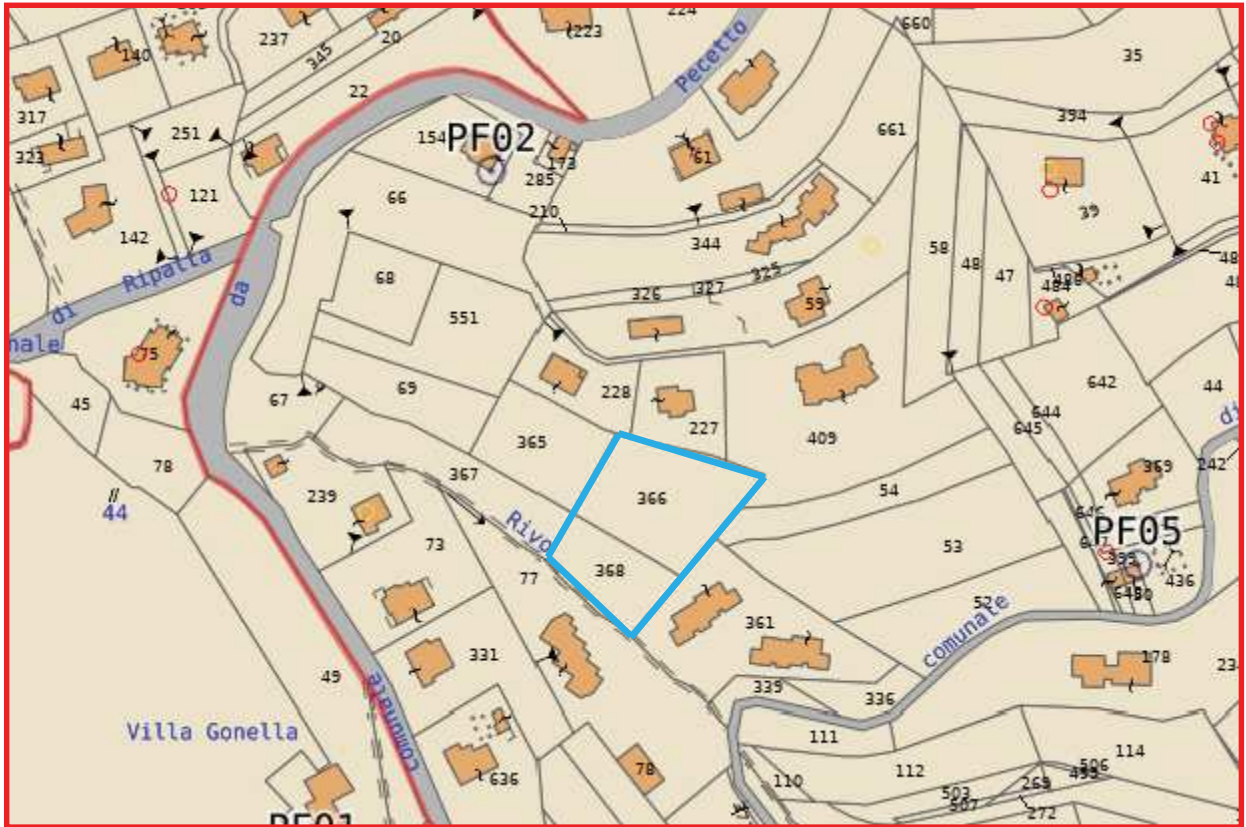
— Immobili oggetto di stima



ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA
 Catasto Terreni

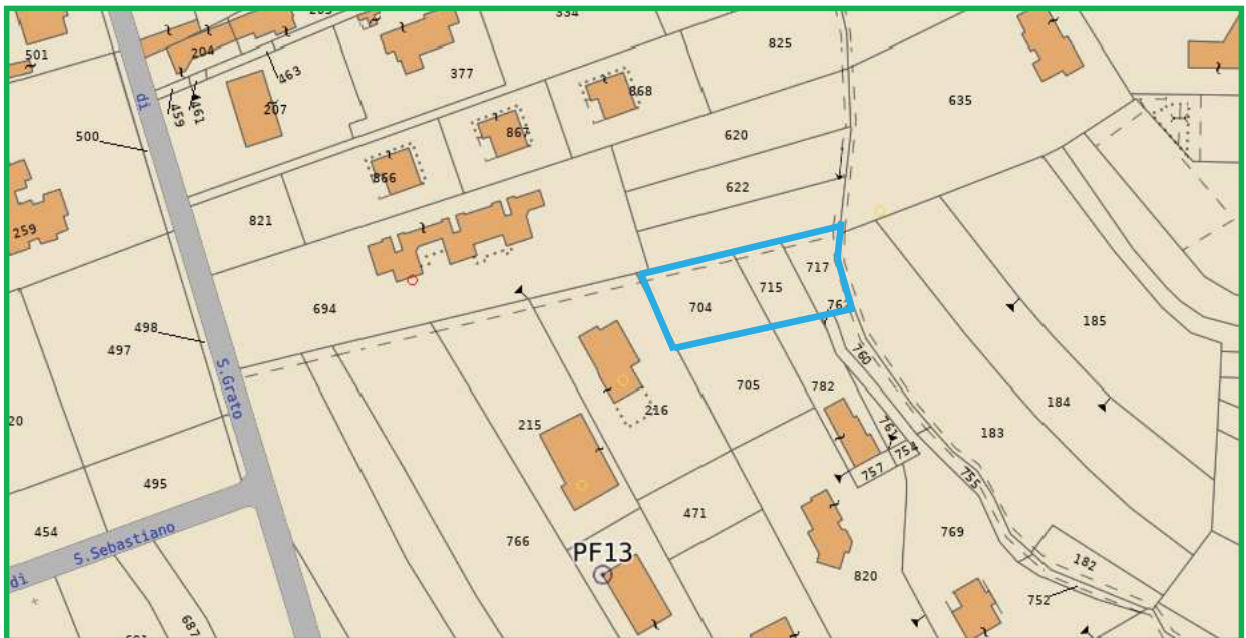
ALLEGATO
 N° 3.3

scala
 non in scala
 data
 Giugno 2022



Lotto 5 Comune di Pecetto Torinese (TO)

Foglio 7, p.lle 366 e 368 (C.T.)



Lotto 6 Comune di Pecetto Torinese (TO)

Foglio 10, p.lle 704, 715 e 717 (C.T.)

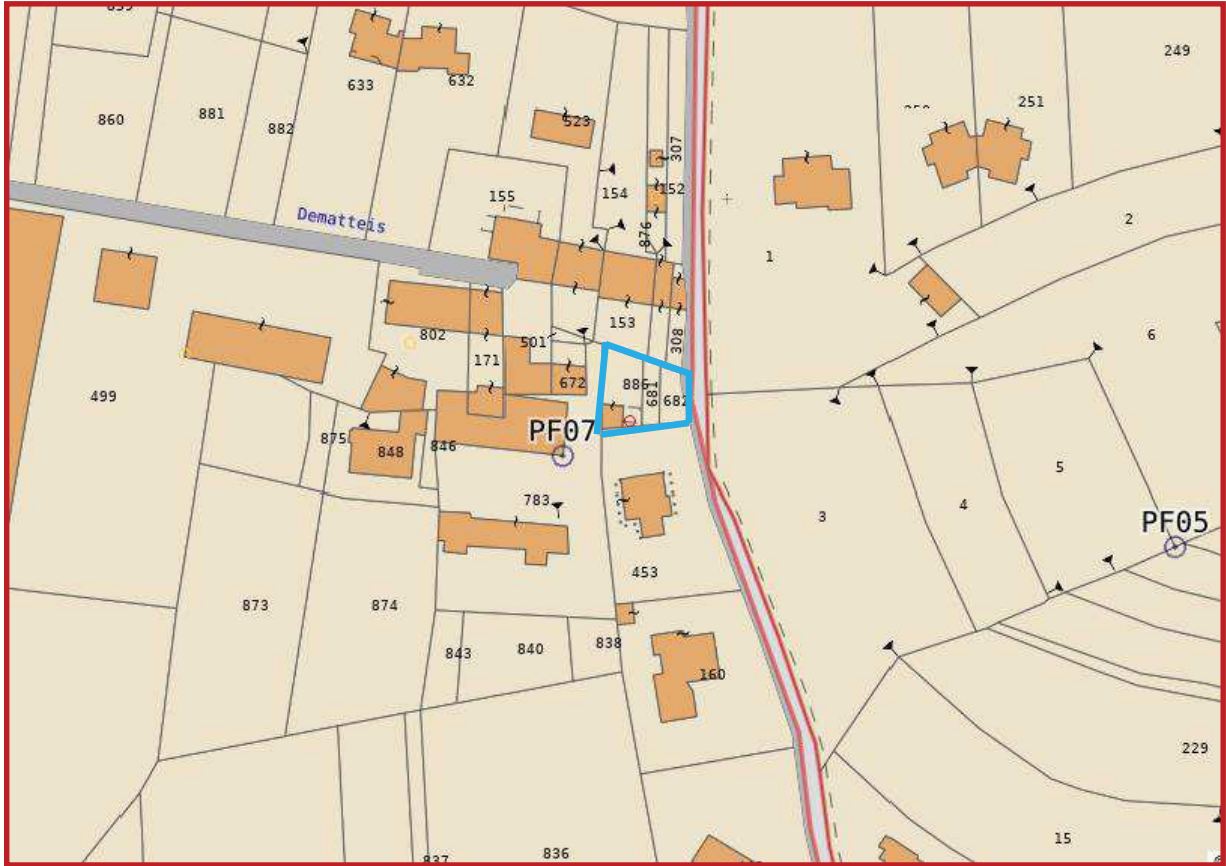
— Immobili oggetto di stima



ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA
Catasto Terreni

ALLEGATO
N° 3.4

scala
non in scala
data
Giugno 2022



Lotto 7 Comune di Pecetto Torinese (TO)

Foglio 12, p.lle 681, 682 e 886 (C.T.)

