



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

508/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

doValue SpA - (Società di Capitali)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'Addato

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie (IVG)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Maurizio Savio

CF:SVAMRZ59R08G674J

con studio in TORINO (TO) VIA SUSA 45

telefono: 0114341765

email: architetto maurizio savio@gmail.com

PEC: maurizio.savio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 508/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Lauro Rossi 43, della superficie commerciale di **75,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è in Via Lauro Rossi n. 43 - Torino, posta al terzo piano (4° p.f.t.) in un edificio di 4 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova nella zona Barriera di Milano, appartenente alla Circoscrizione 6. Si trova nella parte nord della città, la zona è servita da mezzi pubblici. La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, i tamponamenti sono in laterizio e la copertura è a falde con manto in tegole, mentre i prospetti sono tinteggiati. Lo stabile non è dotato di ascensore. Il portone di ingresso è in alluminio e vetri, i gradini e i pianerottoli delle scale interne sono in pietra di Luserna, la ringhiera è in metallo. Il condominio è dotato di un cortile pertinenziale carrabile. L'edificio versa in un generale stato di discreta conservazione interna, mentre le facciate sono state oggetto di rifacimento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 290 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 1128 particella 237 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 454,48 euro, indirizzo catastale: Via Lauro Rossi n. 43, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
- Coerenze da nord in senso orario: - appartamento: affaccio su Via Chatillon, altra u.i. distinta con il n. 264, pianerottolo, vano scala, cortile comune, altra u.i. distinta con il n. 262 avente accesso da altra scala; - cantina 265: sottosuolo via Chatillon, cantina n. 10, corridoio comune, altra cantina n. 264 (dati ivinti dall'atto di provenienza). L'immobile è stato costruito nel 1920 con sopraelevazione del 1946.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala int. 2, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 1128 particella 237 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 01, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Via Lauro Rossi n. 43, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.182,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.000,00
Data della valutazione:	04/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria *** DATO OSCURATO ***. L'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare è ubicata a Torino (TO), Via Lauro Rossi n. 43, piano 3° (4° p.f.t.). La data del sopralluogo era stata fissata per il 04/12/2023, in accordo con il Custode immobiliare. Alla data del sopralluogo nell'immobile era presente ed era occupato dalla proprietaria *** DATO OSCURATO *** e dai suoi familiari. Le operazioni pertanto proseguivano verificando le consistenze, effettuando le riprese fotografiche, la misurazione dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei gravami e delle formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile sono elencate nel Certificato Notarile redatto dal notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia in data del 18/07/2023 (con errori di date e carenze di dati protocolli e/o trascrizioni).

Si precisa come nel suddetto certificato notarile siano segnalate le formalità pregiudizievoli relative:

- ipoteca volontaria n. 2956 del 10/03/2007 (a favore *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***), come da atto notarile del notaio dott. *** DATO OSCURATO *** del 02/03/2007 rep. 95887/31812, gravante sulla piena proprietà del bene, censito all'epoca al catasto come fg. 1128 part. 237 sub. 20.
- atto esecutivo o cautelativo di verbale di pignoramento immobili n. 1842 del 22/01/2013 del Tribunale di Torino rep. 20022 del 23/07/2012 (a favore *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***), gravante sulla piena proprietà del bene, censito al catasto fabbricati al fg. 1128 part. 237 sub. 20 (già fg. 50 part. 136 sub. 20).
- atto esecutivo o cautelativo di verbale di pignoramento immobili n. 24013 del 13/07/2023 del Tribunale di Torino rep. 13376 del 15/06/2023 (a favore *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***), gravante sulla piena proprietà del bene, censito all'epoca al catasto come fg. 1128 part. 237 sub. 20.

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario. La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00. Per la cancellazione di ipoteche giudiziali o legali, il costo complessivo è dovuto all'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00 salvo s.m.i.

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 02/03/2007 a firma di Notaio Dr. Volpe Giuseppe ai nn. 95887/31812 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 264000.

