



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, INNOVAZIONE E SVILUPPO, LAVORO E FORMAZIONE PROFESSIONALE, SERVIZI AL CITTADINO

DIREZIONE PATRIMONIO
SETTORE VALUTAZIONI

n. 156/2011

RELAZIONE DI PERIZIA

Immobile di tipologia produttiva inserito nel compendio scolastico "G. Pastore", strada Altessano 45, di proprietà della Città – stima del diritto di superficie a 99 anni.

Ubicazione dell'immobile

Il complesso scolastico comprendente il capannone oggetto di valutazione è ubicato nella Circoscrizione 5 nell'isolato compreso tra la strada Altessano e le vie Sansovino, Pirano e Parenzo.



diritto di superficie

capannone in compendio scolastico

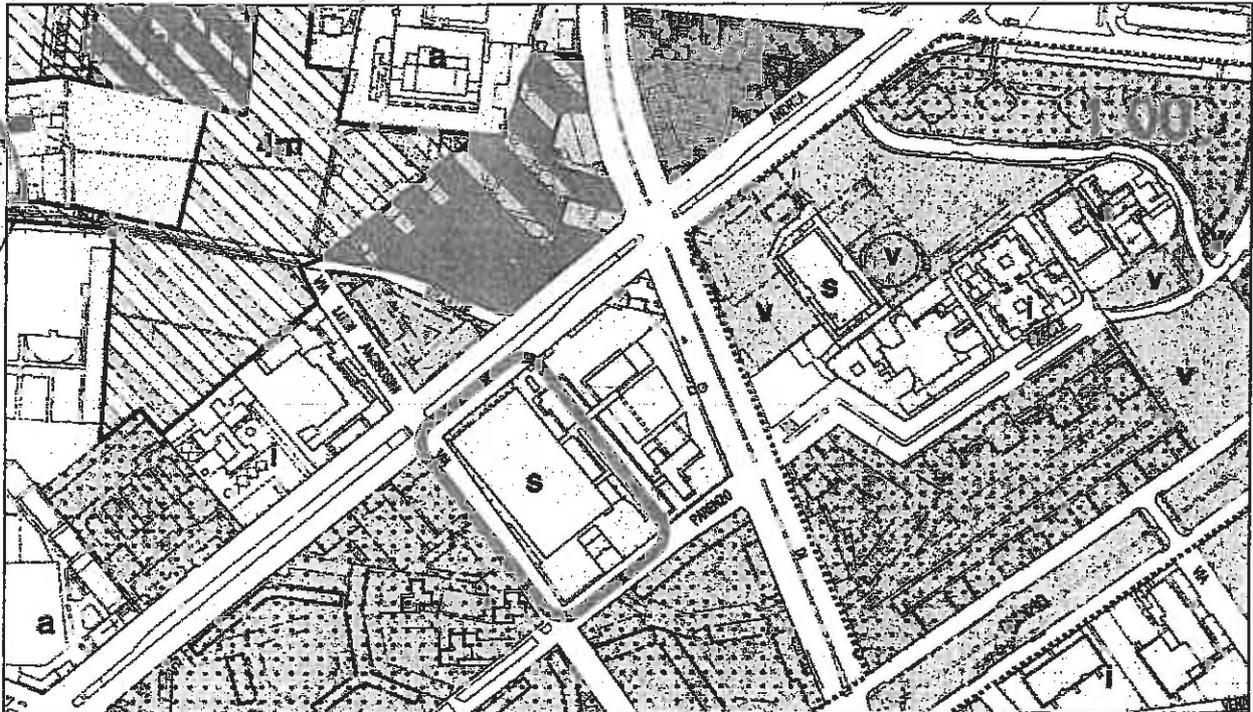
strada Altessano 45

novembre 2011

Analogamente ad altre zone cittadine urbanizzate negli anni '60 e '70 del secolo scorso, il contesto è caratterizzato dalla commistione della destinazione residenziale, comunque prevalente, con attività produttive e terziarie.

La genesi relativamente recente degli insediamenti, unitamente alla collocazione periferica, consentono altresì l'immediata accessibilità ad arterie di veloce scorrimento e raccordo alla viabilità autostradale.