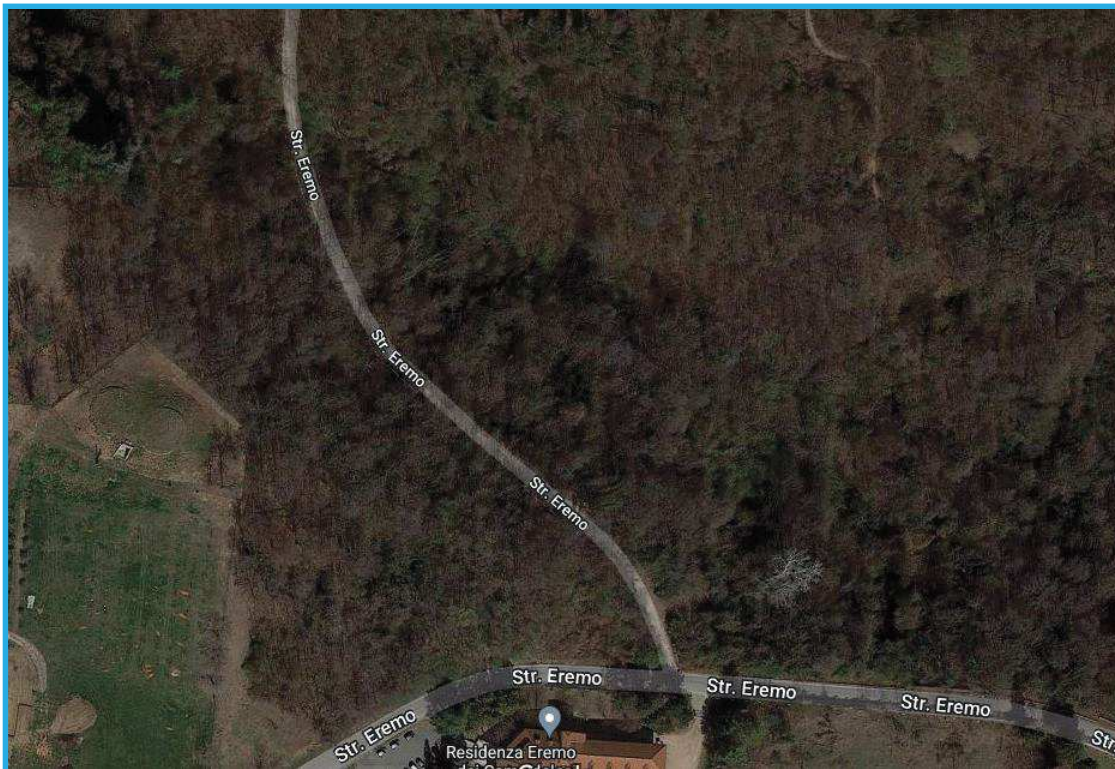
Immobili oggetto di stima



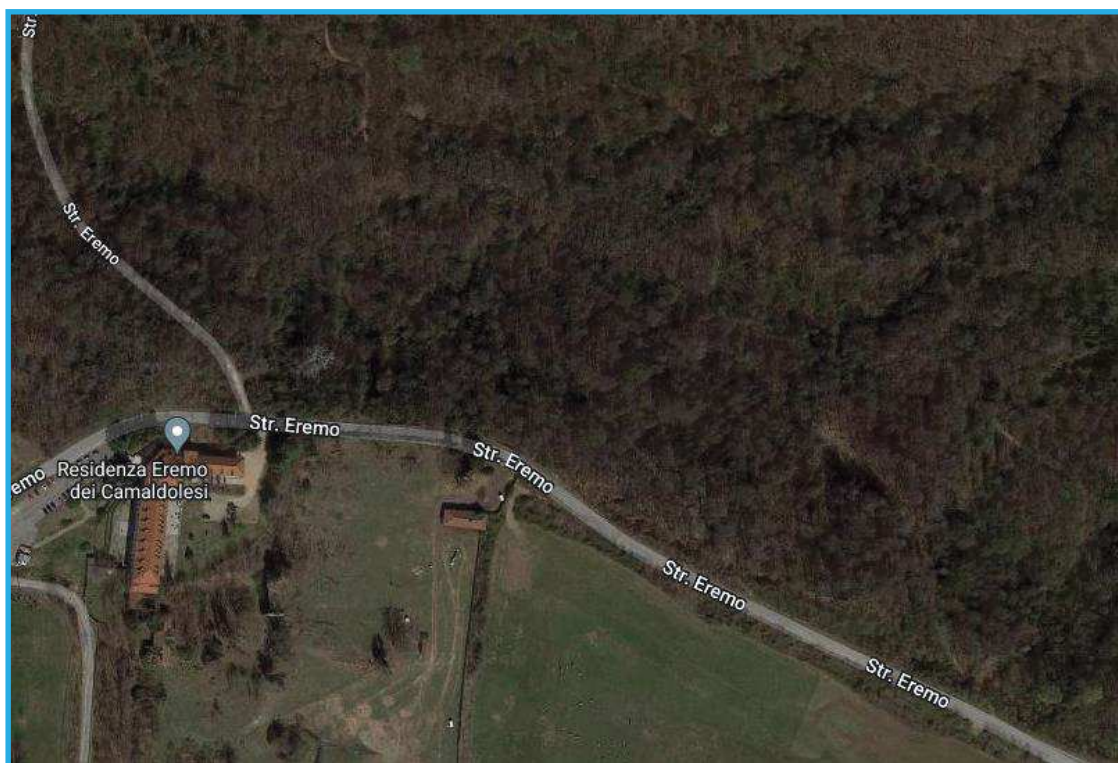
ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA
Catasto Terreni

ALLEGATO
N° 3.5

scala
non in scala
data
Giugno 2022



Terreni – Subject (Foglio 1, p.lle 55, 87 e 91 - C.T.): vista aerea (da Google Maps)



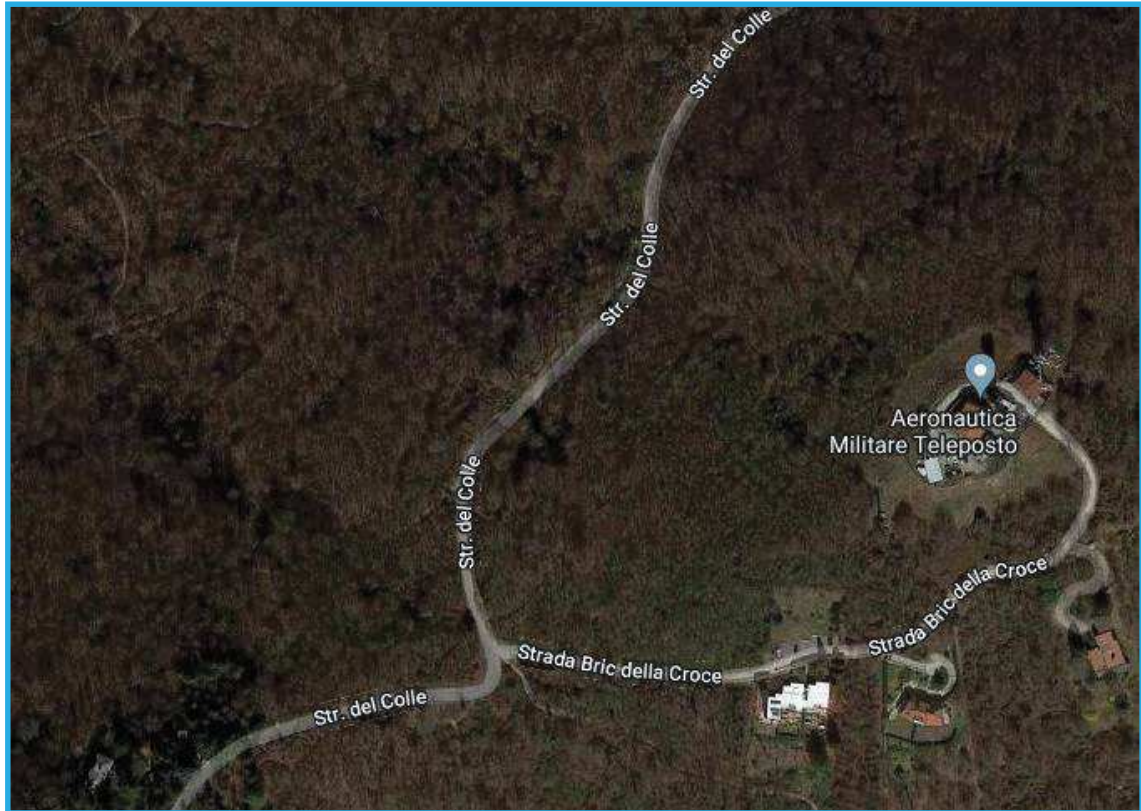
Terreni – Subject (Foglio 2, p.lle 4, 5, 6, 7 e 13 - C.T.): vista aerea (da Google Maps)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

