

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

548/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Caterina Letizia Elisabetta Bruno

CF:BRNCRN80T62L219M

con studio in RIVOLI (TO) VIA CAPRA, 36

telefono: 3402614790

email: caterina@ingbruno.com

PEC: caterinaletiziaelisabetta.bruno@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 548/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TROFARELLO via Cesare Battisti 11, della superficie commerciale di **63,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale commerciale ubicato al piano terra di edificio residenziale a 5 piani fuori terra e un piano interrato, la cui costruzione risale agli anni 1980-1990, oltre a magazzino al piano interrato internamente collegato da scala a chiocciola.

L'edificio è situato in zona semicentrale del comune di Trofarello, nelle dirette vicinanze di scuole primarie e secondarie di primo grado, centri sportivi e palazzetti, nonché ad Ufficio Postale. L'area è inoltre comoda all'imbocco della Tangenziale sud della città di Torino.

L'edificio è caratterizzato da piano terra con portico ove sono presenti locali commerciali mentre ai piani superiori sono presenti appartamenti residenziali, le finiture esterne sono caratterizzate da rivestimenti lapidei per il porticato e intonaco tinteggiato per le facciate ai piani superiori. Antistante l'edificio è presente un'ampia area di parcheggio.

In generale, lo stato conservativo esterno si presenta buono e non si rilevano criticità specifiche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 400 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 2.239,46 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/07/2009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede TORINO (TO) Repertorio n. 287 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 20480.1/2009 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 10/07/2009

Coerenze: da nord in senso orario: al piano terra altra unità immobiliare, cortile interno, vano scala condominiale, portico esterno; al piano interrato altra unità immobiliare, intercapedine, vano scala condominiale, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.523,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 50.671,17

trova:

Data della valutazione:

30/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 10 gennaio 2024 si eseguiva sopralluogo congiunto insieme a funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziario, custode nominato dall S.V. Ill.ma, durante il quale si rilevava che l'immobile risulta libero da persone e in disuso ma con arredi fissi ancora presenti. Per completezza si precisa che la scrivente reperiva contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3 (TTM 2010 serie n.3 n. 4843) che, tuttavia, ad oggi risulta scaduto e non più rinnovato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 emergono le formalità sotto elencate.

Si evidenzia che la cancellazione delle formalità (gravami) sarà a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e, in particolare, gli oneri per la cancellazione sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
- imposta di bollo di € 59,00
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca, la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito e l'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % dell'ammontare dell'ipoteca. Per l'annotazione della restrizione dell'ipoteca la base imponibile è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati e determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro; l'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati. Nelle **esecuzioni immobiliari** la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione e, pertanto, solo il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri solo sulla base del prezzo di aggiudicazione.

Ciò premesso, si stimano i seguenti costi: € 1.000,00 per la cancellazione delle ipoteche ed € 300,00 per la cancellazione del pignoramento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/04/2009 a firma di notaio dr. Giulio BIINO ai nn. 25210/12708 di repertorio, iscritta il 10/07/2009 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. gen.31693/part.6324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 252.960,00.

Importo capitale: € 126.480,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/11/2015 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 12984/2015 di repertorio, iscritta il 26/04/2016 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. gen.14582/part.2417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 4.454,84.

Importo capitale: € 3.417,51

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2023 a firma di Tribunale Ordinario di Torino ai nn. 13979/2023 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. gen.33072/part.25207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 04/03/2005 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 4022 di repertorio, trascritta il 25/03/2005 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. gen.14451/part.9616, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Il bene oggetto di valutazione risulta rimosso dal pignoramento in oggetto con Annotazione per restrizione dei beni registrata il 18/09/2009 presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 ai nn. gen. 40996 e part. 6402.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 850,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.100,68
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 2.000,00
Millesimi condominiali:	7,28 magazzino e
Ulteriori avvertenze:	22,52 negozio

