

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

**Oggetto: Valorizzazione degli impianti sportivi del Baseball “V. Aluffi”
e del calcio “G. Sattin” siti in via Torino a Settimo T.se.**

Proprietà: Patrimonio Città di Settimo T.se S.R.L

Io sottoscritto Geom. Sandro CAGNOTTO, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6933, con studio in Settimo Torinese Via Italia n°47/B, avendo ricevuto l'incarico di effettuare una perizia tecnico estimativa, che esprima il più probabile valore di mercato degli immobili di cui all'oggetto, ho redatto la presente relazione:

COLLOCAZIONE GEOGRAFICA, CATASTALE E CONSISTENZA DEI BENI

Trattasi di impianti sportivi situati in una zona semiperiferica sita all'ovest cartografico rispetto alla città di Settimo T.se, lungo un asse di collegamento principale con la città di Torino.

IMPIANTO DEL BASEBALL:

Estremi catastali: Fg.43 n.1038 sub.3 Categoria D/6, R.C. € 6.292,90

Composto da:

N.1 campo di gioco

N.1 locale spogliatoio e servizi;

N.1 tribuna coperta;

N.2 depositi;

IMPIANTO DEL CALCIO:

Estremi catastali: Fg43n.1174sub.2 CategoriaD/6,R.C.€4.062,30;

Fg.43 n.1174 sub.3 Categoria A/3 Cl. 1, Vani 5, R.C. € 296,96 Composto da:

N.3campidacalcioinerba naturale;

n.1 blocco composto da un locale spogliatoio,bareservizi;

n.1 tribuna coperta

n.1 alloggiodelcustode.

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Perquestatipologiadiimmobilinonordinaria,ladisciplinadell'estimo suggerisce di stimare il valore dell'immobile partendo dal costo di un'ipotetica ricostruzione a nuovo,successivamente deprezzato di un ammontare calcolato in base alla vetustà dello stesso. L'applicazione di tale metodologia di calcolo, è obbligatoria in quanto non è possibile rilevare valori analoghi da un mercato immobiliare di riferimento, utilizzando quindi i classici metodi sintetici-comparativi.

Per ottenere quindi il valore finale degli impianti, sarà necessaria l'applicazione della seguente formula:

$$\mathbf{V = (Cc \times Ve) + Ct}$$

Dove:

V = Valore degli immobili

Ct = Costo del terreno

Cc = Costo di costruzione

Ve = coefficiente di vetustà

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

La valutazione è stata eseguita utilizzando differenti fonti attendibili di riferimento quali: Il prezzario attuale della Regione Piemonte, il Prontuario delle valutazioni delle Categorie Speciali dell' Agenzia delle Entrate, i prezzari per l'accertamento delle categorie speciali dell' Agenzia delle Entrate, oltre ad un'attenta consultazione di siti web specializzati del settore.

Voci del Prezzario Regione Piemonte utilizzate:

19	19.P03.A5	Impianto di illuminazione per campo di calcio e pista di atletica (Rugby, Baseball, Hockey, ecc.), tutto compreso, collaudo a norme ENPI; garanzia di due anni per gli accessori elettrici. Campo di calcio con caratteristiche: - valore medio di illuminamento orizzontale 114 lux -valore minimo illuminamento orizzontale 78 lux - massimo illuminamento orizzontale 149 lux - coefficiente di uniformità U%=47%. Pista di atletica con caratteristiche:- valore medio di illuminamento orizzontale 48 lux - valore minimo illuminamento orizzontale 33 lux - massimo illuminamento orizzontale 71 lux -coefficiente di uniformità U%=46%-su torrette h=m 20,00 (Ca, Al, Bs, Rg, Ok)	m ²	5,45
19	19.A01.A0	CAMPO DA CALCIO Realizzazione di campo da gioco di calcio in erba compreso spianamento e scavo del terreno con mezzi meccanici fino a 30 cm di profondità, spianamento (con adeguate pendenze per il deflusso delle acque), compattazione del terreno e reinterro degli scavi, fornitura e posa di geotessile per drenaggi (g/mq 150), di torba in balle di tipo Nazionale, formazione di prato compresa la regolarizzazione del piano, provvista di sementi e semina, carico e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato degli eventuali materiali di risulta. Escluso l'impianto di drenaggio.		
19	19.A01.A0	In erba	m ²	10,80
19	19.P03.A7	Recinzione area campi da calcio in rete di filo di ferro trafilato, rivestito di plastica, maglia 50x50, colore verde, altezza m 2,20, telaio di sostegno della rete e corrimano in tubo di acciaio 40x2, verniciato con antiruggine e smalto verde; n. 2 porte d'ingresso; spinta 80 kg in sommità (Ca)	m ²	78,83

