

Studio Tecnico

CAFFARO Geom. Gianluca

**STIMA E VALUTAZIONE STRUTTURA SPORTIVA
PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEL BENE**



Tecnico incaricato: Geom. CAFFARO Gianluca
iscritto all'Albo della provincia di Torino al N. 9979
C.F. CFF GLC 82H12 H727S P.Iva 03203880046
con studio in Villafranca P.te (TO) - Via Roma n. 22
telefono: 011.9807503 Cell: 349.4708214
email: gianluca.caffaro@geopec.it

10068 – VILLAGFRANCA PIEMONTE – VIA ROMA 22 – P.Iva 03203880046

Tel. 011.9807503 Cell. 349.4708214

Email gianluca.caffaro@gmail.com – Pec gianluca.caffaro@geopec.it

Il sottoscritto CAFFARO GIANLUCA, libero professionista, con studio in VILLAFRANCA PIEMONTE (TO), Via Roma n. 22, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Torino al n. 9979, a seguito di incarico ricevuto dal Comune di Villafranca Piemonte nella persona del Sindaco Bottano Agostino di redigere:

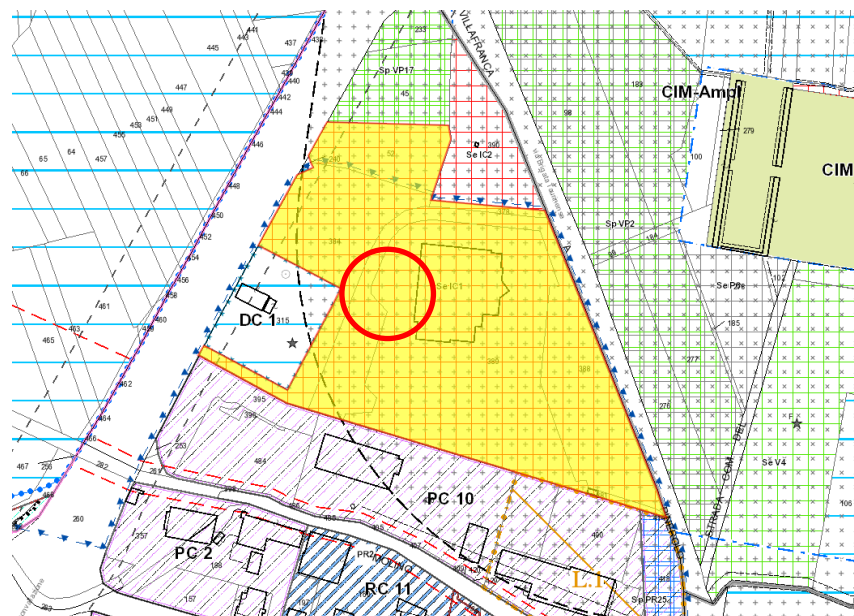
STIMA E VALUTAZIONE STRUTTURA SPORTIVA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEL BENE Villafranca Piemonte (TO) Via Brigata Taurinense

In esecuzione all'incarico conferito, il sottoscritto ha proceduto con sopralluoghi, accertamenti e rilievi del fabbricato e presso gli Uffici Pubblici di competenza, al fine di verificare la documentazione disponibile e lo stato di fatto relativo al fabbricato e più precisamente effettuava:

- sopralluogo e presa visione del fabbricato in oggetto in data 17.04.2025 per constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
- accesso presso Ufficio tecnico del Comune di Villafranca Piemonte per estrarre Prgc e Nta;
- ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione dei beni di proprietà, su fabbricati con simili caratteristiche tipologiche, quali la consistenza e la funzionalità anche mediante la consultazione di Agenzie immobiliari della zona.
- consultazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate;
- consultazione Andamento dei prezzi (immobiliare.it)

Con le attività di cui sopra, in riferimento all'Attualità, lo scrivente ha potuto accertare, rilevare ed individuare lo stato di manutenzione e consistenza e la successiva valutazione, al fine di rispondere al quesito richiestomi dal Sig. Bottano Agostino, in quale di Sindaco.

