



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 673/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Marcherato 1

DEBITORE:

Marscherato 2

GIUDICE:

Dott.ssa ROSSELLA D'ADDATO

CUSTODE:

Dott. Amedeo GERBINO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2024

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 582/2023

## LOTTO 1

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

**A** in Comune di **MONCALIERI(TO)**:

nel complesso edilizio comprendente 12 (dodici) edifici di civile abitazione ed alcuni bassi fabbricati destinati ad autorimesse private, raggruppati in più condomini costituenti tre Centri Residenziali, e precisamente:

-- "Centro Residenziale Sangone Po I°" (edifici contraddistinti con i numeri 4 -5 -6 -7 - 8);

-- "Centro Residenziale Sangone Po II°" (edifici contraddistinti con i numeri 3 - 9 - 10);

-- "Centro Residenziale Sangone Po III°" (edifici contraddistinti con i numeri 1- 2 - 11 - 12);

e precisamente:

nell' immobile in Comune di MONCALIERI (TO) facente parte del "Centro Residenziale Sangone Po III°", con accessi pedonali da VIA I° MAGGIO numeri 2 - 4, e con accesso anche dalla rampa di CORSO TRIESTE n. 77/A, indicato, detto immobile, nel Regolamento Generale del "Centro Residenziale Sangone Po III°" con il numero 2 (due) di lottizzazione (insistente su area già distinta in mappa terreni al Foglio 3 n. 268 sub.i - della superficie di are 11,74), confinante con: a nord, area in comproprietà con gli edifici 1 - 11 - 12; ad est, corsia di rallentamento di Corso Trieste; a sud, Via I° Maggio; ad ovest, area in comproprietà con l' edificio 11;

e più precisamente:

**nell' edificio 2 (due), con accesso da VIA I° MAGGIO n. 2 – scala "A":**

**al piano secondo (terzo fuori terra):**

ALLOGGIO distinto col numero 10 (dieci),

composto di ingresso-disimpegno, due camere, cucina, bagno con W.C.,

confinante con: Via I° Maggio, alloggio 11, scala, ascensore e alloggio 9;

**al piano cantine:**

un locale ad uso CANTINA distinto col numero 12 (dodici),

confinante con: a nord cantina 11, ad est corsia di rallentamento al Corso Trieste, a sud cantina locale contatori acqua, ad ovest corridoio condominiale cantine.

E' compreso nella dotazione il balconcino posto sulla scala tra il secondo ed il terzo piano (3° e 4° fuori terra).

Detti locali risultano colorati in rosa nelle planimetrie allegate sotto le lettere 'A' e 'B' all' atto di provenienza atto di compravendita rogito notaio Giovanni Viriglio in data 14 aprile 1969, repertorio n.394418/4161, registrato a Torino in data 2 maggio 1969 al n. 14283, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 2 maggio 1969 ai numeri 22274/16266.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, terzo fuori terra, scala A, Identificazione catastale:

foglio 3 particella 550 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 285,05 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIMO MAGGIO n.2 Piano 2 , intestato a soggetto esecutato.

L'intero edificio sviluppa su 10 piani fuori terra oltre a piano seminterrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva accessori:	83 m <sup>2</sup>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova: ipotesi immobile non locato</b>	<b>€ 107.500,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova: ipotesi immobile locato</b>	<b>€ 92.000,00</b>
<b>Data della valutazione</b>	<b>16/09//2024</b>

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

Alla data del sopralluogo occorso il giorno 25/07/2024 l'immobile si è presentato occupato da una persona che si è identificata come Mascherato 3. Tale persona è indicata come conduttore nel contratto di locazione fra il Mascherato 2 e la stessa. Gli estremi del contratto sono i seguenti:

- contratto telematico stipulato il 01/06/2023 registrato il 17/07/2023, Agenzia delle Entrate Moncalieri n° 12180 serie 3T;
- durata 4 anni dal 1 giugno 2023 al 30 maggio 2027 con rinnovo automatico nel caso in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto;
- canone di locazione € 4.800,00 che il Conduttore si obbliga a corrispondere il 12 rate mensili anticipate di € 400,00 entro il 5 di ogni mese;