Schema di valutazione e valori complessivi:

Campo Calcio	Tipologia	Consistenza (mq)	Valore unitario (€/mq)	Fonte prezzo	Valore finale (€)
CAMPO 1	erba	2.894,00	10,80	Prezzario Regione Piemonte 2023	31.255,20
CAMPO 2	erba	8.845,00	10,80	Prezzario Regione Piemonte 2023	95.526,00
CAMPO 3	erba	4.641,00	10,80	Prezzario Regione Piemonte 2023	50.122,80
TRIBUNA	metallo	115,00	205	Prezzario Agenzia delle Entrate	23.575,00
BIGLIETTERIA	c.a.	6,00	150	Prezzario Agenzia delle Entrate	900,00
ALLOGGIO CUSTODE	c.a.	85,00	800	Indagini di mercato	68.000,00
TETTOIA	prefab	5,00	45	Prezzario Agenzia delle	225,00
SPOGLIATOI	c.a.	585,00	465	Prezzario Agenzia delle	272.025,00
SERVIZI IGIENICI	muratura	10,00	380	Prezzario Agenzia delle	3.800,00
RECINZIONE	muratura	348,00	100	Indagini di mercato	34.800,00
RECINZIONE	metallica	541,20	78,83	Prezzario Regione Pier	42.662,80
ILLUMINAZIONE	impianto	16.380,00	5,45	Prezzario Regione Pier	89.271,00
CAMMINAMENTI	cls	500,00	65	Indagini di mercato	32.500,00

Totale € 744.662,80

Iva 10% € 74.466,28

Totale complessivo € 819.129,08

Campo Baseball	Tipologia	Consistenza (mq)	Valore unitario (€/mq)	Fonte Prezzo	Valore Finale €
DOG OUT	prefabbricato	90	182,29	Indagini di mercato	16.406,10
MAGAZZINO	prefabbricato	14	182,29	Indagini di mercato	2.552,06
SERVIZI IGIENICI	prefabbricato	20	221,54	Indagini di mercato	4.430,84
BIGLIETTERIA	cemento armato	7	465	Prezz. Agenzia Entrate	3.255,00
DEPOSITO	cemento armato	100	465	Prezz. Agenzia Entrate	46.500,00
SPOGLIATOI	prefabbricato	93	221,54	Indagini di mercato	20.603,42
DEPOSITO	prefabbricato	41	182,29	Indagini di mercato	7.473,89
TRIBUNA	metallo	100	55	Prezz. Agenzia Entrate	5.500,00
LOCALE TEC	muratura	5	465	Prezz. Agenzia Entrate	2.325,00
CAMPO GIOCO	erba/terra rossa	13000	31,42 terra rossa 10,80 erba	Prezziario Regione Piemonte 2023	204.734,40
RECINZIONE	muratura	490	100	Indagini di mercato	49.000,00
ILLUMINAZIONE	impianto	13000	5,45	Prezziario Regione Piemonte 2023	70.850,00
CAMMINAMENTI	calcestruzzo	1170	65	Indagini di mercato	76.050,00

Totale € 509.680,72

Iva 10% € 50.968,07

Totale complessivo € 560.648,79

CALCOLO VETUSTA' - coefficiente di degrado

La determinazione del coefficiente di Vetustà avviene applicando la formula utilizzata dall'Unione europea dei periti contabili economici e finanziari:

$$K (\text{coefficiente vetustà}) = (1 - D)$$

dove D è pari alla percentuale annua di deprezzamento di un edificio, calcolata sulla base della seguente formula:

$$D = \frac{(A+2)^2}{140} - 2,86$$

In cui A esprime la percentuale tra l'età reale dell'impianto e la sua vita massima ipotetica (100 anni).