- il riscaldamento è autonomo;
- le spese ordinarie annue di gestione sono stimate sulla base dei documenti forniti;
- le spese condominiali insolte alla data della perizia e riferite alle due gestioni precedenti risultano pari a circa € 2.000,00, mentre risulta un debito totale di indicativi € 12.000,00;
- sulla base delle indicazioni fornite, le spese per manutenzione straordinaria risultano relative ai lavori deliberati nel 2020 per il rifacimento delle rampe di discesa al piano interrato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 08/07/2009), con atto stipulato il 08/07/2009 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 287/5 di repertorio, trascritto il 10/07/2009 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. gen.31692/part.20480

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/1992 fino al 08/07/2009), con atto stipulato il 27/05/1992 a firma di notaio dr. Alberto ZAMPARELLI ai nn. 292336/33850 di repertorio, trascritto il 06/06/1992 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.18825/part.13016

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base delle verifiche eseguite l'immobile risulta edificato in edilizia libera e pertanto non si ritengono sussistere i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **36/85** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di edificio urbano uso civile abitazione e commerciale a 5 piani f.t., presentata il 26/03/1985 con il n. prot. 2527 di protocollo, rilasciata il 14/05/1985 con il n. 36/85 di protocollo, agibilità del 27/11/1990 con il n. 147/84 di protocollo.

Conc. edilizia in variante n. 02/88 del 04/08/1988 (pratica edilizia n. 31/87) e Concessione in sanatoria n. 35/89 del 12/04/1989 (pratica edilizia n. 14/87). Voltura alla _____ l delle suddette pratiche dal 27/05/1985.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR n. 26-7149 del 22/10/2007, l'immobile ricade in zona Br1 - Aree totalmente o parzialmente abitate . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA pagg. 87 e 88 Tabella per area normativa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di parete divisoria in cartongesso che separa la scala a chiocciola e la sala, la parete è in parte ad altezza fino a soffitto e in parte più bassa; realizzazione di parete divisoria in cartongesso nel magazzino al piano interrato a divisione degli spazi in due vani. (normativa di riferimento: concessione edilizia 35/85 e successive varianti)

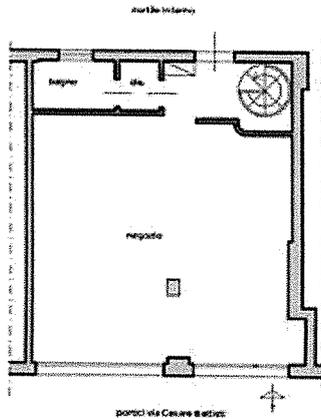
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e deposito pratica CILA per opere già eseguite o, in alternativa, demolizione delle opere eseguite in difformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

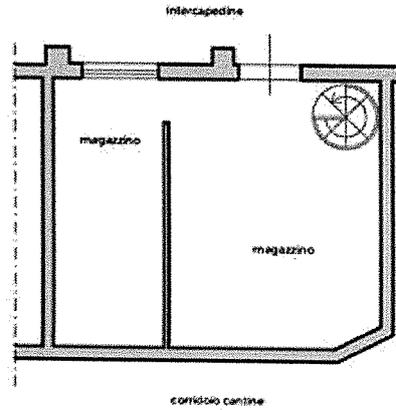
Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito pratica CILA per opere già eseguite da parte di professionista: €.1.500,00
- Oneri di segreteria per deposito CILA: €.130,00
- Sanzione per opere già eseguite: €.1.000,00

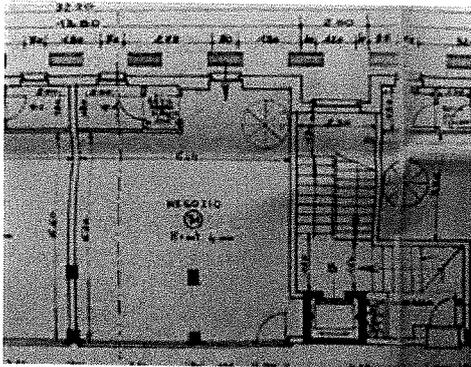
Tempi necessari per la regolarizzazione: bassi