Destinazione urbanistica



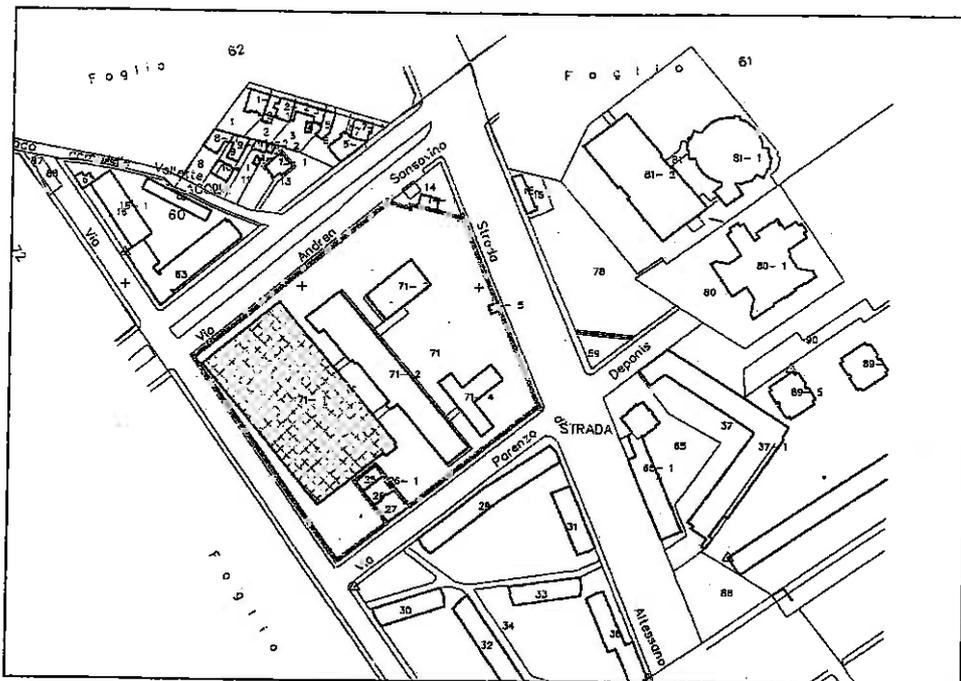
Estratto di Piano Regolatore Generale

L'immobile è ricompreso in "Zone urbane consolidate residenziali miste", in area per Servizi "Servizi pubblici S - istruzione superiore".

Descrizione dell'immobile

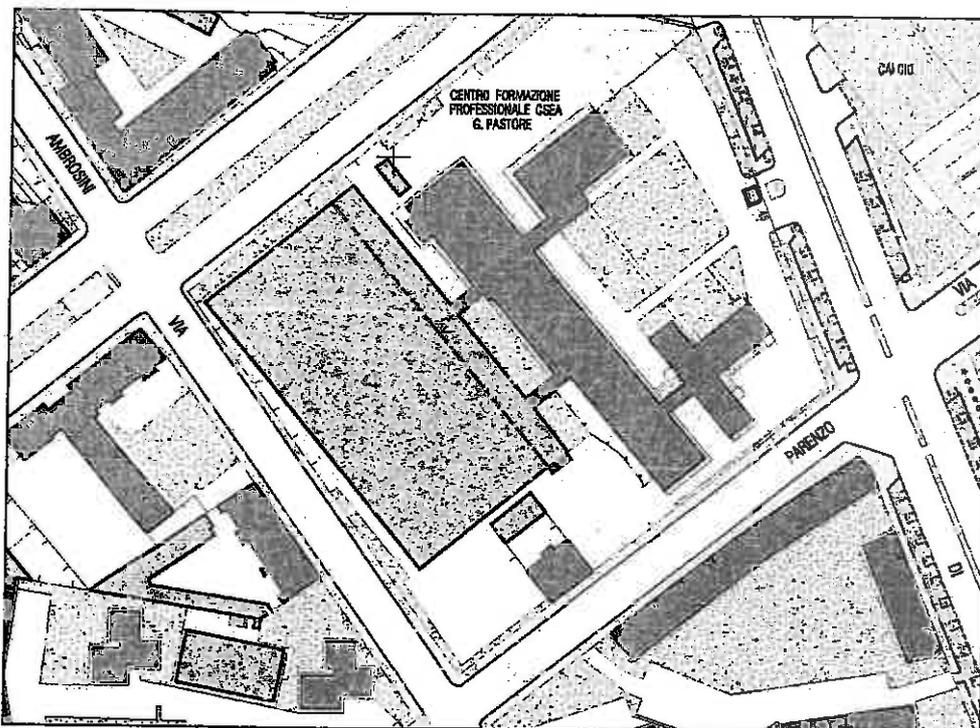
E' oggetto della presente valutazione un immobile con caratteristiche riconducibili alla tipologia del capannone industriale inserito nel complesso scolastico di formazione professionale "Giulio Pastore"; allo stato attuale l'intero compendio risulta censito al Catasto Terreni al Fg. 1074 particella n. 71, ente urbano, per una superficie catastale complessiva di mq. 22.204; al catasto fabbricati gli edifici gravanti sui predetti terreni risultano nella categoria F4 "unità in corso di definizione".





