

Torino, li 24/7/2024

Egregio Dottore
Fabrizio TORCHIO
Corso Tassoni 31/A
10146 - TORINO

Oggetto: Fallimento CAVER S.r.l. – stima immobili oggetto di contratti preliminari in Torino, Via Umberto Balestreri n.ri 5 - 9 angolo Via Catanzaro n. 18/A

Facendo seguito all'incarico ricevuto di procedere all'aggiornamento della mia precedente relazione in data 21/2/2017, comunico quanto segue.

Nella citata relazione attribuisco i seguenti valori:

- preliminare Lucia OCCHIONERO

- alloggio A1 e cantina C2

- mq 94 x €/mq 1.600,00	€	150.400,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 150.400,00 x 5%	€	- 7.520,00	
- a dedurre opere di completamento	€	- 380,00	
- valore totale alloggio e cantina	€	<u>142.500,00</u>	€ 142.500,00

- autorimessa box 13

- mq 23 x €/mq 750,00	€	17.250,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 17.250,00 x 5%	€	- 862,50	
- valore totale box	€	<u>16.387,50</u>	€ 16.387,50
- valore totale			€ <u>158.887,50</u>

arrotondabile a € 159.000,00

- preliminare Marco Idamo Giuliano LOIODICE

- alloggio B1 e cantina C3

- mq 52 x €/mq 1.600,00	€	83.200,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 83.300,00 x 5%	€	- 4.160,00	
- a dedurre opere di completamento	€	- 10.500,00	
- valore totale alloggio e cantina	€	<u>68.540,00</u>	€ 68.540,00

- autorimessa MB3 e cantina R3

- mq 27,50 x €/mq 1.200,00	€	33.000,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 33.000,00 x 5%	€	- 1.650,00	
- a dedurre opere di completamento	€	- 1.500,00	
- valore totale box e cantina	€	<u>29.850,00</u>	€ 29.850,00
- valore totale			€ <u>98.390,00</u>

arrotondabile a € 98.000,00

- preliminare Andrea COGOI

- autorimessa MB1 e cantina R1 piano terreno:

- mq 37,50 x €/mq 1.200,00	€	45.000,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 45.000,00 x 5%	€	- 2.250,00	
- valore totale box	€	<u>42.750,00</u>	€ 42.750,00

arrotondabile a € 43.000,00

- preliminare Claudio BURZIO

- alloggio F4

- mq 76 x €/mq 1.800,00	€	136.800,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 136.800,00 x 5%	€	- 6.840,00	
- a dedurre opere di completamento	€	- 2.000,00	
- valore totale alloggio	€	<u>127.960,00</u>	€ 127.960,00

- autorimessa box 21

- mq 28 x €/mq 850,00	€	23.800,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 23.800,00 x 5%	€	- 1.190,00	
- valore totale box (sub 56)	€	<u>22.610,00</u>	€ 22.610,00

- autorimessa box 27 e cantina C8

- mq 26 x €/mq 750,00	€	19.500,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 19.500,00 x 5%	€	- 975,00	
- valore totale box e cantina	€	<u>18.525,00</u>	€ 18.525,00
- valore totale	€		<u>€ 169.095,00</u>

arrotondabile a € 169.000,00

I suddetti valori erano stati attribuiti anche analizzando i dati relativi al 1° semestre 2016 pubblicati dall'O.M.I., che erano i seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1			
Provincia: TORINO			
Comune: TORINO			
Fascia/zona: Periferica/REBAUDENGO			
Codice di zona: D12			
Microzona catastale n.: 37			
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1650
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	980	1450
Box	NORMALE	1000	1300
Posti auto coperti	NORMALE	730	900
Posti auto scoperti	NORMALE	590	730

Analizzando i dati O.M.I. relativi al 2^a semestre anno 2023 (ultimi dati disponibili), si hanno le seguenti quotazioni.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2			
Provincia: TORINO			
Comune: TORINO			
Fascia/zona: Periferica/REBAUDENGO			
Codice di zona: D12			
Microzona catastale n.: 37			
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	1150
Box	NORMALE	700	1050
Posti auto coperti	NORMALE	540	810
Posti auto scoperti	NORMALE	430	640

Come si nota dalla seguente tabella, i valori nel periodo 1^a semestre 2016 / 2^a semestre 2023 hanno subito la seguente variazione.

