

**PERIZIA STRAGIUDIZIALE INTESA A DETERMINARE IL PIU'
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI APPEZZAMENTI DI
TERRENO SITI IN COMUNE DI SAN GILLIO, VIA DRUENTO,
RICOMPRESI NELLA ZONA Tc 8.20, DI PROPRIETA' COMUNALE.**

Per incarico dell'Amministrazione Comunale di San Gillio, con sede in Via Roma n. 6, 10040 San Gillio (Cod. Fisc. 86008190018), il sottoscritto Geom. Gianfranco RE, libero professionista, con studio in Druento Via Torino n. 58, Tel. 011/98.46.182, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino e all'Albo dei Consulenti Tecnici al Tribunale di Torino, redige la presente relazione intesa a determinare l'attuale valore di mercato degli appezzamenti di terreno ubicati in Comune di San Gillio e censiti all'Agenzia del Territorio Sezione Catasto Terreni al Foglio 18 mappali: 353, 355, 357, 31 parte, 1178, 1180, 1182 e 1184.

Generalità:

I terreni di cui trattasi sono ubicati nel Comune di San Gillio, in zona periferica rispetto al concentrico e sono posti in adiacenza alla Strada Provinciale n. 8 Torino – Druento – San Gillio – Givoletto, denominata Via Druento, ad una distanza di circa 800 m. dalla sede municipale.

Il Comune di San Gillio, ha una popolazione di poco superiore ai 2.800 abitanti, è ricompreso all'esterno della seconda cintura della Città di Torino ed è posto ad una distanza di circa 16 km. dal Capoluogo.

Il territorio comunale è situato sui brevi rilievi della regione collinare compresa tra i corsi della Dora Riparia, e della Stura di Lanzo. I collegamenti pubblici sono assicurati da una linea di autobus che percorre anche il

territorio di altri comuni, mentre la più vicina stazione ferroviaria è ubicata nella Città di Alpignano ad una distanza di circa 7,5 km (linea ferroviaria Torino - Modane).

L'accesso alle principali arterie di comunicazione, (autostrada Torino - Milano, Torino - Piacenza e Torino - Aosta) è assicurato dagli svincoli della tangenziale di Pianezza - Collegno e Venaria Reale, che si raggiungono percorrendo Strade Urbane e Provinciali di medie dimensioni.

Tali svincoli sono posti ad una distanza media di circa 10 km. dal centro del Comune di San Gillio. Si segnala che a breve termine lo svincolo di Pianezza – Collegno sarà anche raggiungibile percorrendo la Variante alla S.S. 24, denominata anche circonvallazione di Pianezza ed Alpignano.

Sul territorio comunale sono presenti servizi ed infrastrutture quali: Scuola Materna, Scuola Elementare, palestra, centro sportivo, edifici per il culto, farmacia, ufficio postale e banca.

I terreni oggetto della presente relazione, sono ubicati in zona a destinazione "terziario - commerciale" e sono dotati di idonei servizi ed opere d'urbanizzazione.

Descrizione sommaria dei terreni:

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da numero otto appezzamenti di terreno contigui di forma rettangolare irregolare, con giacitura sostanzialmente pianeggiante.

Nel loro insieme detti terreni costituiscono un sol corpo di forma ad "L", della superficie catastale complessiva di mq. 5.060, posto alle seguenti coerenze: a Nord la Via Druento, ad Est il mappale 359 del foglio 18, a Sud gli

stabilimenti industriali rispettivamente di proprietà della Società Thyssen Group e della Società Rototec e ad Ovest il mappale 29 dello stesso foglio 18 (vedasi l'estratto di mappa in scala 1: 1.500 allegato "A" e la planimetria in scala 1: 500 costituente l'allegato "E" alla presente relazione).

L'accesso attuale ai fondi avviene lungo il lato Nord direttamente dalla strada Provinciale n. 8 (Via Druento).

Le aree oggetto della presente relazione non sono irrigue perché ubicate in una zona che dal punto di vista altimetrico è più elevata rispetto al Rio Caloria e perché detto Rio non ha una portata d'acqua costante tale da garantirne l'utilizzabilità per l'irrigazione.

Infine si rileva che relativamente al terreno in oggetto sussistono le condizioni attestanti la concreta attitudine edificatoria, sia di diritto che di fatto.

Infatti il sottoscritto ritiene che i terreni in oggetto siano da considerare legalmente edificabili in quanto sono inseriti in area di nuovo impianto con destinazione terziaria-commerciale denominata Tc 8.20 (Vedasi stralcio tavola azzonamento in scala 1:2.000 allegato "C") avente i parametri edilizi ed urbanistici risultanti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente (Vedasi allegato "D").