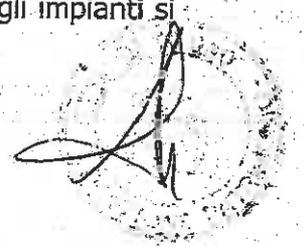
Estratto della scheda catastale

L'edificio oggetto della valutazione è sostanzialmente costituito da un unico blocco in cui sono ravvisabili due tipologie di volumi differenti:



Estratto di carta tecnica - fuori scala

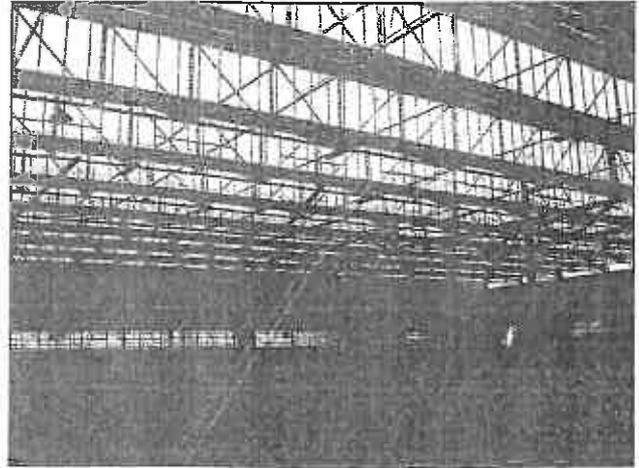
1 - capannone industriale di dimensione lorda di m. 104,50 x 48,00 circa, con un'altezza interna minima di m. 6,50 e copertura a shed ampiamente vetrata; alcune partizioni interne, in tramezzi e vetrate, suddividono la superficie complessiva in ambienti di minore dimensione; in considerazione dello stato di abbandono in cui versa la struttura da parecchi anni e della vetustà degli impianti si ritiene di considerare questi ultimi come non esistenti;



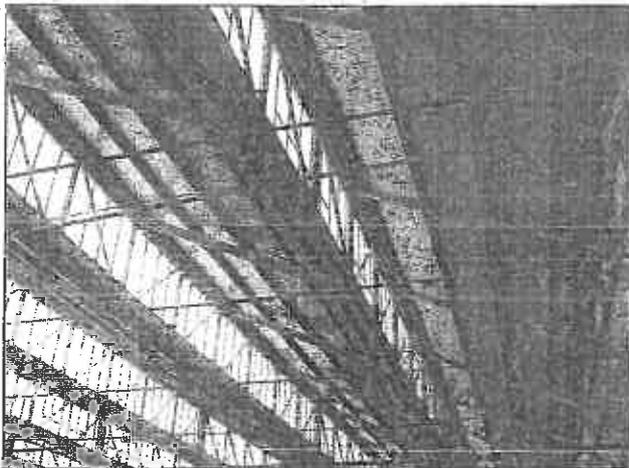
2 - sul lato lato lungo a nord-est del predetto, in aderenza, è identificabile un volume di altezza inferiore (altezza minima interna alla controsoffittatura m. 4,70) con copertura a falda unica e dimensioni complessive in pianta di m. 104,50 x 8,00 circa; all'interno erano individuati gli spazi delle aule e dei servizi igienici, collegati direttamente al capannone principale; per la dotazione impiantistica valgono le stesse considerazioni del punto precedente.



