

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Nona Civile – Successioni

Eredità giacente RG 3510/2023 XXX

G.D. Dott.ssa Teresa Maria FRANCIOSO

Curatore dott.ssa Bianca Maria OMEGNA
Corso Matteotti n. 51 – 10121 Torino

RELAZIONE ESTIMATIVA

Comune di TORINO – c.a.p. 10122

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN: Via Madama Cristina,
58

Foglio 1337 - mappale 408 - sub. 26

Perito estimatore
Dott. Enrico LEVA
Via Assarotti, 15 – 10122 Torino
E-mail: enrico.leva@fastwebnet.it
PEC: dr.enricoleva@pec.epap.it

INDICE

Premessa.....	3
Operazioni peritali.....	3
Relazione estimativa.....	3
Ubicazione ed accessibilità.....	5
Contesto urbano e territoriale.....	5
Collegamenti di trasporto pubblico.....	6
Insedimenti limitrofi.....	6
Estremi catastali.....	7
Classe energetica.....	7
Proprietà-vincoli-ipoteche.....	8
Proprietà.....	8
Vincoli.....	8
Ipoteche.....	8
Situazione urbanistica.....	9
Variante geologica.....	10
Rispondenza alla normativa edilizia-urbanistica.....	11
Barriere architettoniche.....	11
Prevenzione incendi.....	11
Conformità impianti.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Struttura e finiture.....	13
delle parti comuni.....	13
dell'unità immobiliare.....	14
Impianti tecnologici.....	15
Stato di conservazione.....	16
Misura della consistenza.....	16
Stima del bene.....	18

PREMESSA

Nel corso del procedimento esecutivo la Curatrice dell'eredità giacente in epigrafe, dott.ssa Bianca Maria OMEGNA, disponeva una valutazione immobiliare e nominava "*esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile*" il sottoscritto dott. Enrico LEVA, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Ordinario di Torino, avente studio in Torino, via Assarotti n. 15.

OPERAZIONI PERITALI

In data 16/11/2023 l'esperto sottoscritto esperiva sopralluogo presso l'immobile in oggetto.

RELAZIONE ESTIMATIVA

L'unità immobiliare è ubicata al civico n. 58 di Via Madama Cristina, all'angolo con la Via Valperga Caluso, all'interno di un fabbricato residenziale condominiale appartenente alla zona semicentrale del Comune di Torino (OMI: C2/Semicentrale DANTE), nel quartiere San Salvario. La zona è caratterizzata da un reticolo ortogonale di isolati di edifici residenziali, con i piani terreno destinati al commercio al dettaglio (negozi di vicinato) per la piccola distribuzione. Il fabbricato è caratterizzato da una manica ad "elle" con orientamento nord-est/sud-ovest (manica Via Valperga) e nord-ovest/sud-est (manica Via Madama Cristina) e accesso carraio/pedonale dalla via Madama Cristina. Si tratta di un'unità immobiliare collocata al piano primo del suddetto fabbricato, nella manica longitudinale alla Via Valperga Caluso, accessibile da vano scala condominiale attraverso portoncino in legno a doppia anta e bussola interna. All'interno dell'unità l'impianto distributivo verte su di un corridoio centrale sul quale affacciano i vari locali che costituiscono l'immobile. Si riporta elenco locali costituenti l'unità immobiliare e relative metrature al netto delle murature (superficie calpestabile) e rapporti aeroilluminanti:

Piano	Locale	Superficie (mq)	Superficie aeroilluminante esistente	Superficie aeroilluminante (1/10 sup. pavimento)* necessaria	Verifica
Primo	Ingresso	8.37	-	non necessaria	VERIFICATO
	Disimpegno	5.04	-	non necessaria	VERIFICATO
	Camera1	20.84	1.15*2.08 = 2.39 mq	2.08 mq	2.39>2.08 VERIFICATO
	Camera 2	14.15	1.15*2.88= 3.31 mq	1.41 mq	3.31>1.41 VERIFICATO
	Cucina 1	15.79	1.15*2.88= 3.31 mq	1.57 mq	3.31>1.57 VERIFICATO
	Cucina 2	18.22	1.10*2.88= 3.16mq	1.82 mq	3.16>1.82 VERIFICATO
	Soggiorno	16.72	1.15*2.88 = 2.39 mq	1.67 mq	2.39>1.67 VERIFICATO
	Wc	1.97	1.15*2.08 = 2.39 mq	0.19 mq	2.39>0.19 VERIFICATO
	Antibagno	5.10	Aeraz. forzata 5 vol/h Illuminazione artificiale	-	VERIFICATO
	Bagno	4.89	1.15*2.08 = 2.39 mq	0.48 mq	2.39>0.48 VERIFICATO
	Ripostiglio	0.88	-	non necessaria	VERIFICATO
	Ballatoio	8.28			
Interrato	Cantina	17.43**	-	-	-

*Regolamento d'igiene del Comune di Torino – Art. 118 – per altezze interne ≥ 3 m la superficie aeroilluminante richiesta corrisponde a 1/10 della superficie di pavimento.

**misura dedotta da planimetria catastale. Non è stato possibile eseguirne il rilievo misure.

I rapporti aeroilluminanti dei vari locali sono soddisfatti così come si evince dalla tabella sopra riportata.

L'unità risulta costituita da: ingresso, disimpegno, due camere, due cucine, un soggiorno, un bagno con vasca da bagno ed antibagno, un wc di servizio, un ripostiglio ed un ballatoio lato cortile. In corrispondenza dello stesso è presente anche lo sbarco di un ascensore esterno ad uso esclusivo dell'unità immobiliare (autorizzato con pratica n. 2006-9-5960 dell'8/5/2006). Al piano interrato è presente una cantina pertinenziale che non è stato possibile visionare in fase di sopralluogo poiché si è sprovvisti delle chiavi di accesso.

La tipologia di edificio è quella caratteristica degli edifici di fine Ottocento, con murature perimetrali e setti di spina in muratura portante e orizzontamenti a volta. Questi ultimi sono del tipo a padiglione e a botte e l'altezza interna dei locali è di 360 cm a centro volta e di 327 cm a imposta di volta.

L'esposizione dell'appartamento, ricadente nella manica dello stabile longitudinale alla Via Valperga Caluso risulta essere nord-est/sud-ovest. L'affaccio su Via Valperga (nord) vede la presenza di due finestre (una del locale bagno e una della camera 1) e di una porta finestra dotata di balconcino alla francese (soggiorno). L'affaccio sul cortile condominiale (sud) è caratterizzato da ballatoio e tutti gli ambienti che vi affacciano sono dotati di porta-finestra ad esclusione del wc di servizio dotato di finestra.

L'unità immobiliare è il risultato della fusione di due unità immobiliari distinte avvenuta negli anni, così come dimostrato dalla pratica edilizia n. 1990-9-3019 del 13/09/1990, ad opera della precedente proprietà Aghemo-Chiabotto, reperita presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino (vedasi allegato n. 01).

Ubicazione e accessibilità

Contesto urbano e territoriale

La zona è caratterizzata da edifici con destinazione residenziale. I fabbricati, prevalentemente condominiali, presentano generalmente un numero variabile tra i tre e i sei piani fuori terra. L'intero quartiere San Salvario è caratterizzato dalla forte presenza del

commercio al dettaglio e degli esercizi di somministrazione e ristorazione ai piani terreno dei fabbricati. La via Madama Cristina costituisce un'arteria viaria importante della viabilità e del commercio urbani e collega il centro cittadino con la zona sud del capoluogo piemontese, risultando pertanto molto trafficata.

