

Eredità giacenti
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
RG 20048/2024 VG
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
RG 20049/2024 VG
G.T. Dott.ssa Silvia G.Carosio

Montanaro 09.10.2024
P_5324

Curatore nominato
Avv.Marco Frola
Via Piffetti 42 - Torino

Unità immobiliare di Torino, Corso Belgio 36 – III piano **Relazione tecnica e di stima dell'immobile**

Come richiesto dall'incarico, provvedo con la presente a formulare la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare di Corso Belgio 36 in Torino, di proprietà dei XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduti rispettivamente in data 05/03/2018 e 24/03/2018.

Le valutazioni contenute nella presente stima derivano da valutazioni sintetiche comparate con prezzi di unità immobiliari analoghe della zona, tenendo in considerazione lo stato della casa, le caratteristiche distributive degli ambienti e lo stato di manutenzione. Nello stesso tempo sono state prese in esame le valutazioni riportate dal Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al III piano dell'edificio condominiale di Corso Belgio 36, con alloggio formato da due vani principali, cucina e camera, con piccolo bagno "cieco" e disimpegno, balcone verso il corso ed accesso da ballatoio verso cortile, al ballatoio si accede tramite scala comune con ascensore, oltre a una cantina al piano interrato.

Lo stabile che comprende le unità immobiliari è un edificio di 6 piani fuoriterza, edificato sul filo strada con cortile interno. Al piano terreno sono presenti attività commerciali di vario genere, nel cortile sono presenti autorimesse e locali deposito, ai piani dal I al V sono presenti unità immobiliari residenziali.

I locali oggetto della presente perizia sono individuati nelle piante dei rispettivi piani, allegate al regolamento di condominio, con il numero 29 per l'alloggio e n.13 per la cantina.

Lo stato di manutenzione dell'alloggio è normale, l'alloggio ha riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con corpi scaldanti ad elementi in ghisa, così come la cucina, il bagno di ridotte dimensioni è dotato di lavabo, doccia e gabinetto.

La caldaia dell'impianto di riscaldamento, così come la lavatrice ed uno scaffale, sono stati installati nel locale ex-latrina posta sul balcone, si deve tener conto che questo locale non fa parte della proprietà ma è di proprietà condominiale, quindi occupato abusivamente.

Provenienza

La proprietà dell'alloggio è pervenuta in capo ai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto Notaio Federico Bottino,

repertorio n.52343 raccolta 11216 in data 27 giugno 1984, con acquisto dai Signori Gastaud Carlo, Angela Maria e Lorenzo.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Per la costruzione dell'edificio è stato rilasciato un permesso edilizio dalla Città di Torino in data 10 marzo 1914, con il numero 88/1914.

In data 9 giugno 1998 è stata presentata una relazione per opere interne, ex art.26 della legge 47/85, protocollata con il n.8190, per la realizzazione del bagno all'interno dell'alloggio, a nome di XXXXXXXX XXXXXXXXX.

La situazione planimetrica e la disposizione dei locali riscontrata nei sopralluoghi risulta conforme al progetto dell'ultima pratica regolarmente presentata agli uffici.

Situazione catastale

Consistenza catastale dell'immobile:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Classamento	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Torino Corso Belgio 36	1251	386	29	2	A/4	3	3	Totale: 44 m ² Totale escluse aree scoperte 43 m ²	€.247,90

La scheda catastale reperita dall'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio riporta la situazione planimetrica delle unità immobiliari allo stato attuale, conforme alla situazione delle pratiche edilizie.

Stima dell'immobile

La definizione del prezzo di questo immobile deve innanzitutto tener conto della posizione e dell'esposizione della casa, nelle tabelle OMI la zona è denominata "Semicentrale/VANCHIGLIA CORSO BELGIO LUNGO PO ANTONELLI" nel comune di Torino.

Le valutazioni indicate in tabella per "abitazioni di tipo economico – in stato di manutenzione normale" sono comprese tra €1.400,00 e €1.950,00 x mq, tenendo conto del livello delle finiture, della distribuzione planimetrica dei locali e della disposizione dell'alloggio nell'edificio ritengo che il valore da adottare per la stima sia quello minimo di €1.400,00.

Con queste considerazioni e sulla base dei valori OMI, ho calcolato il più probabile valore commerciale dell'alloggio.

VALORE CATASTALE								
foglio	mappale	sub	rendita catastale		cat	adeguamenti rivalutazione	adeguamenti moltiplicatore	valore risultante
						+ 5%	x 120 / x 110	
1251	386	29	340,86		A/4	247,90	120,00	29.748,00
VALORE COMMERCIALE								

					mq	€/mq	stima	
alloggio	11,00	x	3,85	=	42,35	1400,00	59.290,00	

Per la corretta determinazione del valore commerciale più congruo dell'alloggio, bisogna tener conto della tipologia di edificio in cui è compreso l'alloggio oggetto di stima, quale vecchio caseggiato "di ringhiera" caratterizzato appunto dal tipo di accesso ai vari alloggi dal balcone in facciata verso cortile.

