



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 968/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Aloj Nicoletta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Adriana Storti**

CF:STRDRN70E60E131Z  
con studio in TORINO (TO) VIA SERVAIS 125/BIS  
telefono: 0117740291  
fax: 0117740291  
email: a.storti@archiworld.it  
PEC: adriana.storti@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 968/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a TORINO via Barbaresco 28, quartiere "Unità d'Italia", della superficie commerciale di **80,51** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è sito nel quartiere "Unità d'Italia", nell'area sud della città di Torino. Il quartiere si caratterizza per la qualità ambientale data dal legame con la collina prospiciente e per un tessuto edilizio sorretto dalla via Ventimiglia, di edificazione recente prevalentemente a carattere residenziale ed espositiva (Palazzo Vela e Palazzo del Lavoro), di buona qualità architettonica e in buono stato di conservazione. Le vie principali sono: corso Unità d'Italia, via Ventimiglia, via Genova.

L'alloggio è ubicato al primo piano dello stabile di via Barbaresco 28 (ex 18/28), edificio realizzato negli anni Sessanta in discreto stato di conservazione (Foto 1-5).

L'alloggio è composto da ingresso con ripostiglio (Foto 6-10; 24), due camere (Foto 26-29; 33-36), tinello con cucinino (Foto 16-21), bagno (Foto 11-15), veranda (Foto 22) e balcone (30-32). La camera ed il soggiorno prospettano su un balcone continuo che affaccia su via Barbaresco, mentre il tinello con il cucinino e la veranda si affacciano sul cortile interno.

Pertinenza dell'alloggio è una cantina al piano interrato (Foto 38-41).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3 , ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1445 particella 67 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 825,04 Euro, indirizzo catastale: Via Barbaresco n. 28, piano: S1-1 (2° f.t.), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Alloggio distinto con la lettera E, coerente con cortile interno, vano scala, vano ascensore, alloggio F, via Barbaresco, alloggio D. Locale cantina distinto con la sigla 9/1, coerente con cantina 6/1, sottoscala, corridoio comune, cantina 10/1 Le piante di piano si riferiscono agli allegati D e B all'Atto a rogito Notaio Pavese del 3/6/1964 n°22818 di repertorio registrato a Torino il 16/06/1964 al n°34254 portante deposito del regolamento di condominio.

[REDACTED] sono entrambi deceduti.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2019.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,51 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.364,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 108.057,90</b>
Data della valutazione:	<b>04/02/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 10/07/2020 stabilita attraverso Carta d'identità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'immobile è sottoposto alle norme del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Pavese Giuseppe del 3/6/1964 n°22818 di repertorio, raccolta n°5594, registrato a Torino il 16/06/1964 al n°34254.

Il Regolamento all'articolo 4 cita: "e' fatto divieto di adibire i locali a sedi di ritrovo di partito ed organizzazione affine, agenzie di pegno, ambulanti, sanatori, gabinetti per le cure di malattie infettive e contagiose, case di cura, casa da gioco, sale da ballo, agenzie di collocamento, scuole di canto e di musica, laboratori industriali o di farne comunque uso contrario alla decenza, alla tranquillità ed al decoro della casa.

e' vietato inoltre l'esercizio e l'uso di albergo o pensioni, è ammessa la pensione a carattere familiare e continuativo limitatamente ad una camera per gli alloggi a due camere e due per gli alloggi di tre camere e sempre con un massimo di due persone per camera".

Art. 5: "I condomini non potranno alienare le sole cantine se non a favore di altri condomini".

Per ulteriori approfondimenti si veda il Regolamento di Condominio allegato alla perizia (Allegato n°5).

#### TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto ed il data base del "Sistema Piemonte", i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

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

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

usufrutto, stipulata il 06/02/2019 a firma di Notaio Paolo Bonomo ai nn. 39164/21227 di repertorio, trascritta il 14/02/2019 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 4414/6167, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di donazione di usufrutto generale e vitalizio.

[REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]

##### *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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/12/2017 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 32512 di repertorio, trascritta il 07/03/2018 a Torino 1 ai nn. 8598/6147, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile Foglio 1445 Part. 67 Sub 28 e Immobile Foglio 1445 Part. 71 Sub 235 (oggetto di perizia estimativa già depositata). .

