

**PERIZIA di STIMA del VALORE di MERCATO CORSO SOMMEILLER 35**

E precisamente di un' unità immobiliare sita al piano quarto, ovvero quinto piano fuori terra, di un edificio per civile abitazione suddiviso in n.1 scala, in Corso Sommeiller n. 35 nel comune di Torino (TO).

Il sottoscritto Arch.Monica Russo Battagliolo, tecnico abilitato iscritto all' ordine degli Architetti della provincia di Torino, al n. 7844, con studio in via Vaccieri 6, nel Comune di Collegno (To), ha ricevuto incarico dal proprietario ██████████ di procedere alla stima dell'immobile sopraccitato e di provvedere a reperire la necessaria documentazione, a seguito di sopralluogo effettuato in data 21/02/2024 volto ad acquisire ulteriori informazioni in merito, si poneva in grado di riferire quanto segue.

**DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI**

**Unità residenziale**

L'unità immobiliare oggetto della stima è ubicata al piano quarto (quinto f.t.) di un condominio elevato a sei piani fuori terra dotato di impianto ascensore a servizio di tutti i piani. Lo stabile edificato agli inizi del 1900 presenta strutture di elevazione in muratura portante e struttura di copertura in legno.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso di 3,45 mq, dal quale si accede dal quale è possibile raggiungere una camera da letto di 13,77 mq dotata di balcone orientato a nord-est e una cucina di 14,55 mq.

Completano la proprietà una cantina posta al piano interrato di 14,55 mq.

**PROPRIETA', DATI CATASTALI ED URBANISTICI**

Le unità immobiliari risultano essere di proprietà di:

- per 1000/1000 di proprietà di ██████████

I dati catastali sono i seguenti:

Unità residenziale: Foglio 1301, Particella 294, Subalterno 77 – Zona censuaria 1 - Categoria A/3– Classe 2 Consistenza 3 Vani – Rendita: 379,60 Euro

Cantina: Foglio 1301, Particella 294, Subalterno 79 - Zona censuaria 1 - Categoria C/2– Classe 2 Consistenza 18 mq – Rendita: 46,27 Euro

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE**

La costruzione, risalente agli inizi del 1900, è realizzata con struttura portante in muratura. L'unità in questione non mostra segnali tali da rendere necessario un intervento manutentivo d'urgenza; tuttavia, l'impianto elettrico e idraulico fanno fede al progetto originale e per quanto funzionanti, meriterebbero comunque un adeguamento tecnologico. Stesso dicasi per i serramenti, in cattivo stato di manutenzione dotati di vetro singolo non in grado (vista anche la zona climatica), di garantire un soddisfacente comfort termico. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico istantaneo. La superficie Lorda dell'appartamento misura 44,00 mq.

### **VALUTAZIONE FABBRICATO**

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si è tenuto conto sia dei valori di mercato della zona oggetto della presente valutazione, che delle tabelle dell'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Torino, zona semicentrale/DE GASPERI, codice di zona C5, microzona catastale n.15 per abitazioni di CIVILE, in stato conservativo normale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/m 1950,00 a un massimo di €/mq 2900,00 per superficie lorda. (dati II Semestre 2023).