Nel caso specifico, l'impianto per il Baseball è stato ultimato nel 1997 (26 anni fa) e quello per il calcio nel 1995 (28 anni fa).

Pertanto avremo:

Impianto per il Baseball:

$$A = 100 \times 26(\text{anni}) / 100 = 26$$

$$D = \frac{(26+2)^2}{140} - 2,86 = 12,25 \% (\text{quindi pari a } 0,1225)$$

$$K = (1 - 0,1225) = \mathbf{0,8775}$$

Impianto per il Calcio

$$A = 100 \times 28 (\text{anni}) / 100 = 28$$

$$D = \frac{(28+2)^2}{140} - 2,86 = 13,5971\% (\text{quindi pari a } 0,1359)$$

$$K = (1 - 0,1359) = \mathbf{0,8641}$$

STIMA DEI VALORI DELLE 2 AREE

Il valore di un'area a servizi pubblici a destinazione impianti sportivi può essere stimato €/mq 10,00.

Pertanto avremo i seguenti valori distinti delle due aree:

Impianto del Calcio mq 26.122 x €/mq 10,00 = € 261.220,00

Impianto del Baseball mq 14.889 x €/mq 10,00 = € 148.890,00

DETERMINAZIONE DEI VALORI TOTALI COMPLESSIVI

Applicando infine la formula descritta precedentemente:

$$V = (C_c \times V_e) + C_t$$

si ottengono i valori dei singoli impianti:

Impianto del Baseball:

$$V = (\text{€ } 560.648,79 \times 0,8775) + \text{€ } 148.890,00 = \text{€ } 640.859,31$$

Impianto del Calcio:

$$V = (\text{€ } 819.129,08 \times 0,8641) + \text{€ } 261.220,00 = \text{€ } 969.029,44$$

$$\text{Valore totale dei 2 impianti} = \text{€ } 640.859,31 + \text{€ } 969.029,44 = \text{€ } 1.609.888,75$$

Specifico che nel calcolo di valutazione, non ho preso in considerazione i lavori in corso di sistemazione del terreno dei campi di calcio, in esecuzione da parte del concessionario; l'attuale stato di avanzamento dei lavori, non può considerarsi una miglioria e determinarne un incremento di valore.

Avendo espletato l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione.

Allegati: Foto aeree e planimetrie catastali.

Settimo Torinese li: 18 Settembre 2023

IL TECNICO:

Geom. Sandro Cagnotto

(firmato digitalmente)

