

### DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Destinazione	Ufficio pubblico		
Indirizzo	corso Massimo D'Azeglio 60 H		
Comune	Torino		
Provincia	TO	Regione	Piemonte
Zona urbana	Semicentrale, prossima al centro città, caratterizzata da edifici storici misti a fabbricati più recenti, comoda alle varie Facoltà e Istituti di Ricerca, Museo di anatomia, Torino Esposizioni.		
Dotazione strutture	Presenza di tutti i servizi pubblici e privati, vicinanza al Parco del Valentino e al Castello Medioevale.		
Accessibilità	Trasporti pubblici numerosi e frequenti che rendono comodo e veloce il collegamento con il centro.		
Presenza di posti auto e/o parcheggi interni privati	No		
Anno di costruzione	1970	Anno di ultima ristrutturazione	-
Data del sopralluogo	18/05/2010	Data della stima	giugno 2010

**Dati catastali**

n.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
1	1351	397	160	B/4	1	310 m <sup>3</sup>	576,36

**LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

Microzona

9

Denominazione

Valentino

Estratto di mappa urbana OICT

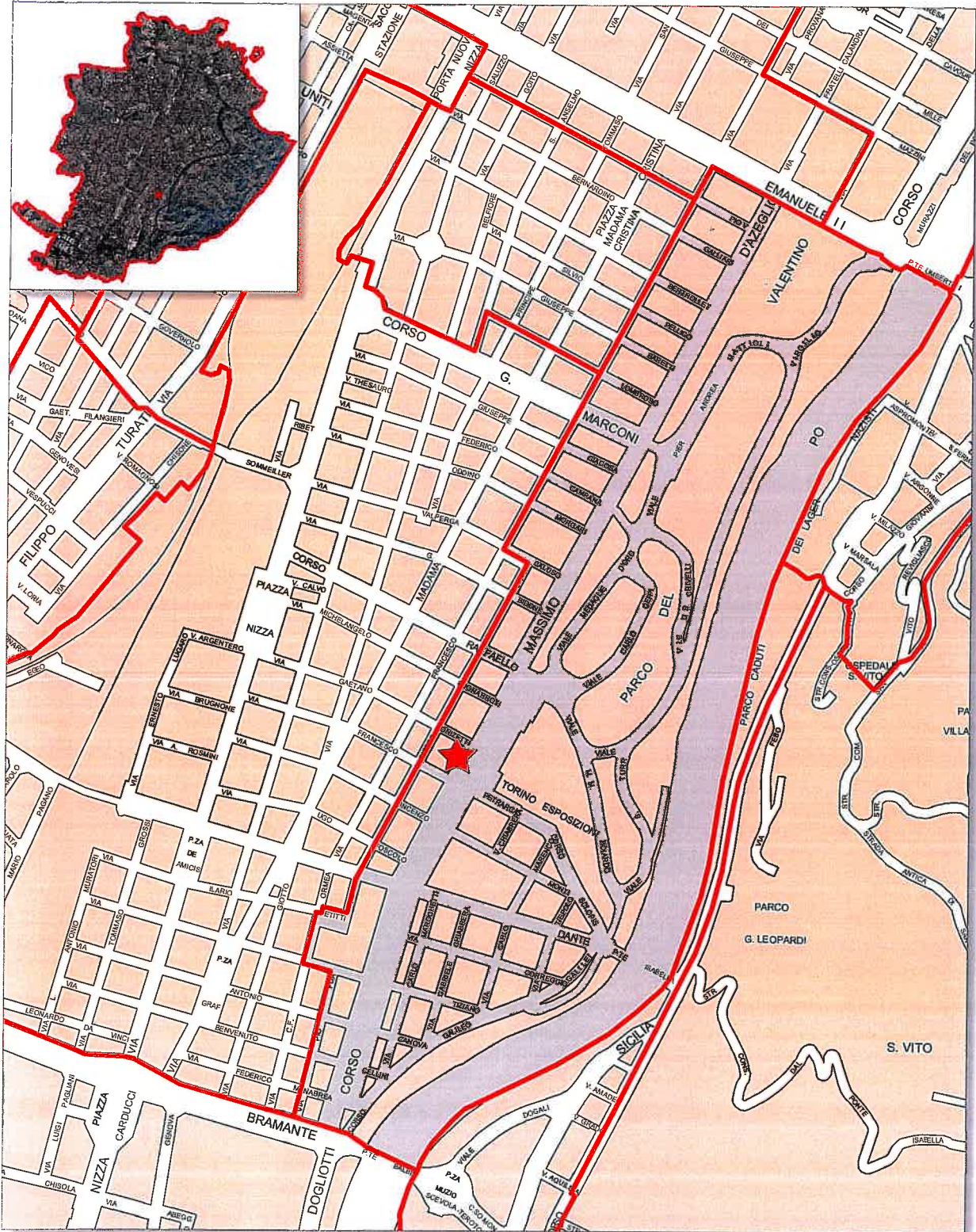




FOTO DELL'IMMOBILE

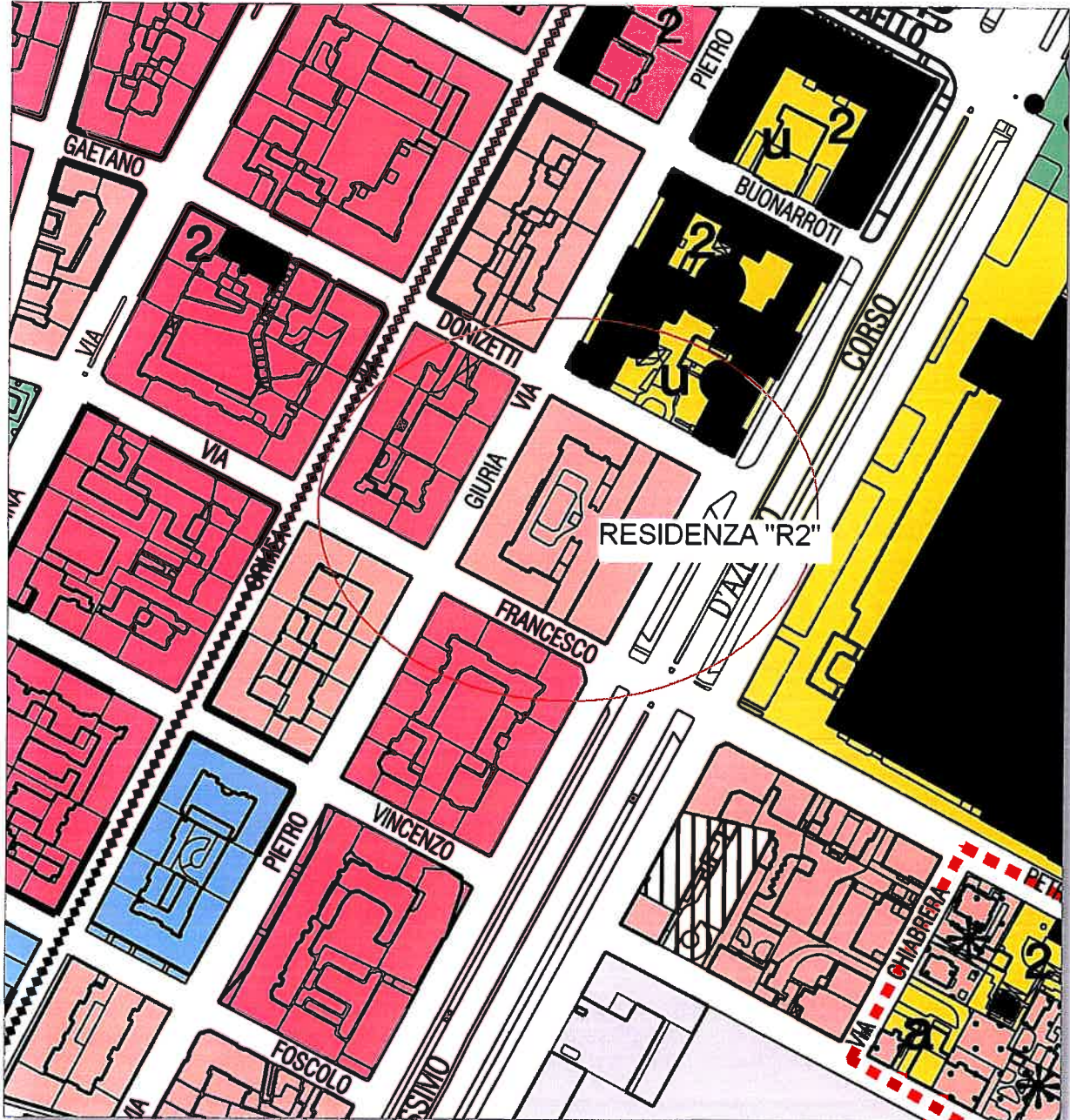




## SITUAZIONE URBANISTICA

PRGC vigente Variante n.8 al PRCG, approvata con delibera del C.C. n. 192 dell'11/10/1999

Stralcio di PRGC



Area normativa: classificazione e destinazione d'uso

Art.8 NUEA - Area R2 (7, 8, 9, 10, 11)

Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico. La destinazione è residenziale. Al piano interrato, terreno e primo sono consentite attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. e a tutti i piani gli usi ricettivi. Parcheggi in sottosuolo o in cortina edilizia.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- Unico corpo di fabbrica       Complesso       Porzione

Numero di piani       Piani fuori terra       Piani interrati

Stato d'uso e conservazione

Il fabbricato condominiale che comprende l'unità è in buone condizioni di manutenzione, l'ufficio non presenta segni di degrado se non quelli derivanti dal normale uso.

Strutture

Portanti verticali       Portanti orizzontali

Copertura       Solai

Tamponature       Tramezzature

Finiture

Facciate

Serramenti esterni

Serramenti interni

Descrizione

L'unità consiste in un negozio al piano terra di un fabbricato condominiale di 7 piani destinato in gran parte alla residenza. Il piano è interamente suddiviso in unità con vetrine su Corso Massimo d'Azeglio. Considerata l'area poco commerciale per la presenza di strutture e servizi per gli studenti, per la difficoltà di parcheggio e per l'assenza di motivi di attrazione, quasi tutte le unità al piano terra sono state destinate ad uffici. E' presente infatti la segreteria della Facoltà di Medicina, che occupa buona parte del piano terra, un bar, ed altre varie attività.

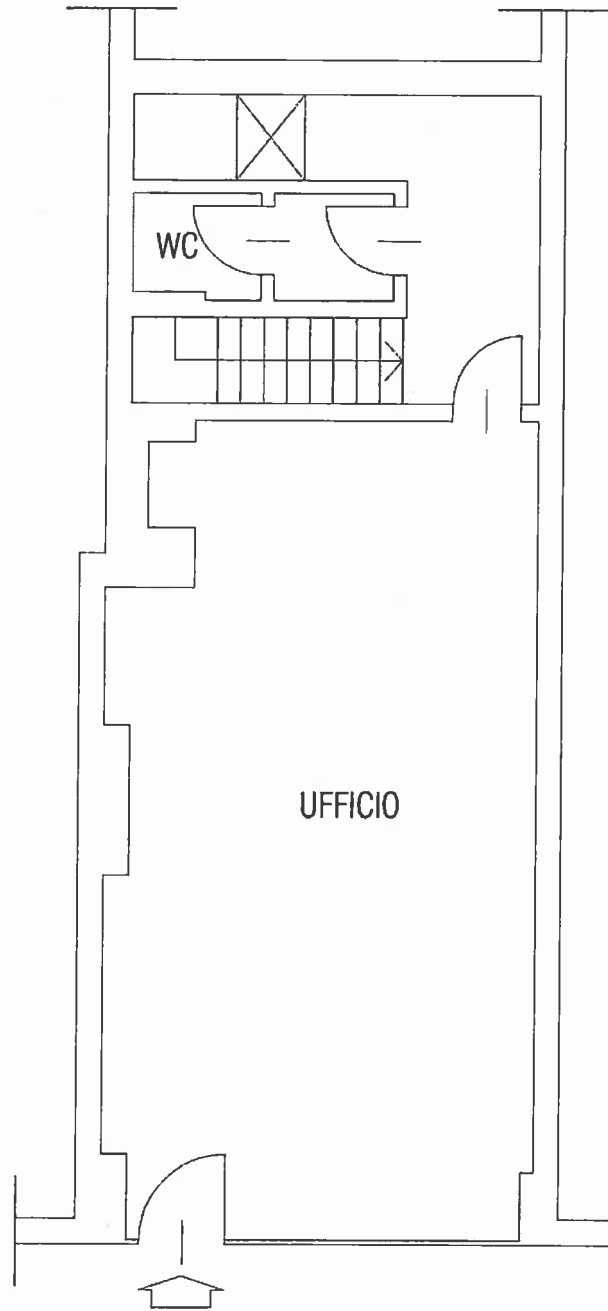
L'unità, accatastata in categoria B/4 (uffici pubblici) comprende al piano terra un ampio locale con servizi sul retro, collegato da una scala interna al piano interrato, destinato ad archivio. I due piani sono serviti da un piccolo montacarichi. Le rifiniture, i materiali impiegati, gli impianti presenti sono in condizioni ordinarie.

### DOTAZIONE IMPIANTISTICA

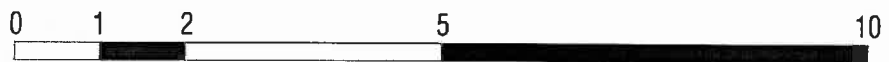
Impianto idro-sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Scarico fognario	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Impianto di riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Impianto di condizionamento	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Impianto antincendio	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Impianto ascensori	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	L'unità è dotata di un montacarichi.
Impianto TV	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Impianto telefonico	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Internet	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Impianto citofonico	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Impianto altoparlanti	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Altro: _____	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	

**PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE - PIANO TERRA**

Foglio 1351 particella 397 sub 160

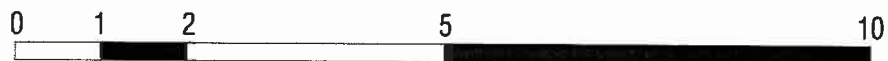
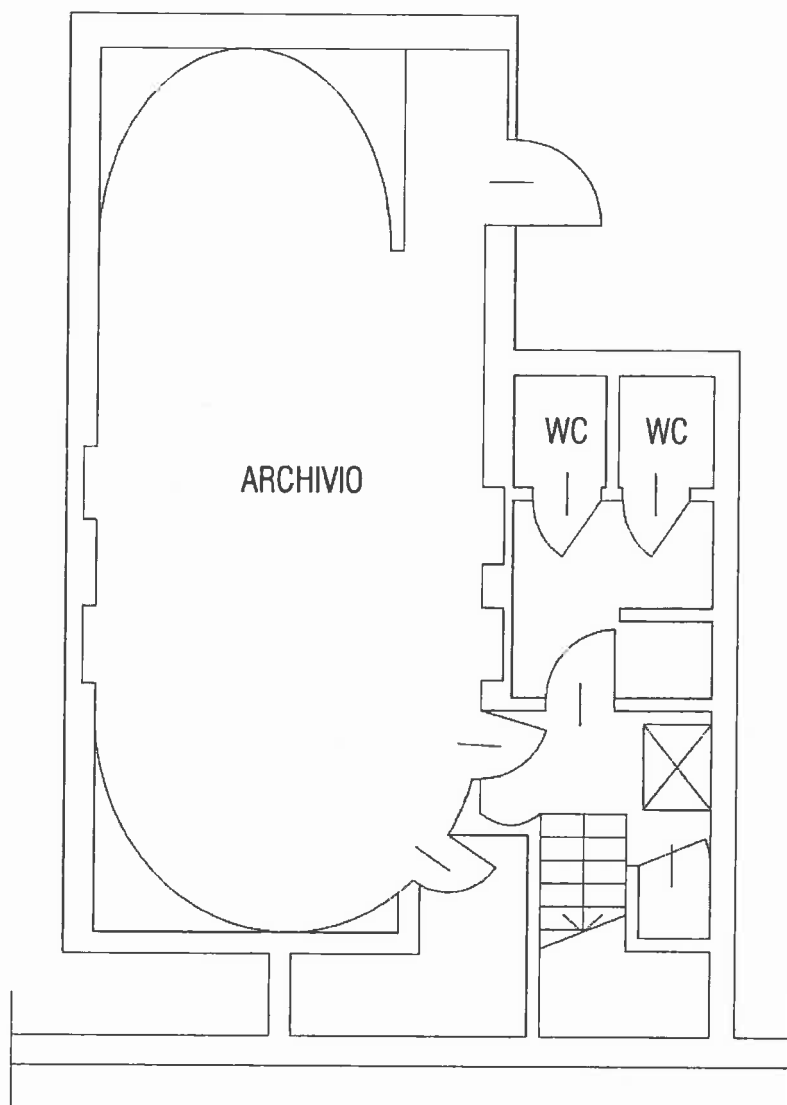


Corso Massimo d'Azeglio



**PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE - PIANO INTERRATO**

Foglio 1351 particella 397 sub 160





## CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

### Critero di stima

Sono accertabili i prezzi pagati per unità simili destinate a negozio, che, pur non essendo l'attuale destinazione d'uso dell'unità, rappresenta la destinazione normale per la quale esiste un mercato al quale fare riferimento ai fini della valutazione.

I prezzi recenti rilevati nella microzona Valentino e nelle zone limitrofe sono variabili da un minimo di € 1.800/m<sup>2</sup> ad un massimo di € 2.300/m<sup>2</sup> di superficie utile. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riportate nella descrizione dell'unità, si ritiene applicabile il valore minimo di € 1.800/m<sup>2</sup>.

### Determinazione delle superfici

<b><u>Piano terra</u></b>	
• Superficie netta ufficio	45,79 m <sup>2</sup>
• Superficie netta connettori orizzontali e verticali	11,98 m <sup>2</sup>
• Superficie netta servizi igienici	3,54 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie netta piano terra</b>	<b>61,31 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Piano interrato</u></b>	
• Superficie netta archivio	43,03 m <sup>2</sup>
• Superficie netta locali accessori (ripostigli)	5,00 m <sup>2</sup>
• Superficie netta connettori orizzontali e verticali	7,51 m <sup>2</sup>
• Superficie netta servizi igienici	8,10 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie netta piano interrato</b>	<b>63,64 m<sup>2</sup></b>
La superficie dell'unità, considerando il piano interrato al 60%, diviene:	
• Superficie netta piano terra	61,31 m <sup>2</sup>
• Superficie netta piano interrato al 60%	38,18 m <sup>2</sup>
	<b>99,49 m<sup>2</sup></b>

### Valutazione

Il valore di mercato è pertanto pari a:

$$€ 1.800/m^2 \times 99,50 m^2 = € 179.100$$

I tecnici

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_