ESTRATTO P.R.G.C.



INCARICO

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico del Comune di Villafranca Piemonte con lo scopo di determinare, per il fabbricato in esame, lo stato di realizzazione e la conseguente Valutazione del più probabile Valore di Mercato per la concessione in locazione del bene.

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI

Il fabbricato in fase di realizzazione risulta essere adibito ad attività di palestra e/o trattamenti del corpo e più precisamente:

- Sala Fitness con area a corpo libero e area adibita a sala pesi e/o attrezzature per il corpo
- Locali adibiti a trattamenti di fisioterapici e/o riabilitativi
- Locali adibiti all'installazione di sauna e crioterapia
- Locali accessori spogliatoio, servizi igienici e deposito

L'immobile è ubicato in Villafranca Piemonte (TO) Via Brigata Taurinense e risulta ad oggi in fase costruttiva con limitate porzioni di fabbricato da ultimare come meglio descritte successivamente.

L'immobile si presenta con struttura in cemento prefabbricato, tramezzi interni in laterizio intonacati e serramenti in alluminio di ampie dimensioni da poter ricreare all'interno un ambiente luminoso e piacevole per l'attività da svolgere.

L'impianto elettrico risulta a completa scomparsa all'interno delle murature mentre quello di riscaldamento risulta parzialmente a vista in cui le tubazioni e i raccordi sono esposti, anziché incassati nelle pareti o nel pavimento diventando così un elemento decorativo e di riempimento. La scelta di lasciare l'impianto a vista è dettata dal fatto di non voler ridimensionare la struttura con controsoffitti in cartongesso e/o simili con il rischio di sopprimere l'ampiezza dei locali all'occhio dell'utente finale.

Gli impianti di luce, riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria sono attualmente collegati alla struttura del palazzetto polivalente posto a fianco della struttura in quanto di proprietà comunale ma sono predisposti per l'installazione di una pompa di calore per la generazione di caldo, freddo e produzione di acqua calda sanitaria così da rendere completamente indipendente la struttura.

Ad oggi l'ultimazione dei lavori comprende la posa di pavimentazione adeguata esclusivamente nella zona dedicata alla palestra, la posa di tutte le porte interne e la completa tinteggiatura.

La struttura è inserita in un contesto più ampio di attività sportive. Oltre al palazzetto polivalente, utilizzato ad oggi per la pratica della pallavolo, troviamo due campi da Padel, un campo da calcetto in erba sintetica e un campo da Basket utilizzati da chiunque ne effettui la prenotazione.

BACINO DI UTENZA E POTENZIALITÀ DELLA STRUTTURA

Il comune di Villafranca Piemonte risulta ben servito da mezzi pubblici e di facile arrivo per i paesi confinanti. Considerando un percorso automobilistico di circa 10 Km troviamo i paesi di Vigone, Cavour, Cardè, Torre San Giorgio, Villanova Solaro, Murello, Moretta, Faule e Polonghera con un bacino di abitanti di circa 24.000 mila persone che potrebbero usufruire dei servizi offerti.