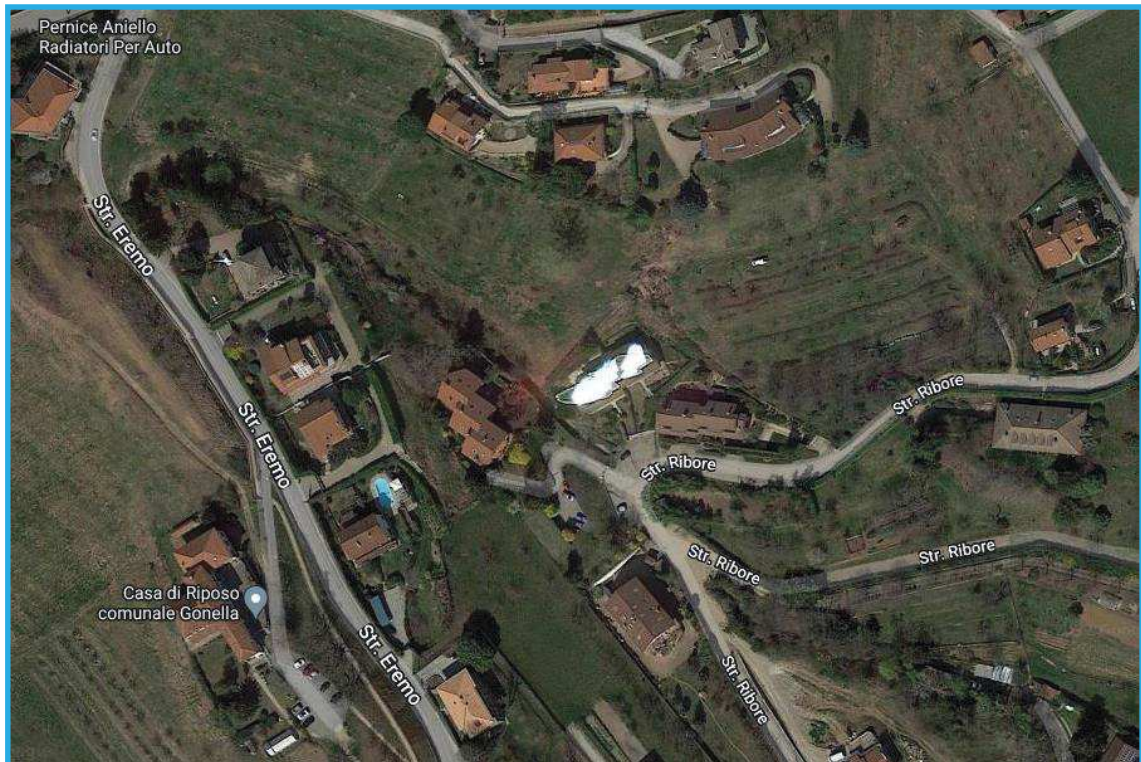
ALLEGATO

N° 4.1

data
Giugno 2022



Terreni – Subject (Foglio 3, p.lle 1, 4, 5 e 12 - C.T.): vista aerea (da Google Maps)

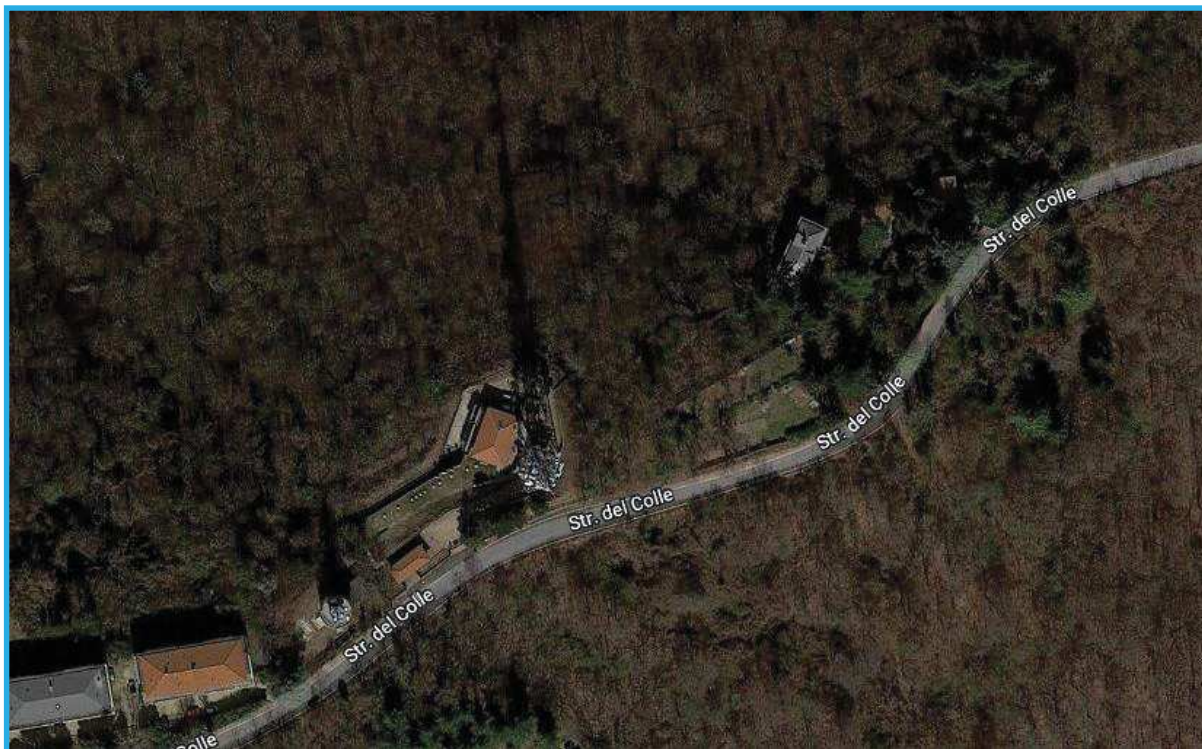


Terreni – Subject (Foglio 7, p.lle 366 e 368 - C.T.): vista aerea (da Google Maps)

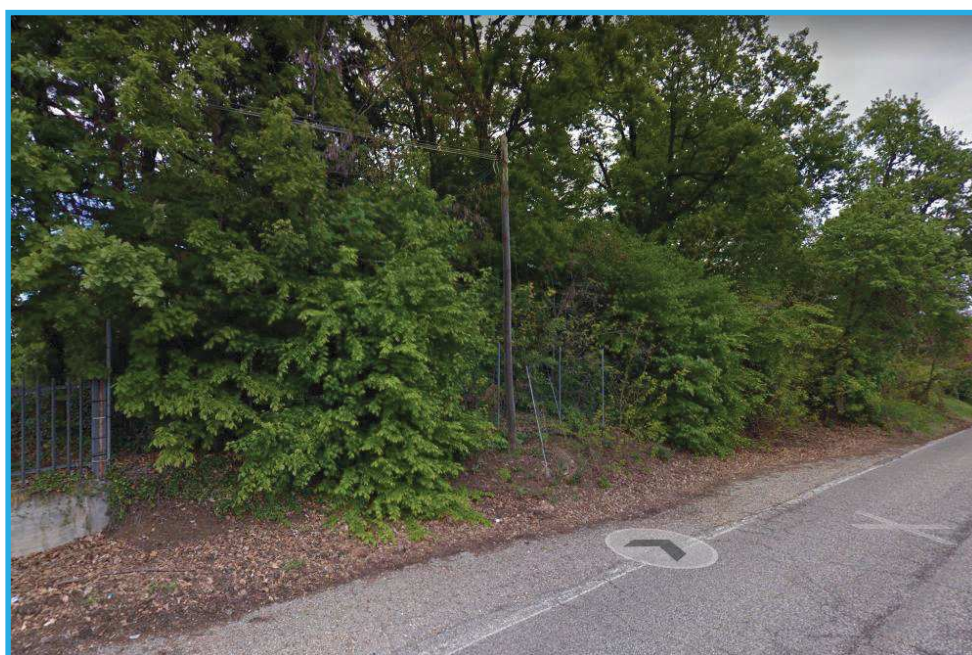
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

ALLEGATO
N° 4.2

data
giugno 2022



Terreni – Subject (Foglio 3, p.lle 277 e 279 - C.T.): vista aerea
(da Google Maps)



Terreni – Subject (Foglio 3, p.lle 277 e 279 - C.T.): vista da via del Colle
(da Google Maps - Street View)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

ALLEGATO
N° 4.3

data
Giugno 2022



Terreni – Subject (Foglio 10, p.lle 704, 715 e 717 - C.T.): vista aerea
(da Google Maps)