Collegamenti di trasporto pubblico

I Collegamenti viari sono adeguati e la zona appare sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto (tram e autobus) che la collegano con il centro della città e con le strutture di servizio pubblico. La stazione ferroviaria di Torino Porta Nuova dista poco meno di un chilometro dal fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare in oggetto ed è facilmente raggiungibile anche a piedi.

Insedimenti limitrofi

La zona è dotata di servizi primari necessari alla residenza con ampi spazi a verde individuabili nel vicino Parco del Valentino (distante circa 250 metri). La zona è caratterizzata da edifici a destinazione d'uso residenziale e altre attività complementari commerciali e direzionali, compatibili con la destinazione residenziale, infrastrutture ed impianti privati, di uso pubblico e di interesse collettivo, come un teatro e vari locali ricreativi. Il centro città, individuabile nella Piazza Castello, dista a circa due chilometri ed è facilmente raggiungibile sia a piedi sia con la rete di mezzi pubblici presente.

Accessibilità fabbricato e unità immobiliare

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di valutazione è accessibile mediante accesso carraio e pedonale direttamente dalla Via Madama Cristina in corrispondenza del civico 58. Dall'androne carraio è possibile accedere al vano scale condominiale e nel cortile interno è presente un ascensore con sbarco ai piani da ballatoio che serve tutti i piani dell'edificio. L'unità immobiliare è dotata di un secondo ascensore ad uso esclusivo che serve unicamente l'unità al piano primo (sub 26) con accesso diretto al piano attraverso il ballatoio lato cortile. Il percorso pedonale per il raggiungimento di tale ascensore è

totalmente pianeggiante, senza cambi di quota e soddisfa i criteri di accessibilità e visitabilità degli immobili prescritti dalla normativa per l'abbattimento delle Barriere Architettoniche (L.13/89). La documentazione fotografica è riportata all'allegato n. 02.

Estremi catastali

Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di stima, in cui è ricompresa anche la cantina associata, è censita presso Nuovo Catasto Edilio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di TORINO così come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1337	408	26	1	A/3	2	7,5 vani	Totale 169 mq Totale escluse aree scoperte ** 167 mq	Euro 948,99

Dalle visure della situazione degli atti informatizzati al 23/03/2024, presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), effettuate tramite "SISTER", dall'esame della documentazione trasmessa dalla proprietà e da sopralluogo diretto effettuato nell'immobile in data 16/03/2024, si riscontrano alcune difformità della planimetria riportata rispetto alla situazione dello stato di fatto rilevato. L'ultima planimetria risale al settembre 1990 e non ha subito aggiornamenti successivi; pertanto, non ne rappresenta l'attuale assetto planimetria dell'immobile (vedasi allegato n. 03).

Classe energetica

Dalle ricerche effettuate, si rileva l'assenza di attestato di Prestazione Energetica (APE).

Proprietà, vincoli, ipoteche

Proprietà

Come si evince da visura catastale aggiornata di cui al FG 1337 P. 408 SUB. 26, la proprietà dell'immobile risulta in capo a:

- YYY CF ### (proprietà 3/4) ;
- XXX CF ### (proprietà 1/4).

Tale situazione è derivante da:

✓ Atto notarile del 04/10/1990 a firma di Pubblico ufficiale GARDELLI STEFANO Sede PARMA (PR) Repertorio n. 59676 - UR Sede TORINO (TO) Registrazione n. 24181 registrato in data 22/10/1990 - Voltura n. 48822.1/1990 - Pratica n. 605403 in atti dal 18/10/2001

e successiva:

✓ DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/2016 Pubblico ufficiale XXX Sede TORINO (TO) - UU Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 5494 registrato in data 20/12/2016 - DICHIARAZIONE INTESTATA DI AAA Voltura n. 1987.1/2017 - Pratica n. TO0016245 in atti dal 17/01/2017

Vincoli

Non sussistono vincoli sull'immobile.

