



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO -

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 121/2024

G.E. Dott.ssa ALONZO FRANCESCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Procedura promossa da:

BANCA IFIS S.P.A.

Debitori: "A1" E "A2"

Custode: Avv. MARCONE ANNAMARIA

Immobile pignorato:

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE

in Torino, Via Francesco Baracca n. 1

TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Colonna

email: architettomonicacolonna@gmail.com

PEC: monica.colonna@architettitorinopec.it

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Tipologia e consistenza:	alloggio al piano terzo (quarto fuori terra) composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone verandato, due camere e bagno con cantina pertinenziale
Indirizzo:	Torino, Via Francesco Baracca n. 1
Identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Torino, foglio 1106, particella n. 703, subalterno 8
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio De Luca Leonardo del 24/05/2007, trascritto il giorno 30/05/2007 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 28189/16195
Formalità da cancellare:	
ISCRIZIONI:	Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 30/05/2007 ai numeri 28190/7181 contro "A1" e "A2"
TRASCRIZIONI:	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 20/03/2024 ai numeri 11187/8864
Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	occupato dai proprietari non risultano contratti di locazione/comodato come danti causa
Amministratore di condominio e/o delle comproprietà:	STUDIO IMMOBILIARE LA REALE – Gruppo ATLANTE Torino, Via G. Lulli n. 8/7 - tel.011/2168532 lareale@live.it
Valore di mercato stimato:	€ 97.900 (euro novantasettemilanovecento)
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	€ 93.000 (euro novantatremila)

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.....	4
2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	5
3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	5
4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	7
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	7
5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA.....	8
6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	8
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	8
7.2. PRATICHE EDILIZIE.....	8
7.3. SITUAZIONE URBANISTICA.....	9
8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	9
8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	9
8.3. CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:.....	12
8.5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.....	12
8.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	12
9. VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA.....	12
10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020.....	16

ALLEGATI

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RGE 121/2024
BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 20/03/2024 ai numeri RG 11187 RP 8864 a favore di BANCA IFIS S.P.A. sono stati impegnati:

A **Unità immobiliare residenziale** sita in TORINO, Via Francesco Baracca n. 1, della superficie catastale di **mq 77,00**

per la quota di 1/2 di proprietà intestata a "A1" in comunione legale dei beni con "A2"
per la quota di 1/2 di proprietà intestata a "A2" in comunione legale dei beni con "A1"

L'unità immobiliare pignorata fa parte di complesso condominiale con ingresso da via Tommaso Gulli n. 38 e via Francesco Baracca n. 1, elevato a cinque piani fuori terra oltre ad un piano sotterraneo e a due autorimesse edificate nel cortile, interamente destinato ad uso abitazione, uffici e cantine;

con accesso dall'androne pedonale e carraio al numero civico 1 di via Baracca il bene pignorato è costituito da:

- **alloggio** al piano terzo (quarto fuori terra) composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone verandato, due camere e bagno distinto con la lettera "D" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Astore Pietro del 08/06/1954 repertorio n. 32559/15125;
- **cantina** al primo piano seminterrato distinta con il numero "7" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di condominio sopra citato.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, oltre al sottotetto ed è stato costruito nel 1954.

• **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- Catasto fabbricati del Comune di Torino, **foglio 1106 particella 703 subalterno 8**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 77, totale escluse aree scoperte mq 76, rendita 708,84 Euro, derivante per variazione per modifica identificativo catastale del 10/05/2006 in atti dal 10/05/2006 (Pratica n. TO0202030 – n. 102400.8/2006) dal **foglio 36 particella 632 subalterno 8**.
- Indirizzo catastale: Via Baracca Francesco n. 1, piano 3
- Intestazione:
"A1" nata a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con "A2"
"A2" nato a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con "A1"

- Coerenze alloggio: vano scala e pianerottolo condominiale, altra unità immobiliare del piano, Via Francesco Baracca, altra unità immobiliare e cortile comune.
- Coerenze cantina: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo cortile comune, altra cantina.

[allegato 2]

Si precisa che la cantina utilizzata dai proprietari corrisponde a quella indicata nella scheda catastale e nell'atto di provenienza.

Si rileva che nella visura catastale non è indicato il piano relativo alla cantina (S1).