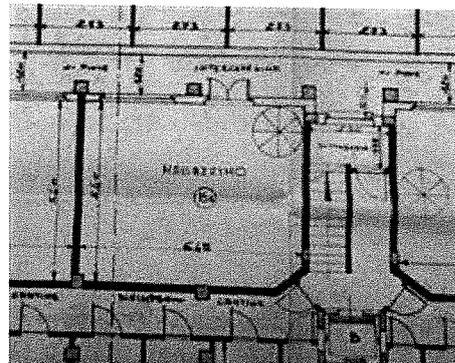
Rilievo a cura della scrivente, qualitativamente rappresentativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo (piano terra)



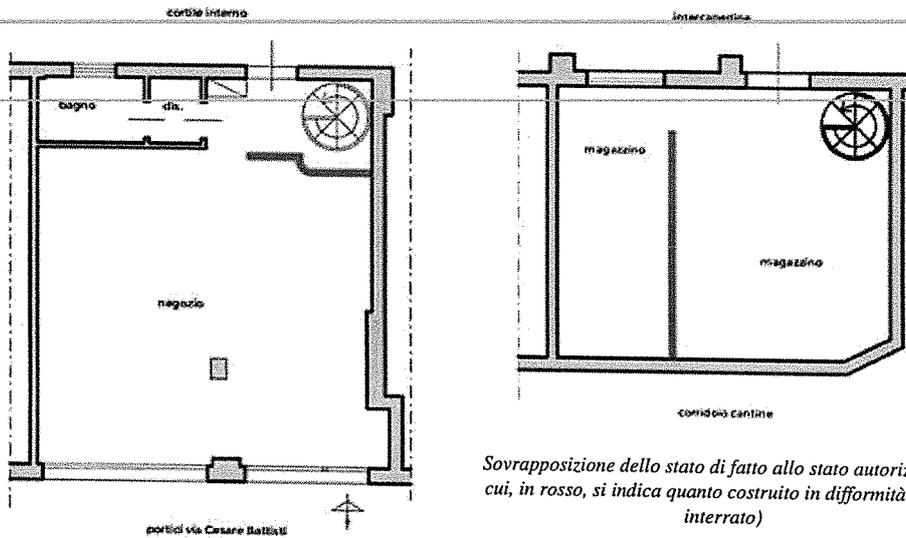
Rilievo a cura della scrivente, qualitativamente rappresentativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo (piano interrato)



Estratto dalla Variante pratica n. 31/87, rappresentativa dell'ultimo stato assentito per il piano terra



Estratto dalla Variante pratica n. 31/87, rappresentativa dell'ultimo stato assentito per il piano interrato



Sovrapposizione dello stato di fatto allo stato autorizzato in cui, in rosso, si indica quanto costruito in difformità (piano terra)

Sovrapposizione dello stato di fatto allo stato autorizzato in cui, in rosso, si indica quanto costruito in difformità (piano interrato)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di parete divisoria in cartongesso che separa la scala a chiocciola e la sala, la parete è in parte ad altezza fino a soffitto e in parte più bassa; realizzazione di parete divisoria in cartongesso nel magazzino al piano interrato a divisione degli spazi in due vani. (normativa di riferimento: planimetria catastale)

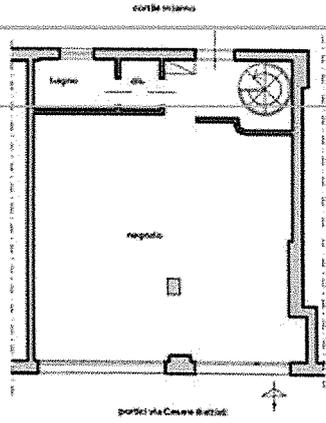
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previo regolarizzazione edilizia, redazione e deposito pratica DOcFA per diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che, cautelativamente, sono stati considerati oneri per due u.i. per eventuale necessaria divisione per scorporo cantina (in questo caso magazzino) come da nota n 223119 del 04 giugno 2020.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