La copia del contratto è prodotta come allegato n° 8 alla presente

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ricerca effettuata in data 26/07/2024 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici. Alla richiesta del sottoscritto CTU in data 26/07/2024 inviata al comune di Moncalieri email PEC nella quale chiedeva la presenza di usi civici sul terreno sul quale l'edificio condominiale sorge (cfr allegato 10) in data 30 luglio 2024 è stato comunicata l'insussistenza di usi civici (cfr allegato 11).

**L'elenco delle formalità è dedotto dalla relazione notarile agli atti a firma del Notaio dott. Leonardo DE LUCA del 3/10/2023 e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in data 22/07/2024 e 4/12/24 per i soli identificativi catastali dell'immobile oggetto di perizia (cfr allegati 7 e 22) si segnala quanto segue.**

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

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

L'elenco delle formalità è dedotto dalla relazione notarile agli atti a firma del Notaio dott. Leonardo DE LUCA del 3/10/2023 e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in data 22/07/2024 e 04/12/24 per i soli identificativi catastali dell'immobile oggetto di perizia (cfr allegati 07 e 22)

*4.2.1. Iscrizioni:*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, stipulata il 07/09/2023 a firma di Ufficiale giudiziario Torino ai nn. 18315 di repertorio, trascritta il 26/09/2023 a Torino 2 - Registro Particolare 29676 Registro Generale 38905 a favore di creditore procedente, contro soggetto esecutato, derivante da Atto esecutivo o cautelare. La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Secondo la dichiarazione fornita dall'amministratore p.t. del condominio via I maggio n° 2 Moncalieri, rag. Manuela ROCCA con studio in Torino via Piazzini n° 12 (cfr allegato 14) e dall'aggiornamento ricevuto dallo studio legale Cammisa (cfr allegato 21) le spese condominiali (escluso il riscaldamento) sono le seguenti. Le spese per il riscaldamento sono state comunicate da (cfr allegato 19) Ge.S.I. Di rag. Roberto Pedicono via Benedetto Croce n° 33 Torino.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 881,06
Spese per riscaldamento	€ 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 1.575,98
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.628,07

Millesimi condominiali:13,9

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi ulteriori avvertenze

La dichiarazione fornita da Mascherato 6 (cfr allegato 19) in relazione alle spese di riscaldamento è la seguente: In relazione all'immobile oggetto della procedura: alloggio sito al piano secondo via I Maggio n. 2 Moncalieri, facente parte del Condominio di Via Primo Maggio nn. 2 - 4, di proprietà del signor Mascherato 2 dichiaro quanto segue:l'importo annuo per le spese fisse di gestione o manutenzione del riscaldamento risultano di circa € .100,00 comprensivo di AFS per due persone e della quota variabile dei consumi termici le spese già deliberate, deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di € 0;00; il preventivo è stato interamente versato salvo saldo su rendiconto ancora da approvare le eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia risultano di € 0,00 i saldi di gestione degli anni 2019/2020 e 2020/2021 saranno revisionati a seguito della pronuncia della Sentenza n. 1637/2023 del 17.4.2023 (R.G. 18482/2021), con cui il Tribunale di Torino – Sezione Ottava Civile, nella persona del dott. M. Ciccarelli che ha annullato le delibere di approvazione di tali rendiconti 2019/2020 e 2020/21 (“Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando sulla domanda come sopra proposta, così provvede: annulla la delibera assunta in data 5.5.2021 dall’assemblea del SUPERCONDominio CENTRO SANGONE PO III, limitatamente ai punti 1 (approvazione consuntivo 2019-20 e relativo riparto) e 2 (approvazione preventivo 020-2021) dell’o.d.g.”; dovranno ancora essere ripartite le spese legali relative a tale procedimento (R.G. 18482/2021); i saldi di gestione dell’annualità 2021/2022 sono stati approvati con riserva di verifica e revisione dall’assemblea del 3.11.2022 e saranno anch’essi revisionati.

### Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. del centro residenziale Sangone Po 3° condominio via I maggio n° 2-4 c.so Trieste n° 77A e via San Giovanni Bosco n° 20 Moncalieri, Mascherato 5 (cfr allegato 13) non appaiono particolari vincoli se non quelli solitamente presenti nei regolamenti di condominio a meno di quanto di seguito indicato:

- cfr art. 7 comma 4. L'edificio 2 di via 1° maggio nn. 2-4 è gravato dalla servitù perpetua e gratuita di mantenere la destinazione a centrale termica a servizio dell'intero 3° Centro le locale posto nel seminterrato segnato nella planimetria generale tratteggiato ininterrotto. È gravato altresì da tutte servitù, vincoli ed oneri connessi con l'esercizio, la manutenzione e l'ispezione di tutte le installazioni e tubazioni relativi all'impianto di riscaldamento. Il locale sottotetto dello stesso edificio resta gravato da servitù gratuita e perpetua per l'accesso e l'ispezione ai vasi d'espansione dell'impianto di riscaldamento ivi installati. Nei locali adibiti ad alloggio del portiere dell'edificio 2 sono inoltre collocati i dispositivi di allarme della centrale termica e l'interruttore per l'accensione della illuminazione esterna delle corsie autorimesse.
- Cfr art. 7 comma 5. il lotto 2 di via 1° maggio nn. 2-4 è gravato da servitù perpetua e gratuita di passaggio della condotta principale d'acqua potabile che alimenta anche gli edifici 1-11 e 12 nonché le tubazioni dell'impianto termico che alimentano il lotto 1.
- Cfr art. 7 comma 6. A carico dello stesso lotto 2 sono costituite le seguenti servitù gratuite e perpetue a favore degli altri edifici del "Centro residenziale Sangone Po 3°" e delle aziende sotto riportate:
  - accesso e passaggio pedonale nel cantinato per ispezione lettura e riparazione del contatore;
  - accesso e passaggio pedonale nel cortile per ispezione e manutenzione dei serbatoi di olio combustibile;
  - di infissione e passaggio cavi elettrici e telefonici;
  - di occupazione del sottosuolo da parte dei serbatoi di olio combustibile;

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Soggetto esecutato per la quota di 1/1, da potere di Mascherato 7 in forza di Atto di donazione accettata del 27/06/2016 repertorio n° 30108 raccolta n° 8764 notaio dott. Luca FERRERO trascritto a Torino 2 il 06/07/2016 - Registro Particolare 17858 Registro Generale 26644. La copia dell'atto è proposta come allegato n° 6 alla presente.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Mascherato 7 In forza di atto di compravendita rogito notaio Giovanni VIRGILIO in data 14 aprile 1969, repertorio n.394418/4161, registrato a Torino in data 2 maggio 1969 al n. 14283, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 2 maggio 1969 ai numeri 22274/16266 da potere di società Sangone Po.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Mocalieri in data 06/09/2024 in relazione all'edificio condominiale di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte sono state reperite le seguenti pratiche edilizie

- Concessione edilizia n. 286/1962 in data 8 ottobre 1962;
- Variante edilizia n. 174/1966 in data 3 giugno 1966

Dalla ricerca effettuata non è stata reperita abitabilità o agibilità dell'immobile

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile condominiale ricade in zona di P.R.G zona "BR1": Aree edificate di insediamento consolidato con minime possibilità di completamento (art. 13 punto f L.U.R.). Tali aree sono individuate quali zona "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968. L'area di piano è descritta dall'art. 28-2-1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

È inoltre presente il vicolo "Galasso" per distanza 150 m dal corso d'acqua.