Annotazione del 22/12/2022 ai nn 3976/55305 - restrizione dei beni relativa all'immobile Foglio 1445 Part. 71 Sub 235.

pignoramento, stipulata il 04/07/2023 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 14635/2023 di repertorio, trascritta il 14/07/2023 a Torino 1 ai nn. 24151/31112, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile Foglio 1445 Part. 67 Sub 28 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

pignoramento, stipulata il 27/09/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 21764/2019 di repertorio, trascritta il 22/10/2019 a Torino 1 ai nn. 43271/31322, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile Foglio 1445 Part. 67 Sub 28 e Immobili Foglio 1445 Part. 71 Sub 235 e Foglio 1444 Part 398 Sub 23 (oggetto di perizia estimativa già depositata).

Annotazione del 28/04/2022 ai nn 1546/18175 - restrizione dei beni relativa all'immobile Foglio 1444 Part. 398 Sub 23. Annotazione del 22/12/2022 ai nn 3977/55306 - restrizione dei beni relativa all'immobile Foglio 1445 Part. 71 Sub 235.

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: **€. 1.150,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 12.661,77**

Millesimi condominiali: **29/1000**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile è sottoposto alle norme del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Pavese Giuseppe del 3/6/1964 n°22818 di repertorio registrato a Torino il 16/06/1964 al n°34254.

Ulteriori avvertenze:

Precisazione: in base alla normativa “chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente”.



Le informazioni relative alle spese condominiali insolte dichiarate dall'amministratore alla data del 7/4/21 e riportate nelle "avvertenze per l'acquirente" tengono conto anche delle annualità precedenti, pertanto andranno verificate al momento del subentro.

Nel dettaglio si veda l'allegato n°6 da cui vengono estrapolate le seguenti informazioni:

Spese Legali Anno 2018: 130,50

Spese di gestione ordinaria insolte relative alle annualità 2018/2019: 2.739,57

Spese di gestione ordinaria insolte relative alle annualità 2019/2020: 1.147,60

Spese di gestione ordinaria insolte (alla data del 7/4/2021) relative alle annualità 2020/2021: 639,51 (con rate di maggio e giugno 841,51)

Spese di riscaldamento insolte 2019/2020: 1.931,08

Spese di riscaldamento insolte 2020/2021 (preventivo): 1.314,93

Spese di gestione straordinaria (per manutenzione facciata/copertura) insolte relative alle annualità 2019/2020 scadute il 15/12/2020 : 4.099,27

Spese di gestione straordinaria (per ascensore) insolte: 351,91

**Totale spese annualità 2019/2021: 9.484,30**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al 03/02/2024 non risulta trascritta dichiarazione di successione relativa ai beni del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1975), con atto stipulato il 13/12/1975 a firma di Notaio Giuseppe Pavese ai nn. 109868 di repertorio, registrato il 02/01/1976 a Torino ai nn. 385/1310, trascritto il 12/01/1976 a RRII Torino 1 ai nn. 689/546

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* er la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1975), con atto stipulato il 13/12/1975 a firma di Notaio Giuseppe Pavese ai nn. 109868 di repertorio, registrato il 02/01/1976 a Torino ai nn. 385/1310, trascritto il 12/01/1976 a RRII Torino 1 ai nn. 689/546.

Il signor [REDACTED] è deceduto il 28/10/2020 in Torino - Lascia eredi legittimi i due figli (relativamente all'immobile oggetto di causa per la quota di 1/4 ciascuno): - [REDACTED] nato a [REDACTED], nato a Torino il [REDACTED]

La moglie, [REDACTED] Atto Notaio Salvatore Barbagallo del 11/12/2020 Rep. 32857 Racc 19238 rinuncia espressamente all'eredità del coniuge [REDACTED]

**Non risultano trascrizioni di accettazione dell'eredità relative all'immobile oggetto di causa da parte degli eredi legittimi.**

Con Atto di donazione del 6/2/2019 trascritto il 14/02/2019 ai numeri 6167/4414 l'usufrutto generale e vitalizio era stato donato al sig. [REDACTED]. Il diritto di usufrutto si è riunito alla nuda proprietà a seguito della morte del [REDACTED] avvenuta a [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **2201** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alle L.E. 833 del 7/11/1956 e 915 del 5/4/1961, rilasciata il 17/05/1961 con il n. 2201 di protocollo, agibilità del 15/12/1966 con il n. 1092 di protocollo.