Importo capitale: 132000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/07/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 20022 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Si precisa che la suddetta trascrizione di pignoramento promossa dal Condominio di via Lauro Rossi 43 1-2 è stata dichiarata estinta con ordinanza del 18 Aprile 2014 e disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 22 gennaio 2013 con il numero 45; registro generale n. 2299, registro particolare n. 1842 come da dichiarazione del Tribunale di Torino del 9 agosto 2023 (allegata).

pignoramento, stipulata il 15/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 13376/2023 di repertorio, trascritta il 13/07/2023 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 30950/24013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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:	€. 157,96
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	10,53
Ulteriori avvertenze:	

L'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare è all'interno di un condominio dotato di amministratore condominiale, regolamento e millesimi.

L'amministrazione ha fornito al C.T.U. le tabelle con i conguagli degli ultimi due anni. Per le spese di esercizio dal 01/02/2022 al 31/12/2022, risulta un credito pari a € 80,97.

Da preventivo dal 01/01/2023 al 31/12/2023, risulta un totale di spese di € 76,98, come dichiarato dall'Amministratore di condominio *** DATO OSCURATO *** tramite mail del 12/12/2023 l'esecutata risulta in regola con i pagamenti, pertanto non ha debiti con il condominio. Dalla lettura del regolamento di condominio, non si evincono particolari obblighi o doveri. Si precisa come vengano normati i consueti diritti e doveri dei condomini, senza particolari eccezioni o restringimenti. Si sottolinea come il conteggio definitivo degli insoluti e delle spese condominiali scadute o scadenti in futuro, saranno da verificare al momento del trasferimento del bene a cura del delegato alla vendita ed a carico dell'acquirente.

Non risultano vincoli storici o paesaggistici sullo stabile. Si precisa come non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei passaggi di proprietà è elencato nel Certificato Notarile redatto dal notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia del 18/07/2023 allegato agli atti.

L'atto di acquisto tra vivi ante-ventennio fu redatto dal notaio *** DATO OSCURATO *** , atto del 03/04/2003, rep. 124128 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 17/04/2003 al n. 11450 di repertorio. A favore di *** DATO OSCURATO *** , nata a Isola di Capo Rizzuto il 15/08/1964 e *** DATO OSCURATO *** , nato Isola di Capo Rizzuto il 18/02/1963 per i diritti di 1/2 ciascuno della piena proprietà, contro *** DATO OSCURATO *** nata a Portigliola (RC) il 15/11/1969 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Foggia il 30/09/1955, per i diritti di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/03/2007), con atto stipulato il 02/03/2007 a firma di Notaio Dott. Volpe Giuseppe ai nn. 95886/31811 di repertorio, trascritto il 10/03/2007 a Torino 1 ai nn. 7092.

Relativo all'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censita come fg. 1128 part. 237 sub. 20

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2003 fino al 02/03/2007), con atto stipulato il 03/04/2003 a firma di Notaio Dott. Quaglino Rinaudo Luisa ai nn. 124128 di repertorio, trascritto il 17/04/2003 a Torino 1 ai nn. 11450.

Il titolo è riferito solamente a immobile di Via L. Rossi n. 43 int. 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2003 fino al 02/03/2007), con atto stipulato il 03/04/2003 a firma di Notaio Dott. Quaglino Rinaudo Luisa ai nn. 124128 di repertorio, trascritto il 17/04/2003 a Torino 1 ai nn. 11450.

Il titolo è riferito solamente a immobile di Via L. Rossi n. 43 int. 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da Piano Regolatore Generale del Comune di Torino, lo stabile di cui l'u.i. oggetto di esecuzione

fa parte della Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista, area Residenziale R1. Per una completa descrizione del piano normativo, si rimanda al PRGC del Comune. Per eventuali interventi edilizi e opere di ristrutturazione, si rimanda alle Norme urbanistiche edilizie di attuazione del Comune di Torino.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **398/1920**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di gruppo di case, rilasciata il 11/08/1920 con il n. 398 di protocollo

Permesso di costruire N. **31**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione case, rilasciata il 27/08/1946 con il n. 31 di protocollo, agibilità del 01/01/1948 con il n. 12 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si specifica come la veranda installata sul balcone sia abusiva. Si quantifica un costo sommario e indicativo di 300,00 Euro per il suo smontaggio e smaltimento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Spostamento di tramezzo tra soggiorno e camera e del muro divisorio tra soggiorno e disimpegno, con rimozione della porta e creazione di varco, inoltre si è riscontrato un ribassamento con controsoffitto della zona disimpegno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria e posa di serramento a chiusura tra zona giorno e disimpegno come opera di adeguamento per il ripristino dell'ingresso con funzione di antibagno.