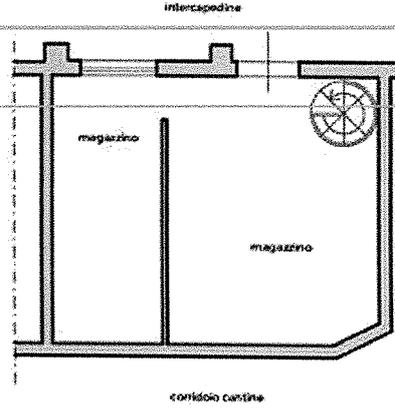
Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito pratica DOcFA per diversa distribuzione interna: € 800,00
- Tributi catastali per n. 02 u.i.: € 100,00

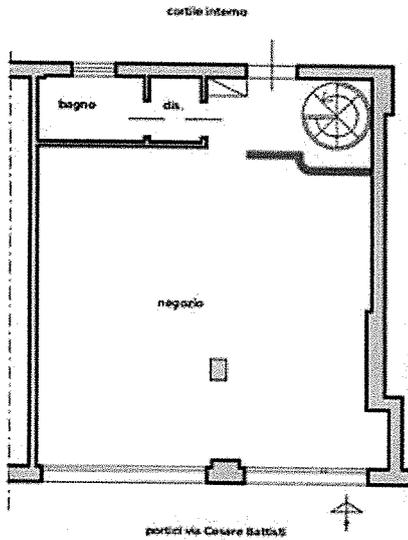
Tempi necessari per la regolarizzazione: bassi



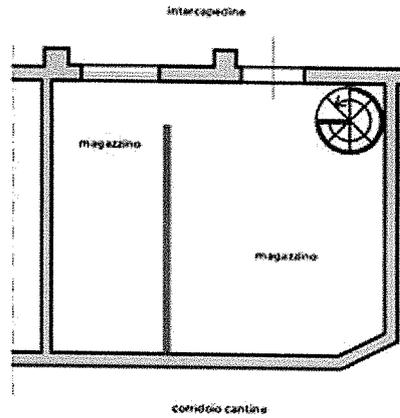
Rilievo a cura della scrivente, qualitativamente rappresentativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo (piano terra)



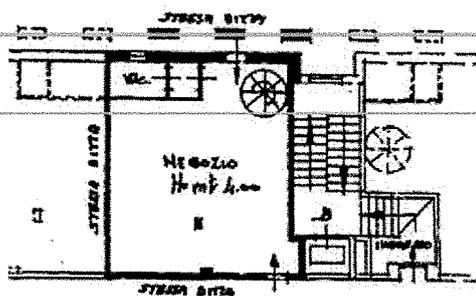
Rilievo a cura della scrivente, qualitativamente rappresentativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo (piano sotterraneo)



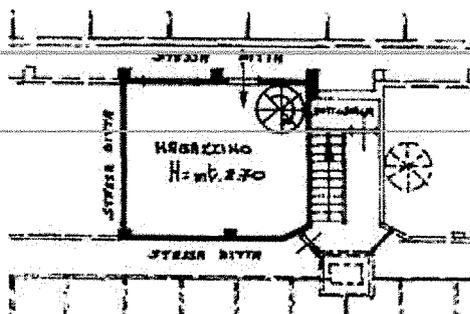
Sovrapposizione dello stato di fatto allo stato autorizzato in cui, in rosso, si indica quanto costruito in difformità (piano terra)



Sovrapposizione dello stato di fatto allo stato autorizzato in cui, in rosso, si indica quanto costruito in difformità (piano interrato)



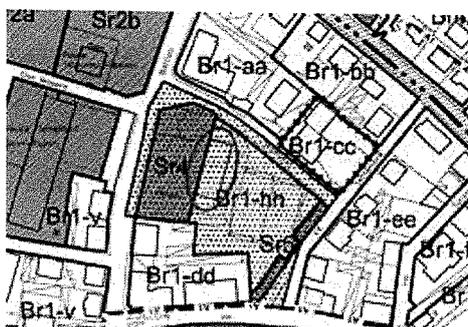
Estratto dalla planimetria catastale relativo al piano terra



Estratto dalla planimetria catastale relativo al piano interrato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale approvato con DGR 26-7149 del 22/10/2007)
L'immobile risulta .