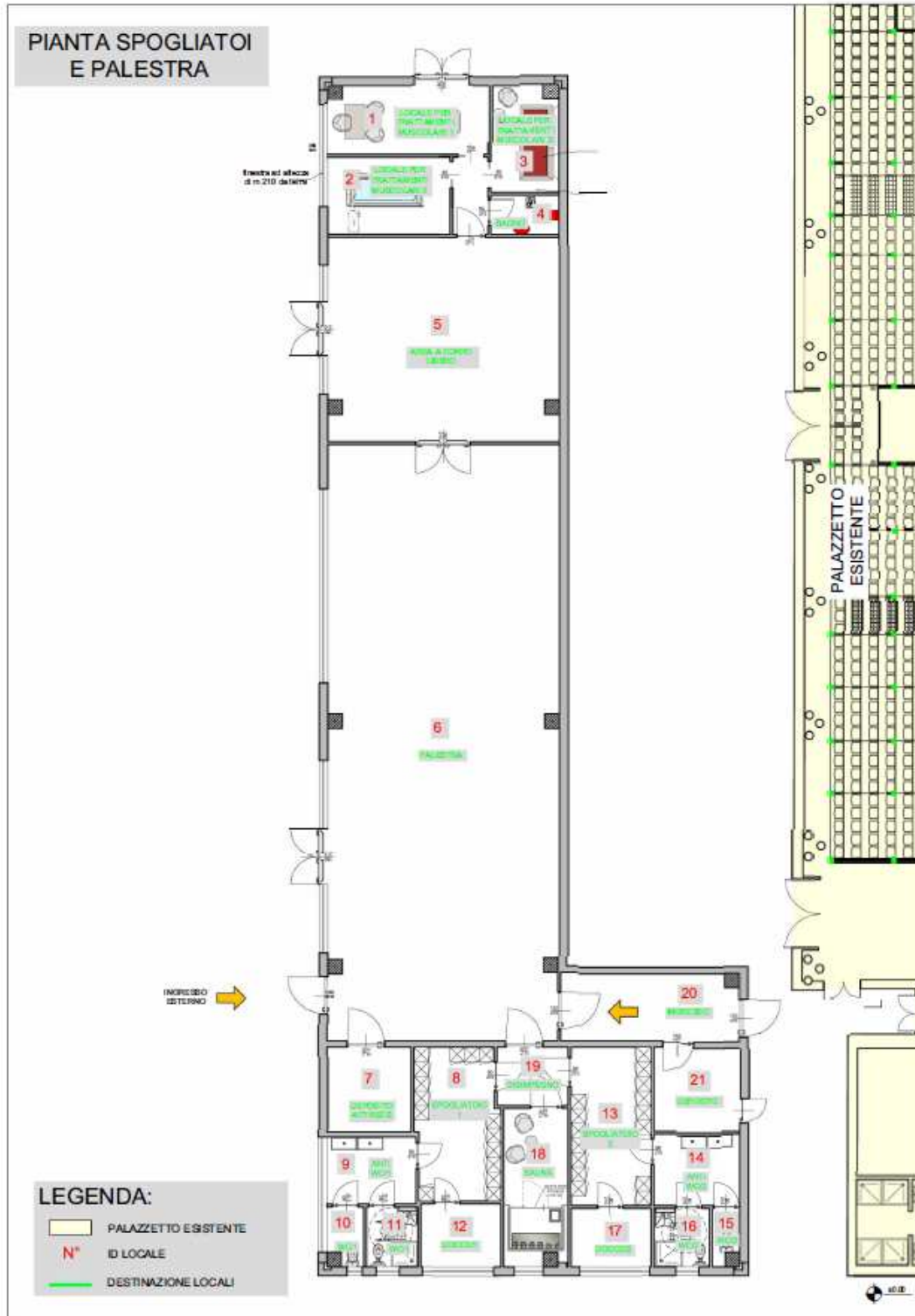
Inoltre, all'interno dello stesso comune di Villafranca Piemonte sono presenti molte attività sportive tra cui calcio, tennis, bocce, la pallavolo che oltre alla massima serie del volley femminile nella categoria A1 sta crescendo anche come settore giovanile e molte altre piccole realtà che completano il pacchetto sportivo del paese potrebbero necessitare di alcuni trattamenti forniti dalla nuova struttura.

PROPRIETÀ' – DATI CATASTALI

Gli immobili risultano essere di proprietà del Comune di Villafranca Piemonte – Cap 10068 – Piazza Cavour, 1 – Codice Fiscale: 01692900010 – Partita IVA: 01692900010 e non risultano ancora accatastati in quanto in fase di costruzione.

