

Arch. Carlo G. Meo Colombo CTU TRIBUNALE DI MILANO
Via Antonio Cechov, 21 - 20151 Milano tel.02.890.700.01 cell. 347.78.87.327

PERIZIA ESTIMATIVA



IMMOBILE UBICATO NEL FABBRICATO SITO IN
VIA BADINI CONFALONIERI, 59 - TORINO

EREDITA' GIACENTE R.G. 6716/2017- sig. [REDACTED]
TRIBUNALE DI MILANO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANISTI
E PAESAGGISTI E CONSULENTI
IN PROVINCIA DI MILANO
n. Tecnico
CARLO G. MEO COLOMBO
Arch. Carlo Giovanni Meo Colombo
architetto
16290

Il sottoscritto Arch. Carlo Giovanni Meo Colombo iscritto all'Albo degli Architetti di Milano al n.16290, ed all'albo dei CTU del tribunale di Milano con il numero 13096 con studio in via Antonio Cechov, 21 - 20151 Milano è stato incaricato dal Presidente della Sezione IV Civile del Tribunale di Milano Giudice dott. Damiano Spera di procedere alla stima dell'immobile ubicato in Torino, via Badini Confalonieri n° 59 con box di pertinenza sito in Torino via Refrancore n° 62 (stesso complesso immobiliare); trattasi di un appartamento ad uso residenziale in un fabbricato ubicato nella circoscrizione 5 della città di Torino.

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo in data **07/06/2018** e tutti gli accertamenti utili, sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Torino, nella circoscrizione 5.

La circoscrizione 5 comprende i quartieri Barriera di Lanzo, Borgata Vittoria, Borgata Tesso, Parco Dora, Vallette, Borgata Ceronda, Lucento, Spina Reale, Continassa e Madonna di Campagna. L'immobile, di cui si produce perizia, è nel quartiere Madonna di Campagna, che è situato nella periferia nord-ovest della città di Torino.

Frammenti storici, risalenti al XIV° secolo, fanno risalire il nome del quartiere da una edicola sacra raffigurante una Madonna e sorgente, tra campi e boschi, all'incirca ove oggi è sita l'attuale Chiesa Parrocchiale.

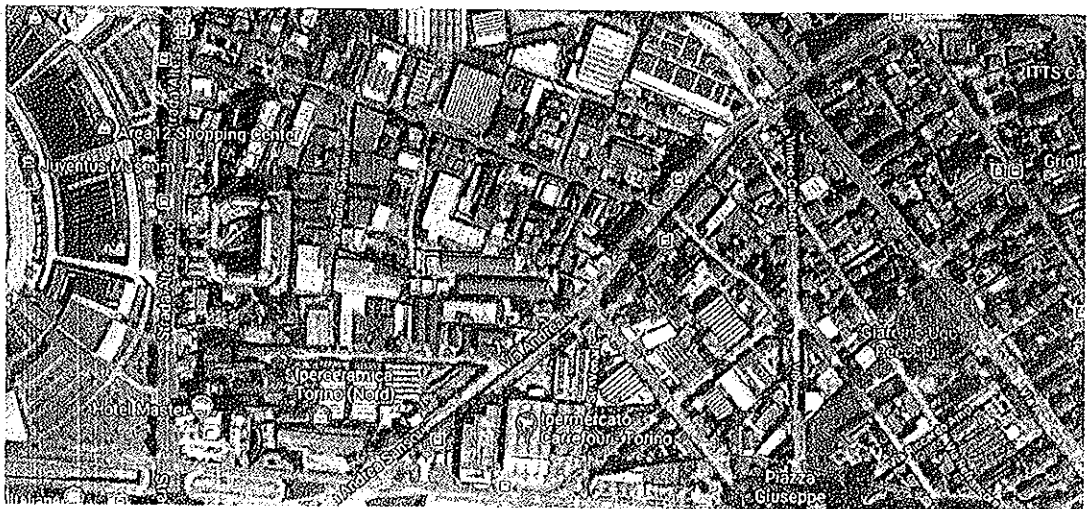
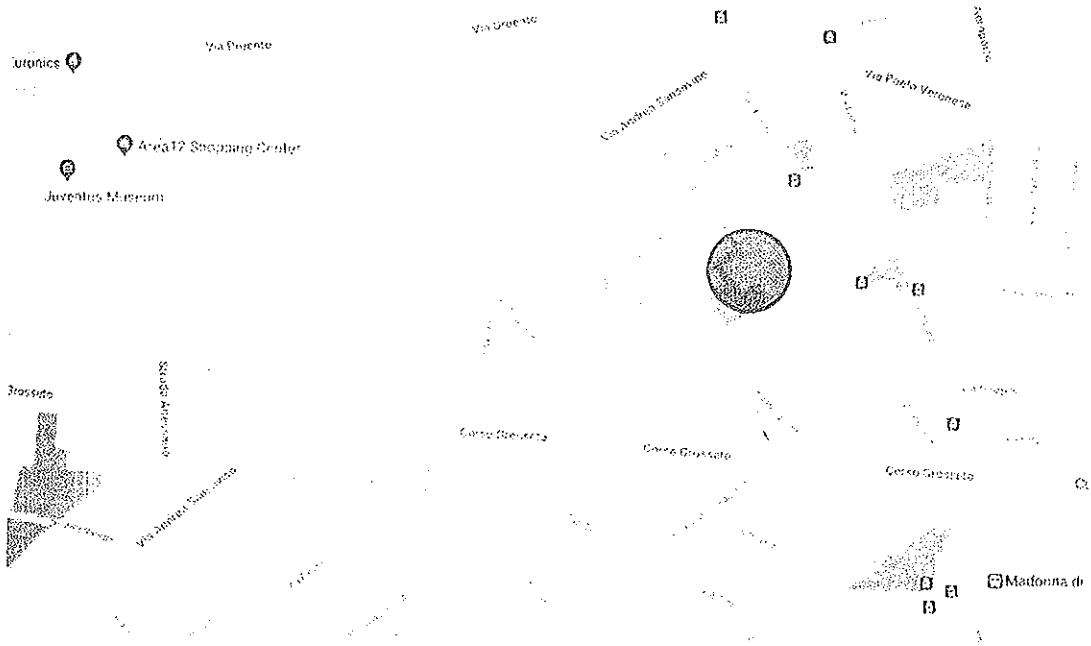
Nei pressi della Cappelletta sorse un Convento di Cappuccini e lentamente attorno al convento crebbe una borgata che prese il nome di **Madonna di Campagna**.