Zona di PAI: 3B2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Per l'INTERO EDIFICIO CONDOMINIALE si sono verificate le seguenti difformità:

1. al piano terreno è presente una tettoia metallica a copertura dell'ingresso pedonale non indicata in alcun elaborato grafico allegato a progetti depositati;
2. sulle facciate sono presente alcune verande per le quali non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

Giudizio di conformità con riferimento al precedente elenco numerato:

1. l'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile con la messa in pristino eseguita dall'intero condominio**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non stimabili;
2. per le singole verande si ipotizza la messa in pristino o in alternativa il deposito di una procedura in sanatoria che dovrà essere redatta dal singolo condomino.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001. I costi di regolarizzazione non sono stimabili al momento di redazione della procedura in quanto relativi a parti comuni o private appartenenti ad altre unità immobiliari.

**CRITICITÀ: MEDIA**

Per l'UNITÀ ABITATIVA OGGETTO DI PERIZIA sono state rilevate le seguenti difformità:

le dimensioni interne dei locali sala da pranzo, cucina, bagno, camera da letto sono differenti da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie (normativa di riferimento: D.M. 380/2021) Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aero illuminanti. a) È prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri;

L'immobile risulta **non conforme**. Tempi di regolarizzazione non stimabili

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001..

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** Nella planimetria catastale, all'interno della cucina è indicato un muro divisorio (di larghezza parziale) non presente sui luoghi.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

**BENI IN MONCALIERI VIA I MAGGIO N° 2**

**APPARTAMENTO**

**DI CUI AL PUNTO A**

**A** in Comune di **MONCALIERI (TO):**

nel complesso edilizio comprendente 12 (dodici) edifici di civile abitazione ed alcuni bassi fabbricati destinati ad autorimesse private, raggruppati in più condomini costituenti tre Centri Residenziali, e precisamente:

-- "Centro Residenziale Sangone Po I°" (edifici contraddistinti con i numeri 4 -5 -6 -7 - 8);

-- "Centro Residenziale Sangone Po II°" (edifici contraddistinti con i numeri 3 - 9 - 10);

-- "Centro Residenziale Sangone Po III°" (edifici contraddistinti con i numeri 1- 2 - 11 - 12);

e precisamente:

nell' immobile in Comune di MONCALIERI (TO) facente parte del "Centro Residenziale Sangone Po III°", con accessi pedonali da VIA I° MAGGIO numeri 2 - 4, e con accesso anche dalla rampa di CORSO TRIESTE n. 77/A, indicato, detto immobile, nel Regolamento Generale del "Centro Residenziale Sangone Po III°" con il numero 2 (due) di lottizzazione (insistente su area già distinta in mappa terreni al Foglio 3 n. 268 sub.i - della superficie di are 11,74), confinante con: a nord, area in proprietà con gli edifici 1 - 11 - 12; ad est, corsia di rallentamento di Corso Trieste; a sud, Via I° Maggio; ad ovest, area in proprietà con l' edificio 11;

e più precisamente:

**nell' edificio 2 (due), con accesso da VIA I° MAGGIO n. 2 – scala "A":**

**al piano secondo (terzo fuori terra):**

ALLOGGIO distinto col numero 10 (dieci),

composto di ingresso-disimpegno, due camere, cucina, bagno con W.C.,

confinante con: Via I° Maggio, alloggio 11, scala, ascensore e alloggio 9;

**al piano cantine:**

un locale ad uso CANTINA distinto col numero 12 (dodici),

confinante con: a nord cantina 11, ad est corsia di rallentamento al Corso Trieste, a sud cantina locale contatori acqua, ad ovest corridoio condominiale cantine.

E' compreso nella dotazione il balconcino posto sulla scala tra il secondo ed il terzo piano (3° e 4° fuori terra).

