

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Fallimentare Ufficio di Milano - **SECONDA CIVILE**

Procedura concorsuale Sottoposta alla Vigilanza [REDACTED]
Liquidazione del fondo:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Liquidatore Giudiziale: [REDACTED]

RAPPORTO DI STIMA

**Bene sito in MONTANARO (TO)
Via Giuseppe Prono 14**

LOTTO UNICO

Perito Estimatore: Dott. Ing. Chiara Ciccarelli

[REDACTED]

INDICE

1	Premessa.4	
1.1	Incarico.....	4
2	Beni oggetto di Stima.	5
2.1	Dati catastali.....	5
2.2	Accessi.....	5
2.3	Confini.	6
2.4	Regolarità catastale.	6
2.5	Oneri per difformità catastali	6
2.6	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.....	6
3	Descrizione dei Beni	6
3.1	Localizzazione e zona.....	6
3.2	Descrizione analitica del bene.....	8
4	Pratiche edilizie.....	9
4.1	Regolarità edilizia.....	9
4.2	Oneri per difformità urbanistico-edilizie.....	9
4.3	Regolarità urbanistica.....	9
5	Consistenza.....	10
6	Stato di possesso.	12
7	Vincoli ed oneri giuridici	12
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	12
7.2	Atti di asservimento urbanistico	12
7.3	Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:	12
7.4	Altre limitazioni d'uso.....	12
	Nulla da segnalare.....	12
7.5	Iscrizioni	12
7.6	Trascrizioni.....	17
7.7	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	18

8	Dotazioni condominiali	18
9	Spese condominiali	18
9.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	18
9.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia.....	19
9.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.....	19
9.4	Eventuali cause in corso.....	19
10	Precedenti proprietari nel ventennio.....	19
10.1	Attuali proprietari.....	19
10.2	Precedenti proprietari.....	19
11	Stima dei Beni.....	20
11.1	Criterio di stima	20
11.2	Elaborazione della stima	21
11.3	Stima del valore a base d'asta	22
11.4	Divisione in lotti.....	22
12	DEPOSITO	22
13	ELENCO ALLEGATI.....	23

1 PREMESSA.

1.1 Incarico.

In data 8.10.2024 la sottoscritta **Dott. Ing. Chiara Ciccarelli**, Iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al [REDACTED] [REDACTED] è stata incaricata dal Liquidatore Giudiziale del [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione, [REDACTED], con recapito professionale a [REDACTED] di redigere perizia di stima relativa all'immobile sito in **Montanaro, Via Giuseppe Prono 14** ricompreso nel suindicato fondo immobiliare.

Nell'ambito della stesura del presente Rapporto di Valutazione sono stati analizzati e approfonditi i seguenti aspetti:

- Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico dei beni oggetto di stima e loro identificazione;
- Acquisizione dei titoli di proprietà;
- Verifica regolarità catastale tramite confronto tra lo stato attuale e la documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio;
- Verifica regolarità edilizia tramite confronto tra lo stato attuale e i titoli edilizi reperiti dalle Amministrazioni competenti;
- Verifica delle provenienze ventennali e della continuità delle trascrizioni mediante visure ai Registri Immobiliari;
- Verifica della presenza di vincoli, gravami e servitù;
- Reperimento dati dall'Amministrazione Condominiale;
- Ricerca di eventuali contratti di affitto registrati;
- Sopralluogo degli immobili effettuato in data 30.12.2024.

Scopo della valutazione è la ricerca del più probabile *Valore di Mercato* definito dal Regolamento 575/2013/UE all'art. 4, comma 1, punto 76) come:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

2.3 Confini.

Il bene confina da nord in senso orario con: androne e vano scala condominiale, cortile condominiale, proprietà di terzi, cortile condominiale, Via Prono.

2.4 Regolarità catastale.

In merito alla regolarità catastale si fa presente che, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30.12.2024, non sono emerse difformità della planimetria catastale. Si dichiara pertanto la conformità catastale del bene.

2.5 Oneri per difformità catastali

Non risultano.

2.6 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

I millesimi di comproprietà sulle parti comuni sono pari a 108.

I millesimi di spese generali sono pari a 114.

I millesimi di concorso spese manutenzione scala B sono pari a 166.

Il Regolamento Condominiale ricevuto dall'Amministratore è riportato in Allegato 5.

3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 Localizzazione e zona

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano terra dell'edificio residenziale sito nel *Comune di Montanaro (TO) in Via Giuseppe Prono civ. 14.*

Via Giuseppe Prono si trova nel centro storico di Montanaro, un comune in provincia di Torino, Piemonte. La zona è caratterizzata da residenze e servizi.

Il comune è ben collegato all'Autostrada A4 (Torino-Milano), la cui uscita più vicina è quella di Chivasso, situata a circa 6,7 km. Rispetto all'autostrada A5 (Torino-Aosta) l'uscita più vicina è quella di San Giorgio che dista circa 12,6 km.

Via Prono si trova a circa 500 metri dalla stazione ferroviaria di Montanaro, che si trova lungo la linea Chivasso-Aosta.