Variante a progetti di cui ai permessi n°833 del 7/11/1956 e 915 del 5/4/1961. Nonostante le ricerche effettuate non è stato possibile trovare pratiche edilizie in variante a quelle autorizzate con i su indicati provvedimenti corrispondenti allo stato di fatto attuale e a quello dichiarato nella planimetria catastale del 1986.

Condono N. **55088**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione veranda in alluminio e vetro, presentata il 21/10/1986 con il n. 1986-11-55088 di protocollo.

Considerando che la domanda è stata corredata della prescritta documentazione e sono state versate le somme dovute, sebbene il Comune non abbia provveduto ad emettere il provvedimento in sanatoria nei termini di legge, si deve intendere formato il silenzio assenso.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale del 12 aprile 2006 n.2006 02894/009, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1,35 Area Normativa R2.. Norme tecniche di attuazione ed indici: in quest'area l'indice di edificabilità fondiario 1,35 mq SLP/mq SF. Il Piano definisce " Zone urbane consolidate residenziali miste" l'insieme delle aree edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. L'indice fondiario indicato per questa zona è 1,35 mq/mq. Le aree R2 sono definite "Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.". La destinazione è residenziale. Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, artigianali di servizio, studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, e a tutti i piani gli usi ricettivi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differente distribuzione planimetrica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 380/01 E S.M.I.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Lo stabile è stato realizzato in data anteriore al 1/9/1967. La planimetria allegata all'ultima variante trovata all'archivio edilizio presenta differenze rispetto allo stato attuale. E' plausibile supporre che il progetto dello stabile sia stato ulteriormente modificato in fase di realizzazione. L'alloggio sembra rispondere nel suo insieme all'impianto originario realizzato ante '67 e le uniche modifiche



intervenute riguardano opere di manutenzione straordinaria come la sostituzione del pavimento del tinello e di alcuni infissi esterni, oltre alla realizzazione di un piccolo ripostiglio.



Planimetria piano tipo Licenza 2201 del 17/05/1961

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Creazione di un piccolo ripostiglio e diversa conformazione del locale cantina (normativa di riferimento: Legge n°52 del 1985, art. 29 comma 1-bis)

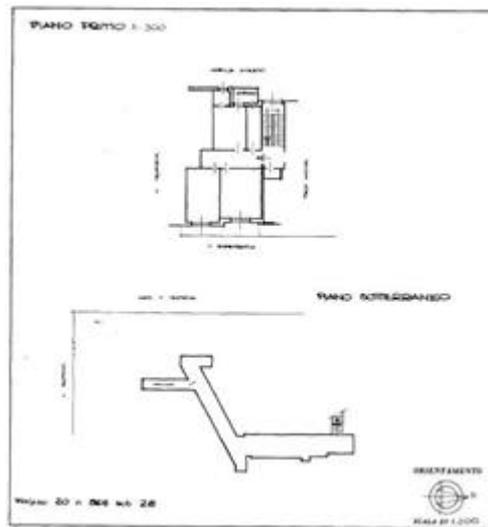
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sostituzione planimetria per esatta rappresentazione grafica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti: €50,00
- Onorario tecnico (richiesta media): €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO VIA BARBARESCO 28, QUARTIERE "UNITÀ D'ITALIA"

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO via Barbaresco 28, quartiere "Unità d'Italia", della superficie commerciale di **80,51** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è sito nel quartiere "Unità d'Italia", nell'area sud della città di Torino. Il quartiere si caratterizza per la qualità ambientale data dal legame con la collina prospiciente e per un tessuto edilizio sorretto dalla via Ventimiglia, di edificazione recente prevalentemente a carattere residenziale ed espositiva (Palazzo Vela e Palazzo del Lavoro), di buona qualità architettonica e in buono stato di conservazione. Le vie principali sono: corso Unità d'Italia, via Ventimiglia, via Genova.

L'alloggio è ubicato al primo piano dello stabile di via Barbaresco 28 (ex 18/28), edificio realizzato negli anni Sessanta in discreto stato di conservazione (Foto 1-5).