Detti locali risultano colorati in rosa nelle planimetrie allegate sotto le lettere 'A' e 'B' all' atto di provenienza atto di compravendita rogito notaio Giovanni Viriglio in data 14 aprile 1969, repertorio n.394418/4161, registrato a Torino in data 2 maggio 1969 al n. 14283, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 2 maggio 1969 ai numeri 22274/16266.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, terzo fuori terra, scala A, Identificazione catastale:

foglio 3 particella 550 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 285,05 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIMO MAGGIO n.2 Piano 2 , intestato a soggetto esecutato.

L'intero edificio sviluppa su 10 piani fuori terra oltre a piano seminterrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona residenziale, prossima all'accesso alla tangenziale di Torino ed al parco delle Vallere. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Breve

buono



tangenziale distante Molto breve

eccellente



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

discreto



luminosità:

buono



panoramicità:

buono



impianti tecnici:

buono



stato di manutenzione generale:

buona



servizi:

buona



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 1) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 12). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 25 luglio 2024 fra le ore 15,00 e le 15,30

#### EDIFICIO CONDOMINIALE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Moncalieri (TO) in prossimità dell'accesso alla tangenziale di Torino, del torrente Sangone, del fiume Po e del parco delle Vallere (cfr fotografia 1).

L'edificio condominiale è isolato e si affaccia su via primo maggio (cfr fotografia 2), su c.so Trieste (cfr fotografia 3) e su cortile interno a 2 lati (cfr fotografie 4 e 5).

L'ingresso pedonale avviene da portoncino in metallo e vetro provvisto di citofoni elettrificati e pensilina metallica a copertura (cfr fotografia 6). Superato il portoncino si accede all'androne condominiale con scale ed ascensore al piano rialzato (cfr fotografia 7). E' presente un cortile condominiale. L'accesso ai piani avviene tramite ascensore o scale con finitura in pietra (cfr fotografie 8 e 9).

#### ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano secondo (terzo fuori terra). L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo condominiale tramite porta con serratura di sicurezza (cfr fotografia 9).

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

1. ingresso su disimpegno di forma a L per l'accesso agli altri locali (cfr fotografia 10)
2. sala da pranzo con finestra su via (cfr fotografie 11 e 12);
3. cucina con porta finestra su balcone su via (cfr fotografie 13 e 14);
4. bagno con finestra su balcone via (cfr fotografie 15 e 16)
5. camera da letto con finestra su via (cfr fotografie 17 e 18)

All'interno dell'abitazione è presente un balcone affacciato su via con accesso dalla cucina (cfr fotografia 19). Con l'immobile è compreso il balconcino posto sulla scala tra in secondo ed il terzo piano affacciato su cortile interno (cfr fotografie 20 e 21).

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nei locali bagno e parte della cucina in cui sono parzialmente piastrellate. I pavimenti sono in parquets nella camera da letto e ceramica o graniglia negli altri locali.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sottosistema di emissione a radiatori con valvole termostatiche e contabilizzatori (cfr fotografia 22). L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico



nel bagno (cfr fotografia 23). L'impianto elettrico è sotto traccia con interruttore generale in posto in prossimità della porta d'ingresso, è presente citofono (cfr fotografia 24).

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è buono in relazione all'età dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, le certificazioni degli impianti non sono state fornite

#### CANTINA

La cantina è posta al piano semiinterrato con accesso tramite scale da cortile interno. Il corridoio cantine presenta pareti in mattoni prive di intonaco (cfr fotografia 25). La cantina presenta porta in legno con serratura, all'interno della cantina sono presenti materiali vari (cfr fotografia 26).

#### 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	78,46	x	100 %	=	78,46
Balcone	8,34	x	30,00%	=	2,5
Cantina	6,4	x	25,00%	=	1,6
<b>Totale:</b>	<b>93,2</b>				<b>83</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso (alloggio e cantina) è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

#### Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 68 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 83 m<sup>2</sup>.