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal Certificato Ipotecario presente nel Fascicolo, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si evince che alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare oggetto della presente relazione era di proprietà dei Sig.ri "A1" e "A2" per la quota di 1/2 ciascuno.

• ATTUALE PROPRIETARIO

"A1" (oggi – 24/05/2007) nata a *** il ***, C.F. ***, proprietaria per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con "A2",

"A2" (oggi – 24/05/2007) nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con "A1", in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio De Luca Leonardo del 24/05/2007, repertorio n. 5629/2805, trascritto il 30/05/2007 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 28189 RP 16195

contro "B".

[allegato 3].

• PRECEDENTI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2004 – 2024)

"B" (24/05/2007 – 15/05/1973) nata a *** il ***, C.F. ***, proprietaria per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio Rinaudo Chiaffredo del 15/05/1973, repertorio n. 25017/13162, trascritto a favore il giorno 07/06/1973 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 14986 RP 14116

contro "C1", nata a *** il *** e "C2", nato a *** il ***. Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di compravendita era identificata al Catasto Fabbricati al foglio 36, particella n. 632, subalterno 8.

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO:

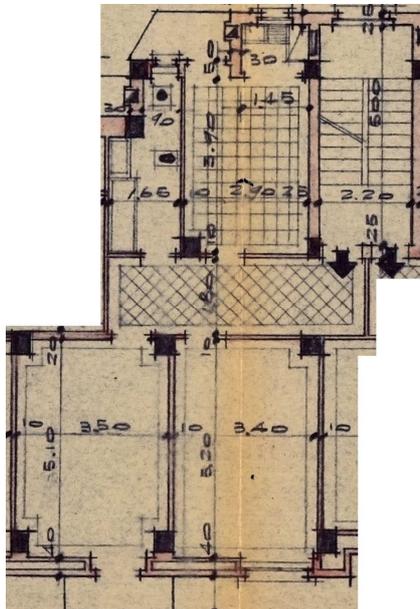
L'unità immobiliare pignorata fa parte di complesso condominiale con ingresso da via Tommaso Gulli n. 38 e via Francesco Baracca n. 1, elevato a cinque piani fuori terra oltre ad un piano sotterraneo e a due autorimesse edificate nel cortile, interamente destinato ad uso abitazione, uffici e cantine. Il complesso è stato realizzato nel 1954.

La struttura del fabbricato è in cemento armato ed i tamponamenti esterni sono in muratura intonacata con balconi, alternati alle finestre, in sporgenza rispetto al filo di facciata. Relativamente alla porzione di fabbricato con accesso da Via Baracca n. 1 nell'anno 2017 è stato installato l'ascensore sul lato cortile in aderenza alla facciata del condominio e con aperture di sbarco sui pianerottoli infrapiano.

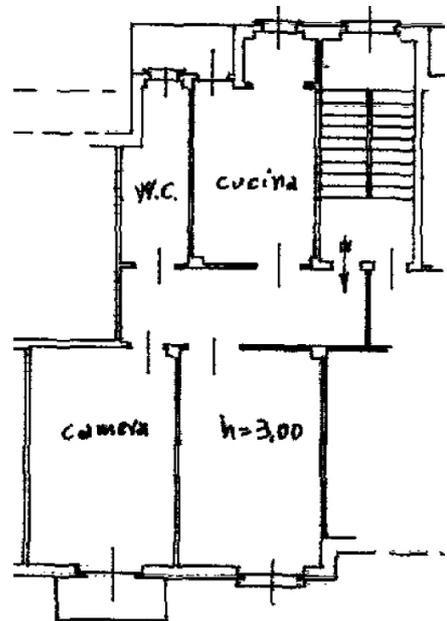


L'alloggio oggetto di pignoramento è al piano terzo (quarto fuori terra) della porzione di fabbricato con accesso dall'androne pedonale e carraio al numero civico 1 della Via Francesco Baracca.

Dal portoncino blindato sul pianerottolo si entra nell'ingresso su cui si aprono tutti i locali dell'appartamento: la cucina con angolo cottura, di mq 14 circa, affacciata sul balcone verandato, il bagno con finestra (di mq 5 circa), la prima camera di mq 17 circa con finestra e la seconda camera di mq 18 circa con porta finestra sul balcone su via.



stralcio ultima planimetria autorizzata in Comune



stralcio planimetria catastale alloggio

I pavimenti sono in gres porcellanato uguali in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica, i serramenti interni sono in legno e vetro satinato, quelli esterni sono in legno con vetrocamera; il riscaldamento è centralizzato con termosifoni in ghisa e valvole

termostatiche.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è risultata in buone condizioni di manutenzione in quanto oggetto di intervento di ristrutturazione nei primi anni 2000.

Si precisa 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 l'unità immobiliare pignorata, 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 condominiale.

Sulla base della planimetria catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'appartamento risulta avere una superficie netta calpestabile totale di mq 64.

[allegato 1]

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta nella disponibilità dei debitori.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 11/10/2024, relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento, è risultato che in capo agli Esecutati "NON parrebbero risultare registrati contratti di locazione o di comodato in qualità di DANTE CAUSA".

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.2.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

5.2.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: **Nessuna**

5.2.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dell'unità immobiliare pignorata.

5.2.4. Altre limitazioni d'uso: Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. **Nessuno**

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata (**Catasto terreni, foglio 36, n. 152**).

5.2.5. Vincoli di natura condominiale

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Astore del 08/06/1954 numero 32559/15125 di repertorio, registrato a Torino il 26/06/1954 al numero 23722, dal quale si evince che all'alloggio spettano:

- millesimi 39 di comproprietà sulle spese generali

Dal riparto riscaldamento si evince che all'alloggio spettano:

- mc 200 per il riscaldamento

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4].

5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

5.3.1. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 30/05/2007 ai numeri RG 28190 RP 7181, a favore di MELIORBANCA S.P.A., contro "A2"E "A1" per il complessivo diritto di piena proprietà e la quota di 1/2 ciascuno.

Importo ipoteca: € 310.000.

Importo capitale: € 155.000.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione ammonta allo 0,5% sul valore minore tra l'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione (con minimo di € 40.000) relativamente all'imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria.

5.3.2. TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare, trascritto il 20/03/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 11187 RP 8864, a favore di BANCA IFIS S.P.A., contro "A2" e "A1" per il complessivo diritto di piena proprietà e la quota di 1/2 ciascuno.

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.

5.3.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

5.3.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (preventivo 2024): € 653,82

Spese annue per il riscaldamento (preventivo 2024): € 787,74

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (comunicate dall'Amministratore): € 845,39

Spese per il riscaldamento scadute ed insolute (comunicate dal gestore del riscaldamento) – a credito: € 9,76

[allegato 6]

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 sull'immobile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.2 PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza risultano presenti le seguenti pratiche:

Permesso di costruire n. 251 del 12/04/1954 (protocollo n. 1954-1-11037 del 01/01/1954) per la realizzazione di nuovo edificio residenziale a cinque piani fuori terra.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo n. 2017-9-8821 **del 11/05/2017** per l'installazione di ascensore lato cortile in aderenza alla facciata del condominio, verificata positivamente il 15/05/2017.

[allegato 5]

7.3 SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001 non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo l'oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

alloggio

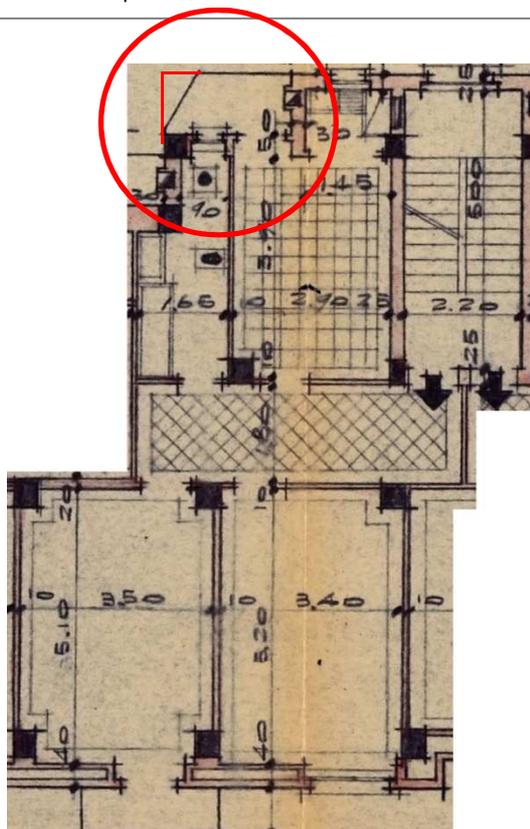
Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare pignorata è difforme dalla planimetria autorizzativa comunale in quanto:

- il balcone lato cortile ha conformazione planimetrica diversa da quanto autorizzato,
- sullo stesso balcone è stata installata una veranda in assenza di autorizzazione,
- la ripartizione interna non corrisponde perfettamente a quanto disegnato nel 1954.