Ipoteche

Viene eseguita ispezione ipotecaria che fornisce il seguente elenco delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 4358 Registro Generale 6256 Pubblico ufficiale TORINO 1 Repertorio 5494/9990 del 20/12/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico.
2. TRASCRIZIONE del 03/01/2024 - Registro Particolare 265 Registro Generale 336 Pubblico ufficiale TORINO I ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 529182/88888

del 20/12/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico.

3. TRASCRIZIONE del 29/02/2024 - Registro Particolare 6448 Registro Generale 8117
Pubblico ufficiale TORINO I ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 62741/88888 del
22/02/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico.

Dalla consultazione dell'ispezione si evince che non sussistono ipoteche sull'immobile
(vedasi all. n. 04).

Situazione Urbanistica

Dall'analisi delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G.C. della Città di Torino, si
evince che il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di valutazione rientra
nella seguente area normativa:

- Zona Urbana Storico Ambientale 10 (ZUSA 10) di cui all'art. 11 delle N.d.A.
- Misto MI di cui all'art. 8 delle N.d.A.
- Indice di edificabilità fondiario (1.F.): 2.0 - mq/mq

Gli immobili risultano essere inseriti nei gruppi indicati:

Edifici caratterizzanti il tessuto storico all'art. 26 delle N.d.A.

I tipi di intervento consentiti sono:

- Completamento f1
- Completamento f2
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Nuovo impianto
- Restauro e risanamento conservativo
- RIE - Ristrutturazione edilizia
- RIS - Risanamento conservativo

- Ristrutturazione edilizia d1
- Ristrutturazione edilizia d2
- Ristrutturazione edilizia d3
- Ristrutturazione edilizia d4
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia

I tipi di intervento ammessi per gli edifici di interesse storico sono i seguenti:

	Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Esterni degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Edifici caratterizzanti il tessuto storico	RIS	RIS	RIE	RIE

Note Intervento:

- RES: Restauro conservativo
- RIS: Risanamento conservativo
- RIE: Ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'**allegato A** punti 3-4-5

Variante geologica:

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia ricade in:

Parte Piana: Classe di stabilità I(P)

L'ambito risulta essere ricompreso in: zona beta (vedasi allegato n. 05).

Rispondenza alla normativa edilizio-urbanistica

Per quanto riguarda la conformità alle norme tecnico edilizie dell'immobile oggetto di

stima, si segnala quanto segue:

Barriere architettoniche: In riferimento alla Legge 13/89 per il superamento delle barriere architettoniche, sia il fabbricato nel suo complesso, sia l'unità immobiliare oggetto di valutazione, ottemperano la normativa rispondendo ai requisiti di accessibilità (Per il fabbricato accesso a tutte le parti comuni mediante percorso in piano e ascensore condominiale. Per l'unità immobiliare sub. 26, accesso a tutte le parti comuni mediante percorso in piano e ascensore ad uso esclusivo lato cortile/ballatoio). L'unità immobiliare soddisfa i requisiti di visitabilità e adattabilità del servizio igienico.

Prevenzione incendi: non si hanno informazioni.

Conformità impianti: Dichiarazione conformità impianti elettrico, idrosanitario, termico e gas non reperite.

Regolarità edilizia

Dall'indagine archivistica presso l'Archivio Edilizio e l'Archivio Storico della Città di Torino sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi probatori in riferimento all'immobile oggetto di valutazione:

N° Protocollo	Descrizione	Tipologia pratica	Data
1878-1-00025	Casa Tre Piani	Licenza costruzione	01/03/1878
1884-100026	Muro di Cinta	Progetto	04/11/1884
1902-1-00175	Ampliamento e sopraelevazione di casa	Licenza	17/05/1902
1990-9-3019	Unione unità immobiliari	Art. 26 condono	13/09/1990
1992-9-01403	Muriccio camera/ creazione antibagno	Art. 26 condono	27/04/1992
2006-9-05960	DIA ascensore privato	Art.22	08/05/2006

La prima edificazione del fabbricato complessivo risale al 1878 come Casa a tre Piani. Nel

1902 viene realizzato un ampliamento riguardante la manica su Via Madama Cristina e viene aggiunto un nuovo piano. Dall'osservazione della planimetria del primo piano allegata al suddetto titolo edilizio, in corrispondenza dell'unità oggetto di valutazione, emerge la presenza di un balcone in corrispondenza del locale che affaccia sulla Via Valperga Caluso (denominato da rilievo "camera1"), non rilevato in fase di sopralluogo e l'assenza del vano ripostiglio rilevato sul ballatoio lato cortile; ciò per quanto attiene alla corrispondenza in prospetto dell'esistente rispetto all'autorizzato. Per quanto riguarda la corrispondenza interna dell'assetto planimetrico si rimanda alle pratiche successive al 1902.

Relativamente alla singola unità immobiliare sono state reperite n.3 pratiche edilizie riguardanti lo stesso e risalenti agli anni Novanta dello scorso secolo e Duemila.

Negli anni che intercorrono tra il 1902 e il 1990, non vengono reperite pratiche archivistiche riconducibili all'unità immobiliare. L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare al 18/09/1990 è visionabile unicamente sulla planimetria catastale a firma del Geom. BBB che non presenta comunque valenza probatoria.

A partire dal 1902 pertanto, ritroviamo esclusivamente la pratica del 1990 che costituisce applicazione art. 26 della Legge 47/85 per l'unione delle due unità immobiliari del piano primo che hanno portato all'attuale unità contraddistinta con il subalterno numero 26 (non contiene elaborati grafici) e la pratica del 1992 che costituisce anch'essa applicazione art. 26 della Legge 47/85 per l'eliminazione di un muriccio nella camera affacciante sul cortile e per la creazione del locale antibagno (non contiene elaborati grafici). In ultimo, la pratica del 2006 costituisce una Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, legittimante la posa della piattaforma elevatrice esterna ad uso esclusivo.

L'analisi della documentazione disponibile non consente di evidenziare chiaramente la sussistenza di difformità edilizie. Queste possono, però, essere agevolmente sanate mediante l'applicazione dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 – "*Accertamento di conformità con*

rilascio del permesso di costruire in sanatoria subordinato al pagamento, a titolo di oblazione del contributo di costruzione in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso”.

PROFILO TECNICO DEL BENE

Struttura e finiture

Parti comuni

La costruzione dell'edificio risale alla seconda metà dell'Ottocento, nella specifico all'anno 1878. Nel 1902 il fabbricato ha subito un ampliamento relativo alla manica di Via Madama Cristina ed una sopraelevazione di un piano, portando l'edificio all'attuale con stato volumetrico complessivo. Dal 1902 ad oggi sono stati effettuati interventi di ordinaria manutenzione dell'immobile tra cui la manutenzione straordinaria della facciata condominiale nel 2021 con pratica 2021-20-8594, presente nell'elenco archivio, ma segnalata come “irreperibile” dall'archivio stesso (si allega attestazione di irreperibilità della pratica da parte dell'archivio edilizio della Città di Torino).

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura e orizzontamenti a volte. Lo schema prospettico delle facciate su via è caratterizzato da una zoccolatura e da un basamento, all'altezza del piano terreno adibito a negozi, in finto bugnato con fascia marcapiano con cornici geometriche tra piano terreno e primo. Tra il primo e il terzo e ultimo piano (quarto f.t.) ritroviamo due fasce verticali in finto bugnato, la predominanza della superficie della facciata in intonaco con motivo decorativo a fughe orizzontali e le aperture esterne caratterizzata da cornici, cimase a coronamento e pannelli di basamento nei sottofinestra in cemento. I balconi sono caratterizzati da orizzontamento in pietra e parapetti in ferro con motivi decorativi semplici. Lo stato di conservazione delle facciate su via risulta buono.