Le zone limitrofe al centro di combinano un mix equilibrato di aree residenziali, agricole e industriali.



Localizzazione del bene nel Comune di Montanaro



Localizzazione del bene oggetto di stima

3.2 Descrizione analitica del bene

Tipologia del bene: trattasi di locale ad uso ufficio posto al piano terra. Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione. Il bene dispone di ingresso privato prospiciente sulla pubblica via contraddistinto dal civico 14 e di un ulteriore ingresso dal vano scala condominiale del civico 16.

Altezza interna utile: l'altezza è di 3,98 metri.

Composizione interna: il bene è formato da un unico ambiente senza compartimentazioni con esposizione sud ed ovest; è presente un disimpegno con due servizi igienici e secondo ingresso dal vano scala condominiale.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e solai latero-cementizi; la copertura dell'edificio è a falde;

Componenti edilizie e costruttive:

- la pavimentazione è in piastrelle in scadente stato di conservazione; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco, ma mostrano segni di deterioramento in svariate zone; nella parete verso il vano scala sono presenti alcune lesioni; a pavimento si osserva la presenza di fori passanti presumibilmente per il passaggio di vecchie linee impiantistiche; le pareti perimetrali dell'ingresso sono interessate da evidenti scrostamenti di intonaco e pittura; sono presenti numerose finestre di varie dimensioni che conferiscono al locale una buona luminosità; i servizi igienici sono piastrellati ma uno è privo di sanitari.

Impianti: è presente impianto elettrico ed idraulico, entrambi vetusti e privi di certificazione; l'impianto di riscaldamento è condominiale e sono presenti contabilizzatori sugli elementi radianti.

Il bene si presenta in scadente stato di manutenzione, con finiture economiche, e necessita di interventi di manutenzione per il ripristino estetico e funzionale.

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 10.

4 PRATICHE EDILIZIE

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Montanaro è stato possibile recuperare le seguenti pratiche edilizie riguardanti il bene in questione:

- Licenza edilizia n.179 del 13.01.1969 per costruzione di stabile civile (Allegato 6)
- Variante alla Licenza edilizia 179/69, pratica n. 575/1971 del 20.01.1971 (Allegato 7) in cui il bene in oggetto è chiaramente edificato come “esattoria”
- Dichiarazione di Abitabilità n. 575 del 1.2.1971 (Allegato 7).

4.1 Regolarità edilizia.

Dalla disamina delle pratiche edilizie riportate al paragrafo precedente non si rilevano difformità edilizie in quanto lo stato attuale del bene corrisponde a quello indicato nella Variante alla Licenza edilizia 179/69, pratica n. 575/1971 del 20.01.1971. Si dichiara pertanto la conformità edilizia del bene.

4.2 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Non risultano.

4.3 Regolarità urbanistica.

I beni oggetto di stima risultano ricompresi nella zona “BR I – Zone consolidate residenziali” di cui all’art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. che consente le seguenti destinazioni:

“La destinazione d’uso dell’area è Residenziale. Sono considerate compatibili con la destinazione propria dell’area le seguenti altre destinazioni: commercio al dettaglio, magazzini e depositi, uffici, ristoranti, bar, teatri, cinematografi, hotel e pensioni, servizi sociali pubblici o di uso pubblico.”

Il bene non è assoggettato né a vincolo monumentale ai sensi dell’art. 10 del D. Lgs. 22.01.2004 n° 42 né a vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi degli artt. 142 e 147 del D. Lgs. 22.01.2004 n°42.

5 **CONSISTENZA**

Per il calcolo della consistenza è stata misurata a campione la dimensione dei locali tenendo conto delle disposizioni seguenti, laddove applicabili.

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

La misurazione delle superfici è effettuata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni vanno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie va arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni vanno computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie va misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie va misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale va misurata per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni

e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel caso in esame, la consistenza del bene è calcolabile come di seguito indicato:

- piano terra	111,00 mq
<hr/>	
Totale	111,00 mq

6 STATO DI POSSESSO.

Al momento del Sopralluogo effettuato è stato accertato che il bene non è occupato.

L'assenza di contratti di affitto risulta altresì confermata a seguito di richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate (Allegato 8) che non ha comunicato l'esistenza di contratti di affitto.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Nulla da segnalare.

7.5 Iscrizioni

Risultano dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 31.01.2025, aggiornate a tutto il 30.01.2025 (Allegato 9) le seguenti iscrizioni:

– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 58497, Registro Particolare 12683

Tipologia Atto: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Repertorio: 4778/2480

Data Atto: 28/11/2008

Notaio: [REDACTED] (Milano - MI)

Descrizione Atto: Costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di un finanziamento di importo complessivo pari a Euro 671.117.149,75 (di cui Euro 268.446.859,90 per capitale ed Euro 402.670.289,85 per interessi, spese accessorie e costi di escussione). Il finanziamento è stato erogato da un pool di banche: [REDACTED]

Quota capitale Euro 77.879.105,21

Quota spese Euro 116.818.657,81

Totale Euro 194.697.763,02

Durata: 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sul bene oggetto della presente stima nella sua attuale consistenza.