L'alloggio è composto da ingresso con ripostiglio (Foto 6-10; 24), due camere (Foto 26-29; 33-36), tinello con cucinino (Foto 16-21), bagno (Foto 11-15), veranda (Foto 22) e balcone (30-32). La camera ed il soggiorno prospettano su un balcone continuo che affaccia su via Barbaresco, mentre il tinello con il cucinino e la veranda si affacciano sul cortile interno.

Pertinenza dell'alloggio è una cantina al piano interrato (Foto 38-41).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3 , ha un'altezza interna di 3,00 .

Identificazione catastale:

- foglio 1445 particella 67 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 825,04 Euro, indirizzo catastale: Via Barbaresco n. 28, piano: S1-1 (2° f.t.), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Alloggio distinto con la lettera E, coerente con cortile interno, vano scala, vano ascensore, alloggio F, via Barbaresco, alloggio D. Locale cantina distinto con la sigla 9/1, coerente con cantina 6/1, sottoscala, corridoio comune, cantina 10/1 Le piante di piano si riferiscono agli allegati D e B all'Atto a rogito Notaio Pavese del 3/6/1964 n°22818 di repertorio registrato a Torino il 16/06/1964 al n°34254 portante deposito del regolamento di condominio.

I signori [REDACTED] sono entrambi deceduti.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2019.



Prospetto su via Barbaresco

Tinello

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

centro commerciale

buono 

ospedale

ottimo 

università

buono 

spazi verde

buono 

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2 km

buono 

aeroporto distante 10 km

buono 

ferrovia distante 1 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture dell'immobile, in buone condizioni di manutenzione consistono in:

- porta caposala blindata (Foto 7);
- infissi esterni in legno verso il cortile interno (Foto 21), pvc nel cucinino (Foto 19), alluminio anodizzato con vetrocamera verso via Barbaresco (Foto 29 e 36);
- serrande oscuranti ad avvolgibili (Foto 23);
- infissi interni in legno e vetro smerigliato (Foto 25);
- pavimenti in graniglia di marmo nell'ingresso e nelle camere (Foto 10, 28, 35);
- pavimento in gres nel tinello e nel cucinino (Foto 18);
- pavimento in piastrelle di cotto sui balconi (Foto 37);
- rivestimento in piastrelle di gres ceramico in cucina (Foto 20);
- pavimento e rivestimento in piastrelle di gres ceramico nel bagno (Foto 14-15);
- caldaia esterna per acqua calda;
- impianto elettrico vetusto;
- riscaldamento condominiale con termovalvola.

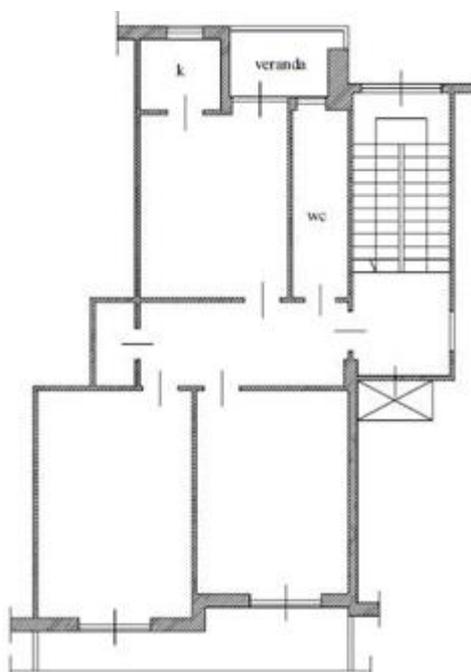


CONSISTENZA:

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
Alloggio	75,00	x	100 %	=	75,00
Balcone	8,50	x	25 %	=	2,13
Veranda	3,30	x	60 %	=	1,98
Cantina	7,00	x	20 %	=	1,40
<b>Totale:</b>	<b>93,80</b>				<b>80,51</b>



Planimetria alloggio

**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: 02/04/2021

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Ingresso living su soggiorno con parete cucina attrezzata, disimpegno, due camere da



letto, servizio, balcone verandato e terrazzo coperto

Indirizzo: via Passo Buole, Torino

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.785,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.607,14 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2021

Fonte di informazione: Angolo Immobiliare di Ermenegildo Ghi

Descrizione: Ingresso, soggiorno living con angolo cottura, due camere, ripostiglio, bagno, ampi balconi e cantina.