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Semicentrale/DE GASPERI

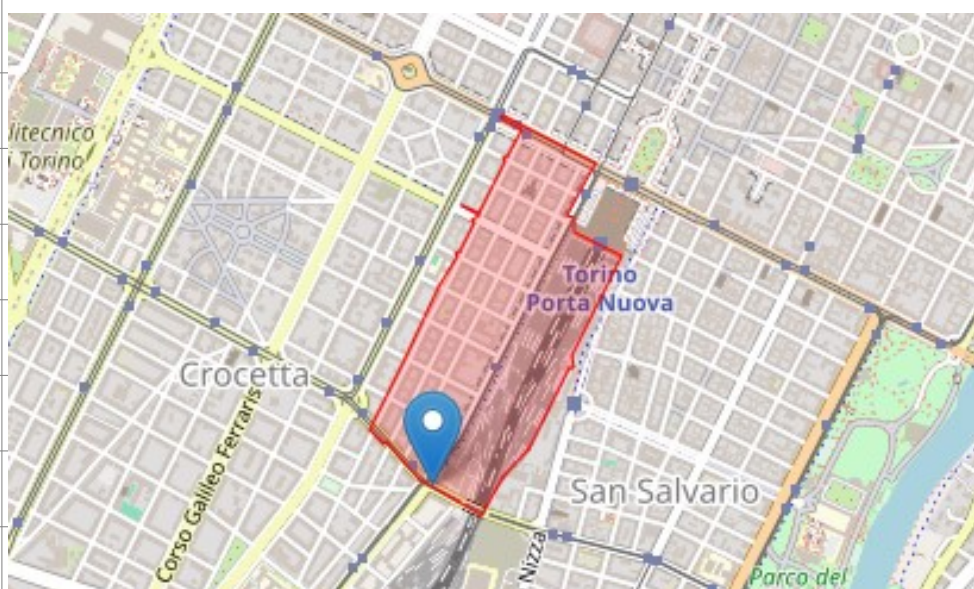
Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 15

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3400	L	7,5	11,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2900	L	6,2	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2350	L	6,6	9,9	L
Abitazioni signorili	NORMALE	2100	3100	L	5,8	8,7	L
Box	NORMALE	1400	2100	L	5,8	8,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	1050	1550	L	6	9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	700	1050	L	4,6	6,9	L



Vista la tipologia di abitazione, in stato manutentivo databile negli anni '70 e viste le medie dei valori di mercato, si decide di adottare come valore di riferimento per la valutazione, il valore minimo suggerito dall'O.I.A.T. di 1950,00 €.

Confrontandosi con il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard", sono stati individuati dei coefficienti di merito, che hanno portato a determinare una stima il più possibile vicina al vero valore dell'immobile, pertanto si ritiene che:

- le opere di ristrutturazione delle pavimentazioni, del bagno e la sostituzione dei serramenti si considerano incidente per un 10% del valore;

- le opere di adeguamento necessarie per considerare l'appartamento rispondente agli standard minimi di comfort abitativo, realizzazione nuovo impianto elettrico, nuovo impianto gas per la cottura e nuovo impianto idrosanitario si considerano incidenti per un 10 % del valore;

Da quanto considerato, secondo i valori di mercato della zona, in linea alla valutazione operata con la comparazione dei valori dell'O.I.A.T., si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

Abitazione: €/mq 1950,00 x 46,00 mq = 85.800,00 euro – 20% = 71.760,00 €

Balcone: €/mq 1950,00 x 2,50 mq x 0,35 = 1.706,25 euro

Cantina: €/mq 1950,00 x 18,00 mq x 0,25 = 8.775,00 euro

Valore Totale = 71.760,00 euro + 1.706,25 euro + 8.775,00 euro = **82.081,25**

**euro**

Collegno, lì 26/07/2024

IL TECNICO

Arch. Monica Russo Battagliolo

ALLEGATI

- Planimetria Catastale



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

**Verbale di asseverazione di perizia**

In data il/la signora Arch. Monica Russo Battagliolo , il quale dichiara di essere iscritto all'ordine professionale \_\_\_Architetti\_\_\_ Collegio di \_\_\_Torino\_\_\_ al n° \_\_\_7844\_\_\_, trasmette per controfirma del presente la perizia da lui/lei effettuata in data \_\_\_26/07/2024\_\_\_ e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Dichiara di non essere la parte interessata né parente né affine della stessa.