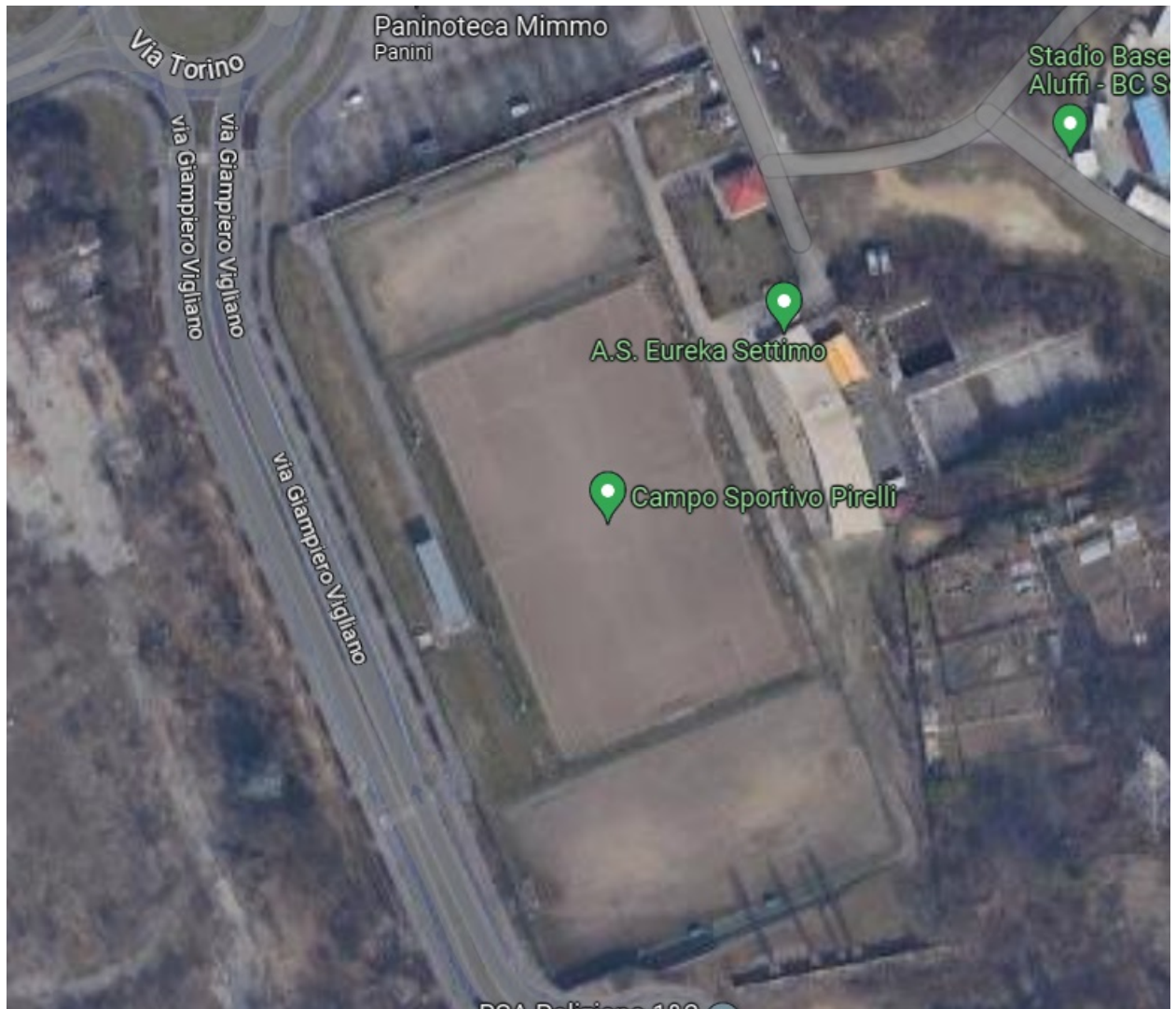
IMMAGINE AEREA CAMPO BASEBALL



Stadio Baseball Valter
Aluffi - BC Settimo



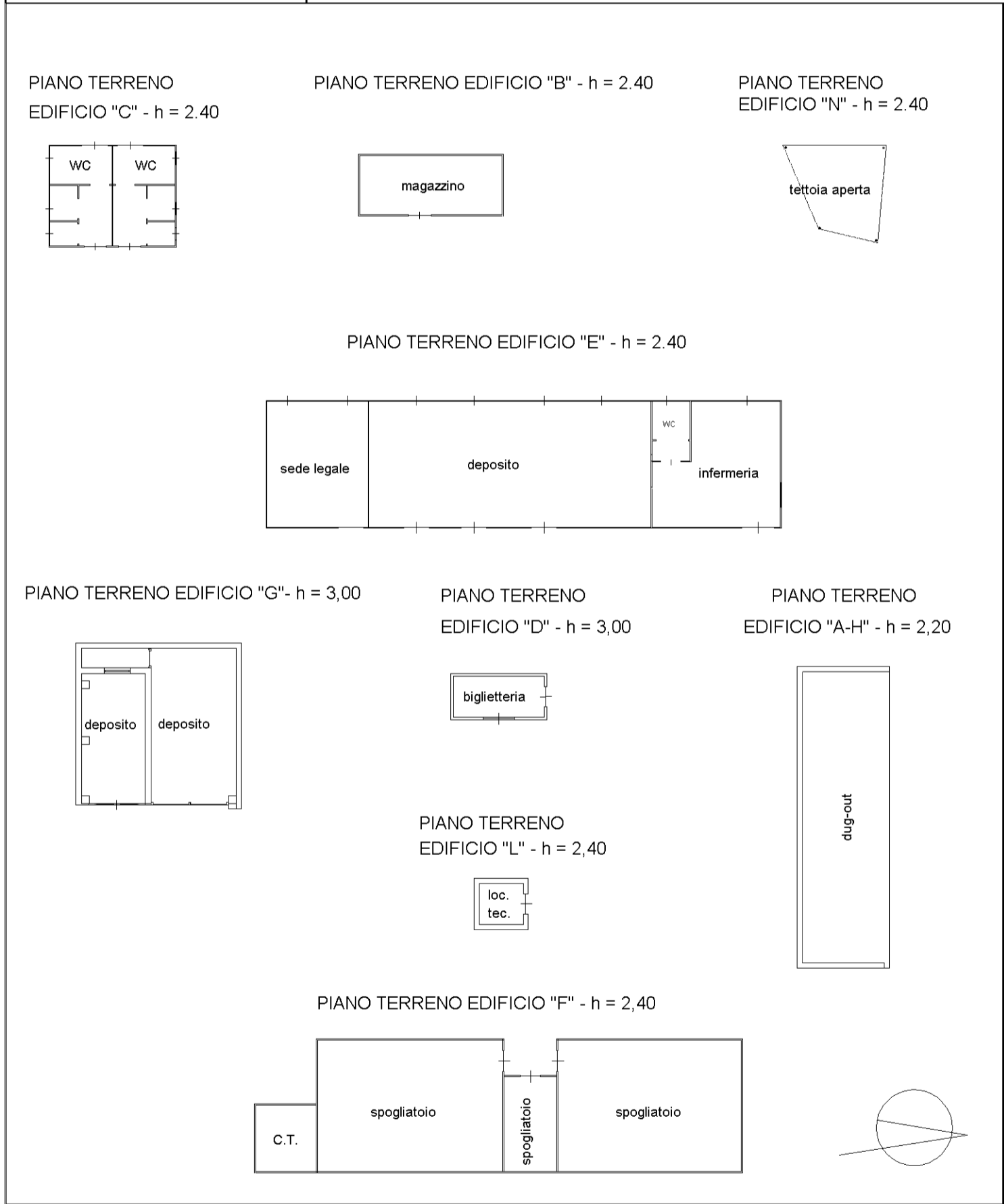
IMMAGINE AEREA CAMPI DEL CALCIO



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0142255 del 22/05/2017	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Settimo Torinese	
Via Torino	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Crivellin Loris
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 43	Prov. Torino
Particella: 1038	N. 08061
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Innu 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2023 - Comune di SETTIMO TORINESE(1703) - < Foglio 43 - Particella 1038 - Subalterno 3 - VIA TORINO n. SNC Piano T

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0142255 del 22/05/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Settimo Torinese
Via Torino
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 1038
Subalterno: 3

Compilata da:
Crivellini Loris
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino
N. 08061

Scale n.2 Scala 1: 600

Fig. 43 n. 1066

PIANO TERRENO - edifici "A", "H", "I", "L" e campo gioco "M"