Le facciate in corrispondenza dell'interno cortile presentano invece un pessimo stato di conservazione. Ritroviamo una facciata a livello del piano terreno con evidenti segni di mancanza di manutenzione tanto da evidenziare efflorescenze e i segni dell'esposizione agli agenti ambientali nel corso del tempo. I piani superiori, meglio mantenuti risultano tinteggiati, ma con tonalità diverse tra i vari piani (piano primo nella tonalità del giallo e piani superiori nel bianco) conferendo un aspetto non omogeneo al complesso della facciata.

Il piano cortile presenta una pavimentazione discontinua con la presenza di ciottolato, in alcuni punti ormai quasi assente. Il cortile ospita un ricovero per biciclette coperto con tettoia e l'area di raccolta rifiuti differenziati con gli appositi cassonetti. L'androne carraio presenta un buono stato manutentivo con pareti tinteggiate e pavimentazione cementizia. La scala condominiale, con pavimentazione in cementine, non presenta segni di ammaloramento e la scala di distribuzione ai piani presenta gradini in pietra e ringhiera in ferro.

Unità immobiliare

All'interno dell'unità immobiliare si riscontrano:

- Portoncino di ingresso: Il portoncino di ingresso in legno a doppio battente con serratura e chiavistello addizionale risulta in buono stato di manutenzione.
- Porte interne: Le porte interne presentano tre tipologie. La porta della bussola di ingresso in legno verniciato bianco e vetro risulta in buono stato di manutenzione. Le porte dei locali interni, ben conservate, risultano in legno verniciato bianco, a doppio battente, fatta esclusione quelle del soggiorno, del wc di servizio, del ripostiglio e del bagno che sono costituite da un singolo battente in legno verniciato bianco. La porta del bagno è sormontata da finestra sopra luce per fornire illuminazione all'antibagno che lo precede.

- Serramenti esterni: I serramenti esterni sul lato di Via Valperga Caluso sono quelli in legno verniciato bianco e vetro dell'assetto originario dell'immobile, mentre quelli del lato cortile (cucina 1, cucina 2 e camera 2) sono stati sostituiti probabilmente con la manutenzione straordinaria degli anni Novanta e sono in legno color naturale e vetrocamera, ma non ancora a taglio termico. La finestra del wc di servizio risulta ancora appartenente all'assetto antecedente al riattamento degli anni Novanta, in legno verniciato bianco e vetro semplice. I serramenti esterni sono dotati di gelosie a due battenti di colore grigio chiaro, caratterizzate da un pessimo stato di conservazione ad esclusione di quelle lato cortile interno che presentano invece degli scuri interne per consentire l'oscuramento degli ambienti in cui sono inseriti.
- Pavimentazioni: Le pavimentazioni che risalgono alla ristrutturazione degli anni Novanta sono in gres porcellanato lucido di colore chiaro e risultano in buono stato manutentivo. Stessa caratteristica per i rivestimenti del bagno e del wc di servizio.

Impianti tecnologici

L'abitazione è collegata all'impianto di riscaldamento condominiale, di caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria installata internamente al locale antibagno, di impianto elettrico autonomo, di impianto idrosanitario e di impianto gas. Tutti gli impianti sono perfettamente funzionanti. I corpi radianti sono termosifoni in ghisa e sono dotati di valvole di apertura/chiusura. Il contatore del gas è collocato all'interno di una nicchia armadiata posizionata a ridosso della bussola di ingresso all'abitazione. Il contatore dell'elettricità è posizionato in un armadietto a muro all'interno della bussola di ingresso. L'impianto elettrico autonomo fu con buona probabilità completamente revisionato con la manutenzione straordinaria degli anni Novanta (vedasi allegato n. 06).

Stato di conservazione

L'immobile si presenta nel complesso in un buono stato di conservazione. Le parti comuni, come già precedentemente descritto, sono parzialmente mantenute, ma risultano

complessivamente in buono stato, fatta eccezione per il basamento lato cortile.