Estratto dal Piano Regolatore Generale in cui l'ovale rosso individua l'edificio di interesse

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIVERGENZA**

BENI IN TROFARELLO VIA CESARE BATTISTI 11
NEGOZIO
DI CUI AL PUNTO A

negozio a TROFARELLO via Cesare Battisti 11, della superficie commerciale di **63,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale commerciale ubicato al piano terra di edificio residenziale a 5 piani fuori terra e un piano interrato, la cui costruzione risale agli anni 1980-1990, oltre a magazzino al piano interrato internamente collegato da scala a chiocciola.

L'edificio è situato in zona semicentrale del comune di Trofarello, nelle dirette vicinanze di scuole primarie e secondarie di primo grado, centri sportivi e palazzetti, nonché ad Ufficio Postale. L'area è inoltre comoda all'imbocco della Tangenziale sud della città di Torino.

L'edificio è caratterizzato da piano terra con portico ove sono presenti locali commerciali mentre ai piani superiori sono presenti appartamenti residenziali, le finiture esterne sono caratterizzate da

rivestimenti lapidei per il porticato e intonaco tinteggiato per le facciate ai piani superiori. Antistante l'edificio è presente un'ampia area di parcheggio.

In generale, lo stato conservativo esterno si presenta buono e non si rilevano criticità specifiche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 400 cm. Identificazione catastale:

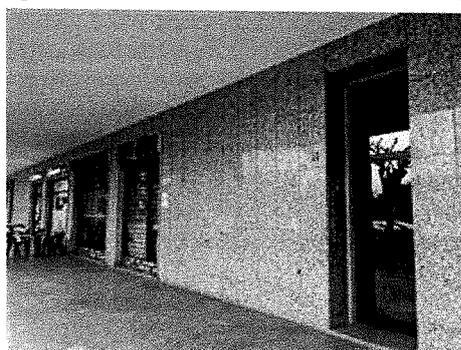
- foglio 5 particella 3 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 2.239,46 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/07/2009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede TORINO (TO) Repertorio n. 287 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 20480.1/2009 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 10/07/2009

Coerenze: da nord in senso orario: al piano terra altra unità immobiliare, cortile interno, vano scala condominiale, portico esterno; al piano interrato altra unità immobiliare, intercapedine, vano scala condominiale, corridoio comune.

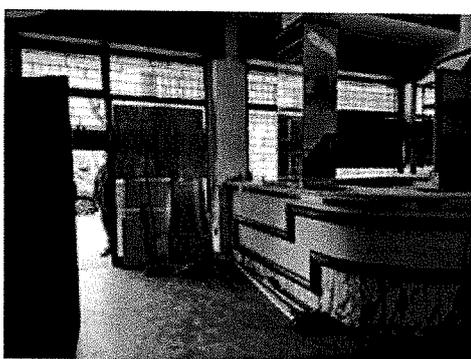
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



Vista dell'esterno in cui la freccia rossa indica l'unità immobiliare di interesse



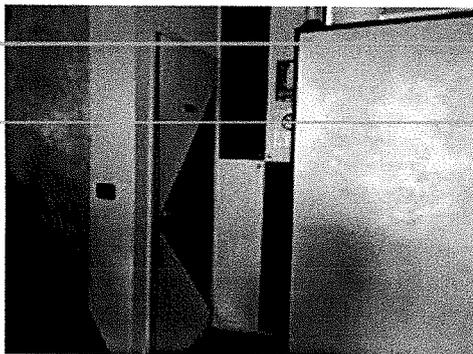
Vista d'insieme del negozio oggetto di valutazione e dell'adiacente ingresso del civico n. 11



Vista dell'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima



Controcampo dell'immagine che precede



Dettaglio dell'interno al piano terra in cui si apprezzano a sinistra la porta del servizio igienico, frontalmente l'armadiatura con la caldaia e, sulla sinistra, la paretina in cartongesso che separa l'ambiente dalla scala che scende all'interrato