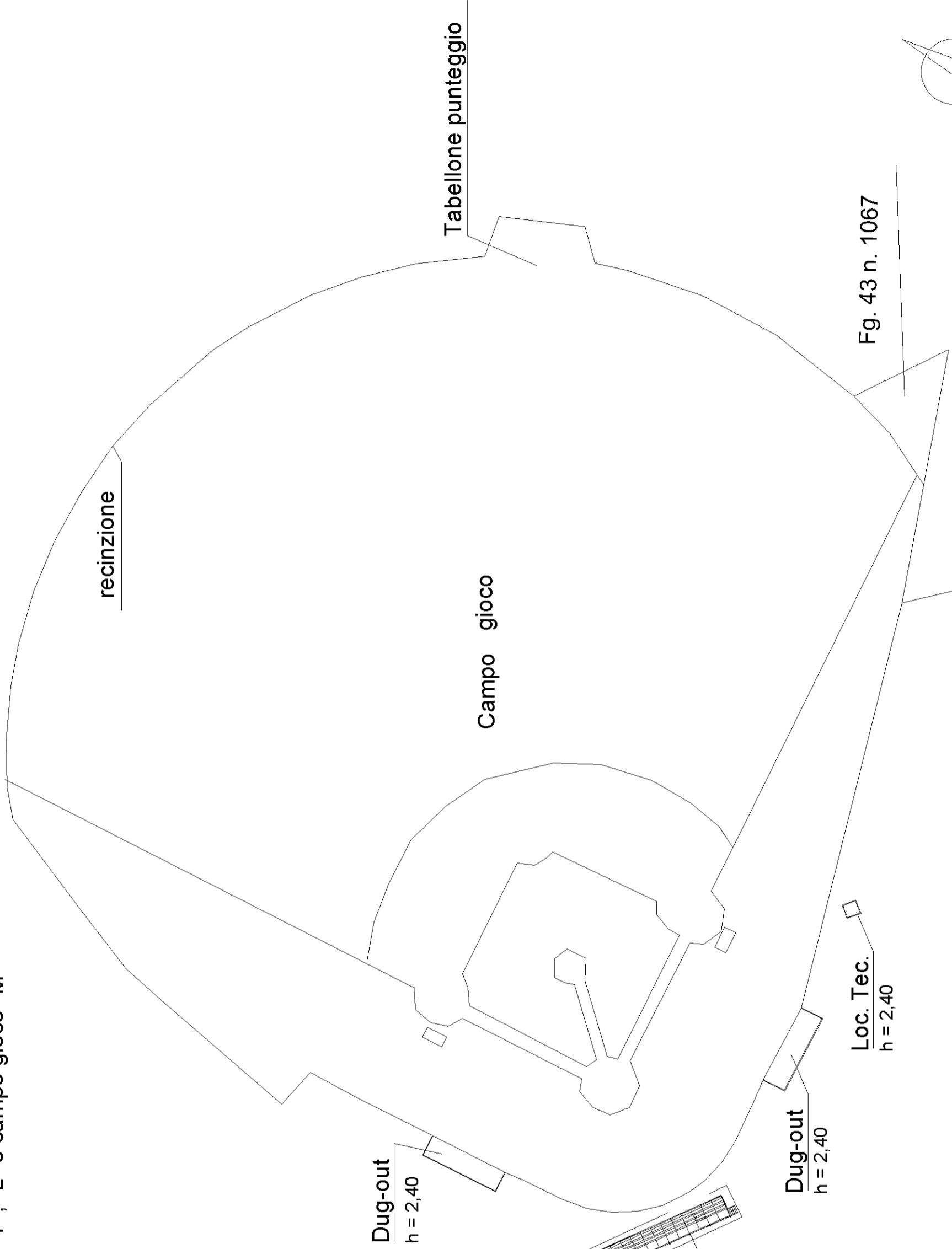


Fig. 43 n. 1069

Fig. 43 n. 1067

Fig. 43 n. 1070

Fig. 43 n. 1072

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

Scala 1: 600

Dichiarazione protocollo n. TO0142255 del 22/05/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Settimo Torinese
Via Torino civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 1038
Subalterno: 3

Compilata da:
Crivellin Loris
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino N. 08061

