

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

- 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