Alla fine del XIX secolo si svilupparono nel quartiere nuove attività industriali, in particolare tessili. Poi, le famose acciaierie, con le Ferriere Vitali e Ansaldo-FIAT di via Borgaro, la Michelin, e altre fabbriche dell'indotto tra il XIX e il XX secolo, diedero nuovo impulso demografico al quartiere, con l'incremento di nuovi servizi. Rilevanti interventi urbanistici sono presenti in tutta l'area, ricordiamo il collegamento a scorrimento veloce che collega idealmente la Tangenziale Nord di Torino al viale della Spina, nel rinnovato corso Principe Oddone.

L'area presenta molte aree verdi.

L'area di interesse risulta ben collegata dai mezzi pubblici: le stazioni del servizio ferroviario metropolitano SFMA più vicine all'immobile sono Madonna di Campagna e Rigola Stadio. La zona è servita anche dagli autobus 11 (p.za De Gasperi (Venaria)- C.so Stati Uniti), 69 (via Italia (Borgaro) - piazza Stampalia) e 77 (via Sandre (Venaria) - corso Cadore) e dal tram 9 (Torino Esposizioni - P.za Stampalia).

Inquadramento



 Area di interesse

SITUAZIONE CATASTALE

In Comune di Torino, fabbricato di 10 piani fuori terra situato al civico 59 di via Badini Confalonieri.

L'immobile di cui si produce perizia è ubicato al piano Terra dell'immobile suddetto. L'immobile è ubicato in un edificio di recente costruzione..

Dati catastali: L'immobile e il box, intestati [REDACTED] - sono così identificati presso l'Agenzia del Territorio:

Appartamento

Foglio **1060**

Particella **464**

Subalterno **155**

Categoria **A/2** - Classe **2** - Consistenza **3 vani**

Rendita Catastale € **642,99**

Box

Foglio **1060**

Particella **464**

Subalterno **70**

Categoria **C/6** - Classe **3** - Consistenza **13 mq**

Rendita Catastale € **98,69**

Si allegano i documenti relativi ad una **Ispezione Ipotecaria** dell'immobile dalla quale emerge che entrambi i beni in oggetto risultano gravati da ipoteca giudiziale data 02/01/2012 numero di repertorio 7/2012 in favore a Banca Popolare di Milano SCARL. L'istituto bancario, con nuova ragione sociale ovvero BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L. il 26/09/2012 procede con un atto esecutivo di pignoramento sui bei immobili [REDACTED] comprendenti i due subalterni in esame. Infine 25/01/2016 l'ipoteca sui soli due immobili oggetto di questa perizia viene trascritta a favore dell'Istituto **Bancario Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna s.c.** con sede a Bene Vagienna (CN)

CRITERI DI STIMA

a) Caratteristiche tecniche del bene

In base alla documentazione esaminata si verifica la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile secondo le vigenti normative. La legittimità urbanistica ne garantisce la circolazione giuridica del bene: pertanto non ci sono elementi che comportino la riduzione o la mancanza di commerciabilità dell'immobile o che influiscano sul suo valore.

Al fabbricato si accede da via Badini Confalonieri. L'ingresso carraio è posto sul lato opposto, ovvero su via Refrancore. Da quest'ultimo accesso si arriva al box.

L'immobile di cui si produce perizia estimativa è composto da 1 locale soggiorno con angolo cucina, 1 bagno, 1 camere da letto. E' esposto su un lato, ovvero a sud/ovest.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche dimensionali e di finiture.

I pavimenti: sono in ceramica tranne nella camera da letto in cui è presente un laminato plastico;

Rivestimenti interni: le pareti sono tinteggiate; in bagno e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici: in bagno vi sono piastrelle fino ad un'altezza di 210 cm e in cucina fino ad un'altezza di 150 cm. Il bagno è con doccia.

Infissi esterni: con telaio in legno e vetro doppio, in ottime condizioni.

Infissi interni: a battente, sono in legno tipo noce. Sono in buono stato

Impianti: l'immobile ha riscaldamento autonomo, con radiatori in ghisa e in alluminio. La caldaia regola anche l'acqua calda sanitaria. E' presente un libretto di manutenzione della caldaia. La superficie s.l.p. è pari a 55 mq.

b) Note tecniche sulla metodologia della stima:

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- i metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- i sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti: posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- la stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

Tutto ciò premesso:

STIMA E CONSISTENZA - Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia similare.

c) Quotazioni Agenzia delle Entrate

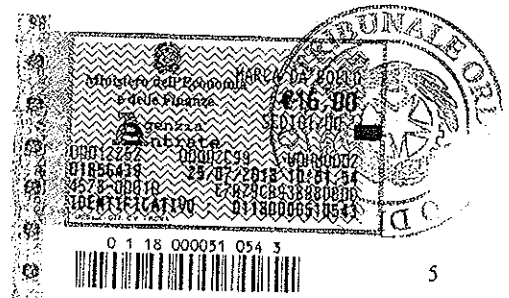
Per la valutazione si tiene conto sia del parametro indicato dall' Agenzia del Territorio, ovvero il valore contenuto nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia (OMI). I valori OMI non devono intendersi sostitutivi della "stima" ma possono rappresentare un ausilio alla stessa.