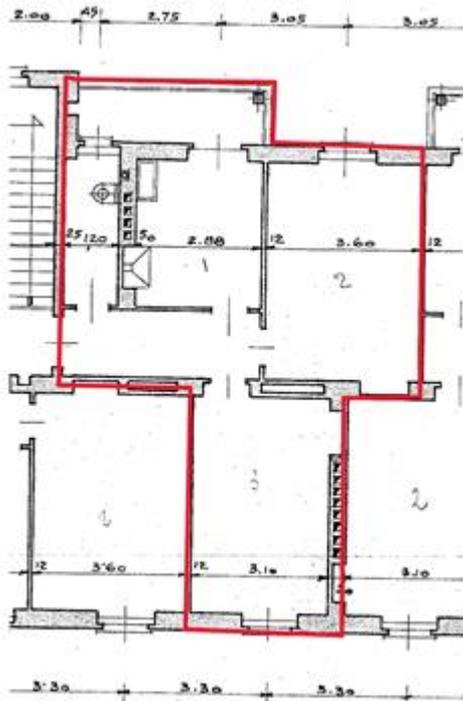
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

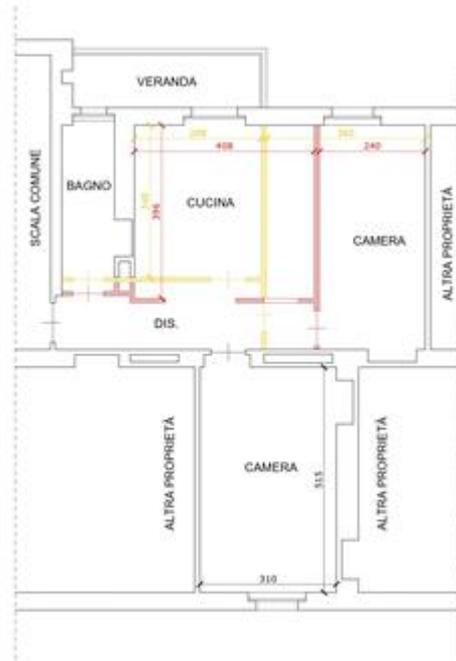
- Costi stimati per la regolarizzazione edilizia: €2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Si precisa come, alla data del sopralluogo, l'u.i. presentasse alcune difformità rispetto allo stato autorizzato, come da permesso di costruire 31 del 27/08/1946. La principale è lo spostamento del muro divisorio tra ingresso e soggiorno, unificando l'area di disimpegno con l'area giorno. Non sussiste più dunque un locale di disimpegno con funzione di antibagno. Si puntualizza come sia obbligatoria la presenza di un antibagno per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari (art. 77.3 del Regolamento Edilizio di Torino). Si ipotizzano dunque i costi per la posa di serramento a chiusura della zona giorno. Si specifica come tali costi siano indicativi e da verificare successivamente all'atto dell'intervento.



Planimetria come da P.d.C. del 1946



Planimetria con difformità (rosso: costruzioni, giallo: demolizioni)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Stesse difformità riscontrate nel paragrafo Conformità edilizia, inoltre la porzione finale del muro della cantina, allo stato dei luoghi, risulta rettilineo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale sia dell'appartamento, sia della cantina.

