



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

540/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

dott.ssa Jolanda NOLI

CUSTODE:

avv. Raffaella GARIMANNO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Francesca Raffo

CF: RFF FNC 80D69 A182P

con studio in TORINO (TO) Via Baretti, 36

telefono: 0117630384

email: francesca.raffo@occamstudio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 540/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 appartamento con cantina a VOLVERA Via Rivalta n. 12, della superficie commerciale di 76 mq circa per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (-----)

Al piano secondo (sottotetto - terzo fuori terra) appartamento contraddistinto dal numero 5 (cinque) nella planimetria allegata al regolamento di condominio, depositato nei rogiti del Notaio Roberto Barone di Nichelino in data 25 ottobre 2006, repertorio 32796/15179, registrato a Moncalieri il 2 novembre 2006 al numero 1523 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 10 novembre 2006 ai numeri 11438/7590, composto da soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, una camera, bagno con antibagno e balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (sottotetto - terzo fuori terra) e ha un'altezza interna media di 2,40 m circa.

Al piano seminterrato la cantina contraddistinta dalla lettera "c" nella sopracitata planimetria. L'unità è posta al piano seminterrato e ha un'altezza interna di 2,30 m circa.

Identificazione catastale:

- foglio 2, mappale 173, sub. 36, via Rivalta n. 12, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 76 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 76 mq, rendita 383,47€, intestata a:

-----, per la quota di 1/1.

Coerenze appartamento: vano scala, intercapedine, giardino condominiale e intercapedine
Coerenze cantina: sottosuolo di via Rivalta, cantina "d", corridoio comune e cantina "b"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Fabbricato costruito nel 1965, appartamento ristrutturato completamente nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali (appartamento e balcone):	74,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori (cantina):	1,75 m²
<u>Consistenza commerciale complessiva:</u>	76,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.028,00
Data della valutazione:	26/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 07.02.24, l'immobile risultava occupato dalla sig.ra ----, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Ufficio territoriale di Rivoli in data 16/06/2021 al n. 003453-serie 3T e codice identificativo TTD21T00345300NE. La durata del contratto è dal 01/06/2021 al 31/05/2025 – data di stipula 21/05/2021; il canone richiesto è di 4.800€ annui.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine, nonché per il regolamento di Condominio depositato nei rogiti del Notaio Roberto Barone di Nichelino in data 25 ottobre 2006, repertorio 32796/15179, registrato a Moncalieri il 2 novembre 2006 al numero 1523 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 10 novembre 2006 ai numeri 11438/7590.*

4.1.5. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno. In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli*

4.1.6. *Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta in data 24/01/2007 ai nn. 856/168, nascente da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Palea Matilde del 16/01/2007 rep. 6624/2476 a favore della ---- e contro i sig.ri ---- per la quota di ½ ciascuno.

Importo ipoteca: 304.000,00€

Importo capitale: 152.000,00€

Durata ipoteca: 30 anni

Ipoteca giudiziale iscritta in data 08/02/2017 ai nn. 939/118, nascente decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Torino del 10/01/2017 rep. 302/2017 a favore di ----- e contro il sig. ----- per la quota di 1/1.

Importo ipoteca: 40.000,00€
Importo capitale: 18.478,80€

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 24/07/2023 ai nn. 6256/5107, nascente da atto del 05/07/2023 rep. 14497 a favore del ----- e il sig. ----- per la quota di 1/1.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. SPESE CONDOMINIALI:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.959,81**

Il debito in capo all'esecutato nei confronti del condominio ammonta alla data del 15.03.2024 ad euro 3.398,81; oltre ad euro 561 per la sostituzione del citofono. Le spese di gestione ordinaria ammontano a euro 890,96 per l'anno 2024 e a euro 940,01 per il 2023.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 del Codice Civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente all'anno solare in corso e all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di condominio.

5.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA':

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

-----, in forza dei seguenti titoli:

- per la quota di ½ piena proprietà – con atto di compravendita notaio Marnetto Roberto in Torino dell'11/03/2014 rep. 16588/11689, trascritto in data 21/03/2014 ai nn. 2064/1687, con cui l'esecutato acquistava la quota di ½ del bene dalla sig.ra -----;
- per la quota di ½ piena proprietà - con atto di compravendita notaio Palea Matilde in Torino del 16/01/2007 rep. 6623/2475, trascritto in data 24/01/2007 ai nn. 855/643, con cui il sig. ----- e la sig.ra ----- acquistavano la quota di ½ ciascuno dai sig.ri -----.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- in virtù di atto per causa morte – certificato di denuncia di successione ufficio del Registro di Pinerolo (TO) in data 07/03/2006 n. 84/916 trascritto il 21/04/2006 ai nn. 4023/2765 in morte di -----, deceduta il 22/01/2006.