Internamente, l'unità immobiliare non presenta segni di ammaloramento evidenti, fatto salvo per alcuni segni di infiltrazione in corrispondenza del soffitto del locale cucina 2, di cui si riporta documentazione fotografica all'allegato n. 07. Le pareti e i soffitti di parte dei locali necessiterebbero di essere imbiancati, ma non si constata la necessità di ulteriori lavorazioni.

I serramenti, per quanto non adeguati agli attuali standard di efficientamento energetico presentano un buono stato di conservazione e ferramenta di chiusura funzionante. Le persiane esterne presentano un pessimo stato manutentivo, con componenti mancanti e verniciatura fortemente degradata e con necessità di ripristino completo.

Le pavimentazioni presentano un buono stato di conservazione.

Per la cantina di pertinenza non è stato possibile rilevare lo stato di conservazione, in quanto non è stato possibile accedere alla stessa in fase di sopralluogo.

Misura della consistenza – Misura della superficie commerciale

Per quanto concerne il computo della superficie commerciale (vedasi allegato n. 08) viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 MARZO 1998 n. 138, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo R (R/1). Da questa sono stati tratti i coefficienti di differenziazione delle superfici che si riportano in estratto qui di seguito:

Criteri per i Gruppi << R (attuali : da A/1 a A/9 e C/6) >> e << P (attuali : da B/1 a B/6) >>

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili ;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura : del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ; del 25 per cento qualora non comunicanti ;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura : del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ; del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (attuali A/7 e A/8), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (attuali C/6) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Dall'applicazione di tali criteri sull'immobile in oggetto si ottiene la seguente tabella riassuntiva delle consistenze commerciali:

Piano	Consistenza	Superficie calpestabile (mq)	Coefficiente applicato Da DPR 138/98	Superficie aeroilluminante (1/10 sup. pavimento)* necessaria
Primo	Ingresso	8.37	100%	non necessaria
	Disimpegno	5.04	100%	non necessaria
	Camera1	20.84	100%	2.08 mq
	Camera 2	14.15	100%	1.41 mq
	Cucina 1	15.79	100%	1.57 mq
	Cucina 2	18.22	100%	1.82 mq
	Soggiorno	16.72	100%	1.67 mq
	Wc	1.97	100%	0.19 mq
	Antibagno	5.10	100%	-
	Bagno	4.89	100%	0.48 mq
	Ripostiglio	0.88	100%	non necessaria
	Ballatoio	8.28	100%	
Interrato	Cantina	17.43	25%	-

Il totale calpestabile è pari a 150,19 mq.

STIMA DEL BENE

L'immobile è valutato tenendo in considerazione le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e relative al primo semestre dell'anno 2023, le cui stime si basano sui prezzi indicati negli atti notarili di compravendita. Successivamente i dati sono sottoposti ad analisi statistica al fine di escludere i valori estremi.

In relazione all'immobile in oggetto il prezzo di **mercato indicato in zona** è compreso tra un valore minimo e un valore massimo equivalenti a:

- Tipologia *abitazione di tipo economico – stato conservativo normale*: 1.600,00 e 2.400,00 €/mq.

Si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato presso operatori professionali del settore immobiliare al fine di verificare la congruenza o meno dei valori forniti dall'O.M.I. rispetto a quelli indicati dal mercato.

A seguito di tale confronto è emersa una buona aderenza tra le differenti valutazioni immobiliari ed i valori forniti dall'O.M.I.. Considerato lo stato dell'immobile e dei suoi impianti, si ritiene opportuno adottare prudenzialmente il valore più basso pari a 1.600,00 €/mq.

Pertanto $150,19 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 240.304,00 \text{ €}$, arrotondato ad **€ 240.000,00 (duecentoquarantamila/00)**.

Quanto sopra esposto ad evasione del gradito mandato conferito.

Torino, 22/05/2024

L'ESPERTO

Dott. Enrico LEVA