Quotazione Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate - OMI

Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: Torino

comune: Torino



fascia/zona: Periferica/Madonna di Campagna

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 35

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lorda/Netta)
		Min	Max	
Abitazioni civili	ottimo	1650	2450	L
Abitazioni civili	normale	1100	1650	L
Abitazioni di tipo economico	ottimo	1250	1700	L
Abitazioni di tipo economico	normale	950	1400	L
Box	normale	990	1300	L
Posti auto coperti	normale	720	890	L
Posti auto scoperti	normale	580	720	L

L'immobile ricade in "Abitazioni civili" (evidenziato in giallo)

c) Valore di mercato

Da un'analisi dei prezzi degli immobili della stessa tipologia ubicati in via Confalonieri e nelle immediate vicinanze, si evince che gli immobili hanno un valore che si attesta intorno ai **950 – 1700 €/mq**.

Per quanto riguarda i box coperti il valore di vendita si attesta intorno a **1000 €/mq**.

L'immobile in oggetto, rispetto alla valutazione OMI, si colloca nella categoria di abitazione civile di tipo normale con valore di vendita di **min 1100 max 1.650 €/mq**.

Per i box le valutazioni OMI riferiscono un valore di mercato compreso tra **990 – 1300 €/mq**.

Considerando che l'immobile si trova al piano terra, considerando che versa in buone condizioni: gli infissi, sia interni che esterni, sono in buone condizioni; il bagno presenta finiture medie; tenendo altresì conto che il valore di mercato della zona mantiene valori prossimi alle quotazioni OMI, si può effettuare una compravendita con valore pari a **1.100€/mq**.

CONCLUSIONI

La superficie commerciale è stata determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%.

Si aggiunge anche, **opportunamente omogeneizzata**, la superficie degli spazi e atri comuni e della cantina. Si calcola, dunque, una **superficie commerciale pari a 61 mq**

Pertanto, in virtù di quanto suddetto si valuta nel seguente modo:

APPARTAMENTO

Parametro utilizzato (€/Mq)

€ 1.100,00

Immobile	Piano	Destinazione	Sup. Lorda (Mq)	Parametro Euro/Mq	Valore (Euro)
Appartamento	T-S1	Abitazione	61	€ 1.100,00	€ 67.100,00
TOTALE		€ 67.100,00			

Leggasi euro sessantasettemilaecento/00

GRADO DI COMMERCIALITÀ

limitato () sufficiente (X) buono () ottimo ()

BOX

Parametro utilizzato (€/Mq)

€ 1.000,00

Immobile	Piano	Destinazione	Sup. Lorda (Mq)	Parametro Euro/Mq	Valore (Euro)
Appartamento	T	Abitazione	15	€ 1.000,00	€ 15.000
TOTALE		€ 15.000,00			

Leggasi euro quindicimilamila/00

GRADO DI COMMERCIALITÀ

limitato () sufficiente () buono (X) ottimo ()

Milano, 23/07/2018

Tecnico incaricato

Arch. Carlo Giovanni Meo Colombo

CTU TRIBUNALE DI MILANO

Progettazione Architettonica - Direzione Lavori - Sicurezza 81/08 - Certificazioni Energetiche

C.F. MCLCLG72P19C351Q - P.I. 03026480131 meocolombo@studiomeocolombo.it

PEC meocolombo.16290@oamilano.it www.studiomeocolombo.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

l'anno 2018 e questo giorno 26 del mese di Luglio, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso 0 11 Signor Carlo Giovanni F. Neo Colombo nat. da Catania il 19/10/1972, residente in Milano prov. (Mi) in via A. Cecchi, 21, identificato con documento Colo n° AT492795 filasciato da COWNE DI MILANO il 12/12/2014 iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 13096 alla quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 23/07/2018 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit 0 ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 11 comparente presta il giuramento ripetendo le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si riceve il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge, letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dr.ssa Anna PRATICO

Il giorno 26 della Provincia di MILANO,
Il sottoscritto
CARIO
MEDICOLOMBO
architetto
16290

NOTA BENE:

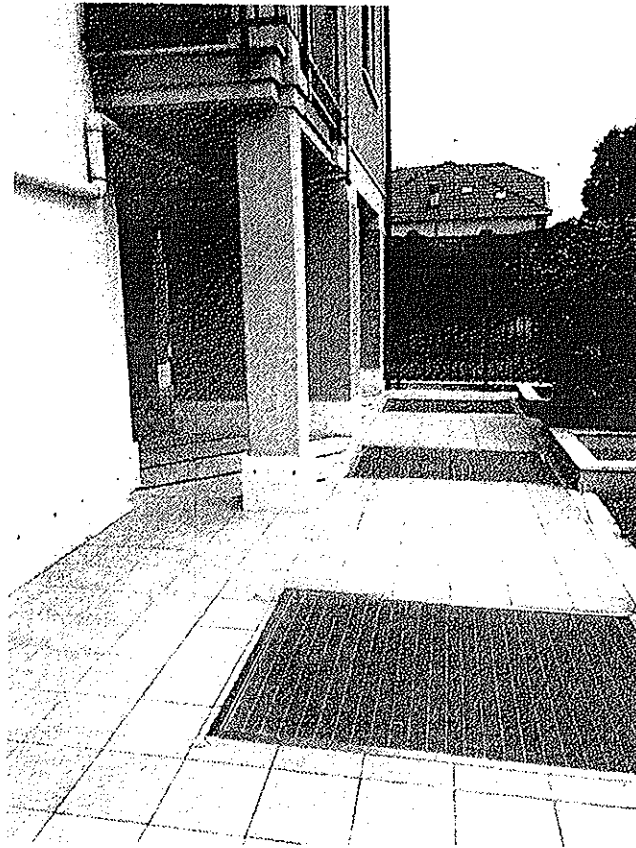
l'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000

12 6 LUG. 2018

29107

Arch. Carlo G. Meo Colombo CTU TRIBUNALE DI MILANO
Via Antonio Cechov ,21 – 20151 Milano tel.02.890.700.01 cell. 347.78.87.327

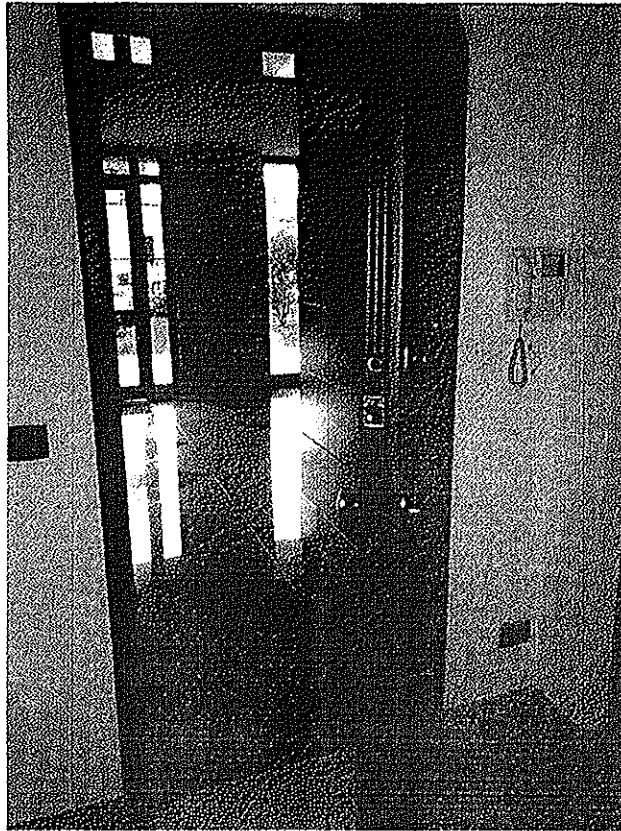


CTU TRIBUNALE DI MILANO
Progettazione Architettonica - Direzione Lavori – Sicurezza 81/08 –Certificazioni Energetiche
C.F. MCLCLG72P19C351Q - P.I. 03026480131 meocolombo@studiomeocolombo.it
PEC meocolombo.16290@oamilano.it www.studiomeocolombo.it

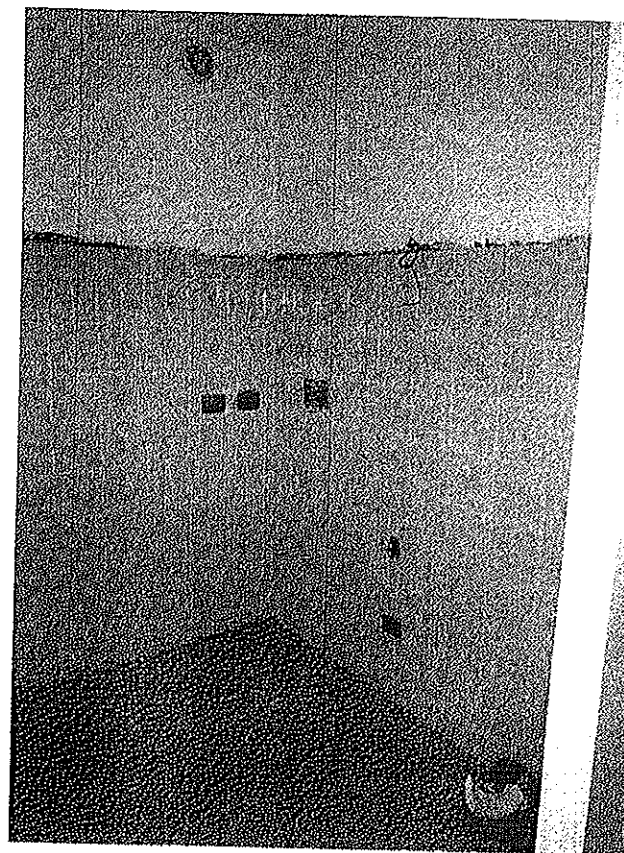
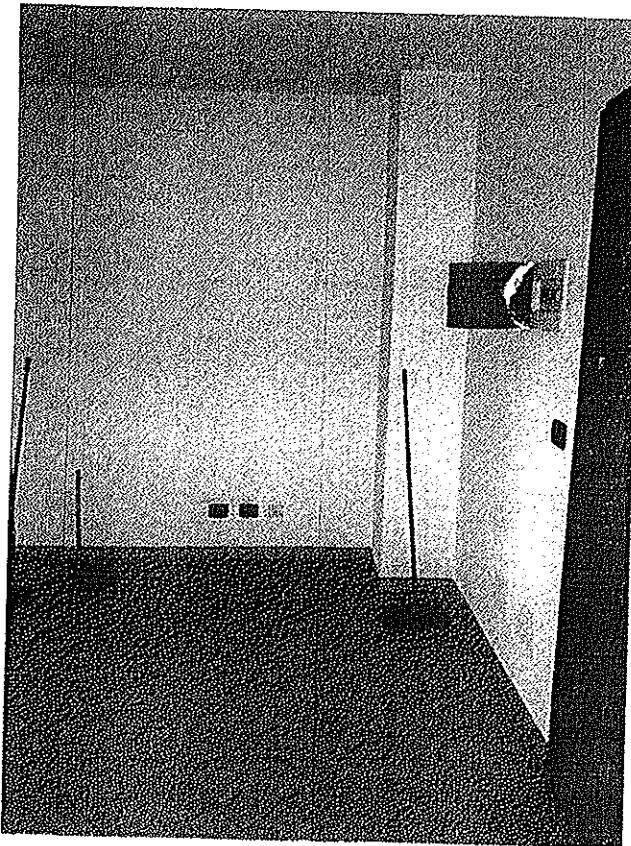
Arch. Carlo G. Meo Colombo CTU TRIBUNALE DI MILANO
Via Antonio Cechov ,21 – 20151 Milano tel.02.890.700.01 cell. 347.78.87.327