Il perito presta il seguente giuramento: “giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

**IL PERITO**

Firma digitale

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**

Firma digitale



**Nota Bene:**

**L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.**

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

Dichiarazione protocollo n. TO0286276 del 26/07/2024

Comune di Torino

Corso Sommeiller Germano

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1301

Particella: 294

Subalterno: 77

Compilata da:

Russo Battagliolo Monica

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Torino

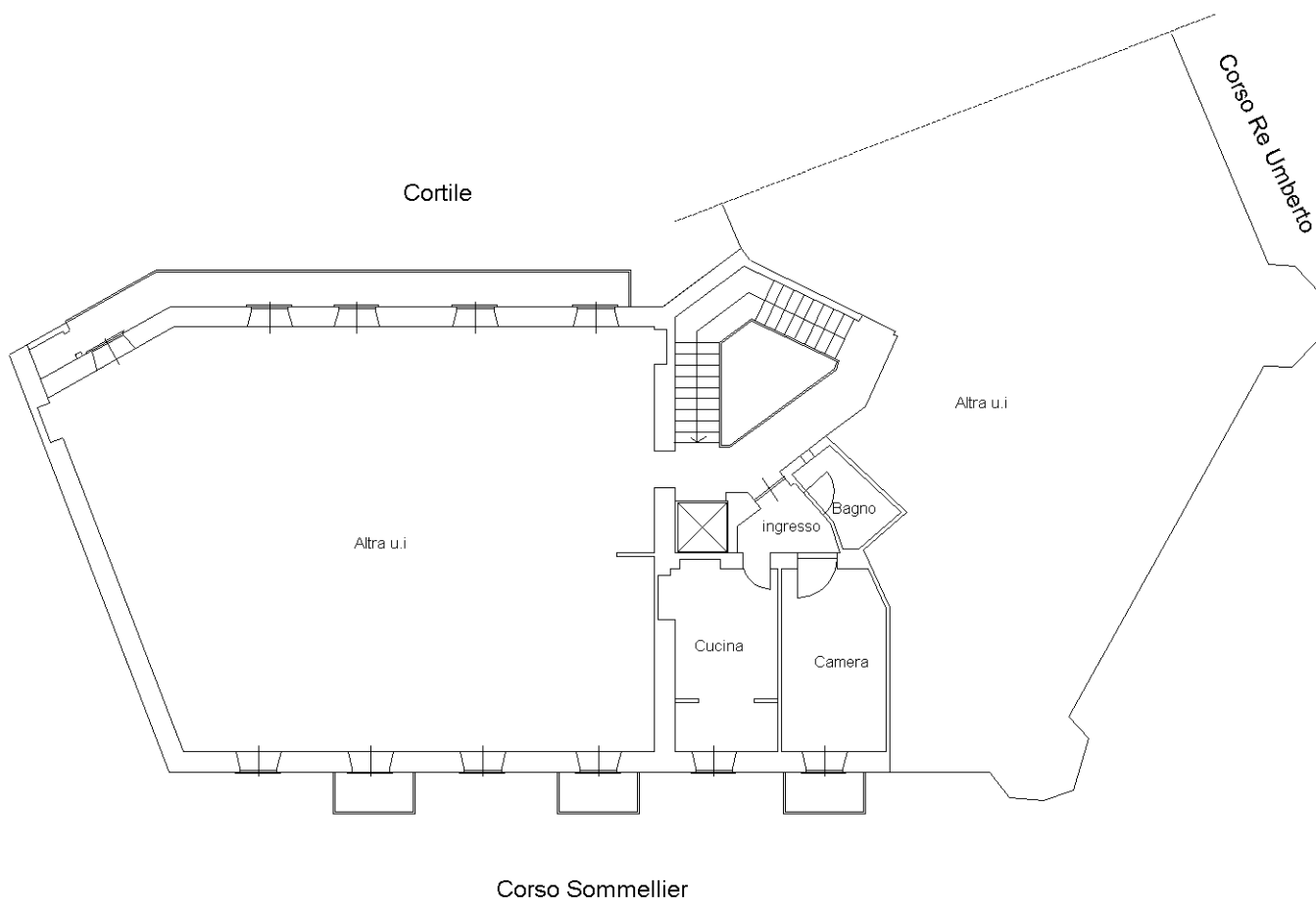
N. 7844

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA PIANO QUARTO (5 FT) H= 3,35 m**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2024 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1301 - Particella 294 - Subalterno 77 >  
CORSO SOMMEILLER GERMANO n. 35 Piano 4