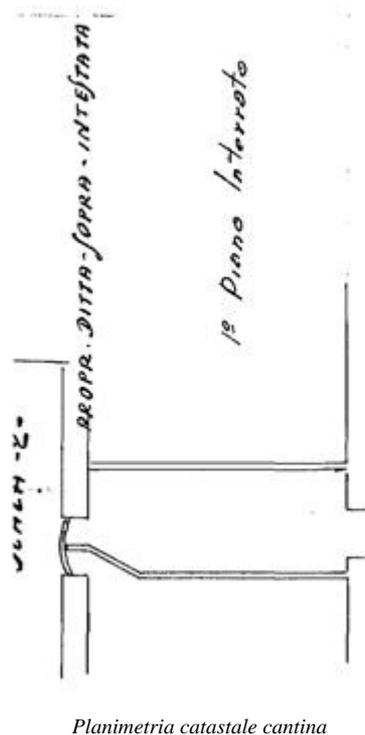
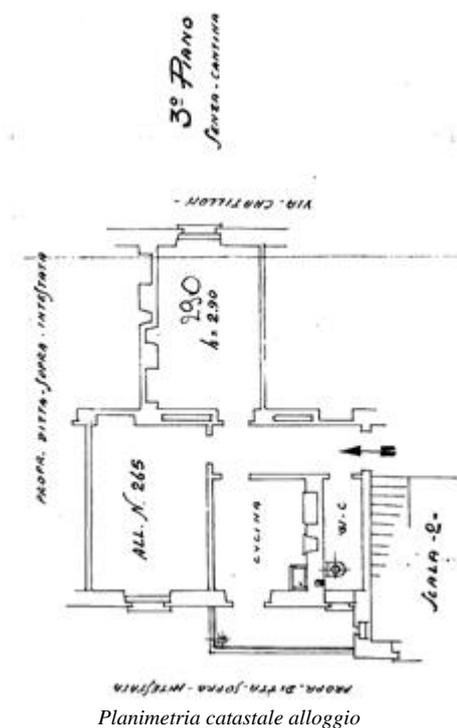
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione aggiornamento catastale: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Si segnala come in visura non sia indicato il piano cantina S1.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA LAURO ROSSI 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Lauro Rossi 43, della superficie commerciale di **75,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è in Via Lauro Rossi n. 43 - Torino, posta al terzo piano (4° p.f.t.) in un edificio di 4 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova nella zona Barriera di Milano, appartenente alla Circoscrizione 6. Si trova nella parte nord della città, la zona è servita da mezzi pubblici. La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, i tamponamenti sono in laterizio e la copertura è a falde con manto in tegole, mentre i prospetti sono tinteggiati. Lo stabile non è dotato di ascensore. Il portone di ingresso è in alluminio e vetri, i gradini e i pianerottoli delle scale interne sono in pietra di Luserna, la ringhiera è in metallo. Il condominio è dotato di un cortile pertinenziale carrabile. L'edificio versa in un generale stato di discreta conservazione interna, mentre le facciate sono state oggetto di rifacimento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 290 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 1128 particella 237 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 454,48 euro, indirizzo catastale: Via Lauro Rossi n. 43, piano: 3,

intestato a *** DATO OSCURATO *** .

- Coerenze da nord in senso orario: - appartamento: affaccio su Via Chatillon, altra u.i. distinta con il n. 264, pianerottolo, vano scala, cortile comune, altra u.i. distinta con il n. 262 avente accesso da altra scala; - cantina 265: sottosuolo via Chatillon, cantina n. 10, corridoio comune, altra cantina n. 264 (dati ivinti dall'atto di provenienza). L'immobile è stato costruito nel 1920 con sopraelevazione del 1946.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala int. 2, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 1128 particella 237 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 01, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Via Lauro Rossi n. 43, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.



Prospetto lato Via Chatillon



Prospetto lato cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è posta al piano 3° (4° f.t.).

L'immobile è composto da ingresso su disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, un balcone verandato con affaccio sul cortile comune. Il portone di ingresso è ligneo e blindato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimento in ceramica solo nel bagno, i pavimenti di tutti i locali sono in ceramica. I serramenti interni sono lignei, quelli esterni sono in alluminio con doppio vetro. L'impianto elettrico è incassato e l'alloggio è dotato di impianto citofonico. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono autonomi garantiti da caldaia posta nel balcone, la distribuzione del calore è a mezzo termosifoni. L'alloggio verte in un discreto stato di manutenzione. Lo stabile è dotato di piano interrato, accessibile da una porta e una rampa di scale. A questo livello è posta la cantina pertinenziale dell'alloggio. La porta è con un pannello di legno, il pavimento è in cemento e le pareti sono in mattone al grezzo.