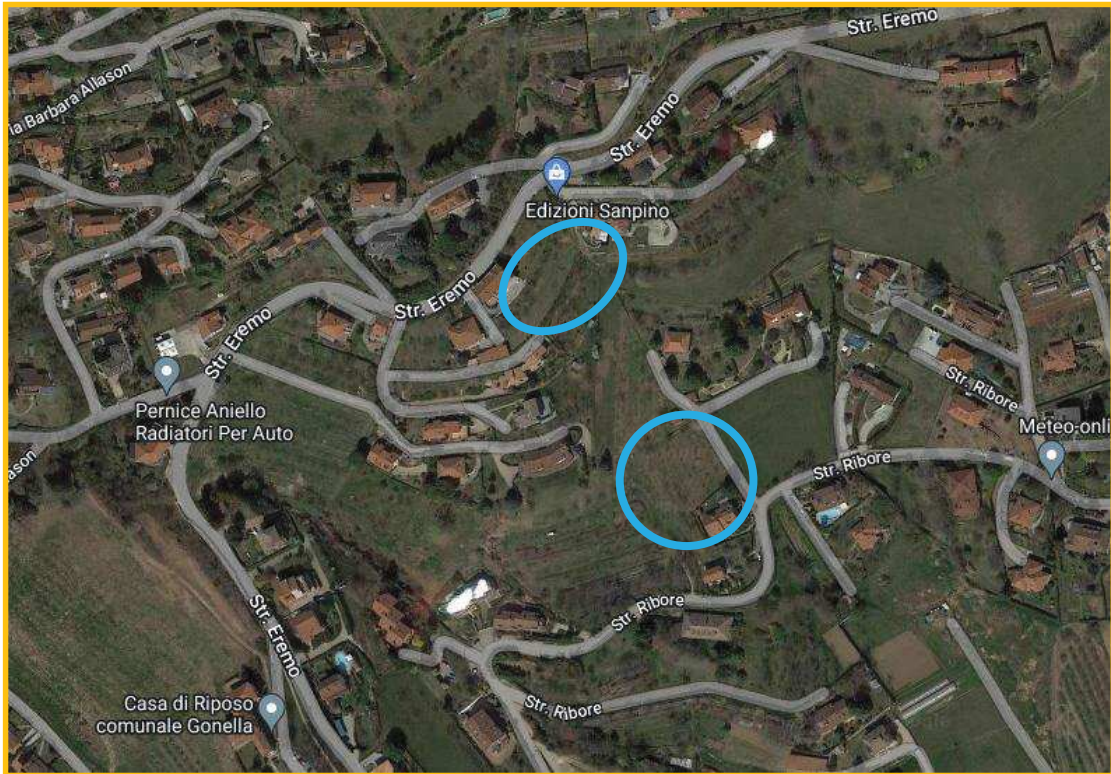
Terreni e Box auto – Subject (Foglio 12, p.lle 681, 682 e 886 - C.T.):
vista da strada Sabena
(da Google Maps - Street View)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

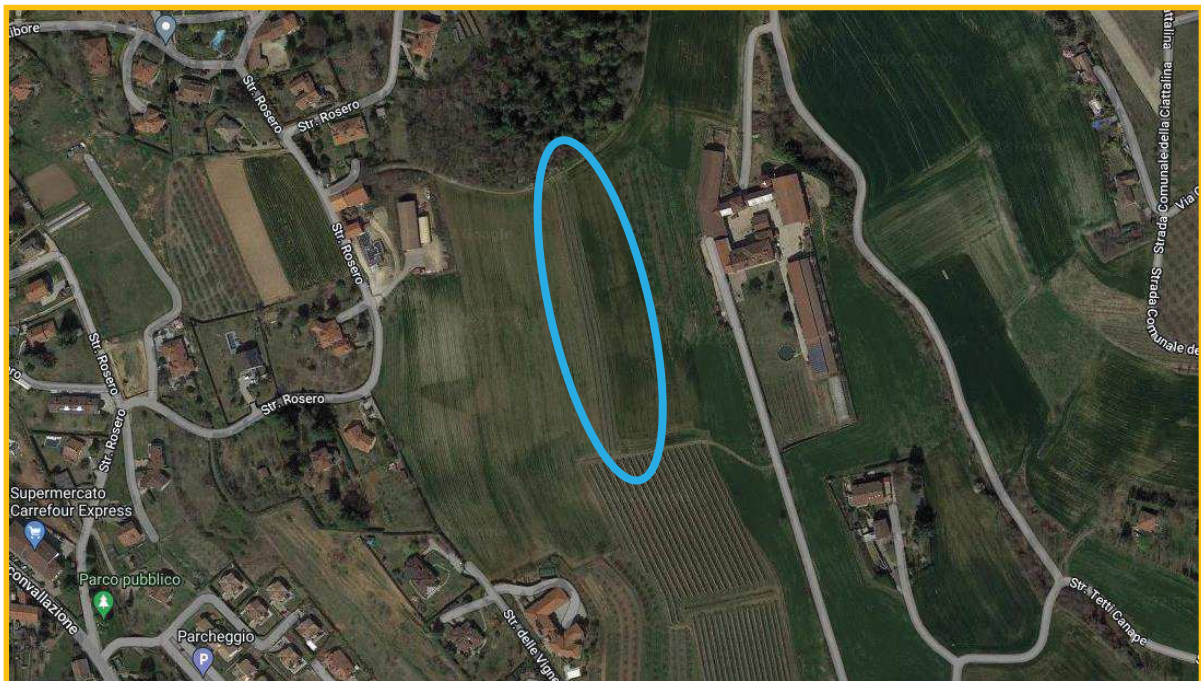
ALLEGATO

N° 4.4

data
Giugno 2022

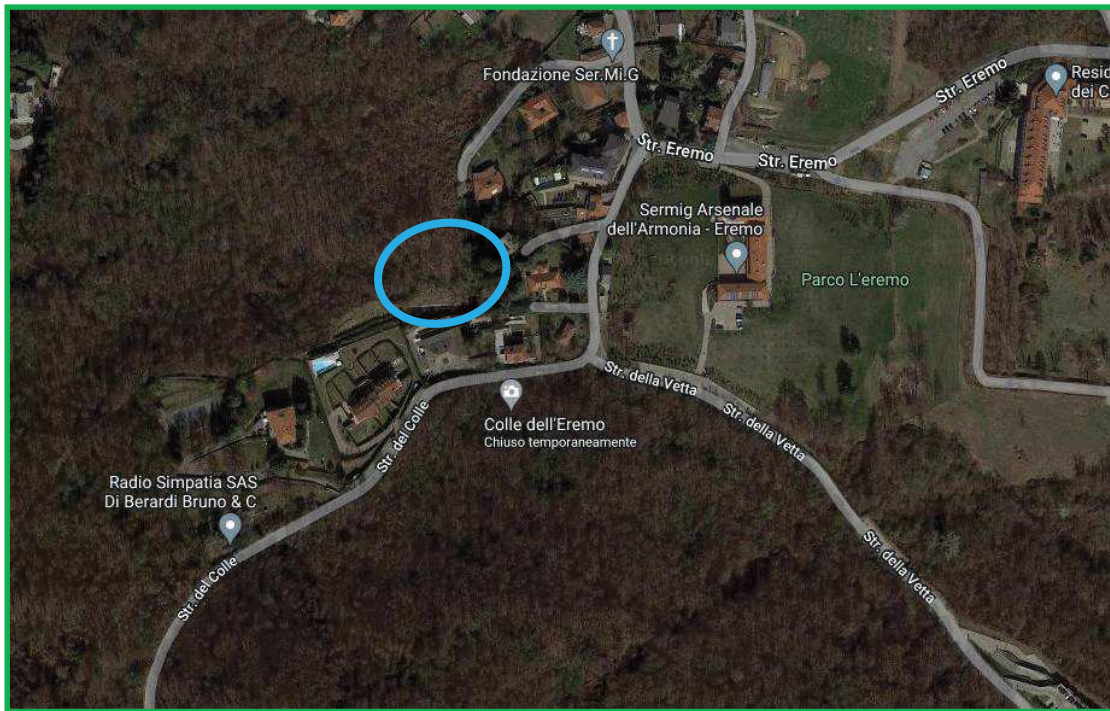


Terreni agricoli n. 1 – Comparable Ca e Cb (Foglio 7, p.lla 253, 642, 644 e 645 - C.T.): vista aerea (da Google Maps)



Terreni agricoli n. 1 – Comparable Cc (Foglio 6, p.lla 236 - C.T.): vista aerea (da Google Maps)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Foto immobile oggetto di stima	
ALLEGATO N° 4.5	data Giugno 2022



Terreni agricoli n. 2 – Comparable Ca (Foglio 1, p.lla 211 - C.T.): vista aerea (da Google Maps)