Fig. 43 n. 1066

PLANIMETRIA D'INSIEME



Fig. 43 n. 1069

Fig. 43 n. 1067

Fig. 43 n. 1070

Fig. 43 n. 1072

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

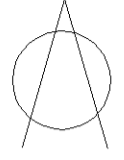
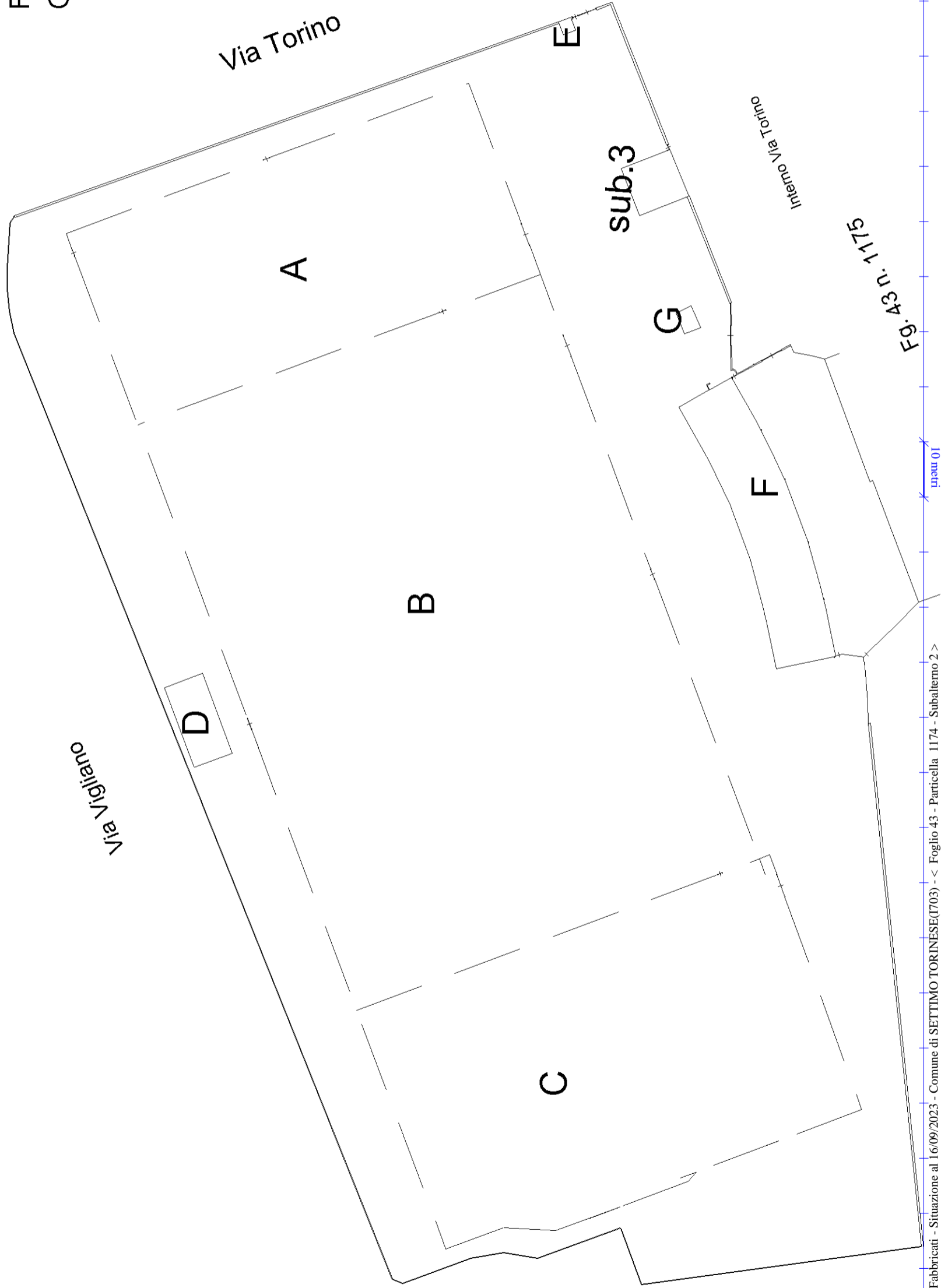
Dichiarazione protocollo n. TO0031606 del 21/02/2022
Comune di Settimo Torinese
Via Torino
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 43
Particella: 1174
Subalterno: 2

Compilata da:
Crivellin Loris
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino N. 08061

QUADRO D'INSIEME

- A-B-C = Campi gioco
- D = Tribuna
- E = Biglietteria
- F = Spogliatoi
- G = Tettoia