METRATURE E DIPOSIZIONI DEL FABBRICATO

Come si evince dalla successiva planimetria i locali 1 – 2 – 3 – 4 sono destinati adibiti a trattamenti di fisioterapici e/o riabilitativi, il locale 5 Sala Fitness con area a corpo libero, il locale 6 area adibita a sala pesi, i locali 7 – 21 destinazione deposito, i locali 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 sono a destinazione spogliatoi e il locale 18 adibito a sauna



La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata ricavata utilizzando i seguenti parametri per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia del Territorio:

- 100 % delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne
- 50 % delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni
- 25 % dalle superfici di balconi/terrazzi scoperti 35 % delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati)
- 50 % delle superfici delle pertinenze e delle superfici locali di sgombero, magazzini, rimessa.

Calcolo della superficie commerciale: RILEVAZIONI METRICHE STATO DI FATTO

Destinazione		Sup. Misurata (m ²)	Coeff.	Tot. (m ²)
1 - 2 - 3 - 4	Locali Trattamenti fisioterapici	35.00	1	35.00
5 - 6	Sala corpo libero e sala pesi e/o attrezzature	180.00	1	180.00
7 - 21	Locali deposito	12.50	0.50	6.25
8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17	Spogliatoi	69.00	0.50	34.50
18	Locale adibito a sauna	10.00	1	10.00
19 - 20	Ingresso e disimpegno	14	0.50	7.00
			TOTALE	272.75

La superficie commerciale del Fabbricato in oggetto è di mq. 273.00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER LA LOCAZIONE

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà locato. Pertanto la stima, si basa su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di locazione del bene. Essendo che il bene oggetto di valutazione non può essere comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche si procederà con la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari data dall'osservatorio del mercato immobiliare ragguagliata allo stato dei luoghi e di quello descritto in precedenza attenendosi al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Considerando i fabbricati oggetto della presente siti nel comune di Villafranca Piemonte, e che per fabbricati simili per superficie lorda, tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale si otterrebbe come da banca dati OMI un valore di € 5.80 a metro quadrato di superficie lorda

Allo stato dei luoghi è evidente che il fabbricato in questione non è in condizioni normali, risulta di nuova realizzazione effettuata con materiali di buona fattura e con finiture di ottima qualità, considerando altresì l'esposizione, l'area circostante con ampia possibilità di parcheggio e tutto quanto descritto in precedenza. Considerando il fabbricato ultimato in tutte le sue parti e con le utenze esclusivamente solo più da volturare (impianti scollegati dal palazzetto e pronti per essere usati da soggetti terzi) ad esclusione di tutta l'attrezzatura necessaria per l'utilizzo della palestra (pesistica – arredi – sauna – crioterapia ecc.) si può richiedere un canone di locazione portato dalla base dati dall'osservatorio del mercato immobiliare aumentato del 50% portando così a un valore di € 8.70 a metro quadrato lordo calcolato sulla tabella precedente.

CONCLUSIONI

La ricerca di mercato finalizzata alla corretta valutazione del bene di proprietà del comune di Villafranca Piemonte, il bacino di utenza dell'attività, la consultazione di Agenzie immobiliari della zona e la consultazione delle banche dati OMI e Immobiliare.it fa ritenere che il più probabile valore di mercato per la locazione di un immobile a Villafranca Piemonte ad uso palestra e pertinenze nel rispetto del principio dell'ordinarietà è pari ad € 9/mq.

Canone mensile pari a € 2.457,00 (duemilaquattrocentocinquantesette/00)

Canone annuo pari a € 29.484,00 (ventinovemilaquattrocentottantaquattro/00)

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, compiute le indagini e le valutazioni di cui è stata data relazione, ritiene di aver svolto con scrupolo il proprio compito e di aver fornito risposta esauriente al quesito proposto. Si dichiara disponibile a fornire chiarimenti verbali e a prestare, in caso di richiesta, la propria ulteriore collaborazione.

Villafranca P.te (TO), lì 24.04.2025

Il Perito
Geom. Caffaro Gianluca



Allegati:

- Scheda Banca dati osservatorio immobiliare

24/04/25, 17:50

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: VILAFRANCA PIEMONTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE C.SO VITTORIO EMANUELE, VIA GRANDE, VIA P.PE AMEDEO, VIA S.MARIA MADDALENA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L	1,9	2,8	L
Negozi	NORMALE	400	800	L	2,9	5,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca