



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

485/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

"X"

DEBITORE:

"A"

GIUDICE:

Dott.ssa GAMBINO Sabrina

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 05/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Maurizio Gallo

CF: GLLMRZ76C08L219E

con studio in GRUGLIASCO (TO) VIA GIOVANNI LUPO n. 23

telefono: 3925914201

email: maurizio_gallo@libero.it

PEC maurizio.gallo@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 485/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** a TORINO in Via Luigi Salvatore Cherubini n. 3, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ("A")

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Torino in Via Cherubini n. 3; si tratta di un appartamento trilocale sito al piano sesto di edificio residenziale condominiale, realizzato a partire dagli anni '30, elevato a sei piani fuori terra, successivamente sopraelevato di un piano, oltre al piano sottotetto non abitabile adibito a soffitte e al piano interrato adibito a cantine.

Completa la proprietà l'area esterna in comune con le altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto, sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 207 sub. 73 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 59 mq, rendita 537,12 euro, indirizzo catastale: Via Cherubini Luigi Salvatore n. 3, piano: 6, intestato a "A", nato in *** il ***, C.F. ***, derivante da foglio 49 particella 36 sub. 73 per variazione del 25/01/2006 (Pratica n. TO0031790 in atti dal 25/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE)
Coerenze: a nord cortile comune, ad ovest vano scala, pianerottolo, altro alloggio, a sud altro alloggio, Via Cherubini, ad est Via Cherubini e altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano sottotetto non abitabile, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.809,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.000,00
Data della valutazione:	04/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig. "B", nato in ***, il ***, C.F. ***, con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/03/2024, con scadenza il 14/03/2025, registrato il 15/03/2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Torino 4 ai nn. 785 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 13.200 euro [allegato 5.1].

Lo scrivente segnala che in capo all'esecutato risultano registrati presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, innumerevoli contratti di locazione, alcuni antecedenti la data del pignoramento, altri successivi, intestati a molteplici soggetti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- *Vincoli di natura condominiale*

Il bene oggetto di perizia fa parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio a rogito Notaio Remo Morone del 15/12/1950, repertorio 22284 [allegato 4.1].

Dal Regolamento si evince che all'alloggio con soffitta pertinenziale spettano:

- millesimi 8,00 di comproprietà sulle spese generali
- millesimi 8,00 di comproprietà sulle spese scale

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4.1].

- *Vincoli di natura urbanistica*

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità delle unità immobiliari pignorate.

- *Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono i beni pignorati.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, del 13/08/2022 ai nn. 19179 di repertorio, trascritto il 06/09/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 38813/29038, a favore di "Y" nata il *** in ***, CF ***, contro "A".

La formalità è riferita al foglio 1130, particella 207, subalterno 73.

Con ordinanza del 27/05/2024 dal G.E dr.ssa N.Aloj ed è stata disposta la cancellazione della trascrizione del

pignoramento eseguita in data
06/09/2022 ai nn. 38813/29038

Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino Circonscrizione di Torino 1

pignoramento, del 11/06/2024 ai nn. 15015 di repertorio, trascritto il 16/07/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 29923/23402, a favore di "X" contro "A".

La formalità è riferita al foglio 1130, particella 207, subalterno 73.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00

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 (comprehensive di saldi di fine Es. prec):	€. 4.976,18
Spese straordinarie di gestione scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 188,40
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.079,40
Spese riscaldamento stagione 2024/25 (comprehensive di saldi di fine Es. prec):	€. 7.434,39
Spese riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.890,79

[allegato 7.1]

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

Inoltre, 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

"A" (dal 18/12/2018 - oggi), nato a *** in *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in forza di:

atto di compravendita, stipulato il 18/12/2018 a rogito Notaio Nunzia Giacalone ai nn. 284325/54325 di repertorio, trascritto il 03/01/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 139/105.

contro "C", nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 1/2 e

"D", nata a *** il ***, C.F. *** proprietaria per la quota di 1/2 [allegato 3]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

"C" (29/08/2001 – 18/12/2018), nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 e

"D", nata a *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in forza di:

atto di compravendita stipulato il 29/08/2001 a rogito Notaio Riccardo Cinque ai nn. 358/121 di repertorio, trascritto il 19/09/2001 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 37457/25580

contro "E", nato a *** il *** proprietario per la quota di 1/2 e

"F" nata a *** il *** proprietaria per la quota di 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio n. 1665, intestato a CROVELLA G. Battista, per lavori di costruzione casa di civile abitazione a 6 p.f.t., presentata il 01/01/1929 con il n. 1929 1 1665 di protocollo,

Permesso Edilizio n. 1665, intestato a CROVELLA G. Battista, per lavori di ampliamento fabbricato, presentata il 01/01/1933 con il n. 1933 1 10284 di protocollo,

Permesso Edilizio n. 1292, intestato a CROVELLA G. Battista, per rinnovo permesso edilizio, presentata il 01/01/1942 con il n. 1942 1 020083 di protocollo,

Abitabilità n. 172, intestato a CROVELLA G. Battista, con il n. 1942 02 020013

Permesso Edilizio, intestato a CROVELLA G. Battista, per lavoro di sopraelevazione di un piano, presentata il 01/01/1949 con il n. 1949 1 02 30130 di protocollo (provvedimento non presente in conservazione)

Abitabilità n. 61, intestata a CROVELLA G. Battista, con il n. 1942 02 020103

Permesso Edilizio n. 892, intestato a CROVELLA G. Battista, per sopraelevazione di un piano di basso fabbricato, presentata il 01/01/1952 con il n. 1952 1 10852 di protocollo,

Variane a Permesso Edilizio n. 892, intestato a CROVELLA G. Battista, per sopraelevazione di un piano di basso fabbricato, presentata il 01/01/1954 con il n. 1954 1 130017 di protocollo,

CILA-S, intestata a Condominio di Corso Giulio Cesare 116-118 e Via Cherubini 3, per interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico (Art.119 D.L.34/2020), presentata il 26/09/2022, con il n. 2022 09 19262 di protocollo,

CILA-S, intestata a Condominio di Corso Giulio Cesare 116-118 e Via Cherubini 3, per interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico (Art.119 D.L.34/2020), presentata il 01/12/2023, con il n. 2023 20 24185 di protocollo,

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si premette che la sopraelevazione dell'ultimo piano, di cui fa parte l'unità oggetto di stima, è stata autorizzata con il Permesso Edilizio con il n. 1949 1 02 30130 di protocollo, di cui, come da attestazione allegata, non è disponibile copia presso l'archivio edilizio comunale. Al fine di valutare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha fatto riferimento a quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto. Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 73 non è conforme all'ultimo stato autorizzato in quanto risulta parzialmente demolito il tramezzo tra ingresso e cucina in luogo del quale è stato realizzato un arco. La rimozione della porta originaria tra ingresso e cucina determina l'assenza di uno spazio avente funzione di antibagno (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA CHERUBINI n. 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TORINO in Via Luigi Salvatore Cherubini n. 3, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ("A")

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Torino in Via Cherubini n. 3; si tratta di un appartamento trilocale sito al piano sesto di edificio residenziale condominiale, realizzato a partire dagli anni '30, elevato a sei piani fuori terra, sopraelevato successivamente di un piano, oltre al piano sottotetto non abitabile adibito a soffitte e al piano interrato adibito a cantine.

Completa la proprietà l'area esterna in comune con le altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto, sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 207 sub. 73 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 59 mq, rendita 537,12 euro, indirizzo catastale: Via Cherubini Luigi Salvatore n. 3, piano: 6, intestato a "A", nato in *** il **, C.F. **, derivante da foglio 49 particella 36 sub. 73 per variazione del 25/01/2006 (Pratica n. TO0031790 in atti dal 25/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE)
Coerenze: a nord cortile comune, ad ovest vano scala, pianerottolo, altro alloggio, a sud altro alloggio, Via Cherubini, ad est Via Cherubini e altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano sottotetto non abitabile, 1 piano interrato.



Facciata condominiale su Via Cherubini n. 3



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



planimetria della zona

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un fabbricato condominiale costruito negli anni '30, e sopraelevato di un piano nel 1949 che complessivamente ad oggi si presenta a sette piani fuori terra, oltre a piano interrato uso cantine e piano sottotetto non abitabile uso soffitte. La struttura portante è mista, in muratura portante e solai in latero-cemento, le facciate sono in parte in mattoni paramano in parte intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un alloggio trilocale sito al piano sesto con accesso da Via Cherubini n. 3 mediante androne comune a piano terra e scala condominiale.

L'unità è composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio, balcone lato cortile comune e balcone lato strada. Dal vano scala comune si entra nell'ingresso (c.ca mq 5,00), da cui si accede alla cucina, con affaccio tramite balcone su cortile comune (c.ca mq 9,00), al soggiorno con affaccio tramite balcone sulla via (c.ca mq 13,00), alla camera (c.ca mq 14,50) ed al bagno (c.ca mq 2,50); attraverso un disimpegno si ha accesso al bagno e ad un locale di servizio (c.ca mq 8,75). Nel soggiorno è presente un piccolo ripostiglio. Completa la proprietà la soffitta al piano sottotetto.

L'unità immobiliare ha finiture di buona qualità in tutti gli ambienti: pavimenti in gres porcellanato in tutto l'alloggio ad esclusione del soggiorno che presenta pavimento in parquet originale. I rivestimenti della cucina in muratura e del bagno sono in piastrelle in ceramica, i serramenti esterni sono in PVC con vetro camera, le porte interne in legno; il riscaldamento è centralizzato a radiatori con valvole termostatiche, l'acqua calda sanitaria prodotta da caldaietta autonoma a metano.

Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione. La superficie netta complessiva è pari a mq 44,00 circa.

[allegato 1.1 - documentazione fotografica].

Si precisa però che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi le unità immobiliari pignorate, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura comune.

CLASSE ENERGETICA:

E	[219,94 KWh/m ² /anno]
	Certificazione APE N. 2018 100385 0004 registrata in data 30/01/2018

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	60,50	x	100 %	=	60,50
balconi e terrazzi	5,70	x	30 %	=	1,70
soffitta	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale	77,20				65,00



Cucina



Soggiorno



Camera



Bagno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/12/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Cherubini 8
Superfici principali e secondarie: 60 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.483,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 80.100,00 pari a 1.335,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/12/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Cherubini 3
Superfici principali e secondarie: 60 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 1.030,30 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 61,200,00 pari a 927,27 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/09/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Cherubini 9
Superfici principali e secondarie: 80 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 85.000 pari a 1.062,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 76.500,00 pari a 956,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Corso Giulio Cesare 118
Superfici principali e secondarie: 65 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 64.900,00 pari a 998,46 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 58410,00 pari a 898,62 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/11/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: appartamento
Indirizzo: via Cherubini 48
Superfici principali e secondarie: 70 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 985,71 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 62.100,00 pari a 887,14 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/07/2024
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: unità immobiliare residenziale - categoria A/3
Indirizzo: Via Cherubini - raggio di 200 mt intorno all'unità immobiliare
Superfici principali e secondarie: 78 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo: 70.000,00 pari a 897,43 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/07/2024
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: unità immobiliare residenziale - categoria A/3
Indirizzo: Via Cherubini - raggio di 200 mt intorno all'unità immobiliare
Superfici principali e secondarie: 68 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo: 52.000,00 pari a 764,71 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: unità immobiliare residenziale - categoria A/3

Indirizzo: Via Cherubini - raggio di 200 mt intorno all'unità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 60 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 54.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: unità immobiliare residenziale - categoria A/3

Indirizzo: Via Cherubini - raggio di 200 mt intorno all'unità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 73 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 64.000,00 pari a 876,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia del fabbricato, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, le rifiniture architettoniche, l'età e stato di manutenzione, la presenza di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile si è fatto riferimento alle banche dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare) confrontando detti valori con le proposte di vendita per immobili di pari tipologia pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui è localizzato il bene; all'interno delle proposte reperite sul mercato sono stati selezionati i "comparabili" specifici da cui è stato desunto il valore unitario medio applicando una riduzione del 10% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

Valori di vendita reperiti sul mercato

Il prezzo degli edifici in vendita nella zona specifica relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari a novembre 2024, varia da €/mq 1.483 a €/mq 985; tra le offerte non sono però presenti immobili del tutto simili a quello oggetto di perizia; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 10% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 1.000 €/mq.

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati

- il Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di fascia media propone un valore che varia da €/mq. 798 a €/mq. 1.255 con un valore medio di 1.027 €/mq;
- l'OMI per le abitazioni civili in stato conservativo normale propone valori di vendita tra €/mq 900 e €/mq 1.350
- l'Osservatorio Immobiliare della FIAIP (ultima annualità 2024) per gli appartamenti ristrutturati (quale è quello in oggetto) propone valori di vendita tra €/mq 900 e €/mq 1.350

Valori immobiliari dichiarati nelle compravendite

I dati delle compravendite di immobili residenziali dal mese di gennaio 2024 fino a luglio 2024 (ultimi dati consultabili), reperibili nell'Area riservata dell'Agenzia delle Entrate, indicano che nella zona in causa (raggio di 200 m intorno all'unità immobiliare – Via Cherubini) sono stati rogati 38 atti notarili che hanno riguardato 47 unità immobiliari. Il valore medio dichiarato è pari a €/mq 859. Di tali immobili non è però possibile conoscere le caratteristiche specifiche

Considerata la localizzazione periferica rispetto al centro cittadino, la posizione e le destinazioni d'uso della zona circostante, il buono stato di manutenzione, il piano sesto senza ascensore,

considerata la superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione comunale e catastale acquisita, secondo i criteri indicati nel DPR 138 del 23/03/1998

si propone il valore unitario di €/mq 800.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 800,00 = **52.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
presenza di un contratto di locazione (con scadenza 14/03/2025)	-7.800
arrotondamento	-200

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto del Comune di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di ovvero, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ufficio tecnico di ovvero, Archivio Edilizio del Comune di Torino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
	Appartamento	65	0.00	44.000	44.000
				44.000,00 €	44.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.190,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.809,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 836,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 485/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** a TORINO Via Lombardore 11, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ("A").

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Torino in Via Lombardore 11; è costituita da un appartamento bilocale a cui si accede da strada, tramite androne carraio, che immette nel vano scala e in un disimpegno comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,60.

Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 506 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 42 mq, rendita 335,70 euro, indirizzo catastale: Via Lombardore n. 11, piano T, intestato a "A", nato *** il ***, C.F. ***, derivante da foglio 50 particella 1696 sub. 21 per variazione del 30/05/2006 (Pratica n. TO0235129 in atti dal 30/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE)
Coerenze: a nord disimpegno comune, altro alloggio, ad est altro alloggio, a sud Via Lombardore e ad ovest altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.953,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Data della valutazione:	04/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra "G", nata in ***, il ***, C.F. ***, con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 18/11/2019, con scadenza il 19/10/2027, registrato il 18/11/2019 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Torino 4 ai nn. 4760 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.900 euro [allegato 5.2].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

• Vincoli di natura condominiale

Il bene oggetto di perizia fa parte di fabbricato è disciplinato da Regolamento di Condominio che non risulta registrato [allegato 4.2].

Dal Regolamento si evince che all'alloggio con soffitta pertinenziale spettano:

- millesimi 40,00 di comproprietà sulle spese generali
- millesimi 40,00 di comproprietà sulle spese scale

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4.2].

• Vincoli di natura urbanistica

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità delle unità immobiliari pignorate.

• Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono i beni pignorati.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 **giudiziale**, iscritta il 08/05/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 18519/2616, a favore di "X", contro "A", derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 24/04/2024, ai nn. 2340 di repertorio

Importo capitale: 10.976,18.

Importo totale: 13.000.

La formalità è riferita al foglio 1149, particella 506, subalterno 21.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 35,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 31/10/2022 ai nn. 3057 di repertorio, trascritto il 10/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 48282/36161, a favore di "K", contro "A". La formalità è riferita al foglio 1149, particella 506, subalterno 21.

Con ordinanza del 15/12/2023 dal G.E dr.ssa M.V.Chiavazza ed è stata disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 10/11/2022 ai nn. 48282/ 36161

Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino Circostrizione di Torino 1

pignoramento, del 11/06/2024 ai nn. 15015 di repertorio, trascritto il 16/07/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 29923/23402, a favore di "X" contro "A".

La formalità è riferita al foglio 1149, particella 506, subalterno 21.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00

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:	€ 246,35
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Spese riscaldamento stagione 2024/25:	€ 1.185,99
Spese riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.231,45

Dai prospetti forniti si rileva che relativamente alle spese generali il sig. "A" vanta un credito di € 2.298,78 [allegato 7.2]

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

Inoltre, 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

"A" (dal 18/12/2018 - oggi), nato a *** in *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in forza di:

decreto di trasferimento immobili, emesso dal Tribunale di Torino in data 26/07/2017 ai nn. 1386/2014 di repertorio, trascritto il 28/07/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 31554/22126.

contro "H", nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 1/1 [allegato 3.2]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

"H", nato a *** il ***, C.F. *** proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1, in forza di:

atto di compravendita stipulato il 31/03/2014 a rogito Notaio Fochesato Alessandro ai nn. 64491/13653 di repertorio, trascritto il 10/04/2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 11460/8837

contro "I", con sede a ***, C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

"I", con sede a ***, C.F. ***, proprietaria per il diritto di proprietà e la quota di 1/1, in forza di:

atto di compravendita stipulato il 28/06/2002 a rogito Notaio Bottici Barbara ai nn. 1432 di repertorio, trascritto il 18/07/2002 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32082/21400

contro "L", nato a ***, il ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 1/1

atto di compravendita stipulato il 28/06/2002 a rogito Notaio Bottici Barbara ai nn. 1433 di repertorio, trascritto il 18/07/2002 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32083/21401

contro "M", nato a ***, il ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio n. 1297, intestato a ROSSO ENRICO e RENA FRANCESCA, per lavori di costruzione casa di civile abitazione a 2 p.f.t., rilasciato il 31/12/1953 con il n. 1953 1 11228 di protocollo,

Permesso Edilizio n. 1196, intestato a ROSSO ENRICO, per lavori di costruzione casa di civile abitazione a 4 p.f.t., rilasciato il 01/01/1955 con il n. 1955 1 10174 di protocollo,

Abitabilità n. 238, intestata a ROSSO ENRICO e RENA FRANCESCA, rilasciata il 07/06/1956 con il n. 1956 02 60005

Permesso di Costruire n. 18, intestato a SOC. IMMOBILIARE LA STELLA S.N.C., per lavori di cambio di destinazione d'uso presentato in data 25/10/2002, rilasciato il 27/01/2006 con il n. 2002 1 15399 di protocollo,

Relazione ai sensi dell'art. 26 della L 47/85 intestata a SOC. IMMOBILIARE LA STELLA S.N.C., per modifiche interne, presentata il 30/09/2022 con il n. 2002 9 14018 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'immobile non è conforme all'ultimo stato autorizzato. Risulta ampliato il bagno mediante accorpamento di parte del disimpegno, con demolizione parziale del tramezzo tra bagno e disimpegno e costruzione di tramezzo verso nuovo disimpegno (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA – Comunicazione di inizio lavori asseverata) per regolarizzare le murature realizzate in assenza di autorizzazione, con conseguente pagamento della sanzione.

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

Costi di regolarizzazione:

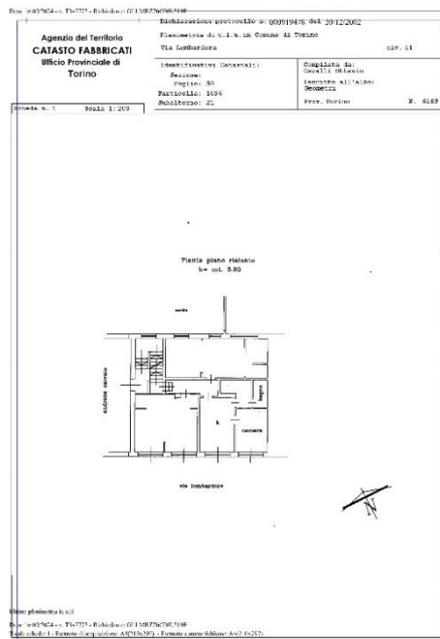
- Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria (per regolarizzare le murature interne) - oneri professionali: €.1.903,20
- sanzione e diritti di deposito (alla data attuale): €.1.052,85

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare non è conforme all'ultimo stato autorizzato. Risulta ampliato il bagno mediante accorpamento di parte del disimpegno, con demolizione parziale del tramezzo tra bagno e disimpegno e costruzione di tramezzo verso nuovo disimpegno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica di variazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetrica catastale - oneri professionali: €.640,50
- diritti di deposito (alla data attuale): €.50,00



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA LOMBARDORE 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TORINO Via Lombardore 11, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ("A").