Indirizzo: via Genova

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 1.862,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 134.100,00 pari a 1.676,25 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2021

Fonte di informazione: Studio Immobiliare Frejus sas

Descrizione: ingresso, soggiorno con balcone, cucinino e due camere

Indirizzo: via Nizza 389

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.453,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 98.100,00 pari a 1.308,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato è stato seguito il metodo di stima "MCA – Market Comparison Approach" – vale a dire con approccio alla comparazione diretta di mercato – che rappresenta il tipo standard estimativo internazionale più utilizzato. Tutte le indagini ed analisi di mercato eseguite per la stima sono ricavate da fonti certe e documentabili, ma occorre precisare che il metodo MCA si basa sulla campionatura di prezzi effettivi di vendita di cui si conoscono in dettaglio le specifiche caratteristiche tecniche, quali la superficie principale, le superfici accessorie coperte e scoperte, il livello di piano, lo stato di manutenzione, l'affaccio. Nel nostro Paese, invece, la consuetudine e le norme sulla privacy rendono difficile l'accesso a tali dati. Ne consegue, che l'operazione viene eseguita sugli unici dati effettivamente disponibili, ovvero le inserzioni di compravendita immobiliare, che riportano i prezzi di offerta e non i prezzi effettivi di realizzo. Questa circostanza viene comunque superata applicando la cosiddetta "alea di contrattazione", un parametro che definisce la differenza media statistica tra i prezzi di offerta e i prezzi effettivi di



vendita, che nella fattispecie viene individuata pari al 10% del valore offerto.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	112.500,00	134.100,00	98.100,00
Consistenza	80,50	70,00	80,00	75,00
Data [mesi]	0	35,00	35,00	35,00
Prezzo unitario	-	1.785,71	1.862,50	1.453,33
Stato di manutenzione	6,00	5,00	6,00	5,00
Livello di piano	5,00	5,00	6,00	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	1.308,00	1.308,00	1.308,00
Stato di manutenzione	90 %	101.250,00	120.690,00	88.290,00
Livello di piano	90 %	101.250,00	120.690,00	88.290,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		112.500,00	134.100,00	98.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		13.734,00	654,00	7.194,00
Stato di manutenzione		101.250,00	0,00	88.290,00
Livello di piano		0,00	-120.690,00	-88.290,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>227.484,00</b>	<b>14.064,00</b>	<b>105.294,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **115.614,00**

Divergenza: 93,82% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,50 x 1.436,20 = **115.614,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 115.614,10**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 115.614,10**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato si seguirà il metodo di stima “MCA – Market Comparison

Approach” – vale a dire con approccio alla comparazione diretta di mercato.

Dal momento che in Italia è difficile reperire dati su transazioni effettivamente completate, è consuetudine fare riferimento agli annunci immobiliari di beni quanto più possibile simili a quello oggetto di causa e ubicati nella medesima zona.

Le inserzioni pubblicitarie, tuttavia, riportano i prezzi di offerta e non i prezzi effettivi di realizzo.

Questa circostanza può essere comunque superata applicando l’alea di contrattazione, un parametro numerico che definisce la differenza media statistica tra i prezzi di offerta ed i prezzi effettivi di vendita, che nella fattispecie è stata individuata pari al 25% del valore offerto.

Il risultato ottenuto, poi, verrà confrontato con i valori desunti dalle principali banche dati immobiliari del settore.

Nel caso in esame sono stati presi in considerazione una transazione nota ricavata dalle visure delle trascrizioni presso i servizi di pubblicità immobiliare di Torino 2 e due annunci relativi ad immobili della medesima tipologia edilizia ubicati in prossimità di quello oggetto di causa. Sono state, poi, considerate le cosiddette differenze residuali determinate dall’impossibilità di trovare sul mercato un immobile totalmente identico a quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate; FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino , ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, Tecnorete, Casabase Immobiliare, Cas@line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate; Osservatorio Immobiliare Città di Torino

### 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	appartamento	80,50	0,00	115.614,10	115.614,10
				<b>115.614,10 €</b>	<b>115.614,10 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.250,00**

**Valore di Mercato** dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.364,10**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 5.718,21</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 588,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 108.057,90</b>

data 04/02/2024

il tecnico incaricato  
Adriana Storti