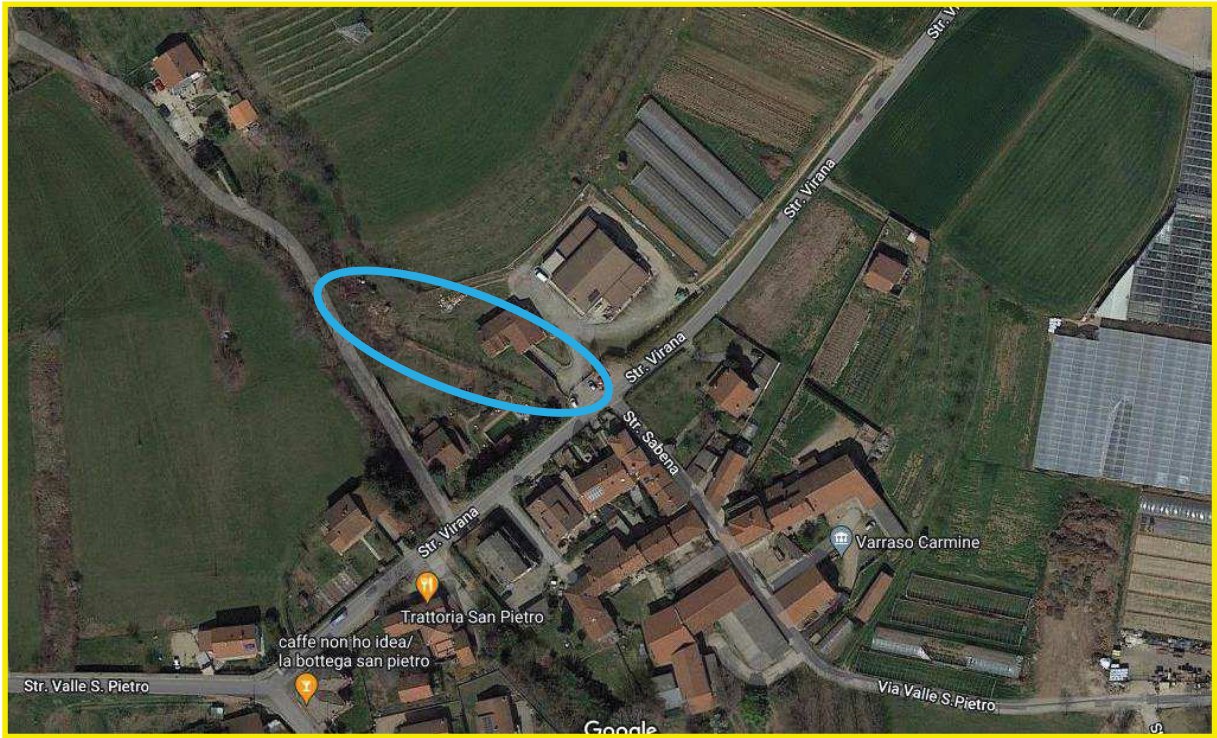
Terreni agricoli n. 2 – Comparable Cb e Cc (comune di Pino Torinese Foglio 20, p.lle 76, 84, 85, 87, 88, 95, 96, 105, 106 e 107 - C.T.): vista aerea (da Google Maps)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

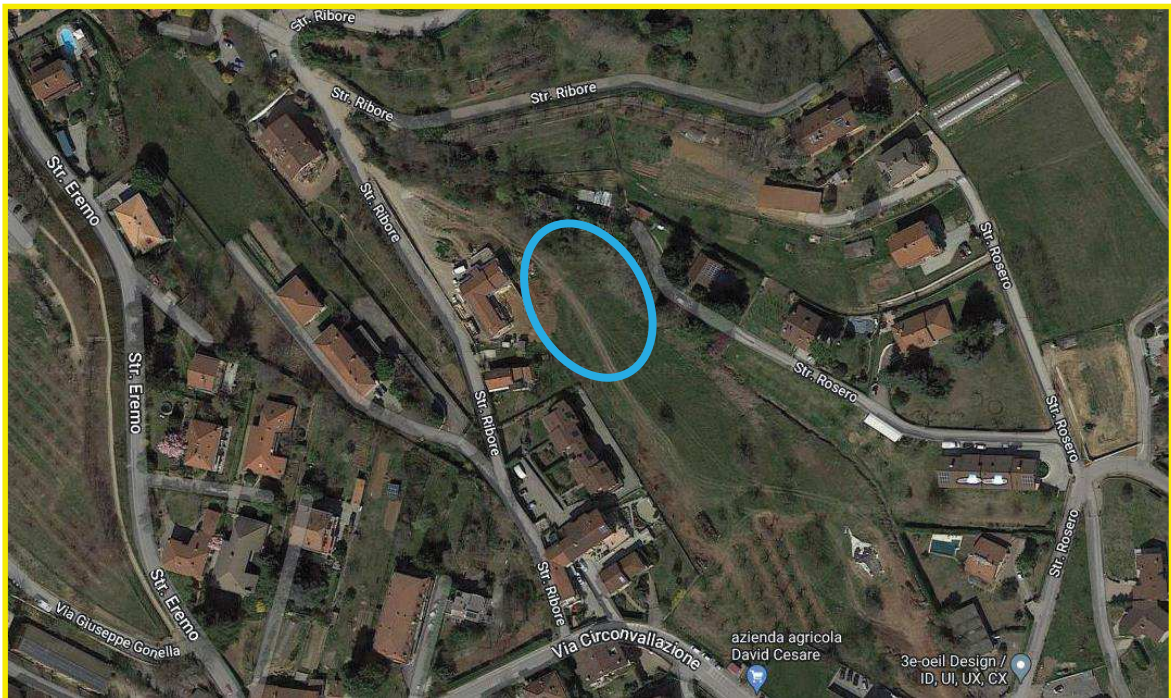
ALLEGATO

N° 4.6

data
Giugno 2022



Terreni agricoli n. 3 ed a servizi – Comparable Ca (Foglio 12, p. Ille 669 e 671 - C.T.): vista aerea (da Google Maps)

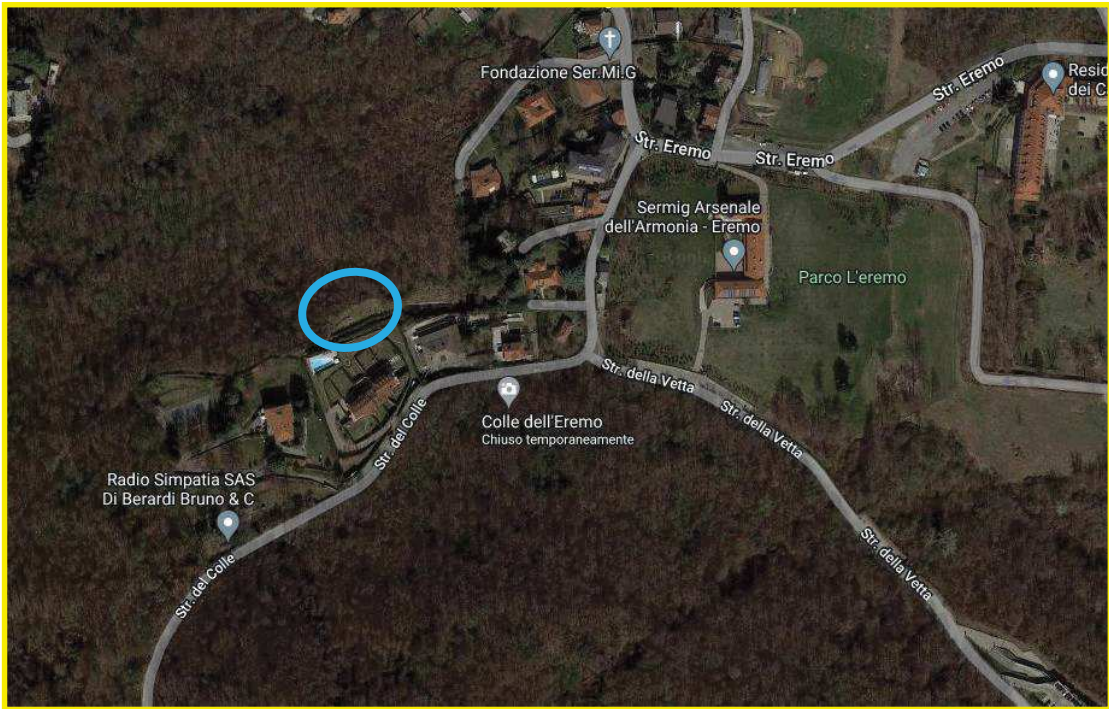


Terreni agricoli n. 3 ed a servizi – Comparable Cb (Foglio 7, p. Ille 667, 669 e 671 - C.T.): vista aerea (da Google Maps)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

ALLEGATO
N° 4.7

data
Giugno 2022



Terreni agricoli n. 3 ed a servizi – Comparable Cc (Foglio 1, p.lla 131 - C.T.): vista aerea (da Google Maps)



Box auto – Comparable Ca: vista da via Cambiano n. 20 (da Google Maps - Street View)