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Torino in Via Lombardore 11; è costituita da un appartamento bilocale a cui si accede da strada, tramite androne carraio, che immette nel vano scala e in un disimpegno comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,60.

Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 506 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 42 mq, rendita 335,70 euro, indirizzo catastale: Via Lombardore n. 11, piano T, intestato a "A", nato in *** il ***, C.F. ***, derivante da foglio 50 particella 1696 sub. 21 per variazione del 30/05/2006 (Pratica n. TO0235129 in atti dal 30/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE)
Coerenze: a nord disimpegno comune, altro alloggio, ad est altro alloggio, a sud Via Lombardore e ad ovest altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955

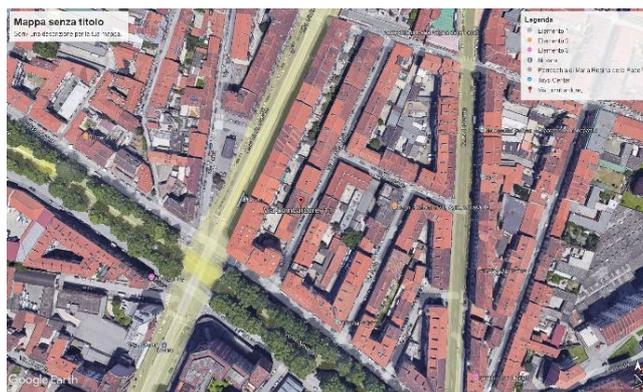


Facciata condominio Via Lombardore 11



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



planimetria della zona

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un fabbricato condominiale costruito nel 1955, elevato a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato uso cantine. La struttura portante è mista, in muratura portante e solai in latero-cemento, le facciate presentano rivestimento in marmo al piano terra e in mattoni paramano ai piani superiori.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un alloggio bilocale sito al piano terra con accesso da Via Lombardore 11, tramite androne carraio, che immette nel vano scala e in un disimpegno comune.

L'unità è composta da ingresso su cucina, camera da letto, disimpegno e bagno. Dal disimpegno comune si accede direttamente alla cucina (c.ca mq 14,90) con affaccio tramite finestra su Via Lombardore, dalla cucina si entra nella camera con affaccio tramite finestra su Via Lombardore (c.ca mq 11,00), tramite disimpegno (c.ca mq 1,7) si accede al bagno cieco (c.ca mq 6,70).

L'unità immobiliare ha finiture di discreta qualità in tutti gli ambienti: pavimenti in gres porcellanato in tutto l'alloggio. I rivestimenti del bagno sono in piastrelle in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, le porte interne in legno di tipo tamburato, non è presente la porta della camera da letto; il riscaldamento è centralizzato a radiatori con valvole termostatiche, l'acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico posizionato nel bagno.

Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione. Sulla base della planimetria catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'unità immobiliare risulta avere una superficie netta calpestabile totale di mq 34,50 circa.

[allegato 1.2 - documentazione fotografica].

CLASSE ENERGETICA:

Da visura effettuata presso il SIPEE il fabbricato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

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	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00



Cucina



camera da letto



Cucina



bagno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2024

Fonte di informazione: internet Descrizione:

appartamento bilocale

Indirizzo: Via Alessandro Scarlatti

Superfici principali e secondarie: 45 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo richiesto: 39.900 pari a 866,66
Euro/mq Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 33.915,00 pari a 753,6 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/04/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: appartamento bilocale
Indirizzo: Via Mercadante
Superfici principali e secondarie: 45 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 47.900 pari a 1.064,44
Euro/mq Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 40.715,00 pari a 904,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/12/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: appartamento bilocale
Indirizzo: Via Santhià
Superfici principali e secondarie: 44 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 45.000 pari a 1.022,72
Euro/mq Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 38.250,00 pari a 869,32 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/12/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: appartamento bilocale
Indirizzo: Via Feletto
Superfici principali e secondarie: 45 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 39.000 pari a 866,66
Euro/mq Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 33.150,00 pari a 736,66 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/12/2024
Fonte di informazione: internet