tipologia	stato	valore minimo 2016	valore minimo 2023	differenza 2016/2023	variaz. %	valore massimo 2016	valore massimo 2023	differenza 2016/2023	variazione %	valore medio 2016	valore medio 2023	differenza 2016/2023	variaz. %
abitazioni civili	normale	1.300,00	900,00	400,00	-31%	1.650,00	1.350,00	300,00	-18%	1.475,00	1.125,00	350,00	-24%
abitazioni economiche	normale	980,00	770,00	210,00	-21%	1.450,00	1.150,00	300,00	-21%	1.215,00	960,00	255,00	-21%
autorimesse	normale	1.000,00	700,00	300,00	-30%	1.300,00	1.050,00	250,00	-19%	1.150,00	875,00	275,00	-24%

Come si può notare, vi è stata una discesa delle quotazioni medie variante dal 21% al 24% per gli alloggi e del 24% per le autorimesse.

In funzione di quanto sopra, lo scrivente ritiene che ai valori attribuiti il 21/2/2017 debba essere applicata una riduzione del 25%.

Per quanto riguarda le detrazioni per opere da completare, deve essere applicata una maggiorazione del 20%.

Per quanto riguarda invece la detrazione da apportare per la mancanza della licenza di agibilità, che sussiste tutt'ora, come documentato dalla visura presso il Civico Archivio Edilizio del Comune di Torino, si è del parere che possano essere ritenuti validi i valori del 2016 maggiorati del 20%.

La valutazione attuale sarebbe quindi la seguente:

- preliminare Lucia OCCHIONERO

- alloggio A1 e cantina C2

- mq 94 x €/mq 1.600,00 x 0,75 € 112.800,00

- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 7.520,00 x 1,20 € -9.024,00

- a dedurre opere di completamento € 380,00 x 1,20	€	-456,00	
- valore totale alloggio e cantina	€	<u>103.320,00</u>	€ 103.320,00
- autorimessa box 13			
- mq 23 x €/mq 750,00 x 0,75	€	12.937,50	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 862,50 x 1,20	€	- 1.035,00	
- valore totale box	€	<u>11.902,50</u>	€ 11.902,500
- valore totale			€ <u>115.222,50</u>
<u>arrotondabile a € 115.000,00</u>			

- preliminare Marco Idamo Giuliano LOIODICE

- alloggio B1 e cantina C3			
- mq 52 x €/mq 1.600,00 x 0,75	€	62.400,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 4.160,00 x 1,20	€	-4.992,00	
- dedurre opere di completamento € 10.500,00 x 1,20	€	- 12.600,00	
- valore totale alloggio e cantina	€	<u>44.808,00</u>	€ 44.808,00
- autorimessa MB3 e cantina R3			
- mq 27,50 x €/mq 1.200,00 x 0,75	€	24.750,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 1.650,00 x 1,20	€	- 1.980,00	
- a dedurre opere di completamento € 1.500,00 x 1,20	€	- 1.800,00	
- valore totale autorimessa e cantina	€	<u>20.970,00</u>	€ 20.970,00
- valore totale			€ <u>65.778,00</u>
<u>arrotondabile a € 66.000,00</u>			

- preliminare Andrea COGOI

- autorimessa MB1 e cantina R1 piano terreno:			
- mq 37,50 x €/mq 1.200,00 x 0,75	€	33.750,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 2.250,00 x 1,20	€	- 2.700,00	
- valore totale box e cantina	€	<u>31.050,00</u>	€ 31.050,00
<u>arrotondabile a € 31.000,00</u>			

- preliminare Claudio BURZIO

- alloggio F4			
- mq 76 x €/mq 1.800,00 x 0,75	€	102.600,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 6.840,00 x 1,20	€	- 8.208,00	
- a dedurre opere di completamento € 2.000,00 x 1,20	€	- 2.400,00	
- valore totale alloggio	€	<u>91.992,00</u>	€ 91.992,00
- autorimessa box 21			
- mq 28 x €/mq 850,00 x 0,75	€	17.850,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 1.190,00 x 1,20	€	- 1.428,00	
- valore totale box 21	€	<u>16.422,00</u>	€ 16.422,00
- autorimessa box 27 e cantina C8			
- mq 26 x €/mq 750,00 x 0,75	€	14.625,00	

- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 975,00 x 1,20	€ - 1.170,00	
- valore totale box e cantina	€ 13.455,00	€ 13.455,00
- valore totale		€ 121.869,00
<u>arrotondabile a € 122.000,00</u>		

Cordiali saluti.

Luigi Fucigliando