Vista del servizio igienico con disimpegno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto dalla Carta Tecnica Regionale in cui l'indicatore azzurro individua qualitativamente la posizione dell'immobile di interesse



Dettaglio estratto dalla CTR in cui si evidenzia la posizione dell'immobile in zona semicentrale del comune di Trofarello



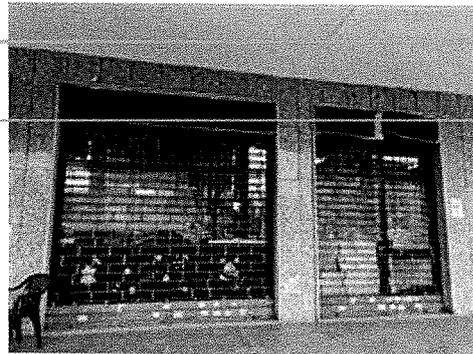
Estratto dell'ortofotocarta regionale in cui l'indicatore azzurro evidenzia qualitativamente la posizione del bene di interesse



Vista dell'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione



Controcampo dell'immagine che precede



Vista dell'esterno dell'immobile

SERVIZI

asilo nido	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
biblioteca	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2,5 km dalla tangenziale sud di Torino	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 1 km dalla stazione di Trofarello	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

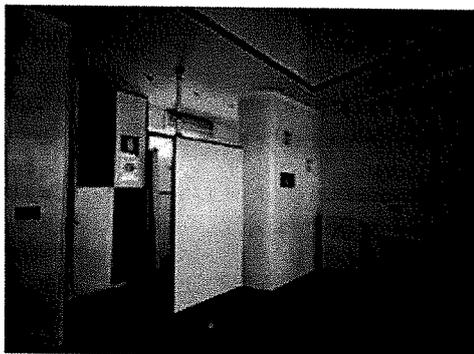
L'unità immobiliare oggetto di stima è disposta su due livelli internamente collegati da scala a chiocciola e così composti: sala bar al piano terra e magazzino al piano interrato.

Il negozio al piano terra è caratterizzato da due ampie vetrine con affaccio sui portici, con unico ingresso che apre su ampia sala ove è ancora presente l'arredo del bancone bar; in fondo a sinistra è presente il servizio igienico con disimpegno, mentre sulla destra è presente la scala a chiocciola che conduce al piano interrato e che risulta separata dalla sala principale mediante creazione di parete in cartongesso, in parte a tutta altezza e in parte più bassa del soffitto. E' inoltre presente una porta che apre sul cortile interno.

Al piano interrato sono presenti due sale: la prima, dove si arriva con la scala a chiocciola, è cieca e presenta una porta che apre su intercapedine (si precisa che al momento del sopralluogo non è stato

possibile aprire la porta per verificare se trattasi di intercapedine o di corridoio); la seconda sala è direttamente collegata alla prima (senza porte) ed è caratterizzata dalla presenza di una finestrotta alta, sempre verso l'intercapedine. Le due sale sono separate tra loro da parete in cartongesso.

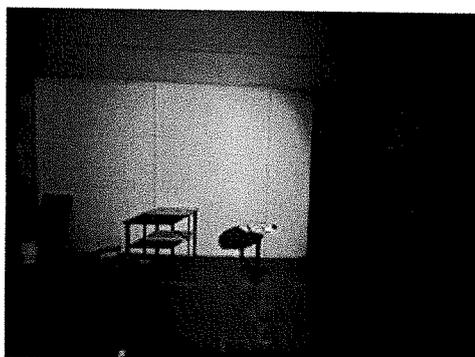
Le finiture sono composte da pavimenti ceramici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimenti ceramici nei bagni. Le utenze non risultavano attive al momento del sopralluogo e non si hanno informazioni in merito alla certificazione degli impianti nè relativamente al loro stato manutentivo. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano posta al piano terra all'interno di armadio a muro e il calore è distribuito con radiatori metallici. Lo stato manutentivo è discreto e caratterizzato dalle problematiche legate allo stato di abbandono.