In ordine all'edificabilità di fatto si osserva che per considerare costruibile un terreno, è necessario che sussistano le condizioni attestanti la concreta attitudine edificatoria, quali: l'ubicazione, l'accessibilità, lo sviluppo della zona, l'esistenza di opere di urbanizzazione, di servizi pubblici, l'inesistenza di vincoli di inedificabilità, ecc.

In merito alle indicazioni di cui sopra, le condizioni che determinano

l'attitudine edificatoria dei terreni formanti oggetto della presente relazione, sono le seguenti:

- affaccio diretto dell'area su viabilità principale (Strada Provinciale n. 8 – Via Druento) e affaccio laterale su nuova viabilità di P.R.G.C.;
- forma planimetrica quasi regolare, buona esposizione e giacitura sostanzialmente pianeggiante;
- favorevole situazione geo-morfologica;
- sviluppo della zona garantito dalla presenza di aree industriali esistenti e di servizi ed opere d'urbanizzazione quali: strade, reti di distribuzione dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas metano, rete telefonica, illuminazione pubblica e fognatura nera. La rete dell'acquedotto, della fognatura nera e la depurazione delle acque, sono gestite dalla SMAT S.p.A. con sede in Torino.
- infine si rileva l'inesistenza di vincoli di inedificabilità.

Dati catastali:

Gli appezzamenti di terreno di cui trattasi, sono censiti all'Agenzia del Territorio Sezione Catasto Terreni del Comune di San Gillio, in capo al Comune di San Gillio con sede in San Gillio (C.F. 86008190018), proprietario per 1/1 come segue, (vedasi estratto di mappa allegato "A" e le visure catastali costituenti l'allegato "B" alla presente relazione):

- Foglio 18 mappale 353, seminativo di Cl. 1[^], superficie mq. 1.250, R.D. € 9,36, R.A. € 6,78;
- Foglio 18 mappale 355, seminativo di Cl. 1[^], superficie mq. 742, R.D. € 5,56, R.A. € 4,02;

- Foglio 18 mappale 357, seminativo arborato di Cl. 1[^], superficie mq. 435, R.D. € 3,26, R.A. € 2,36;
- Foglio 18 mappale 1178, seminativo di Cl. 1[^], superficie mq. 519, R.D. € 3,89, R.A. € 2,81;
- Foglio 18 mappale 1180, seminativo di Cl. 1[^], superficie mq. 401, R.D. € 3,00, R.A. € 2,17;
- Foglio 18 mappale 1182, seminativo arborato di Cl. 1[^], superficie mq. 701, R.D. € 5,25, R.A. € 3,80;
- Foglio 18 mappale 1184, seminativo di Cl. 1[^], superficie mq. 885, R.D. € 6,63, R.A. € 4,80.
- Superficie Totale mq. 4.933.

Oltre alle aree sopra descritte, il Comune di San Gillio ha la disponibilità di parte del mappale 31 del foglio 18 e più precisamente della porzione AAA individuata sul tipo di frazionamento redatto dal Geom. Pio POLI e depositato in data 21/04/2010, Prot. n.3586 presso il Comune di San Gillio.

Si tratta più precisamente della porzione compresa tra il mappale 1178 ed il mappale 353, della superficie di mq. 127.

Di conseguenza la superficie catastale totale dei terreni oggetto della presente relazione è la seguente: mq. 4.933 + mq. 127 = mq. 5.060.

Attualmente il mappale 31 del foglio 18, oggetto del frazionamento, è censito All'Agenzia del Territorio, Sezione Catasto Terreni, in maggior consistenza come segue:

- Foglio 18 mappale 31, ente urbano, superficie mq. 23.278 (Vedasi Tipo mappale del 11/05/2007 n. 412884.1/2007 in atti dal 11/05/2007 (Protocollo n. TO0412884).