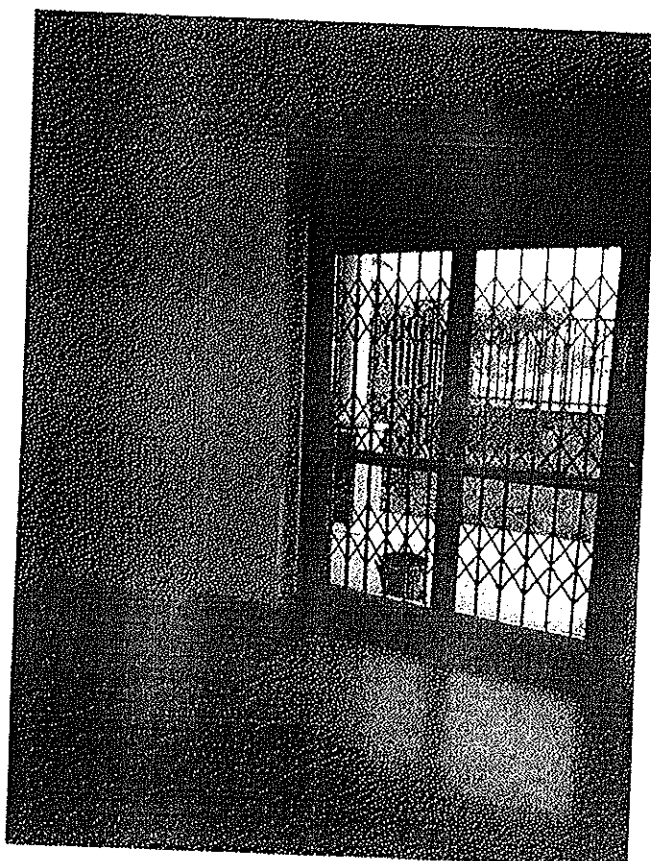
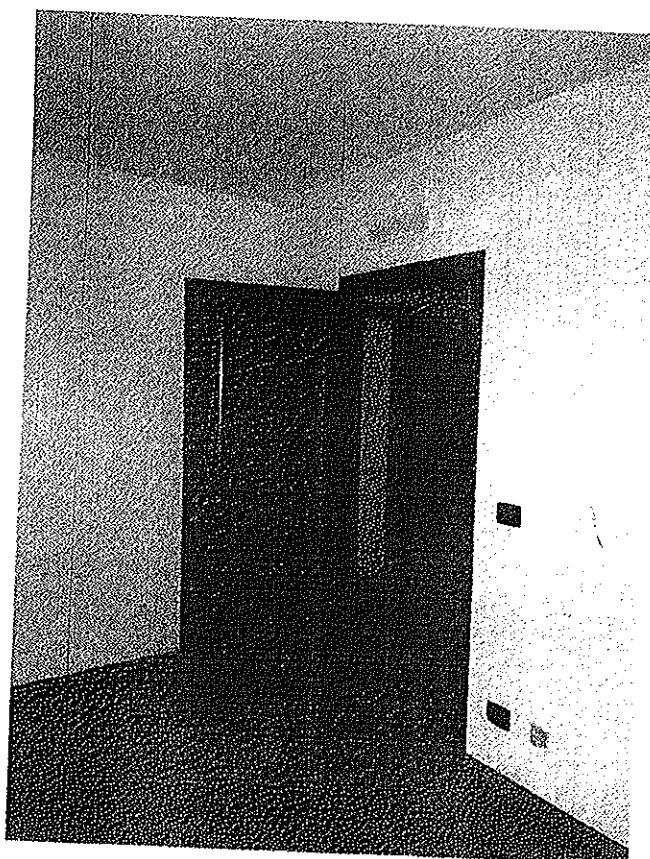
Arch. Carlo G. Meo Colombo CTU TRIBUNALE DI MILANO
Via Antonio Cechov ,21 – 20151 Milano tel.02.890.700.01 cell. 347.78.87.327