Ai sensi del DPR 380/2001 come modificato dalla Legge n. 105 del 24 luglio 2024, considerato che *“per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive [...] le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, [...] e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”* (art. 34 bis, lettera 2-bis), le difformità relative alla diversa conformazione planimetrica del balcone e alla ripartizione interna possono essere considerate rientranti nelle tolleranze esecutive.

La veranda è abusiva e deve essere rimossa; il costo per la rimozione può ammontare complessivamente ad € 500 (comprensivi di iva).

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



alloggio - stato autorizzato

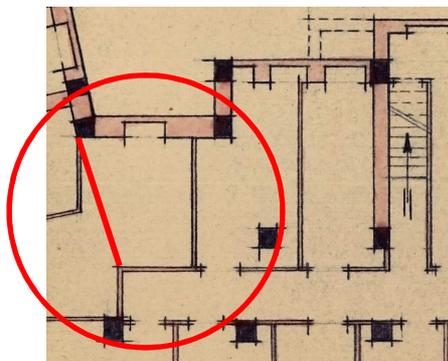
cantina

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale della cantina di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata è difforme dalla planimetria autorizzativa comunale in quanto durante l'edificazione dello stabile l'originaria cantina di dimensioni maggiori è stata suddivisa per crearne due di cui una è quella in questione.

Per regolarizzare la situazione attuale sarà necessario depositare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria con conseguente pagamento della sanzione pari a € 516,00 oltre ai relativi diritti di presentazione (attualmente pari ad € 218,30).

A questi si dovranno sommare i costi relativi alla redazione della pratica edilizia da presentare a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente in € 1.523 (€ 1.200 oltre oneri previdenziali ed iva) in quanto, con l'abolizione delle tariffe professionali, l'onorario viene stabilito autonomamente da ogni singolo professionista.

La cantina risulta quindi **non conforme ma regolarizzabile**.



cantina - stato autorizzato

8.3 CONFORMITÀ CATASTALE

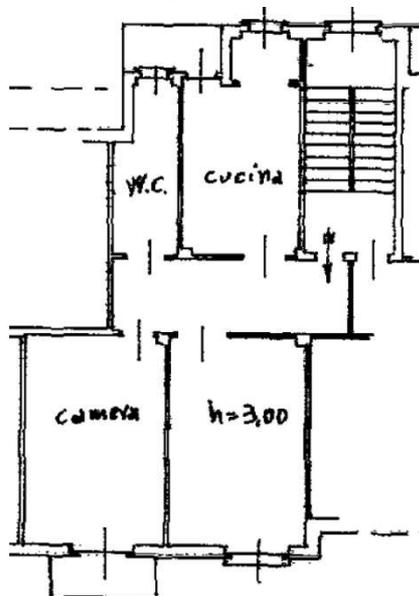
La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

alloggio

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo, raffrontato con la planimetria catastale non è completamente corrispondente in quanto la veranda non è indicata e sono presenti alcune lievi difformità planimetriche interne.

Per regolarizzare quanto rilevato, oltre a rimuovere la veranda non autorizzata, sarà necessario presentare presso l'Ufficio del Catasto una variazione planimetrica per esatta rappresentazione grafica. Il costo relativo alla redazione della pratica catastale da presentare a firma di un professionista abilitato ammonta orientativamente a € 600 (compresi oneri previdenziali ed iva) oltre ai relativi diritti di presentazione (attualmente pari ad € 100,00).