Situazione urbanistica:

Gli appezzamenti di terreno oggetto della presente relazione in base alla variante generale del P.R.G.C. attualmente vigente, approvata definitivamente dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-13217 del 08/02/2010, sono inseriti in area di nuovo impianto con destinazione terziaria commerciale denominata Tc 8.20 (Vedasi stralcio tavola azzonamento in scala 1:2.000 allegato "C") avente i seguenti parametri edilizi ed urbanistici (Vedasi estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente costituente l'allegato "D"):

- Superficie territoriale: mq. 10.000;
- Superficie per spazi pubblici: mq. 549;
- Superficie fondiaria: mq. 9.451;
- Indice di utilizzazione territoriale: 0,50 mq/mq;
- Rapporto di copertura: 55% della superficie fondiaria;
- Superficie copribile: mq. 5.198;
- Superficie Utile: mq. 5.000;
- Altezza massima H1: m. 12,00;
- Altezza massima H2: m. 15,00;
- Distanze di arretramento dalle strade: 10,00 m.;
- Distanze dai confini di proprietà: 5,00 m.;
- Classe di destinazione: Tc (terziario – commerciale);
- Modalità di intervento: Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.);
- Superficie a parcheggio (Titolo IV, Capo 3, Art. 1 comma 1 delle N.T.A.):
1 mq. per mq. di superficie di vendita, così suddivisa:

- 50% parcheggio pubblico;
- 50% parcheggio privato;
- Area Verde (Titolo IV, Capo 3, Art. 2 comma a1 delle N.T.A.):
 - per ogni mq di S.U. Destinata ad attività terziarie ed a servizi pubblici e privati: mq. 0,50;
 - per ogni addetto calcolato a norma del precedente art. II.2.4 in aggiunta alla dotazione di cui alla lettere b): mq. 3,00 per addetto
 - Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica si assume che ad ogni addetto corrispondano, per il commerciale (Tc), mq. 50 di Superficie utile.

In base alla Circolare P.G.R. 08/05/1996, n. 7/LAP, l'area di cui si discute è inserita in Classe 2 di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Determinazione del valore di mercato degli appezzamenti di terreno oggetto della presente relazione, utilizzando il metodo di stima analitico.

Parametri edilizi ed urbanistici:

Come sopra accennato la variante generale del P.R.G.C. attualmente vigente, approvata definitivamente dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-13217 del 08/02/2010, stabilisce per i terreni di cui trattasi l'inserimento in area di nuovo impianto con destinazione terziaria commerciale, denominata Tc 8.20.

Di conseguenza i parametri edilizi ed urbanistici applicabili ai terreni in oggetto ai fini della determinazione della loro effettiva capacità edificatoria e del loro valore di mercato, sono i seguenti:

- Superficie territoriale: mq. 5.060;
- Superficie per spazi pubblici (da dismettere):
mq. 549 : mq. 10.000 x mq. 5.060 = mq. 277,79 arrotondato a 278 mq.;
- Superficie fondiaria:
mq. 5.060 – mq. 278 = mq. 4.782,00;
- Indice di utilizzazione territoriale: 0,50 mq/mq.
- Rapporto di copertura: 55% della superficie fondiaria;
- Superficie copribile: mq. 4.782,00 x 55% = mq. 2.630,10;
- Superficie Utile: mq. 5.060 x 0,50 mq./mq. = mq. 2.530,00;
- Altezza massima H1: m. 12,00;
- Altezza massima H2: m. 15,00;
- Classe di destinazione: Tc (terziario – commerciale);
- Modalità di intervento: Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.);
- Superficie totale da destinare a parcheggio (Titolo IV, Capo 3, Art. 1 comma 1 delle N.T.A.), 1 mq. per mq. di superficie di vendita, così determinata:
mq. 2.530,00 (Superficie Utile) x 1,00 mq./mq. = mq. 2.530,00, così suddivisa:
 - 50% parcheggio pubblico: mq. 2.530,00 x 0,50 = mq. 1.265,00;
 - 50% parcheggio privato: mq. 2.530,00 x 0,50 = mq. 1.265,00.
- Area da destinare a Verde (Titolo IV, Capo 3, Art. 2 comma a1 delle N.T.A.):
 - per ogni mq di S.U. destinata ad attività terziarie ed a servizi pubblici e privati: S.U. x 0,50 = mq. 2.530,00 x 0,50 = mq. 1.265,00;
 - per ogni addetto calcolato a norma del precedente art. II.2.4 in

aggiunta alla dotazione di cui alla lettere b): mq. 3,00 per addetto e più
precisamente: $\text{mq. } 2.530,00 / 50 \text{ mq./addetto} \times \text{mq. } 3,00 = \text{mq. } 151,80$
mq. 152,00 in arrotondamento.

Totale area a verde: $\text{mq. } 1.265,00 + \text{mq. } 152,00 = \text{mq. } 1.417,00$.