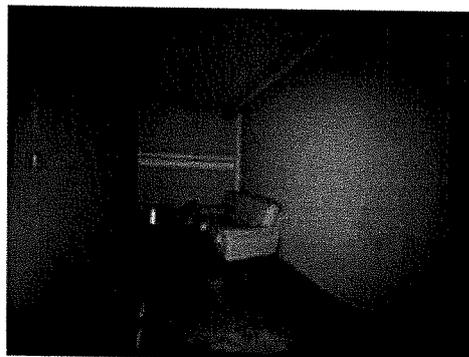
Vista della sala bar verso il cortile interno ove, sulla sinistra, è ubicato il bagno e, sulla destra, dietro la parete in cartongesso, si trova la scala che conduce all'interrato



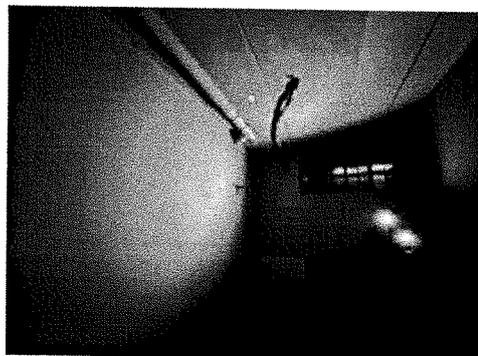
Vista della scala a chiocciola ripresa dal piano interrato in cui si apprezza anche la porta che apre sull'intercapedine



Controcampo dell'immagine che precede in cui si nota la prima sala del piano interrato



Vista della seconda saletta al piano interrato



Controcampo dell'immagine che precede in cui si apprezza la finestrotta in alto verso l'intercapedine



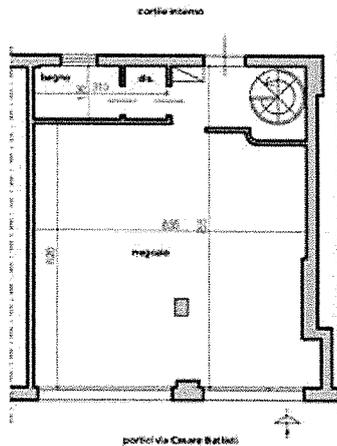
Dettaglio dell'interno del bagno al piano terra

CONSISTENZA:

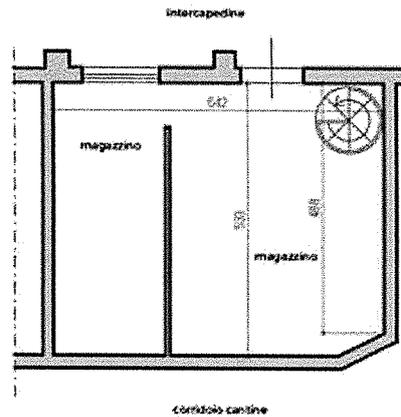
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23-marzo-1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio PT	54,00	x	100 %	=	54,00
Magazzino PS1	38,00	x	25 %	=	9,50
Totale:	92,00				63,50



Rilievo a cura della scrivente, qualitativamente rappresentativo dello stato di fatto del piano terra al momento del sopralluogo, quote di massima in cm



Rilievo a cura della scrivente, qualitativamente rappresentativo dello stato di fatto del piano interrato al momento del sopralluogo, quote di massima in cm

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - NiMa Immobiliare Snc

Descrizione: Bar recentemente rinnovato compresi arredi e attrezzatura

Indirizzo: via Cesare Battisti

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 2.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 79.200,00 pari a 1.760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - PERNIGOTTI IMMOBILI - Partner UNICA