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TO0286276 del 26/07/2024

Comune di Torino

Corso Sommeiller Germano

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1301

Particella: 294

Subalterno: 79

Compilata da:

Russo Battagliolo Monica

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Torino

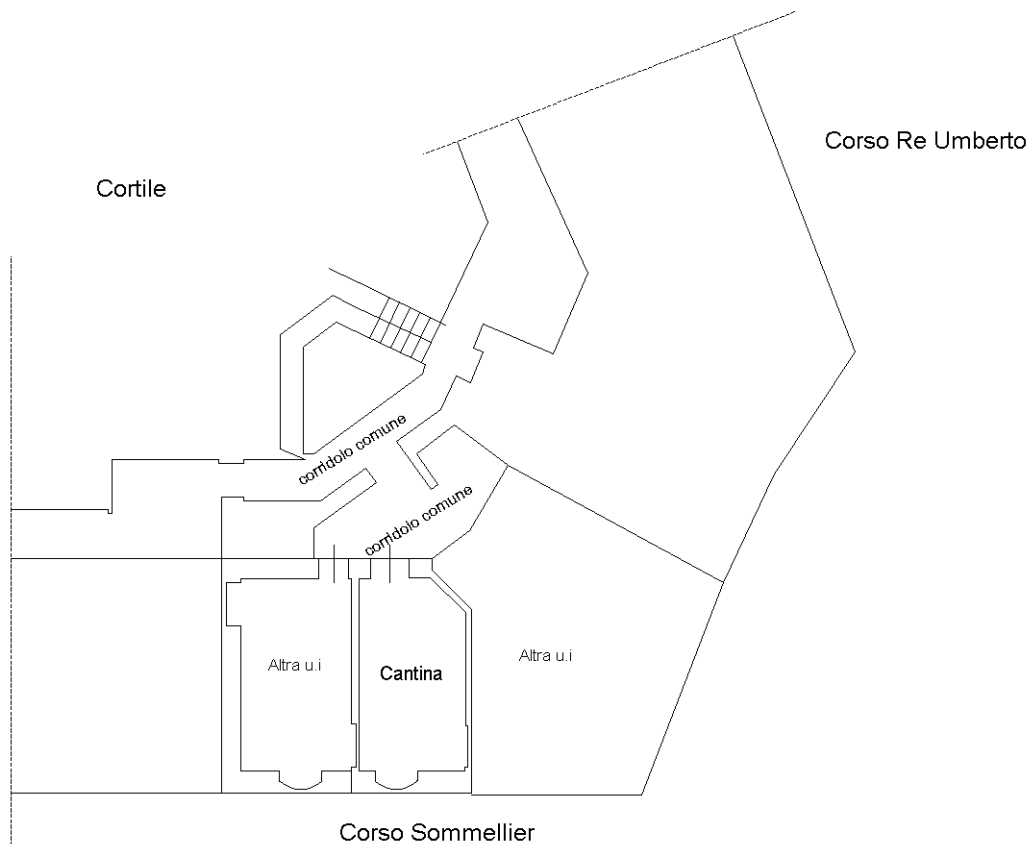
N. 7844

Planimetria

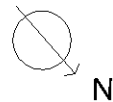
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO H= 3,30 m H= 3,85 m**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2024 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1301 - Particella 294 - Subalterno 79 >  
CORSO SOMMEILLER GERMANO n. 35 Piano S1



Ultima planimetria in atti