- Valori unitari di mercato degli immobili con destinazione commerciale:

Valori di mercato desunti dalla rivista Consulente Immobiliare (Vedasi allegato "F"), riferiti all'autunno 2009 per i fabbricati situati in Torino periferia ed in alcuni comuni della Provincia di Torino, e più precisamente:

- Valore unitario €/mq. 2.100,00 per negozi nella periferia della città di Torino.
- Valore unitario medio di €/mq. 1.300,00 per negozi in Comune di Alpignano;
- Valore unitario medio di €/mq. 1.200,00 per negozi in Comune di Avigliana;
- Valore unitario medio di €/mq. 1.000,00 per negozi in Comune di Lanzo.

Valori di mercato desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativi al Comune di San Gillio (Vedasi allegato "G"), riferiti al secondo semestre dell'anno 2009 relativi alla fascia periferica, zona Strada di Pianezza – Strada Comunale da Alpignano a San Gillio e più precisamente:

- Valore unitario €/mq. 1.050,00 (minimo) – 1.300,00 (massimo) per negozi.

- Valore unitario di mercato dei fabbricati, da utilizzare per la stima della porzione edificabile del terreno oggetto della presente relazione:

Il sottoscritto alla luce di quanto fin qui esposto, con particolare riferimento alla consistenza, alla destinazione e all'ubicazione dell'immobile in oggetto, tenendo conto dei prezzi di mercato praticati in zona e delle previsioni degli strumenti urbanistici, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, determina il seguente prezzo unitario di vendita dei fabbricati, da adottare ai fini della valutazione degli appezzamenti di terreno di cui si discute:

– Negozi: € /mq 1.500,00.

Valore di mercato totale dell'edificio commerciale realizzabile sull'area edificabile in oggetto:

Per determinare il valore di mercato del fabbricato commerciale costruibile si dovrà moltiplicare il prezzo unitario di vendita sopra determinato per la superficie utile realizzabile determinata con l'ipotesi indicata sulla planimetria costituente l'allegato "E" alla presente relazione, e più precisamente:

Superficie negozi realizzabile prevista:

(m. 28,85 x m. 43,84) x n° 2 piani = mq. 2.529,56;

Prezzo unitario di vendita negozi: € 1.500,00 al mq.;

Prezzo totale di vendita fabbricato realizzabile:

– mq. 2.529,56 x 1.500,00 €/mq. = € 3.794,340,00

– Totale = € 3.794.340,00

Determinazione della percentuale di incidenza dell'area edificabile:

Per verificare l'effettiva costruibilità dell'area in esame, il rispetto degli standards urbanistici e la tipologia edilizia realizzabile, lo scrivente ha allestito la planimetria in scala 1:500 che costituisce l'allegato "E" alla presente relazione in cui sono stati riportati i seguenti elementi:

- confini di proprietà del terreno oggetto della presente relazione, evidenziati con tratteggio pesante di colore rosso;
- nuova strada di P.R.G.C. che si dovrà realizzare lungo il confine Ovest dell'appezzamento di terreno di cui trattasi;
- fasce inedificabili di arretramento stradale, della larghezza di m. 10,00, evidenziate con tratteggio sottile di colore blu;
- fasce di arretramento dai confini di proprietà, della larghezza di m. 5,00, evidenziate con tratteggio sottile di colore blu;
- Superficie di mq. 278 per spazi pubblici (da dismettere); evidenziata con colore giallo;
- Superficie di mq. 1.265 da destinare a parcheggio pubblico, evidenziata con colore azzurro;
- Superficie di mq. 1.265 da destinare a parcheggio privato, evidenziata con colore verde;
- sagoma del costruendo edificio commerciale contornata in rosso con tratteggio interno di pari colore a linee alternate (tratteggiate – intere), per una superficie pari a circa il 50% della Superficie utile realizzabile (m. 28,85 x m. 43,84 = mq. 1.264,78);
- traccia eventuale recinzione proprietà fronte Strada Provinciale, da realizzare ad una distanza di m. 3,00 dal confine di proprietà della strada, indicata con doppia linea parallela con tratto sottile e di colore rosso.

Dalla disamina della planimetria allegato "E" si evince che lo sfruttamento a fini edificatori dell'area in esame, è fortemente condizionato dai fattori di seguito specificati:

- 1) non è opportuno realizzare la Superficie Utile della costruzione su un unico piano poiché questa scelta comporterebbe la costruzione di onerosi parcheggi interrati e/o sopraelevati per raggiungere il soddisfacimento del fabbisogno imposto dagli standards urbanistici (mq. 2.530,00);
- 2) anche costruendo su due piani, non è possibile ricavare la superficie da destinare a verde all'interno dell'area in proprietà e ciò obbliga l'operatore a monetizzare l'area da destinare a verde al prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale. Ciò comporta un onere suppletivo che si può quantificare in € 35.425,00 (mq. 1.417 x 25,00 €/mq.);
- 3) non è possibile recingere completamente l'area in proprietà al netto delle superfici oggetto di dismissione perché ciò comporterebbe l'impossibilità di ricavare il parcheggio privato con le dimensioni imposte per Legge e richieste dalle N.T.A. Del P.R.G.C. (mq. 1.265), all'interno di detta area recintata.