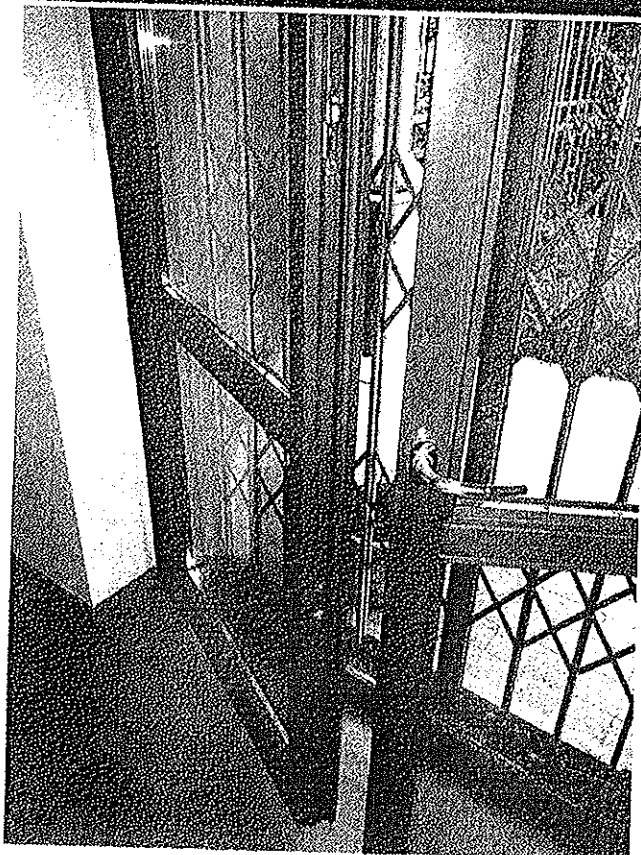
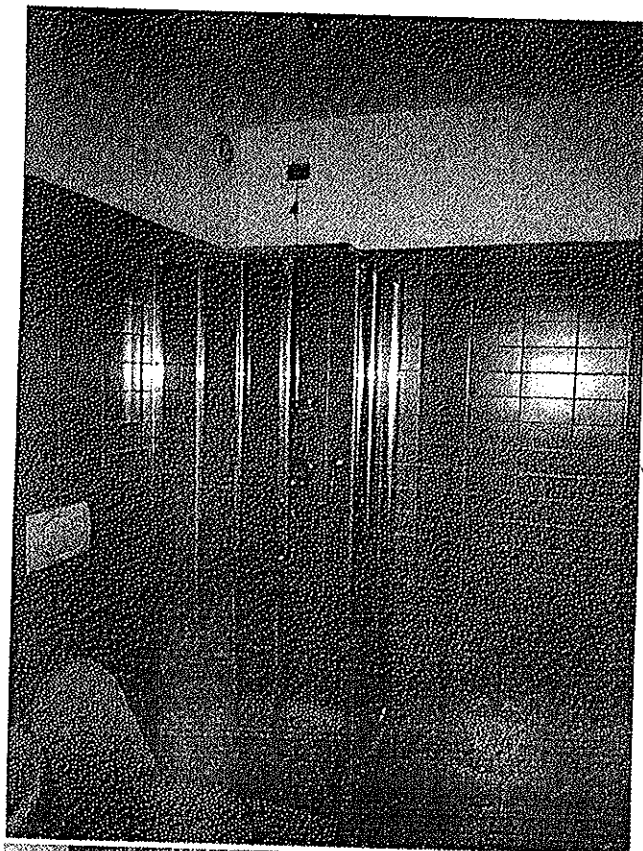
Arch. Carlo G. Meo Colombo CTU TRIBUNALE DI MILANO
Via Antonio Cechov ,21 – 20151 Milano tel.02.890.700.01 cell. 347.78.87.327



Arch. Carlo G. Meo Colombo CTU TRIBUNALE DI MILANO
Via Antonio Cechov ,21 – 20151 Milano tel.02.890.700.01 cell. 347.78.87.327

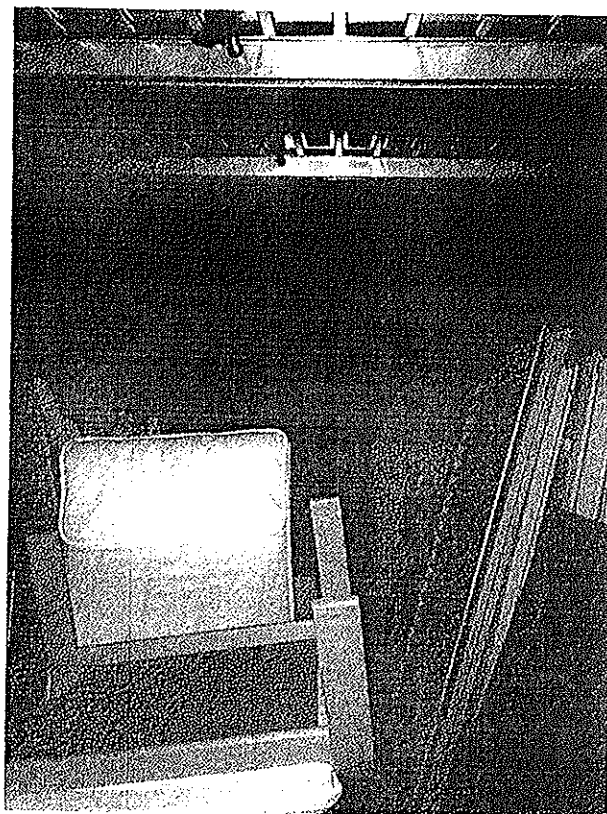
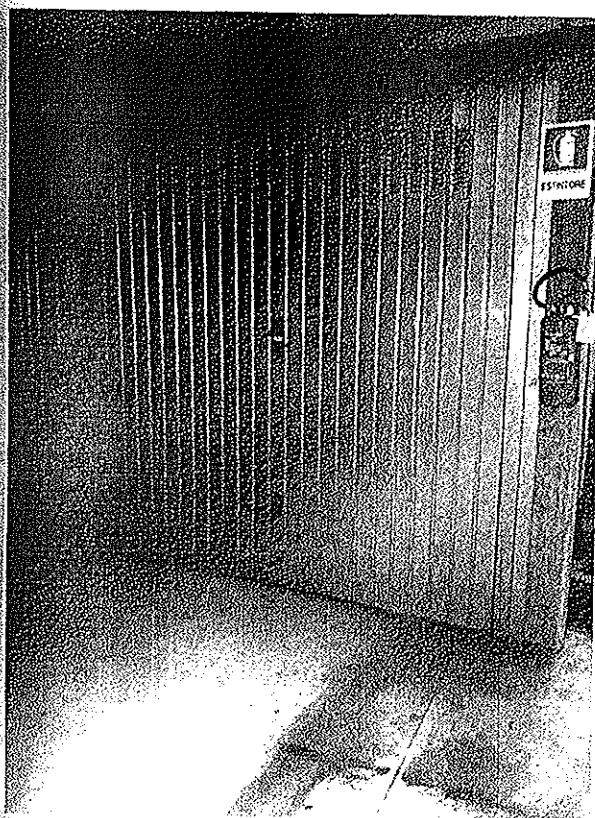
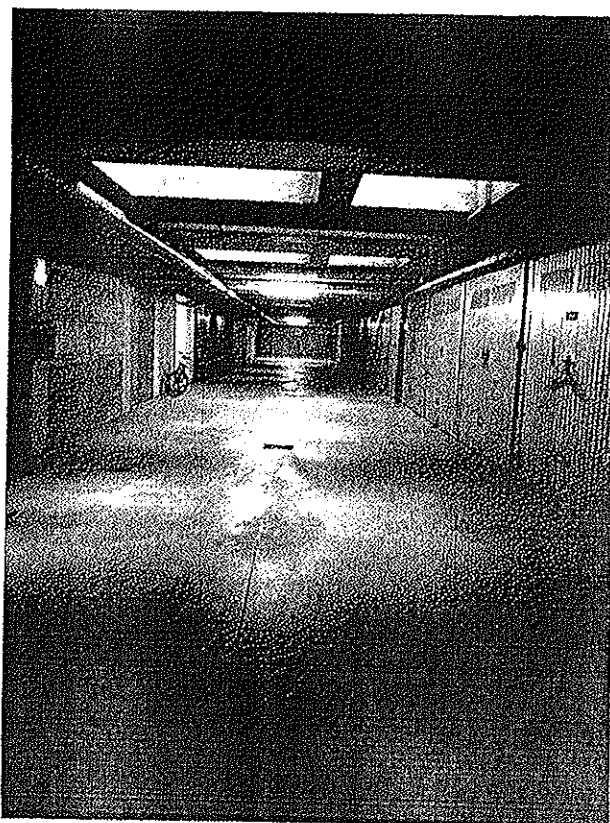