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

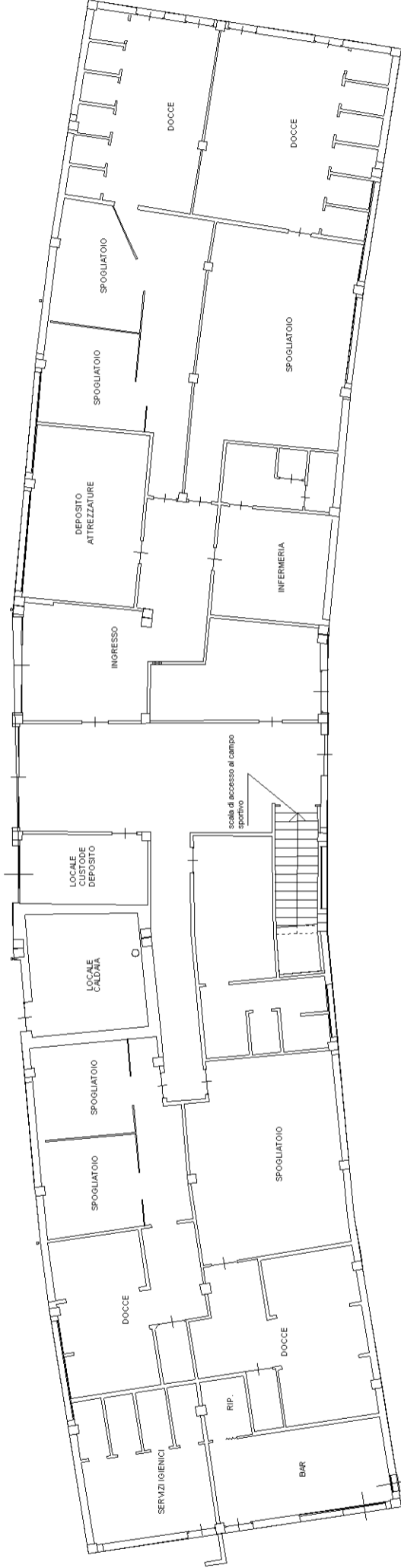
Dichiarazione protocollo n. TO0031606 del 21/02/2022
Comune di Settimo Torinese
Via Torino
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 43
Particella: 1174
Subalterno: 2

Compilata da:
Crivellin Loris
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino
N. 08061

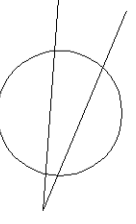
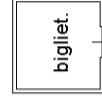
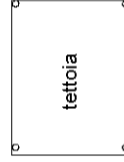
PIANO TERRENO

EDIFICIO "F" - H= 3,00



EDIFICIO "G" - H= 2,20

EDIFICIO "E" - H= 2,40



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0031606 del 21/02/2022

Comune di Settimo Torinese

Via Torino

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 43

Particella: 1174

Subalterno: 3

Compilata da:
Crivellin Loris

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Torino

N. 08061

Planimetria

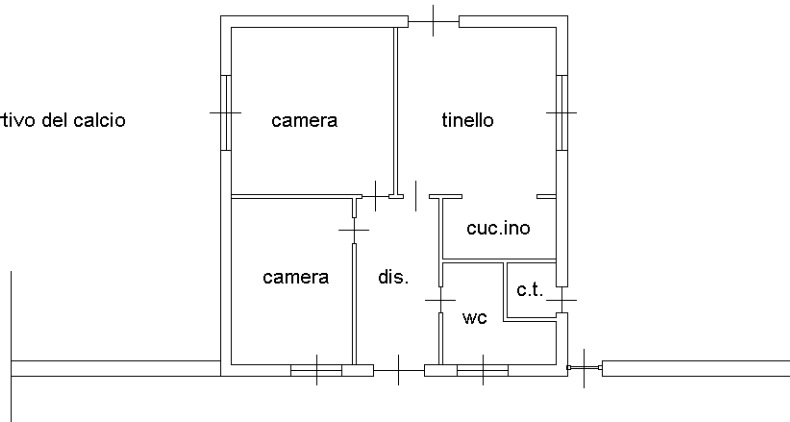
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO - H = 2,70

area interna impianto sportivo del calcio

area interna impianto sportivo del calcio



interno via Torino



Ultima planimetria in atti