Quanto sopra esposto influisce negativamente sul valore dell'area edificabile e riduce la percentuale di incidenza area applicabile ai fini della sua valutazione.

Consultando il punto 9 del paragrafo "Appendice alle stime" della rivista "Consulente Immobiliare", si evince che nel caso di permuta di un'area nuda edificabile in cambio di una parte della costruzione, per determinare la percentuale effettiva di incidenza dell'area sul totale della costruzione,

bisogna ridurre la quota di incidenza area pubblicata applicando un coefficiente compreso tra 0,65 e 0,75.

Lo scrivente utilizzerà un coefficiente pari a 0,65 viste le caratteristiche intrinseche e la posizione periferica dell'area stessa, per cui si ottiene:

- Incidenza area pubblicata per Torino periferia: 26%;
- Incidenza area applicabile ai terreni in esame in considerazione delle loro caratteristiche effettive: 20%;
- Incidenza area da utilizzare per la valutazione: $20\% \times 0,65 = 13\%$.

Determinazione del valore di mercato totale e del valore unitario al mq. dell'area edificabile:

Il valore totale di mercato dell'area edificabile si ottiene moltiplicando il valore totale di mercato dell'edificio realizzabile per la percentuale di incidenza area determinata.

Al valore così ottenuto, considerato che è necessario procedere alla monetizzazione dell'area da destinare a verde in quanto la stessa non reperibile direttamente sul posto, si dovrà detrarre il costo della monetizzazione.

Ne consegue che il valore di mercato del terreno in esame, è il seguente:

- Valore totale di mercato dell'edificio realizzabile: € 3.794.340,00;
- Incidenza area da utilizzare per la valutazione: 13%;
- Valore totale dell'area edificabile:
 $\text{€ } 3.794.340,00 \times 13\% = \text{€ } 493.264,20$
- Importo relativo alla monetizzazione dell'area verde da detrarre dal valore dell'area edificabile:

mq. 1.417 x 25,00 €/mq. = € 35.425,00;

– Valore effettivo di mercato dell'area edificabile:

€ 493.264,20 - € 35.425,00 = € 457.839,20.

€ 460.000,00 in arrotondamento, pari ad un valore unitario di € 90,91/mq. (€ 460.000,00 : mq. 5.060).

Allegati:

- Allegato “A”: estratto della mappa catastale in scala 1:1.500 con individuazione dei terreni che costituiscono l'oggetto della presente relazione;
- Allegato “B”: Visure catastali;
- Allegato “C”: Estratto tavola azzonamento in scala 1:2.000 della variante generale al P.R.G.C., attualmente vigente, approvata definitivamente dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-13217 del 08/02/2010;
- Allegato “D”: Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente;
- Allegato “E”: Planimetria in scala 1:500 di verifica dell'effettiva costruibilità dell'area in esame, del rispetto degli standards urbanistici e della tipologia edilizia realizzabile;
- Allegato “F”: Estratto della rivista “Consulente Immobiliare” edizione del Dicembre 2009;
- Allegato “G”: Estratto della “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell'Agenzia del Territorio, inerenti il Comune di San Gillio, riferiti al secondo semestre dell'anno 2009 relativi alla fascia periferica, zona Strada di Pianezza – Strada Comunale da Alpignano a San Gillio.

Il sottoscritto rassegna la presente relazione in evasione all'incarico assunto.

Druento, 22 Aprile 2010.

TRIBUNALE DI TORINO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno duemiladieci addì 22 del mese di Aprile in Torino, nella Cancelleria della Tribunale, avanti il Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Geom. Gianfranco RE nato a Venaria Reale il 13 Settembre 1953, residente in Druento Via Garibaldi n. 19, il quale, previa seria ammonizione sull'importanza morale dell'atto sul vincolo religioso che con esso i credenti contraggono avanti a Dio e sull'obbligo di dichiarare la verità, assevera con giuramento la avanti stesa perizia da lui sottoscritta, pronunciando la formula:

“Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni commessemi, al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la Verità”.

Del che si è redatto il presente verbale, letto, confermato e sottoscritto.

IL COMPARENTE

IL CANCELLIERE