Le dimensioni globali dell'edificio condominiale formato da un gran numero di unità immobiliari e l'aspetto complessivo di edificio con un livello estetico e di manutenzione medio-basso, fanno sì che anche per questo la valutazione debba essere rivista verso il basso.

Infine nella valutazione si deve tener conto della scrittura privata sottoscritta in data 26/06/1998, nella quale veniva costituita una servitù passiva a favore dell'alloggio confinante, per la posa di una tubazione di scarico sottopavimento e di una tubazione per la ventilazione forzata a soffitto, a servizio del nuovo bagno cieco che i vicini stavano realizzando.

Per tutte queste considerazioni ritengo che la stima dell'unità immobiliare derivante dal calcolo debba essere rivista al ribasso, di conseguenza il valore commerciale della casa risulta pari a:

€. 45.000,00 (quarantacinquemila/00)

* * * * *

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico affidatomi, mi dichiaro fin d'ora a disposizione per eventuali approfondimenti e/o necessità.

Allegati:

- documentazione fotografica,
- copia scheda catastale.

GIOVANNI TUA Architetto
 10017 Montanaro (To) - Via G. Frano 12
 ORDINE ARCHITETTI N. 2290

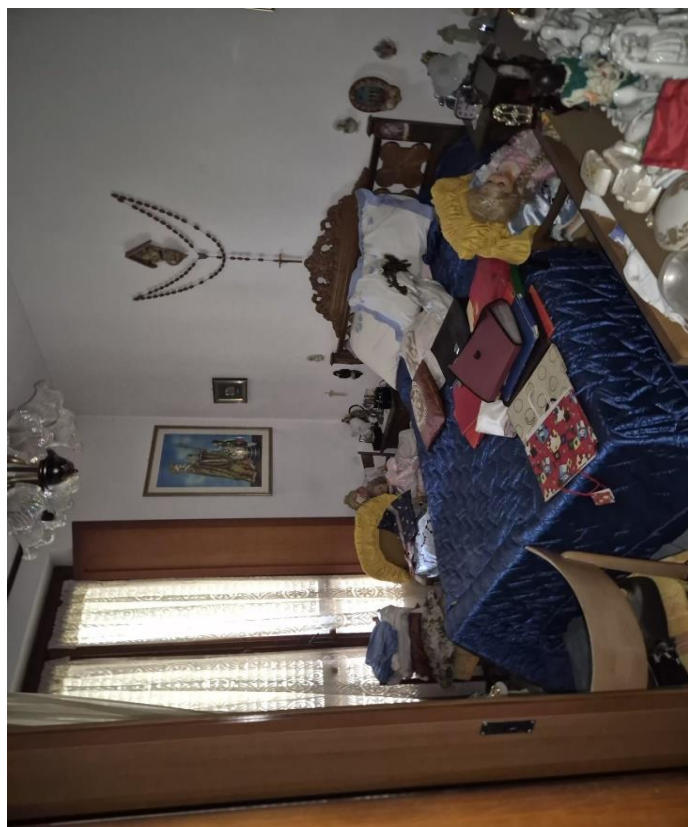
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