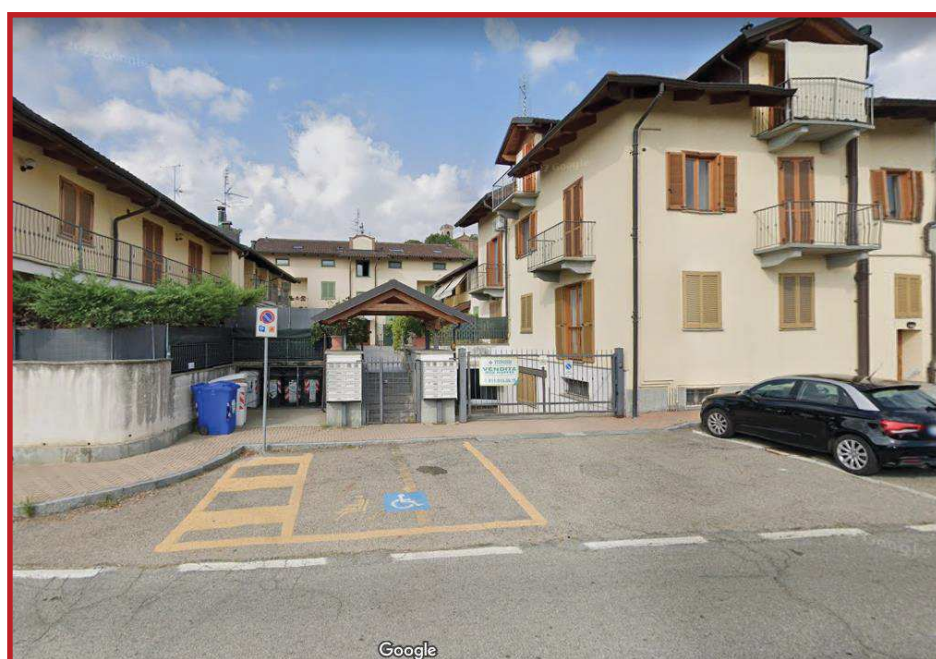
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

ALLEGATO
N° 4.8

data
Giugno 2022



Box auto – Comparable Cb (Foglio 5, p.IIa 104 - C.T.): vista aerea (da Google Maps)



Box auto – Comparable Cc: vista da via Circonvallazione n. 30 (da Google Maps - Street View)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

ALLEGATO
N° 4.9

data
Giugno 2022

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
			Ca	Cb	Cc	
fonte			Atto Rep. n° 2557/1676	Atto Rep. n° 73984/39707	Atto Rep. n° 15871/11040	
prezzo o valore			20.000	9.130	13.000	
dati identificativi	tipologia		terreno agricolo	terreno agricolo	terreno agricolo	<i>terreno agricolo</i>
	indirizzo	comune	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	<i>Pecetto Torinese</i>
		toponimo	strada Ribore - interno	strada dell'Eremo - interno	strada Rosero - interno	<i>strada dell'Eremo - interno</i>
	catastali	foglio	7	7	6	<i>7</i>
		particelle	642-644-645	253***	236	<i>366-368</i>
		subalterno	-	-	-	<i>-</i>
epoca del dato	semestre		1° 2019	1° 2020	1° 2022*	1° 2022*
	anno					
zona OMI/Regione Agraria	denominazione		B1 (Regione Agraria 12)	B1 (Regione Agraria 12)	R1 (Regione Agraria 12)	B1 (Regione Agraria 12)
	Valori Agricoli Medi -Prato Arborato**	valore max €/mq (epoca dato)	1,7948	1,8092	1,8092	<i>1,8092</i>
		valore min €/mq (epoca dato)	1,7948	1,8092	1,8092	<i>1,8092</i>
		valore max €/mq (epoca stima)	1,8092	1,8092	1,8092	<i>1,8092</i>
		valore min €/mq (epoca stima)	1,8092	1,8092	1,8092	<i>1,8092</i>
localizzazione di dettaglio	degradata					
	normale		X	X	X	<i>X</i>
	di pregio					
destinazione urbanistica			Aree agricole (E3)	Aree agricole (E3)	Aree agricole (E3)	<i>Aree agricole (E3)</i>
accessibilità	scarsa			X	X	<i>X</i>
	normale					
	buona		X			
giacitura	particolarmente acclive					
	acclive		X	X	X	<i>X</i>
	pianeggiante					
superficie lotto (mq)			2.621	1.780	2.966	3.076

*Ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca della stima: 2° semestre 2021

** Non essendo valorizzati i terreni agricoli nell'OMI, ai fini del processo di omogeneizzazione dei dati si considerano i Valori Agricoli Medi relativi al Prato Arborato riferiti alla Regione Agraria ed all'epoca corrispondente

*** Attualmente foglio 7, p.lle 33 e 61 parte

TABELLE DI CALCOLO Tab. comparazione	
ALLEGATO N. 5.1	Valore di mercato Terreni agricoli
	data Giugno 2022

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S	
		Ca	Cb	Cc		
comune		Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	
zona OMI/Regione Agraria		B1 (Regione Agraria 12)	B1 (Regione Agraria 12)	R1 (Regione Agraria 12)	B1 (Regione Agraria 12)	
prezzo rilevato (€)		20.000	9.130	13.000	VVAM max	1,81
					VVAM min	1,81
epoca del dato	semestre OMI	1° 2019	1° 2020	1° 2022*	epoca stima	1° 2022*
	valore centrale V.A.M. zona ed epoca comparabile (€)	1,7948	1,8092	1,8092	valore centrale V.A.M. zona ed epoca subject	1,8092
	coefficiente di epoca K_{Ei} VVAM epoca stima/VVAM epoca comparabile	1,01	1,00	1,00		
localizz. generale	valore centrale V.A.M. zona comparabile ed epoca stima (€)	1,8092	1,8092	1,8092		
	coefficiente di zona K_{Li} VVAM zona subject/VVAM zona comparabile	1,00	1,00	1,00		
consistenza ragguagliata $STCi$ (mq)		2.621	1.780	2.966	3.076	
prezzo unitario pci = $P_{Ci}/STCi$ (€/mq)		7,63	5,13	4,38		
prezzo unitario omogeneizzato $p'_{ci} = pci \times K_{Ei} \times K_{Li}$ (€/mq)		7,69	5,13	4,38		
prezzo omogeneizzato $P_{Ci} = p'_{ci} \times STCi$ (€)		20.160,46	9.130,00	13.000,00		

*Ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori si considera l'ultimo dato O.M.I.
ufficiale più prossimo all'epoca della stima: 2° semestre 2021

TABELLE DI CALCOLO Tabella di omogeneizzazione	
ALLEGATO N. 5.2	Valore di mercato Terreni agricoli
	data Giugno 2022

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
N°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	
				quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
C1	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1
		normale	1				
		di pregio	2				
C2	accessibilità	scarsa	0	2	0	0	0
		normale	1				
		buona	2				
C3	giacitura	particolarmente acclive	0	1	1	1	1
		acclive	1				
		pianeggiante	2				
C4	superficie lotto		mq	2.621	1.780	2.966	3.076

TABELLE DI CALCOLO Tabella dei dati	
ALLEGATO N. 5.3	Valore di mercato Terreni agricoli
	data Giugno 2022

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI					
N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. K _{Ci}	Ca	Cb	Cc
C2	accessibilità	KC2xPci	€	0,15	3.024,07	1.369,50	1.950,00
C4	superficie lotto	KC4xpcmin	€/mq	1,00	4,38	4,38	4,38

TABELLE DI CALCOLO Tab. prezzi marginali	
ALLEGATO N. 5.4	Valore di mercato Terreni agricoli
	data Giugno 2022

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
			Ca	Cb	Cc	
fonte			Atto Rep. n° 3112/2401	Atto Rep. n° 24426/15999	Atto Rep. n° 24426/15999	
prezzo o valore			2.000	3.000	3.000	
dati identificativi	tipologia		terreno agricolo	terreno agricolo	terreno agricolo	<i>terreno agricolo</i>
	indirizzo	comune	Pecetto Torinese	Pino Torinese	Pino Torinese	<i>Pecetto Torinese</i>
		toponimo	strada del colle - interno	via Eremo - interno	via Eremo - interno	<i>strada dell'Eremo - interno</i>
	catastali	foglio	1	20	20	<i>1</i>
		particelle	211	76-84-85-96- 105	87-88-98-95- 106-107	<i>91</i>
		subalterno	-	-	-	<i>-</i>
epoca del dato	semestre		2° 2019	2° 2021	2° 2021	1° 2022*
	anno					
zona OMI/Regione Agraria	denominazione		D1 (Regione Agraria 12)	R1 (Regione Agraria 12)	R1 (Regione Agraria 12)	D1 (Regione Agraria 12)
	Valori Agricoli Medi -Bosco Ceduo**	valore max €/mq (epoca dato)	0,3764	0,3794	0,3794	<i>0,3794</i>
		valore min €/mq (epoca dato)	0,3764	0,3794	0,3794	<i>0,3794</i>
		valore max €/mq (epoca stima)	0,3794	0,3794	0,3794	<i>0,3794</i>
		valore min €/mq (epoca stima)	0,3794	0,3794	0,3794	<i>0,3794</i>
localizzazione di dettaglio	degradata					
	normale		X	X	X	X
	di pregio					
destinazione urbanistica			Aree agricole (E4)	Aree agricole	Aree agricole	<i>Aree agricole (E4)</i>
accessibilità	scarsa		X			X
	normale				X	
	buona			X		
giacitura	particolarmente acclive					
	acclive		X	X	X	X
	pianeggiante					
superficie lotto (mq)			2.018	2.910	4.195	4.770

*Ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca della stima: 2° semestre 2021

** Non essendo valorizzati i terreni agricoli nell'O.M.I., ai fini del processo di omogeneizzazione dei dati si considerano i Valori Agricoli Medi relativi al Bosco Ceduo riferiti alla Regione Agraria ed all'epoca corrispondente

TABELLE DI CALCOLO Tab. comparazione	
ALLEGATO N. 5.5	Valore di mercato Terreni agricoli
	data Giugno 2022

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S	
		Ca	Cb	Cc		
comune		Pecetto Torinese	Pino Torinese	Pino Torinese	Pecetto Torinese	
zona OMI/Regione Agraria		D1 (Regione Agraria 12)	R1 (Regione Agraria 12)	R1 (Regione Agraria 12)	D1 (Regione Agraria 12)	
prezzo rilevato (€)		2.000	3.000	3.000	VVAM max	0,38
					VVAM min	0,38
epoca del dato	semestre OMI	2° 2019	2° 2021	2° 2021	epoca stima	1° 2022*
	valore centrale V.A.M. zona ed epoca comparabile (€)	0,3764	0,3794	0,3794	valore centrale V.A.M. zona ed epoca subject	0,3794
	coefficiente di epoca K_{Ei} VVAM epoca stima/VVAM epoca comparabile	1,01	1,00	1,00		
localizz. generale	valore centrale V.A.M. zona comparabile ed epoca stima (€)	0,3794	0,3794	0,3794		
	coefficiente di zona K_{Li} VVAM zona subject/VVAM zona comparabile	1,00	1,00	1,00		
consistenza ragguagliata $STCi$ (mq)		2.018	2.910	4.195	4.770	
prezzo unitario pci = $P_{Ci}/STCi$ (€/mq)		0,99	1,03	0,72		
prezzo unitario omogeneizzato $p'_{ci} = pci \times K_{Ei} \times K_{Li}$ (€/mq)		1,00	1,03	0,72		
prezzo omogeneizzato $P_{Ci} = p'_{ci} \times STCi$ (€)		2.015,94	3.000,00	3.000,00		

*Ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca della stima: 2° semestre 2021

TABELLE DI CALCOLO Tabella di omogeneizzazione	
ALLEGATO N. 5.6	Valore di mercato Terreni agricoli
	data Giugno 2022

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
N°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	
				quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
C1	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1
		normale	1				
		di pregio	2				
C2	accessibilità	scarsa	0	0	2	1	0
		normale	1				
		buona	2				
C3	giacitura	particolarmente acclive	0	1	1	1	1
		acclive	1				
		pianeggiante	2				
C4	superficie lotto		mq	2.018	2.910	4.195	4.770

TABELLE DI CALCOLO Tabella dei dati	
ALLEGATO N. 5.7	Valore di mercato Terreni agricoli
	data Giugno 2022

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI					
N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. K _{Ci}	Ca	Cb	Cc
C2	accessibilità	KC2xPci	€	0,15	302,39	450,00	450,00
C4	superficie lotto	KC4xpcmin	€/mq	1,00	0,72	0,72	0,72

TABELLE DI CALCOLO Tab. prezzi marginali	
ALLEGATO N. 5.8	Valore di mercato Terreni agricoli
	data Giugno 2022

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
			Ca	Cb	Cc	
fonte			Atto Rep. n° 15755/7693	Atto Rep. n° 7373/5332	Atto Rep. n° 81394/15714	
prezzo o valore			3.500	2.000	2.000	
dati identificativi	tipologia		terreno agricolo	terreno agricolo	terreno agricolo	<i>terreno agricolo</i>
	indirizzo	comune	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	<i>Pecetto Torinese</i>
		toponimo	strada Virana, snc	strada Ribore, 6	strada del colle - interno	<i>strada del Colle snc</i>
	catastali	foglio	12	7	1	3
		particelle	669-671	667-669-671	131	277-279
		subalterno	-	-	-	-
epoca del dato	semestre		2° 2020	2° 2021	2° 2021	1° 2022*
	anno					
zona OMI/Regione Agraria	denominazione		D2 (Regione Agraria 12)	B1 (Regione Agraria 12)	D1 (Regione Agraria 12)	D1 (Regione Agraria 12)
	Valori Agricoli Medi -Bosco Ceduo**	valore max €/mq (epoca dato)	0,3794	0,3794	0,3794	0,3794
		valore min €/mq (epoca dato)	0,3794	0,3794	0,3794	0,3794
		valore max €/mq (epoca stima)	0,3794	0,3794	0,3794	0,3794
		valore min €/mq (epoca stima)	0,3794	0,3794	0,3794	0,3794
localizzazione di dettaglio	degradata					
	normale		X	X	X	X
	di pregio					
destinazione urbanistica			Aree agricole (E3) + Aree per servizi sociali (F1)	Aree a verde privato intercluse nelle aree urbane (F3)	Aree agricole (E4)	<i>Aree agricole (E4)</i>
accessibilità	scarsa				X	
	normale			X		
	buona		X			X
giacitura	particolarmente acclive					
	acclive			X		X
	pianeggiante		X		X	
superficie lotto (mq)			683	432	563	620

*Ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca della stima: 2° semestre 2021

** Non essendo valorizzati i terreni agricoli nell'O.M.I., ai fini del processo di omogeneizzazione dei dati si considerano i Valori Agricoli Medi relativi al Bosco Ceduo riferiti alla Regione Agraria ed all'epoca corrispondente

TABELLE DI CALCOLO Tab. comparazione	
ALLEGATO N. 5.9	Valore di mercato Terreni agricoli
	data Giugno 2022

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S	
		Ca	Cb	Cc		
comune		Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	
zona OMI/Regione Agraria		D2 (Regione Agraria 12)	B1 (Regione Agraria 12)	D1 (Regione Agraria 12)	D1 (Regione Agraria 12)	
prezzo rilevato (€)		3.500	2.000	2.000	VVAM max	0,38
					VVAM min	0,38
epoca del dato	semestre OMI	2° 2020	2° 2021	2° 2021	epoca stima	1° 2022*
	valore centrale V.A.M. zona ed epoca comparabile (€)	0,3794	0,3794	0,3794	valore centrale V.A.M. zona ed epoca subject	0,3794
	coefficiente di epoca K_{Ei} VVAM epoca stima/VVAM epoca comparabile	1,00	1,00	1,00		
localizz. generale	valore centrale V.A.M. zona comparabile ed epoca stima (€)	0,3794	0,3794	0,3794		
	coefficiente di zona K_{Li} VVAM zona subject/VVAM zona comparabile	1,00	1,00	1,00		
consistenza ragguagliata $STCi$ (mq)		683	432	563	620	
prezzo unitario pci = $P_{Ci}/STCi$ (€/mq)		5,12	4,63	3,55		
prezzo unitario omogeneizzato $p'_{ci} = pci \times K_{Ei} \times K_{Li}$ (€/mq)		5,12	4,63	3,55		
prezzo omogeneizzato $PCi = p'_{ci} \times STCi$ (€)		3.500,00	2.000,00	2.000,00		

*Ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca della stima: 2° semestre 2021

TABELLE DI CALCOLO Tabella di omogeneizzazione	
ALLEGATO N. 5.10	Valore di mercato Terreni agricoli
	data Giugno 2022

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
N°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	
				quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
C1	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1
		normale	1				
		di pregio	2				
C2	accessibilità	scarsa	0	2	1	0	2
		normale	1				
		buona	2				
C3	giacitura	particolarmente acclive	0	2	1	2	1
		acclive	1				
		pianeggiante	2				
C4	superficie lotto		mq	683	432	563	620

TABELLE DI CALCOLO Tabella dei dati	
ALLEGATO N. 5.11	Valore di mercato Terreni agricoli
	data Giugno 2022

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI					
N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. K _{Ci}	Ca	Cb	Cc
C2	accessibilità	KC2xPci	€	0,15	525,00	300,00	300,00
C3	giacitura	KC3xPci	€	0,15	525,00	300,00	300,00
C4	superficie lotto	KC4xpcmin	€/mq	1,00	3,55	3,55	3,55

TABELLE DI CALCOLO Tab. prezzi marginali	
ALLEGATO N. 5.12	Valore di mercato Terreni agricoli
	data Giugno 2022

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
			Ca	Cb	Cc	
fonte			Atto Rep. n° 15755/7693	Atto Rep. n° 7373/5332	Atto Rep. n° 81394/15714	
prezzo o valore			3.500	2.000	2.000	
dati identificativi	tipologia		terreno agricolo	terreno agricolo	terreno agricolo	<i>terreno agricolo</i>
	indirizzo	comune	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	<i>Pecetto Torinese</i>
		toponimo	strada Virana, snc	strada Ribore, 6	strada del colle - interno	<i>strada del Colle snc</i>
	catastali	foglio	12	7	1	<i>10</i>
		particelle	669-671	667-669-671	131	<i>717</i>
		subalterno	-	-	-	<i>-</i>
epoca del dato	semestre		2° 2020	2° 2021	2° 2021	1° 2022*
	anno					
zona OMI/Regione Agraria	denominazione		D2 (Regione Agraria 12)	B1 (Regione Agraria 12)	D1 (Regione Agraria 12)	D1 (Regione Agraria 12)
	Valori Agricoli Medi -Bosco Ceduo**	valore max €/mq (epoca dato)	0,3794	0,3794	0,3794	<i>0,3794</i>
		valore min €/mq (epoca dato)	0,3794	0,3794	0,3794	<i>0,3794</i>
		valore max €/mq (epoca stima)	0,3794	0,3794	0,3794	<i>0,3794</i>
		valore min €/mq (epoca stima)	0,3794	0,3794	0,3794	<i>0,3794</i>
localizzazione di dettaglio	degradata					
	normale		X	X	X	X
	di pregio					
destinazione urbanistica			Aree agricole (E3) + Aree per servizi sociali (F1)	Aree a verde privato intercluse nelle aree urbane (F3)	Aree agricole (E4)	<i>Aree per servizi sociali (F1)</i>
accessibilità	scarsa				X	
	normale			X		
	buona		X			X
giacitura	particolarmente acclive					
	acclive			X		
	pianeggiante		X		X	X
superficie lotto (mq)			683	432	563	255

*Ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca della stima: 2° semestre 2021

** Non essendo valorizzati i terreni agricoli nell'O.M.I., ai soli fini del processo di omogeneizzazione dei dati si considerano i Valori Agricoli Medi relativi al Bosco Ceduo riferiti alla Regione Agraria ed all'epoca corrispondente.