Descrizione: appartamento bilocale
Indirizzo: Via Brandizzo
Superfici principali e secondarie: 45 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 50.000 pari a 1.111,11
Euro/mq Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 42.500,00 pari a 944,44 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita Data
contratto/rilevazione: 01/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati Descrizione:
alloggio
Indirizzo: Via Lombardore - raggio di 200 mt intorno all'unità immobiliare Superfici
principali e secondarie: 51
Superfici accessorie: 14
Prezzo: 30.000,00 pari a 550,46 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita Data
contratto/rilevazione: 01/11/2023
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati Descrizione:
alloggio
Indirizzo: Via Lombardore - raggio di 200 mt intorno all'unità immobiliare Superfici
principali e secondarie: 40
Superfici accessorie: /
Prezzo: 21.000,00 pari a 525,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/11/2023
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: alloggio
Indirizzo: Via Lombardore - raggio di 200 mt intorno all'unità immobiliare
Superfici principali e secondarie: 51
Superfici accessorie: /
Prezzo: 49.900 pari a 978,43 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/11/2023
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: alloggio
Indirizzo: Via Lombardore - raggio di 200 mt intorno all'unità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie: /

Prezzo: 48.000,00 pari a 716,42 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia del fabbricato, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, le rifiniture architettoniche, l'età e stato di manutenzione, la presenza di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile si è fatto riferimento alle banche dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare) confrontando detti valori con le proposte di vendita per immobili di pari tipologia pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui è localizzato il bene; all'interno delle proposte reperite sul mercato sono stati selezionati i "comparabili" specifici da cui è stato desunto il valore unitario medio applicando una riduzione del 15% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

Valori di vendita reperiti sul mercato

Il prezzo degli edifici in vendita nella zona specifica relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari a novembre 2024, varia da €/mq 860 a €/mq 1.100; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 10% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 890 €/mq.

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati

- il Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di seconda fascia propone un valore che varia da €/mq. 707 a €/mq. 1.011 con un valore medio di 859 €/mq;
- l'OMI per le abitazioni di tipo economico propone valori di vendita tra €/mq 700 e €/mq 1.050;
- l'Osservatorio Immobiliare della FIAIP (ultima annualità 2024) per gli appartamenti ristrutturati (quale è quello in oggetto) propone valori di vendita tra €/mq 930 e €/mq 1.270.

Valori immobiliari dichiarati nelle compravendite

I dati delle compravendite di immobili residenziali dal mese di giugno 2023 fino a dicembre 2023 (ultimi dati consultabili), reperibili nell'Area riservata dell'Agenzia delle Entrate, indicano che nella zona in causa (raggio di 200 m intorno all'unità immobiliare – Via Lombardore) sono stati rogati 16 atti notarili che hanno riguardato 21 unità immobiliari. Il valore medio dichiarato è pari a €/mq 692. Di tali immobili non è però possibile conoscere le caratteristiche specifiche.

Considerata la localizzazione periferica rispetto al centro cittadino, la posizione e le destinazioni d'uso della zona circostante, il buono stato di manutenzione e la presenza di spazi esterni comuni alle altre unità immobiliari del fabbricato,

considerata la superficie commerciale calcolata sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione comunale e catastale acquisita, secondo i criteri indicati nel DPR 138 del 23/03/1998 si propone il valore unitario di €/mq 800.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 800,00 = **33.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
presenza di un contratto di locazione (con scadenza 19/10/2027)	-5.040
arrotondamento	+40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 28.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 28.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto del Comune di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di ovvero, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ufficio tecnico di ovvero, Archivio Edilizio del Comune 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
	Appartamento	42	0.00	28.600	28.600
				28.600	28.600

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.646,55**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.953,45**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 499,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 124,45**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.000,00**

data 12/12/2024

il tecnico incaricato
Maurizio Gallo