L'accettazione tacita di eredità – atto notaio Callari Bennati Anna Maria in data 20/12/2006 rep. 53234/8637 – è stata trascritta in data 21/12/2006 ai nn. 13060/8672.

----- in virtù di atto per causa morte – certificato di denuncia di successione ufficio del Registro di Pinerolo (TO) in data 14/06/2006 n. 79/906 trascritto in data 11/08/2005 ai nn. 7684/5254 in morte di -----, deceduto il 13/02/2005.

L'accettazione tacita di eredità – atto notaio Callari Bennati Anna Maria in data 20/12/2006 rep. 53234/8637 – è stata trascritta in data 21/12/2006 ai nn. 13059/8671.

----- per acquisto quota di ½ ciascuno dai sig.ri ----- con atto notaio Ballario Luigi in data 14/02/1965 rep. 17558/8239 trascritto in data 17/03/1965 nn. 1179/974.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Certificato di Nulla Osta per la costruzione del fabbricato n. 20 e rilasciato in data 18/05/1965;
- Certificato di Nulla Osta per sopraelevazione del fabbricato numero 58 rilasciato in data 31/07/1966;
- Concessione Edilizia in sanatoria numero CONDONO/0029/C01 in data 07/12/1991;
- Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria del fabbricato n. 5/05 presentata al Comune di Volvera in data 24/01/2005 e successiva variante n, 57/2005 presentata in data 05/04/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 61/2005 per il recupero ai fini abitativi dei locali in oggetto in data 9 aprile 2005 numero 5241/05 ai sensi degli articoli 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successivo certificato di collaudo finale in data 21 luglio 2006 attestante la conformità delle opere realizzate al progetto presentato con la succitata denuncia di inizio attività.
- Denuncia di Inizio Attività n. 24/2006 per opere di straordinaria manutenzione del fabbricato presentata in data 3 marzo 2006.

- Denuncia di Inizio Attività n. 61/2010 presentata in data 24/05/2010 per la modifica del balcone – OPERE NON REALIZZATE.
- Il certificato di agibilità è stato richiesto congiuntamente alla presentazione della DIA 61/2005 protocollata in data 24/10/2006 n. 16950.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Volvera l'immobile fa parte dell'area normativa MA: Aree per attività miste-artigianali (Art. 33). Ricade inoltre in classe IIIb3 – pericolosità geomorfologica elevata e in classe IIa - pericolosità geomorfologica moderata (art. 51).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive da quelle che sono difformità minori.

Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluenza sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costidi eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati

finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verificadelle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

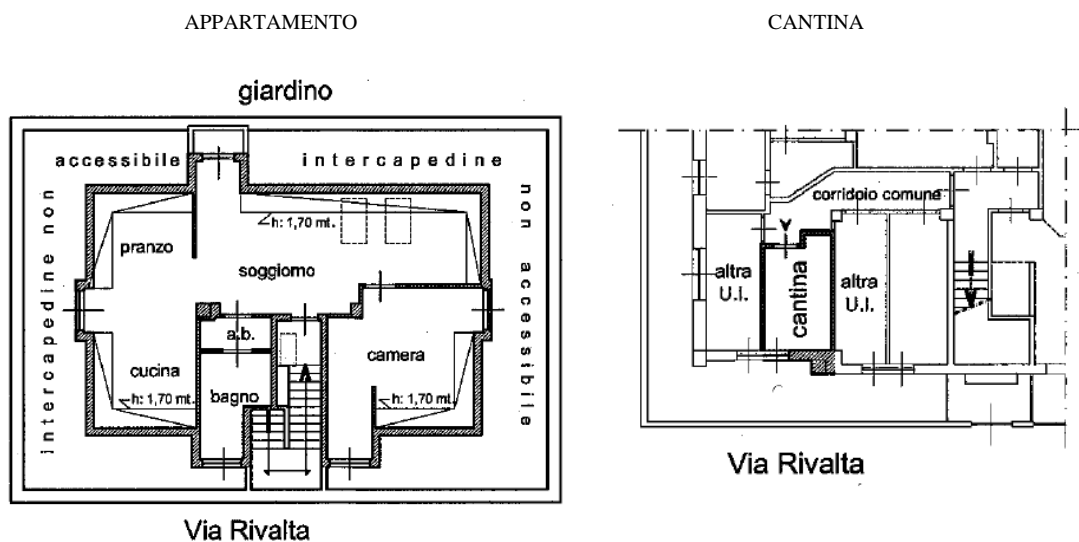
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è **commerciabile** in quanto la costruzione del fabbricato che lo compendia è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

Alla luce del sopralluogo, il bene risulta conforme a quanto autorizzato con i titoli edilizi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 di riferisce che la planimetria catastale è **conforme**.