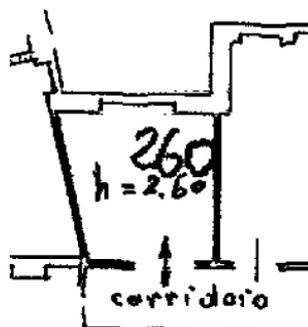
L'immobile risulta quindi **non conforme ma regolarizzabile**.



planimetria catastale alloggio

cantina

La cantina visionata è **conforme** a quanto indicato nella planimetria catastale.



planimetria catastale cantina

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

nessuna difformità

8.5 DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino risulta depositata la seguente richiesta di agibilità:

Autorizzazione all'abitabilità/agibilità n. 1380 del 04/12/1959 (protocollo n. 1959-2-70042 del 13/03/1959).

[allegato 5]

8.6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l'alloggio oggetto di pignoramento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

9. VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

SVILUPPO VALUTAZIONE

Al fine di valutare il valore dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione si è ritenuto di procedere adottando il metodo del Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

Tale Metodo di Stima si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle unità immobiliari comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza percentuale assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima, comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, in funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. Nella normale pratica estimativa la valutazione si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a circa il 6%.

Nel caso specifico sono stati considerati 3 immobili la cui offerta economica di vendita deriva da annunci reperibili sul mercato immobiliare, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche parzialmente simili, stato di manutenzione uguale e/o diverso, qualità architettonica simile e/o dissimile localizzati nella zona di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile si è inoltre fatto riferimento alle Banche Dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani Principali	73,50	x	100 %	=	73,50
Balcone	5,50	x	30 %	=	1,65
Cantina	9,50	x	25 %	=	2,38
Totale:	88,50				77,53

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	01/10/2024
	alloggio trilocale al piano sesto fuori terra, con riscaldamento centralizzato, ristrutturato, con cantina pertinenziale
Indirizzo:	Torino, Via Baracca n. 10
Superfici principali e secondarie:	75 mq
Prezzo richiesto:	115.000 pari a 1.533 Euro/mq
Sconto trattativa:	10 %
Prezzo presunto di vendita:	103.500 pari a 1.380 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	13/09/2024
	alloggio trilocale al piano quarto fuori terra, con riscaldamento centralizzato, in buono stato, con cantina pertinenziale
Indirizzo:	Torino, Via Saorgio n. 11
Superfici principali e secondarie:	75 mq
Prezzo richiesto:	109.000 pari a 1.453 Euro/mq
Sconto trattativa:	10 %
Prezzo presunto di vendita:	98.100 pari a 1.308 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	17/09/2024
	alloggio trilocale al piano sesto fuori terra, con riscaldamento centralizzato, parzialmente ristrutturato, con cantina pertinenziale

Indirizzo:	Torino, Via Breglio n. 27
Superfici principali e secondarie:	82 mq
Prezzo richiesto:	94.000 pari a 1.146 Euro/mq
Sconto trattativa:	10 %
Prezzo presunto di vendita:	84.600 pari a 1.032 Euro/mq

BANCHE DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per le abitazioni nella zona di Borgo Vittoria

- l'OMI propone per le unità immobiliari residenziali di tipo civile in stato conservativo normale un valore di vendita che varia da €/mq 970 a €/mq 1.450
- il Borsino Immobiliare propone per le abitazioni in stabili di fascia media (di qualità pari alla media di zona) un valore che varia da €/mq 994 a €/mq 1.560 con una media di €/mq 1.277
- l'Osservatorio immobiliare della FIAIP per gli appartamenti in buono stato/abitabili propone un valore che varia da €/mq 1.100 a €/mq 1.400.

SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

Balconi	30% della superficie principale; non essendo possibile scorporare la metratura dei balconi dalla superficie commerciale indicata negli annunci immobiliari non se ne è tenuto conto
Cantina	25% della superficie principale; non essendo possibile scorporare la metratura della cantina dalla superficie commerciale indicata negli annunci immobiliari non se ne è tenuto conto
Livello di piano	1% del prezzo all'aumentare del piano
Data - rivalutazione	- 3% annuo
Stato di manutenzione	€ 200/mq per passare da un valore al successivo della scala utilizzata (1 scadente, 2 trascurato, 3 normale, 4 buono, 5 ottimo)
Zona (rispetto alla U.I. da valutare)	1% del prezzo al variare della zona (0 stessa zona, +1 zona migliore, +2 ..., -1 zona peggiore, -2 ...)
Qualità edificato (rispetto alla U.I. da valutare)	3% del prezzo al variare della qualità (0 stessa qualità, +1 qualità migliore, +2 ..., -1 qualità peggiore, -2% ...)