TABELLE DI CALCOLO Tab. comparazione	
ALLEGATO N. 5.13	Valore di mercato Terreni a servizi
	data Giugno 2022

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S	
		Ca	Cb	Cc		
comune		Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	
zona OMI/Regione Agraria		D2 (Regione Agraria 12)	B1 (Regione Agraria 12)	D1 (Regione Agraria 12)	D1 (Regione Agraria 12)	
prezzo rilevato (€)		3.500	2.000	2.000	VVAM max	0,38
					VVAM min	0,38
epoca del dato	semestre OMI	2° 2020	2° 2021	2° 2021	epoca stima	1° 2022*
	valore centrale V.A.M. zona ed epoca comparabile (€)	0,3794	0,3794	0,3794	valore centrale V.A.M. zona ed epoca subject	0,3794
	coefficiente di epoca K_{Ei} VVAM epoca stima/VVAM epoca comparabile	1,00	1,00	1,00		
localizz. generale	valore centrale V.A.M. zona comparabile ed epoca stima (€)	0,3794	0,3794	0,3794		
	coefficiente di zona K_{Li} VVAM zona subject/VVAM zona comparabile	1,00	1,00	1,00		
consistenza ragguagliata $STCi$ (mq)		683	432	563	255	
prezzo unitario $p_{ci} = P_{ci}/STCi$ (€/mq)		5,12	4,63	3,55		
prezzo unitario omogeneizzato $p'_{ci} = p_{ci} \times K_{Ei} \times K_{Li}$ (€/mq)		5,12	4,63	3,55		
prezzo omogeneizzato $P_{Ci} = p'_{ci} \times STCi$ (€)		3.500,00	2.000,00	2.000,00		

*Ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca della stima: 2° semestre 2021

TABELLE DI CALCOLO Tabella di omogeneizzazione	
ALLEGATO N. 5.14	Valore di mercato Terreni a servizi
	data Giugno 2022

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
N°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	
				quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
C1	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1
		normale	1				
		di pregio	2				
C2	accessibilità	scarsa	0	2	1	0	2
		normale	1				
		buona	2				
C3	giacitura	particolarmente acclive	0	2	1	2	2
		acclive	1				
		pianeggiante	2				
C4	superficie lotto		mq	683	432	563	255

TABELLE DI CALCOLO Tabella dei dati	
ALLEGATO N. 5.15	Valore di mercato Terreni a servizi
	data Giugno 2022

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI					
N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. K _{Ci}	Ca	Cb	Cc
C2	accessibilità	KC2xPci	€	0,15	525,00	300,00	300,00
C3	giacitura	KC3xPci	€	0,15	525,00	300,00	300,00
C4	superficie lotto	KC4xpcmin	€/mq	1,00	3,55	3,55	3,55

TABELLE DI CALCOLO Tab. prezzi marginali	
ALLEGATO N. 5.16	Valore di mercato Terreni a servizi
	data Giugno 2022

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
			Ca	Cb	Cc	
fonte			Atto Rep. n° 15307/12414	Atto Rep. n° 14567/10987	Atto Rep. n° 3049/2665	
prezzo o valore			25.000	20.000	25.000	
dati identificativi	indirizzo	comune	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	Pecetto Torinese	<i>Pecetto Torinese</i>
		toponimo	Via Cambiano	Strada Rio Martello	Via Circonvallazione	<i>Via Dematteis</i>
		n° civico	20	28	30	<i>snc</i>
	catastali	foglio	9	5	10	<i>12</i>
		particella	63	104	750	<i>886</i>
		subalterno	6	112	33	<i>-</i>
epoca dato	semestre	1° 2021	2° 2021	1° 2022*	1° 2022*	
anno						
zona OMI	denominazione		B1	D1	B1	D2
	abitazioni civili**	valore max €/mq (epoca dato)	1650	1300	1650	<i>1300</i>
		valore min €/mq (epoca dato)	1100	870	1100	<i>870</i>
		valore max €/mq (epoca stima)	1650	1300	1650	<i>1300</i>
		valore min €/mq (epoca stima)	1100	870	1100	<i>870</i>
caratteristiche	localizzazione di dettaglio	degradata				
		normale	X	X	X	X
		di pregio				
	superfici (mq)		33	40	30	37
	tipologia di parcheggio	p. auto scoperto				
		p. auto coperto				
		box	X	X	X	X
	posizione box/posto auto	interrato/in elevazione	X	X	X	
in superficie					X	

* Ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca di stima: 2° semestre 2021

** Non essendo valorizzata la tipologia "box" nella zona O.M.I. "D2", ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori, dovendo valutare un box si utilizzano, in ragione della natura della stima, i dati delle "abitazioni civili" in stato normale, tipologia valorizzata nelle zone O.M.I. del comune di Pecetto Torinese

TABELLE DI CALCOLO Tab. comparazione	
ALLEGATO N. 5.17	Valore di mercato Box
	data Giugno 2022

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE	
		Ca	Cb	Cc	S	
zona OMI		B1	D1	B1	D2	
prezzo rilevato (€)		25.000	20.000	25.000	VOMI min	870
					VOMI max	1300
					C'(€/mq) costo unitario da scadente a normale	
					C''(€/mq) costo unitario da normale a ottimo	
epoca del dato	semestre OMI	1° 2021	2° 2021	1° 2022*	epoca stima	1° 2022*
	valore centrale OMI residenziale** zona ed epoca comparabile (€)	1375,00	1085,00	1375,00	valore centrale OMI residenziale** zona ed epoca subject	1085
	coefficiente di epoca KEi VOMI epoca stima/VOMI epoca comparabile	1,00	1,00	1,00		
localizzazione generale	valore centrale OMI residenziale** zona comparabile ed epoca stima (€)	1375,00	1085,00	1375,00		
	coefficiente di zona KLi VOMI zona subject/VOMI zona comparabile	0,79	1,00	0,79		
consistenza ragguagliata STCi (mq)		33	40	30	37	
prezzo unitario pci = Pci/STCi (€/mq)		757,58	500,00	833,33		
prezzo unitario omogeneizzato p'ci = pci x KEi x KLi (€/mq)		597,80	500,00	657,58		
prezzo omogeneizzato Pci = p'ci x STCi (€)		19.727,27	20.000,00	19.727,27		

* Ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca di stima: 2° semestre 2021

** Non essendo valorizzata la tipologia "box" nella zona O.M.I. "D2", ai fini del processo di omogeneizzazione dei valori, dovendo valutare un box si utilizzano, in ragione della natura della stima, i dati delle "abitazioni civili" in stato normale, tipologia valorizzata nelle zone O.M.I. del comune di Pecetto Torinese

TABELLE DI CALCOLO Tabella di omogeneizzazione	
ALLEGATO N. 5.18	Valore di mercato Box
	data Giugno 2022

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE DA STIMARE S
ambito	N°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	
					quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
caratteristiche	C1	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1
			normale	1				
			di pregio	2				
	C2	superfici		mq	33	40	30	37
	C3	tipologia di parcheggio	p. auto scoperto	0	2	2	2	2
			p. auto coperto	1				
			box	2				
	C4	posizione box/posto auto	interrato/in elevazione	0	0	0	0	1
			in superficie	1				

TABELLE DI CALCOLO Tabella dei dati	
ALLEGATO N. 5.19	Valore di mercato Box
	data Giugno 2022

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI					
ambito	N°	denominazione	SIMBOLOGIA	unità di misura	coeff. K _{ci}	Ca	Cb	Cc
caratteristiche	C2	superfici	K _{C2xP} min	€/mq	1	500,00	500,00	500,00
	C4	posizione box/posto auto	K _{C4xP} ci	€	0,20	3.945,45	4.000,00	3.945,45

TABELLE DI CALCOLO Tab. prezzi marginali	
ALLEGATO N. 5.20	Valore di mercato Box
	data Giugno 2022