Arch. Carlo G. Meo Colombo CTU TRIBUNALE DI MILANO
Via Antonio Cechov ,21 – 20151 Milano tel.02.890.700.01 cell. 347.78.87.327



Arch. Carlo G. Meo Colombo - CTU TRIBUNALE DI MILANO
Via Antonio Cechov ,21 - 20151 Milano tel.02.890.700.01 cell. 347.78.87.327

Box



CTU TRIBUNALE DI MILANO
Progettazione Architettonica - Direzione Lavori - Sicurezza 81/08 - Certificazioni Energetiche
C.F. MCLCLG72P19C351Q - P.I. 03026480131 meocolombo@studiomeocolombo.it
PEC meocolombo.16290@oamilano.it www.studiomeocolombo.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0334646 del 15/05/2008

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

Via Alfonso Badini Confalonieri

civ. 59

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1060

Particella: 464

Subalterno: 155

Compilata da:
Ommati Iraj

Isritto all'albo:
Architetti

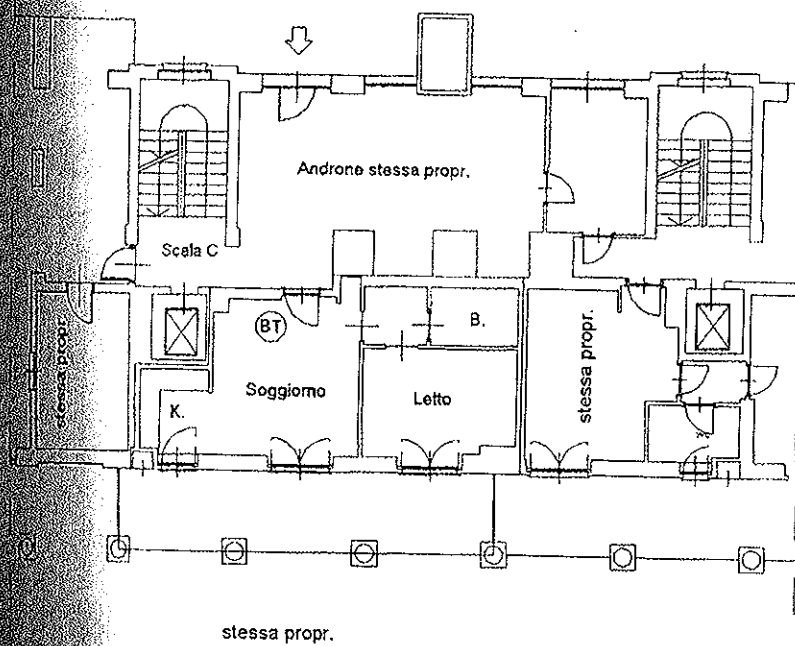
Prov. Torino

N. 7034

Scala 1:200

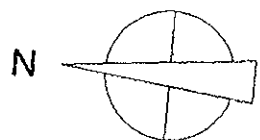
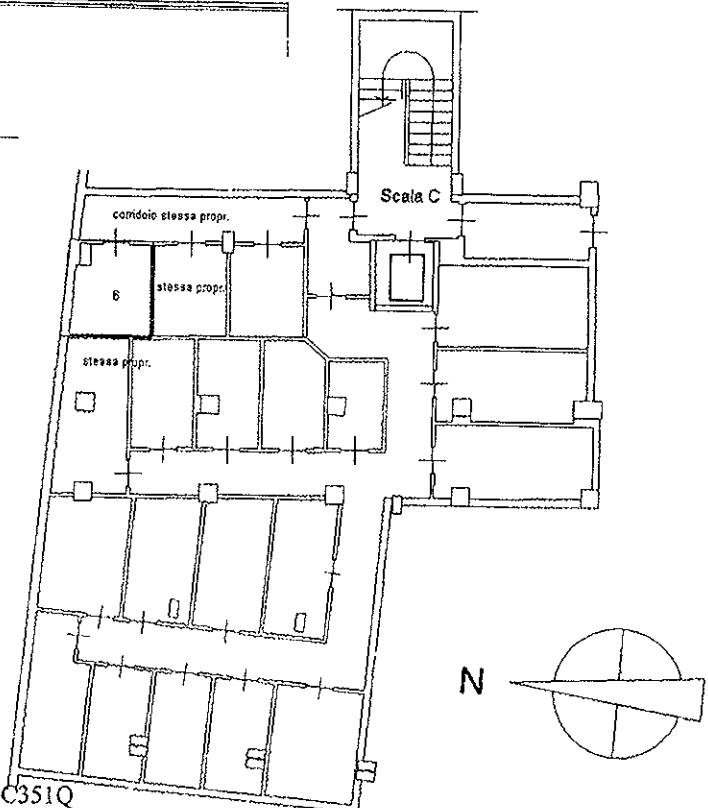
PIANTA PIANO TERRENO

H. = 2.70



PIANTA 1 INTERRATO

H. = 3.42

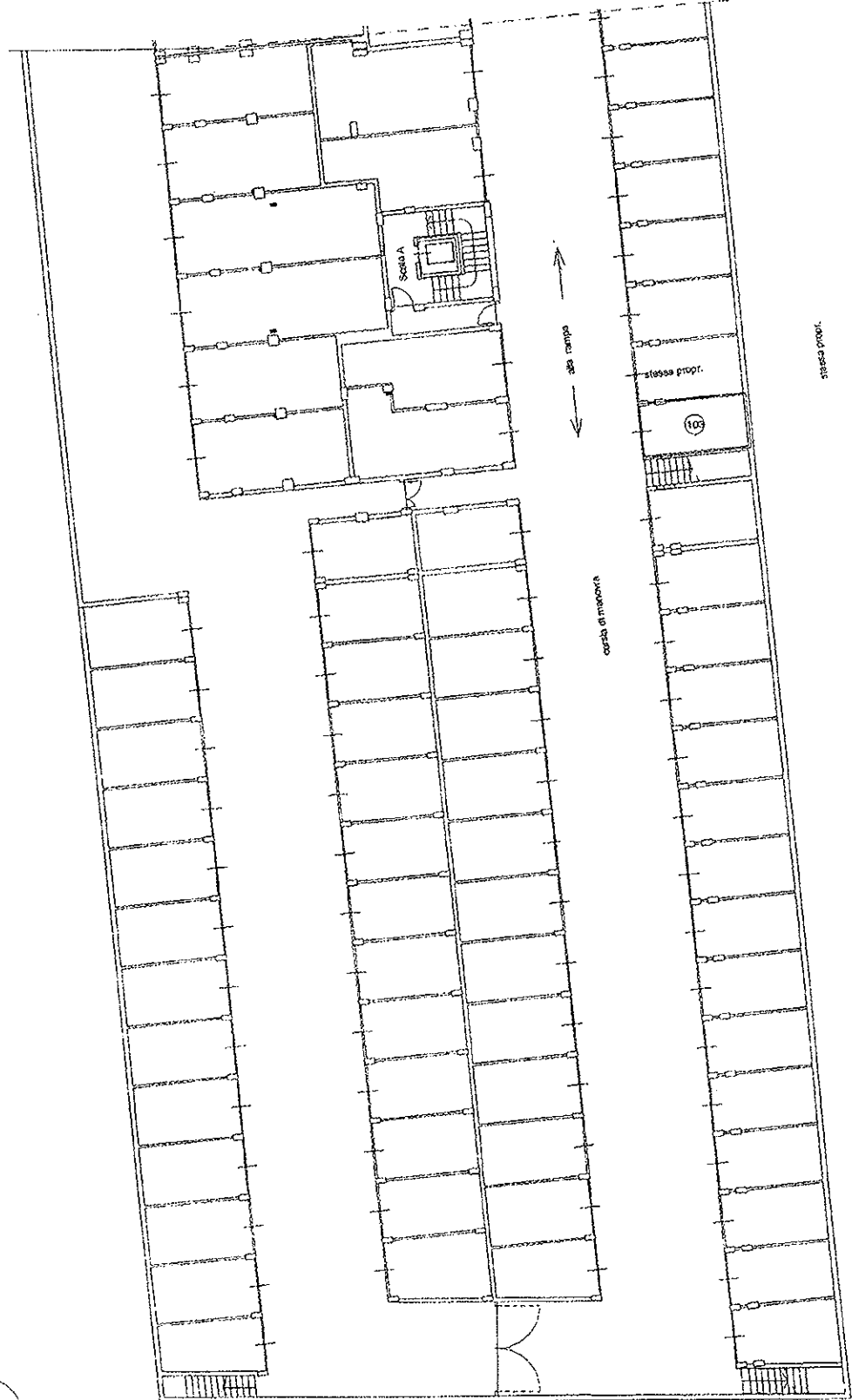


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2018 - Comune di TORINO (L.219) - < Foglio: 1060 - Particella: 464 - Subalterno: 155 >
VIA BADINI CONFALONIERI ALFONSO n. 59 piano: S1-T scala: C;

in formato in atti

N. 7034

PIANO 1A° INTERRATO
M. = 2.87



CATASTO FABBRICATI
MILANO TORINO

in atti

25/07/2018 - n. T284510 - Richiedente: MCLCLG72P19C351Q
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 25/07/2018 - Comune di TORINO (I.219) - Egitto: 1060 - Particella: 464 - Subalterno: 70
VIA PERPANCORRE n. 62 n. A piano: S1