TABELLA DEI DATI

PREZZO E CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	U.I. da stimare
Prezzo unico rilevato	€ 115.000	€ 109.000	€ 94.000	
Data rilevamento	01/10/2024	13/09/2024	17/09/2024	
Sconto trattativa	10%	10%	10%	
Prezzo presunto di vendita	€ 103.500	€ 98.100	€ 84.600	DA VALUTARE
Superficie vani principali				73,50
Superficie balconi				5,50
Superficie cantina				9,50
Superficie commerciale	75 mq	75 mq	82 mq	78 mq
Prezzo unitario	€ 1.380	€ 1.308	€ 1.032	
Livello di piano fuori terra (fuori terra)	6	4	6	4
Stato di manutenzione	4	4	2	4
Zona	0	0	1	0
Qualità edificio	0	-2	1	0

COMPARABILE 1	Sup. comm.	75 mq	Prezzo mq	€ 1.380		
COMPARABILE 2	Sup. comm.	75 mq	Prezzo mq	€ 1.308		
COMPARABILE 3	Sup. comm.	82 mq	Prezzo mq	€ 1.032		
U.I. DA STIMARE	Sup. comm.	78 mq			Prezzo marginale	€ 1.240

	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			TABELLA DI VALUTAZIONE		
	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Prezzo				€ 103.500	€ 98.100	€ 84.600
Data rilevamento	€ 258,75	€ 245,25	€ 211,50	€ 0,00	-€ 245,25	-€ 211,50
Superficie commerciale	€ 1.240	€ 1.240	€ 1.240	€ 3.719,71	€ 3.719,71	-€ 4.959,61
Superficie balconi	€ 371,97	€ 371,97	€ 371,97	non scorporabile	non scorporabile	non scorporabile
Superficie cantina	€ 309,98	€ 309,98	€ 309,98	non scorporabile	non scorporabile	non scorporabile
Livello di piano	€ 972,90	€ 941,76	€ 795,24	-€ 1.945,80	€ 0,00	-€ 1.590,48
Stato di manutenzione	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 32.800,00
Zona	€ 1.035,00	€ 981,00	€ 846,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 846,00
Qualità edificato	€ 3.105,00	€ 2.943,00	€ 2.538,00	€ 0,00	€ 5.886,00	-€ 2.538,00
PREZZO CORRETTO				€ 105.273,91	€ 107.460,46	€ 107.254,41
Divergenza % assoluta				0,20%		(verificato)
VALORE DI MERCATO				€ 106.663		
Valore unitario per superficie valutata				€ 106.663 / 78 mq = € 1.367		

Considerato il buono stato di manutenzione dell'unità immobiliare, le dotazioni impiantistiche e le finiture considerato lo stato complessivo del fabbricato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria alla copertura ed alle facciate,

considerato il piano terzo (quarto fuori terra), la presenza di due balconi, l'esposizione e la presenza della cantina,

considerata la presenza di oneri di regolarizzazione edilizia (pari a € 3.500 circa),

considerata la presenza di oneri condominiali insoluti (pari a € 845,39),

considerata la superficie commerciale complessiva calcolata

si propone di utilizzare il valore unitario di €/mq 1.300.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Alloggio con cantina:	78,00	x	1.300,00	=	€	101.400,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale					€	3.500,00

VALORE DI MERCATO (OMV) DELL'IMMOBILE

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà)	€	97.900,00
--	---	-----------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	97.900,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi (5%)	€	4.895,00
Arrotondamento (per difetto)	€	5,00

Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	93.000,00
--	---	-----------

10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

Dai documenti esaminati non sussistono presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non risulta un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Grugliasco, 28/10/2024

il tecnico incaricato
Arch.
MONICA
COLONNA
n° 4217


▪ ALLEGATI:

- 1 – *documentazione fotografica*
- 2 – *documentazione catastale*
- 3 – *atto di provenienza*
- 4 – *regolamento di condominio*
- 5 – *documentazione edilizia*
- 6 – *spese condominiali (come comunicate dall'Amministratore dello stabile)*
- 7 – *planimetria attuale immobile*
- 8 – *certificati di residenza dei proprietari*