#### Valori confrontabili

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Di seguito la tabella relativa agli immobili confrontabili:

**Confrontabile 1.** Posizione via Primo maggio 2 San Pietro Moncalieri – Piano terreno - Ascensore: si, bagni 1 – balcone no - stato manutentivo:buono recentemente ristrutturato - superficie: 65 m<sup>2</sup> - richiesta: € 64.000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,9 - coefficiente di posizione: 1,30 - valore ragguagliato € 987,19 €/ m<sup>2</sup>. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 15 alla presente;

**Confrontabile 2.** Posizione: via San Giovanni Bosco 22 San Pietro Moncalieri - Piano: 5 - Ascensore: si – bagni: 1 – balcone si - stato manutentivo: discreto - superficie: 83 m<sup>2</sup> - richiesta: € 134.000,0 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 1.00 - valore ragguagliato € 1.614,46 €/ m<sup>2</sup>. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 16 alla presente;

**Confrontabile 3.** Posizione: via Primo maggio 4 San Pietro Moncalieri - Piano: 9 - Ascensore: si - bagni: 1 - balcone: si - stato manutentivo: discreto - superficie: 65 m<sup>2</sup> - richiesta: € 99.000,00 - coefficiente di manutenzione:1.00 - coefficiente di posizione: 1 - valore ragguagliato € 1.523,08 €/m<sup>2</sup>. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 17 alla presente;

**Confrontabile 4.** Posizione: via Bosso 14 San Pietro Moncalieri - Piano: 3 - Ascensore: no - bagni: 1 - balcone si - stato manutentivo: discreto - superficie: 45 m<sup>2</sup> - richiesta: € 39.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1.00 - coefficiente di posizione (piano terzo privo di ascensore): 1,4 - valore ragguagliato 1.213,33 €/m<sup>2</sup>. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 18 alla presente.

Il valore medio per unità di superficie risulta pari a 1.334,51 €/m<sup>2</sup>. Al valore così ottenuto si detrae 11 % onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di 1.321,17 €/m<sup>2</sup>. Applicando il valore ottenuto alla superfici commerciale dell'immobile si ottiene il valore di € 109.657,01.

Al valore così ottenuto si detrae il 2% per difformità rilevate ottenendo il valore approssimato di € 107.463,87.

#### Ipotesi immobile locato

Alla luce del fatto che l'immobile risulta locato con contratto stipulato in data 01/0/2023 (antecedente alla data di trascrizione del pignoramento) con durata quadriennale con scadenza il 30/05/2027, ritenendo congrua la riduzione del 30% ad inizio contratto, ipotizzando la vendita dell'immobile a fine giugno 2025 si ottiene una riduzione congrua del 14,37% del valore. Applicando tale riduzione all'importo di € 107.463,87 si ottiene il più probabile valore di mercato di € 92.018,24 approssimato ad € 92.000,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $83 \times 1.321,17 = € 109.657,01$

Riduzione per difformità: 2% = € 107.463,87

Riduzione per locazione: 14,37% = € 92.018,24 (da applicarsi nell'ipotesi di immobile locato)

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

##### Valore di mercato ipotesi immobile non locato

(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.500,00**

##### Valore di mercato ipotesi immobile locato

(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.000,00**

**Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).** Dall'analisi degli atti di provenienza e dalla verifica delle formalità, per quanto è stato possibile verificare, non sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di giudizio è stato edificato con edilizia agevolata o convenzionata, si ritiene pertanto che non ricadano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento e cantina

Le fonti di informazione consultate agenzie immobiliari di carattere nazionale agenti sul territorio: Vendo Casa gruppo immobiliare Agenzia Moncalieri centro, Gaia evoluzione immobiliare via De

Gasperi 47 bis Torino, Studio Vercelli c.so Dante n° 63 Torino, Main Street studio immobiliare, via Milazzo n° 2 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	valore diritto
A	Appartamento non locato	83	€ 107.500,00
A	Appartamento locato	83	€ 92.018,24

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova non locato €.  
**107.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova locato €.  
**92.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ipotesi non locato : € 107.500,00**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ipotesi locato : € 92.000,00**

Data 18/11/2024

il tecnico incaricato