8.3. **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

BENI A VOLVERA, VIA RIVALTA N. 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a VOLVERA Via Rivalta n. 12, della superficie commerciale di **76** mq circa per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (-----)

Appartamento composto di soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, una camera, bagno con antibagno e balcone dotato di cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna media di 2,40 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 2, mappale 173, sub. 36, via Rivalta n. 12, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 76 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 76 mq, rendita 383,47€, intestata a:

-----, per la quota di 1/1.

Coerenze appartamento: vano scala, intercapedine, giardino condominiale e intercapedine
Coerenze cantina: sottosuolo di via Rivalta, cantina "d", corridoio comune e cantina "b"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Fabbricato costruito nel 1965, appartamento ristrutturato nel 2005.



Ingresso su soggiorno



Ingresso su soggiorno



Cucina

Bagno



Antibagno e bagno

Camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Volvera, in frazione Gerbole, un'area a destinazione principalmente residenziale. Il traffico è limitato e i parcheggi disponibili. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione

luminosità:

panoramicità

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è sito in Volvera, via Rivalta n. 12, all'interno della frazione Gerbole. Il fabbricato, la cui costruzione risale agli anni Sessanta del Novecento, è

elevato a tre piani fuori terra, adibiti ad appartamenti e un piano seminterrato, destinato a depositi, cantine e posti auto.

Il fabbricato, di tipologia media, presenta struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura, copertura a falde rivestita da tegole. Lo stabile non dispone di ascensore. Le facciate sono rivestite con intonaco e clinker. L'atrio di ingresso è rivestito in marmo, le scale sono pavimentate in marmo e rivestite con intonaco. Lo stato di conservazione, in generale, è buono.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano secondo (sottotetto - terzo fuori terra) ed è composto di ingresso su soggiorno, angolo cottura, camera da letto, bagno con antibagno e un piccolo balcone. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i soffitti sono inclinati, tinteggiati e con travi lignee a vista. I pavimenti sono in parquet ligneo in tutti gli ambienti e in piastrelle ceramiche nel bagno; le pareti del bagno e della fascia paraschizzi della cucina sono rivestite in piastrelle. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia a gas collocata nell'antibagno. L'unità immobiliare è stata completamente ristrutturata nel 2005 in seguito al recupero del sottotetto ai fini abitativi e versa in buone condizioni manutentive. Si segnalano tuttavia: la presenza di infiltrazioni d'acqua in prossimità dei lucernari nel soggiorno e di infiltrazioni nel telaio ligneo dei lucernari; lo stato di usura della verniciatura della porta finestra sul lato esterno e della tenda da sole sul balcone; lo sfogliamento della pittura del muro parapetto del balcone. L'immobile è dotato di un locale cantina al piano interrato.

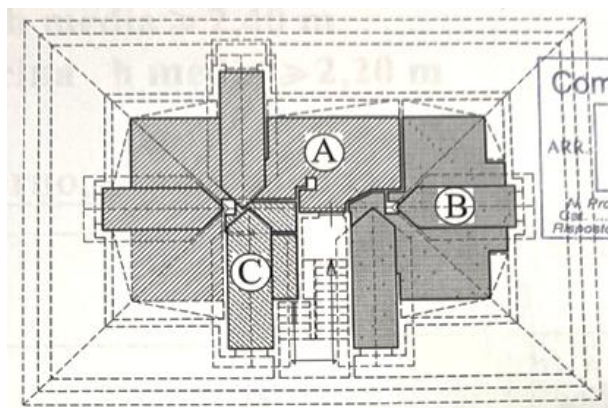


Dettagli e finiture

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie totale appartamento	98,90				
Superficie non abitabile	25,38	x	0 %	=	0,00
Superficie abitabile (superficie totale – superficie non abitabile)	73,52	x	100 %	=	73,52
Balconi	1,60	x	30 %	=	0,48
Cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	107,50				75,75
			arrotondata a		76,00



Superficie Locali (S)	Superficie Finestrata (SF)	Verifica Normativa (1/8*S) > Sf
SA = 37,98 mq.	Sf _A = (2,20*1,20)+(1,40*0,80) + (1,35*1,25) = 5,45 m	Sf = (37,98/8) = 4,75 m 5,45 m > 4,75 m Verificato
SB = 26,57 mq.	Sf _B = (1,35*1,25) + (1,35*1,25) = 3,38 m	Sf = (26,57/8) = 3,32 m 3,38 m > 3,32 m Verificato
SC = 8,97 mq.	Sf _C = (1,35*1,25) = 1,69 m	Sf = (8,97/8) = 1,12 m 1,69 m > 1,12 m Verificato

Planimetria e calcoli delle superfici abitabili allegati alla Denuncia di Inizio Attività n. 61/2005 per il recupero ai fini abitativi dei locali in oggetto in data 9 aprile 2005 numero 5241/05