Descrizione: Locale commerciale buono stato

Indirizzo: via Roma

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - Tempocasa Trofarello

Descrizione: Locale commerciale discreto stato manutentivo

Indirizzo: via Torino 130

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 46.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 41.400,00 pari a 828,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del valore di mercato del bene in oggetto, volta a stimare il più probabile valore di mercato sulla base delle definizioni dell'estimo, è effettuata attraverso il metodo c.d MCA – Market Comparison Approach, basato sulla comparazione tra un bene con caratteristiche note e prezzo incognito (*subject*, oggetto di valutazione) e un insieme di beni con caratteristiche e prezzo noti (comparabili). In estrema sintesi e prediligendo la facilità di comprensione per un lettore non tecnico rispetto al rigore tecnico, in una prima fase si costruisce la tabella dei dati con le caratteristiche di interesse del *subject* e dei comparabili (es. livello di piano, manutenzione, affacci, ecc.), successivamente, attraverso la teoria dei prezzi marginali, vengono calcolati i prezzi marginali delle caratteristiche selezionate nella tabella dati e, in fine, si costruisce la tabella di valutazione in cui i prezzi rilevati attraverso i comparabili vengono aggiustati in base ai prezzi marginali e alle differenze rispetto al *subject*, permettendo così di ricostruire il prezzo che ciascun comparabile avrebbe se fosse nelle stesse condizioni del *subject* (prezzo aggiustato). Da qui si ricava il valore incognito del bene oggetto di stima.

Nel caso di specie si è tenuto conto della posizione (l'immobile è vicino a scuole e servizi ma in posizione posco visibile e di scarso passaggio), dello stato manutentivo discreto nonostante lo stato di abbandono, delle ampie vetrine, nonchè del fatto che risultano in vendita entrambi i locali commerciali adiacenti; si precisa inoltre che è stata applicata una decurtazione di € 450,00 al valore di mercato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che, dalle verifiche effettuate, non risulta presente.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	79.200,00	49.500,00	41.400,00
Consistenza	63,50	45,00	50,00	50,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.200,00	1.100,00	920,00
Posizione	6,00	6,00	8,00	7,00
Stato manutentivo interno	6,00	9,00	6,00	5,00
Numero di vetrine	6,00	6,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	828,00	828,00	828,00
Posizione	1 %	792,00	495,00	414,00
Stato manutentivo interno		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Numero di vetrine	2 %	1.584,00	990,00	828,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		79.200,00	49.500,00	41.400,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		15.318,00	11.178,00	11.178,00
Posizione		0,00	-990,00	-414,00
Stato manutentivo interno		-30.000,00	0,00	10.000,00
Numero di vetrine		0,00	990,00	0,00
Prezzo corretto		64.518,00	60.678,00	62.164,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **62.453,33**

Divergenza: 5,95% < 10%

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia, nell'esperienza concreta ciò non sempre è verificato, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. Il grado di convergenza viene valutato attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta d , calcolata come differenza tra prezzo massimo (Pmax) e prezzo minimo (Pmin) fratto il prezzo massimo, ed esprime la percentuale di variazione tra i prezzi corretti. In generale, si considera accettabile una divergenza inferiore o uguale al 10%, condizione che, nel caso di specie, risulta verificata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,50	x	983,52	=	62.453,52
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per assenza di APE	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 62.053,52
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 62.053,52

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita giudiziario viene stimato a partire dal valore di mercato del bene, definito negli International Valuation Standards (IVS) come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, applicando opportuna rimodulazione per tenere adeguatamente conto che *"la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"* (definizione IVS). Gli adeguamenti applicati hanno lo scopo di tenere adeguatamente conto degli aspetti che differenziano il valore di vendita forzata dal valore di mercato, quali ad esempio il fatto che la valutazione del bene viene effettuata in data molto anticipata rispetto all'effettiva vendita del bene stesso e che il venditore è costretto a cedere l'immobile, pertanto la vendita avviene in condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato di cui sopra.

Nel caso di specie si ritiene opportuno applicare una riduzione del 10% per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi al fine di tenere adeguatamente conto di quanto sopra.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trofarello, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Trofarello, agenzie: Trofarello, osservatori del mercato immobiliare Trofarello

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	63,50	0,00	62.053,52	62.053,52
				62.053,52 €	62.053,52 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.530,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.523,52**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.852,35**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.671,17**

data 30/01/2024

il tecnico incaricato
Caterina Letizia Elisabetta Bruno