Da ricerca presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), si evince che l'u.i. non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

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
Principale	70,00	x	100 %	=	70,00
Balcone	6,20	x	30 %	=	1,86
Cantina	12,60	x	25 %	=	3,15
Totale:	88,80				75,01

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: 20/12/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Valderoa, 7

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 987,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 76.630,00 pari a 957,88 Euro/mq

Distanza: 650.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Lauro Rossi 36/17

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.900,00 pari a 998,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 77.503,00 pari a 968,79 Euro/mq

Distanza: 60.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Ozegna, 6

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 945,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 66.930,00 pari a 916,85 Euro/mq

Distanza: 400.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Banca dati Agenzia delle Entrate (18/12/2023)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: abitazioni di tipo economico, Fascia/zona: Semicentrale/PALERMO, Codice di zona: C12, Microzona catastale n.: 21 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Osservatorio FIAIP degli Immobili di Torino e Provincia (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) (18/12/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 920,00

Note: Quartiere Barriera Milano Est Valori espressi in €/mq per appartamenti in buono stato abitabili

Borsino Immobiliare (18/12/2023)

Valore minimo: 708,00

Valore massimo: 1.012,00

Note: Zona Barriera di Milano, Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, Posizione zona: semiperiferica, Valori espressi in €/mq per abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici della porzione immobiliare sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm. (rif. D.P.R. n. 138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico e le planimetrie catastali con verifica delle misure rilevate in loco. Attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto a stimare il più probabile valore attuale di mercato di un bene immobiliare simile a quello oggetto di causa. Tale procedura è basata sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile. Si determina il valore dell'U.I. in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a comparazione, simili ad esso per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: tipologia, consistenza, superficie, ubicazione, occupazione, classe energetica, finitura, manutenzione, parti accessorie, stato conservativo.

Si considerano anche le quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	-------	---------------	---------------	---------------

Prezzo	-	76.630,00	77.503,00	66.930,00
Consistenza	75,01	80,00	80,00	73,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	987,50	998,75	945,21
Livello di piano	3,00	3,00	2,00	2,00
Manutenzione interna (da 1: scadente a 5: ottimo)	3,00	3,00	4,00	3,00
Qualità edificio (da 1: scadente a 5: ottimo)	2,00	3,00	2,00	3,00
Zona (da 1: scadente a 5: ottimo)	1,00	1,00	1,00	1,00
Dotazione di servizi (da 1: scadente a 5: ottimo)	2,00	2,00	2,00	2,00

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	916,85	916,85	916,85
Livello di piano	2 %	1.532,60	1.550,06	1.338,60
Manutenzione interna (da 1: scadente a 5: ottimo)	3 %	2.298,90	2.325,09	2.007,90
Qualità edificio (da 1: scadente a 5: ottimo)	2 %	1.532,60	1.550,06	1.338,60
Zona (da 1: scadente a 5: ottimo)	1 %	766,30	775,03	669,30
Dotazione di servizi (da 1: scadente a 5: ottimo)	2 %	1.532,60	1.550,06	1.338,60

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		76.630,00	77.503,00	66.930,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-4.575,08	-4.575,08	1.842,87
Livello di piano		0,00	1.550,06	1.338,60

Manutenzione interna (da 1: scadente a 5: ottimo)	0,00	-2.325,09	0,00
Qualità edificio (da 1: scadente a 5: ottimo)	-1.532,60	0,00	-1.338,60
Zona (da 1: scadente a 5: ottimo)	0,00	0,00	0,00
Dotazione di servizi (da 1: scadente a 5: ottimo)	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	70.522,32	72.152,89	68.772,87

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **70.482,69**

Divergenza: 4,68% < **6%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,01 x 939,64 = **70.482,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Smontaggio e smaltimento veranda come indicato nel paragrafo della conformità edilizia	-300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.182,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.182,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato scelto il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sul principio secondo il quale il prezzo di un immobile possa essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi marginali, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica dell'u.i.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Osservatorio OMI dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio FIAIP, ed inoltre: Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE).

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	75,01	0,00	70.182,40	70.182,40
				70.182,40 €	70.182,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.182,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 671,82**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 323,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 187,58**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.000,00**

data 04/01/2024

il tecnico incaricato
Maurizio Savio