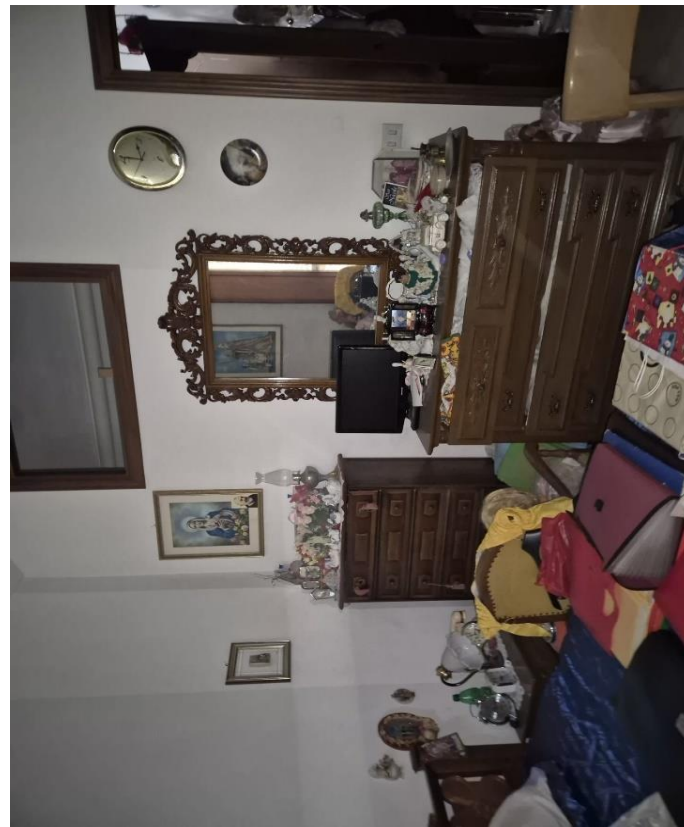
vista del palazzo dal Corso Belgio



vista del palazzo dal cortile



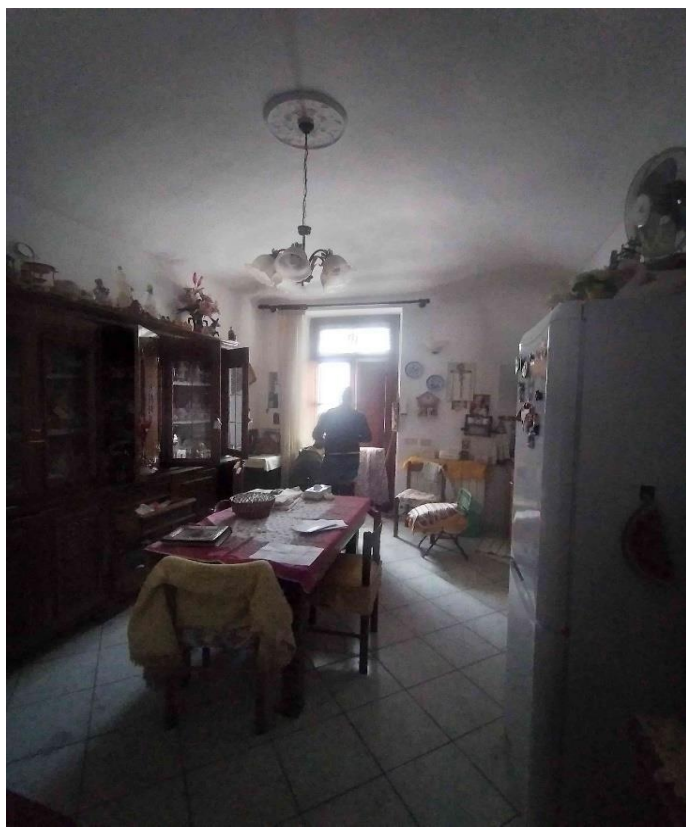
camera



camera



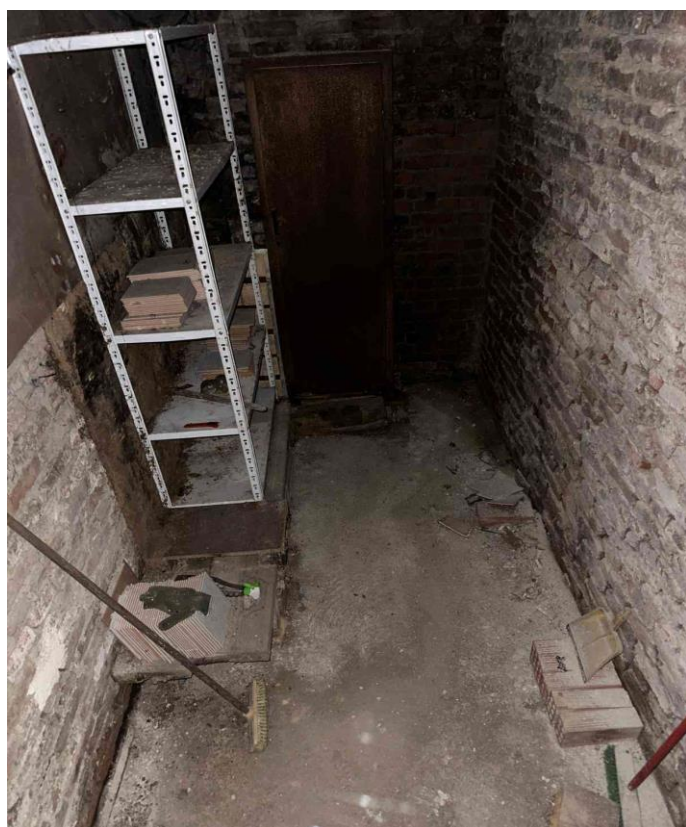
bagno



cucina/tinello



cucina/tinello



cantina

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0000363 del 02/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Corso Belgio

civ. 36

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 46

Particella: 248

Subalterno: 29

Compilata da:

Franzero Riccardo

Iscritto all'albo:

Architetti

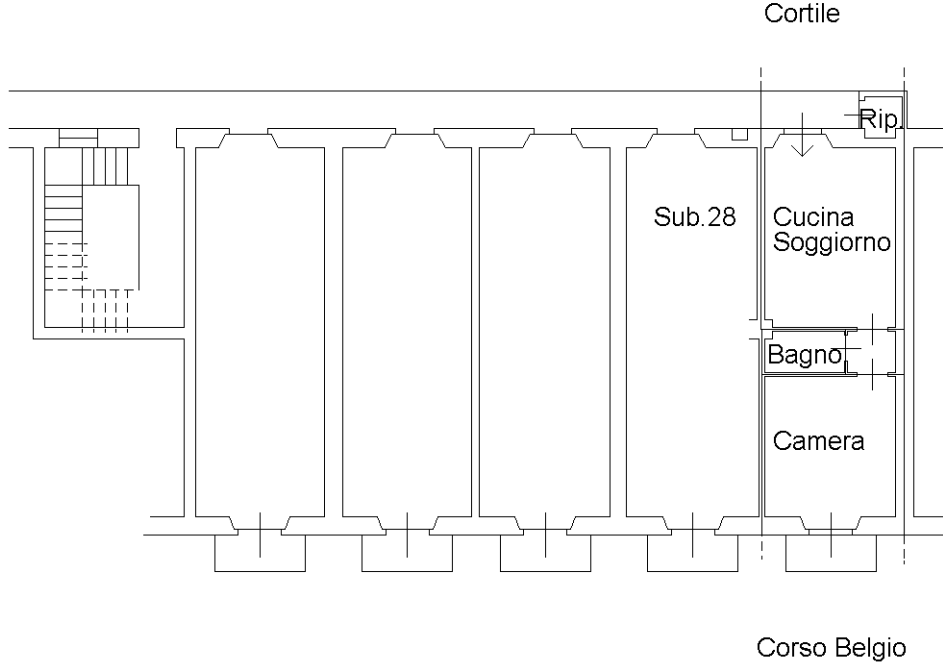
Prov. Torino

N. 3733

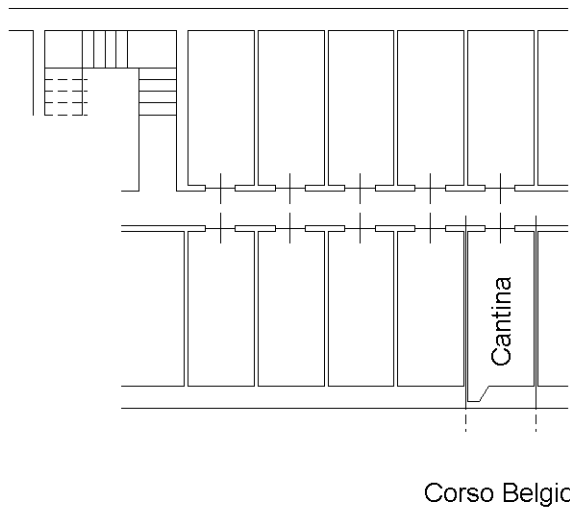
Scheda n. 1

Scala 1:200

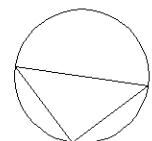
PIANO TERZO H= M.3,30



PIANO INTERRATO H= M.3,00



ORIENTAMENTO



N

Ultima planimetria in atti



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Verbale di asseverazione di perizia

Il signor Giovanni Tua, il quale dichiara di essere iscritto all'ordine professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Torino al n°2290, trasmette per controfirma del presente la perizia da lui effettuata in data 05/11/2024 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: "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.

Si allega copia documento di identità.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

GIOVANNI TUA Architetto
10017 Montanaro (To) - Via G. Frano 12
ORDINE ARCHITETTI N. 2290

Nota Bene:

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

COMUNICAZIONE 26489/2024/VG

Da tribunale.torino@civile.ptel.giustiziacert.it <tribunale.torino@civile.ptel.giustiziacert.it>**A** g.tua@architettitorinopec.it <g.tua@architettitorinopec.it>**Data** lunedì 11 novembre 2024 - 15:32

Tribunale di Torino.

--

Comunicazione di cancelleria

Sezione: VN

Tipo procedimento: Volontaria Giurisdizione

Numero di Ruolo generale: 26489/2024

Giudice:

Ric./Ist. princ.: TUA GIOVANNI

Resist. principale: FROLA MARCO

Oggetto: VERBALIZZAZIONE DICHIARAZIONE

Descrizione: FORMALIZZATA DICHIARAZIONE DA Funz.Giud.Svara (CANCELLIERE)

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 11/11/2024 15:32

Registrato da SVARA GABRIELLA

--

Si vedano gli eventuali allegati.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.

Per ulteriori informazioni: <http://pst.giustizia.it/>

Bodypart.txt

IndiceBusta.xml

Comunicazione.xml

241105 perizia.pdf.p7m.p7m.zip