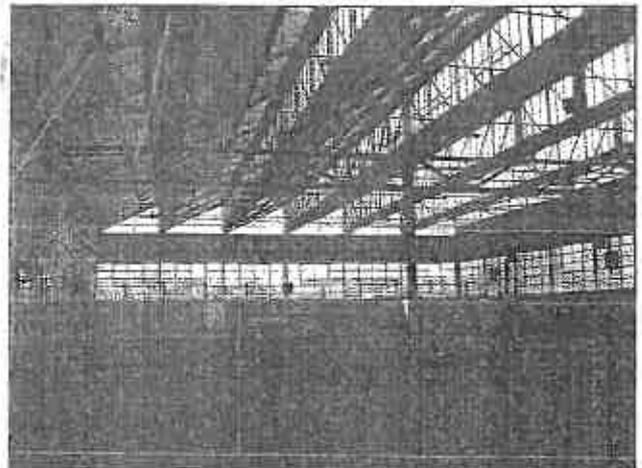
Vista del capannone da via Sansovino



Interno del capannone



Particolare degli shed



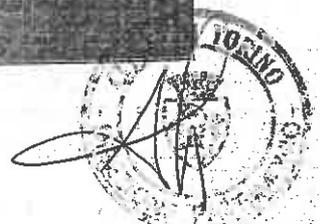
Partizioni interne

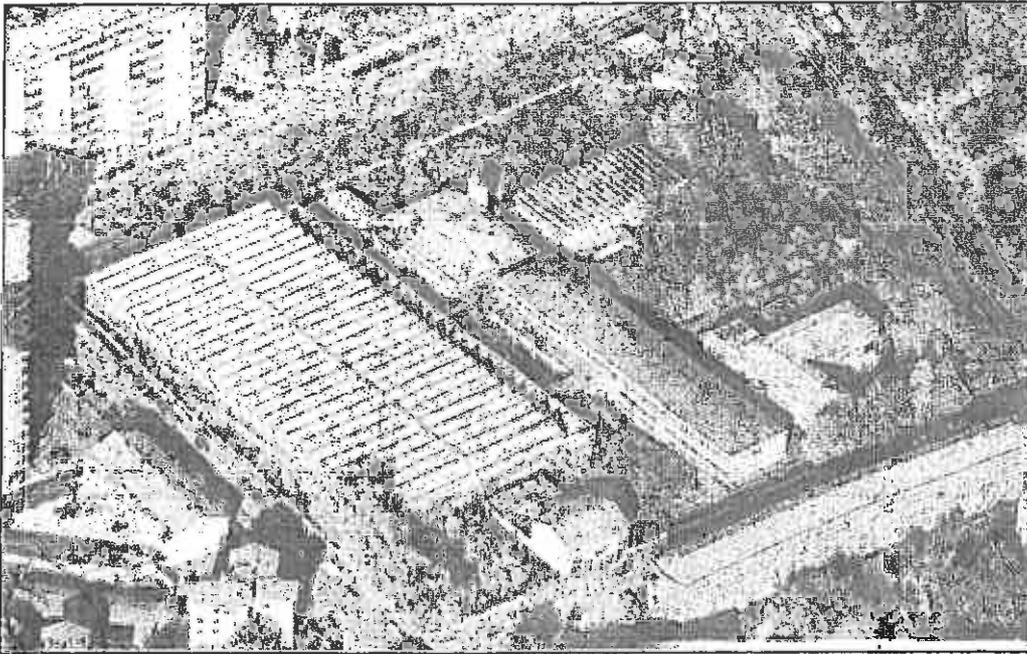


Vista dall'interno della manica aule e servizi



Servizi igienici





Vista aerea del complesso



Valutazione

Si procede alla definizione del valore di mercato con procedura sintetica comparativa, raggugiando le quotazioni più aggiornate dedotte da pubblicazioni di settore e da offerte rilevate sulla piazza immobiliare alle caratteristiche specifiche dell'immobile in analisi. Dal valore commerciale si determinerà quindi il valore del diritto di superficie novantanovenale in modo succedaneo al criterio dell'accumulazione iniziale delle rendite, ritenendo applicabile una devalutazione del predetto valore pari al 5% circa.

La superficie complessiva edificata viene considerata nelle due categorie omogenee per funzione e caratteristiche qualitative a cui viene applicato il valore unitario ottenuto dal procedimento di indagine sopra descritto.

Le aree pertinenziali esterne vengono considerate assumendo come presupposto i dettami della norma UNI 10750 sul criterio di calcolo delle superfici commerciali, con riferimento alla ponderazione delle superfici scoperte in percentuale della loro consistenza, anche in considerazione della loro adeguatezza e utilità alle esigenze dell'attività svolta o svolgibile.

Capannone industriale	mq	5.016,00 x €/mq	500,00 =	€	2.508.000,00
Manica aule e servizi	mq	836,00 x €/mq	550,00 =	€	460.000,00
Area pertinenziale scoperta: 10% di mq. 2.600	mq	260,00 x €/mq	500,00 =	€	130.000,00

più probabile valore di mercato

relativo valore del diritto di superficie novantanovenale in c.t.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 COMPOSTA DA: € 3.098.000,00
 E CONSERVATA NEGLI ATTI
 DELL'UFFICIO

Istruttoria Perizia

Arch. Marco Rolfo

Responsabile P.O.

Geom. Marco Petti

Torino, 6 MARZO 2012

RESPONSABILE P.O.
 Marco Petti