L'immobile **non** è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Nel 2012 è stata presentata APE codice 2012 203571 0002 – classe energetica E, ma, avendo l'attestato una validità temporale di dieci anni a partire dalla data di registrazione, dovrà essere ripresentato.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: VOLVERA

Fascia/zona: Suburbana/RESIDENZIALE INDUSTRIALE ORBASSANO

Codice zona: E1

Microzona: 0

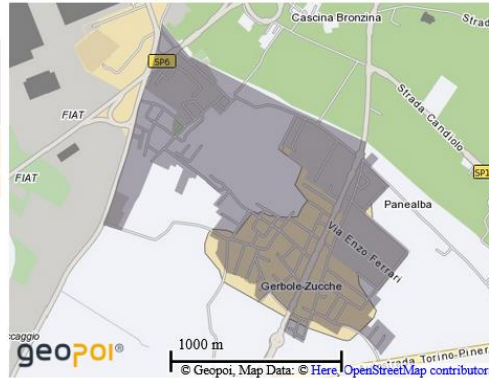
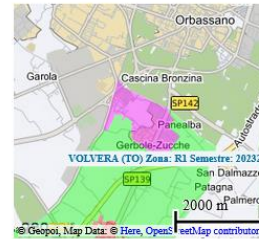
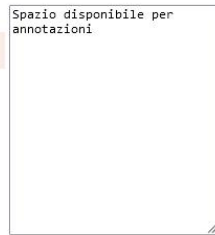
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1600	L	4,1	6,1	L
Box	Normale	630	950	L	3,2	4,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA				
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)				
Parametri	Immobile da stimare	1	2	3
Prezzo	-	€ 129.000	€ 135.000	€ 89.000
Superficie commerciale	76	180	84	90
Coefficiente qualità fabbricato	0,6	0,5	0,7	0,4
Coefficiente stato di manutenzione	0,7	0,6	0,9	0,5
Piano	2	2	1	3
Ascensore (si=1; no=0)	0	0	1	0
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO				
Parametri	Note	1	2	3
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 717	€ 1.607	€ 989
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	€ 40	€ 10	€ 11
Adeguamento per qualità fabbricato	20%	€ 14	-€ 32	€ 40
Adeguamento per stato manutentivo	30%	€ 22	-€ 96	€ 59
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	-€ 57	€ 48	€ 49
Ulteriori adeguamenti eventuali	Elementi particolari	€ 0	€ 200	€ 100
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 736	€ 1.737	€ 1.248
Media	€/mq		€ 1.240,00	
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%		€ 1.178,00	
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq		€ 1.170,00	

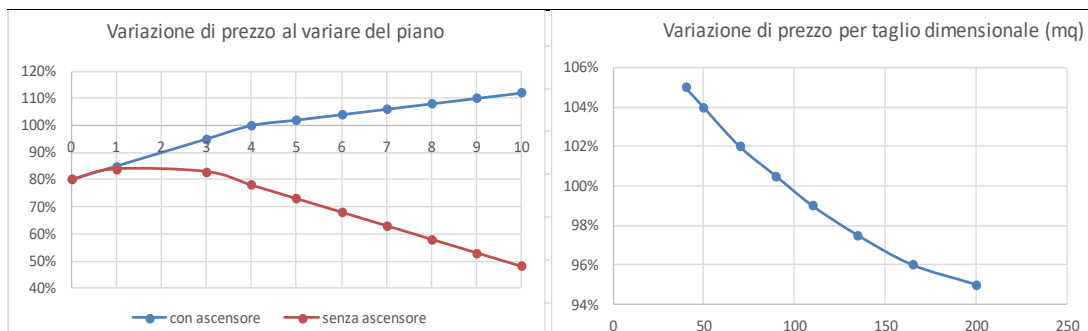
Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 1.170euro/mq

La consistenza del bene è pari a 76 mq circa.

Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di euro 1.170 euro/mq * 76 mq = euro 88.920,00€

Si precisa che:

- Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.
- Variazione per taglio dimensionale, piano e ascensore secondo le curve dei grafici



- La riga "ulteriori adeguamenti eventuali" si riferisce a specifiche peculiarità dell'immobile, quali: assenza o ampia presenza di balconi, unica aria, particolare panoramicità, unica vista interno cortile, piano attico, ecc. da valutare di volta in volta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.920,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 88.920,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcune agenzie immobiliari: Tecnocasa, Tempocasa, Studiocasa, Iad, ecc.

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
1	Appartamento con cantina e balcone	76	-	88.920,00	88.920,00
				88.920,00	88.920,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

comprese nella stima**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 88.920,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del 10% minimo.

Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare

a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

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:

€. 8.892,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 80.028,00

data 26/03/2024

il tecnico incaricato
arch. Francesca Raffo