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

Annotazione n. 7500 del 04/11/2009: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 1635 del 05/03/2010: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 2534 del 14/04/2010: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 4175 del 28/06/2010: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 4518 del 16/06/2011: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 58497, Registro Particolare 12684

Tipologia Atto: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Repertorio: 4778/2480

Data Atto: 28/11/2008

Notaio: [REDACTED] (Milano - MI)

Descrizione Atto: Costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di un finanziamento di importo complessivo pari a Euro 671.117.149,75 (di cui Euro 268.446.859,90 per capitale ed Euro 402.670.289,85 per interessi, spese accessorie e costi di escussione). Il finanziamento è stato erogato da un pool di banche: [REDACTED]

Quota capitale Euro 77.879.105,21

Quota spese Euro 116.818.657,81

Totale Euro 194.697.763,02

Durata: 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sul bene oggetto della presente stima nella sua attuale consistenza.

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

Annotazione n. 7501 del 04/11/2009: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 1636 del 05/03/2010: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 2535 del 14/04/2010: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 4176 del 28/06/2010: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 4519 del 16/06/2011: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 5145 del 03/12/2020: CESSIONE DELL'IPOTECA. Cessione dell'ipoteca da [REDACTED]. Con l'atto annotato, i crediti garantiti dall'ipoteca vengono ceduti al cessionario insieme ad ogni garanzia.

– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 58497, Registro Particolare 12685

Tipologia Atto: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Repertorio: 4778/2480

Data Atto: 28/11/2008

Notaio: [REDACTED] (Milano - MI)

Descrizione Atto: Costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di un finanziamento di importo complessivo pari a Euro 671.117.149,75 (di cui Euro 268.446.859,90 per capitale ed Euro 402.670.289,85 per interessi, spese accessorie e costi di escussione). Il finanziamento è stato erogato da un pool di banche: [REDACTED]

Quota capitale Euro 77.879.105,21

Quota spese Euro 116.818.657,81

Totale Euro 194.697.763,02

Durata: 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sul bene oggetto della presente stima nella attuale consistenza.

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

Annotazione n. 7502 del 04/11/2009: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 1637 del 05/03/2010: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 2536 del 14/04/2010: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 4177 del 28/06/2010: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 4520 del 16/06/2011: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 277 del 15/01/2016: CESSIONE DELL'IPOTECA. Cessione dell'ipoteca da [REDACTED]
[REDACTED]. Con l'atto annotato, i crediti garantiti dall'ipoteca vengono ceduti al cessionario insieme ad ogni garanzia.

– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 58497, Registro Particolare 12686

Tipologia Atto: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Repertorio: 4778/2480

Data Atto: 28/11/2008

Notaio: [REDACTED] (Milano - MI)

Descrizione Atto: Costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di un finanziamento di importo complessivo pari a Euro 671.117.149,75 (di cui Euro 268.446.859,90 per capitale ed Euro 402.670.289,85 per interessi, spese accessorie e costi di escussione). Il finanziamento è stato erogato da un pool di banche: [REDACTED]
[REDACTED].

Quota capitale Euro 34.809.542,95

Quota spese Euro 52.214.314,42

Totale Euro 87.023.857,37

Durata: 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Gravante sul bene oggetto della presente stima nella attuale consistenza.

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

Annotazione n. 7503 del 04/11/2009: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 1638 del 05/03/2010: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 2537 del 14/04/2010: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 4178 del 28/06/2010: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

Annotazione n. 4521 del 16/06/2011: RESTRIZIONE DI BENI. La restrizione non riguarda il bene oggetto della presente stima.

7.6 Trascrizioni

Risultano dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 31.01.2025, aggiornate a tutto il 30.01.2025 (Allegato 9) le seguenti trascrizioni:

– **TRASCRIZIONE del 10/04/2004** - Registro Particolare 11921, Registro Generale 16262

Tipologia Atto: ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Data Atto: 27/03/2003

Repertorio: 279298 del 27/03/2003

Notaio: [REDACTED] (Milano)

A favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED].

– **TRASCRIZIONE del 27/12/2006** - Registro Particolare 41121, Registro Generale 67047

Tipologia Atto: ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO IMMOBILIARE CHIUSO

Data Atto: 28/11/2006

Repertorio: 2385 del 28/11/2006

Notaio: [REDACTED]

9.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

L'Amministratore ha riferito di spese in previsione per la tinteggiatura della scala di € 730,40.

9.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Sulla base di quanto riferito dall'Amministratore dello stabile in data 23.01.2025, l'importo delle spese condominiali scadute è pari ad € 2.780,35 per la gestione e ad € 1.717,86 per il riscaldamento. Tali spese potrebbero aumentare nel tempo.

9.4 Eventuali cause in corso

L'Amministratore ha riferito che il Giudice ha confermato il rimborso di € 3.288,48 per la quota parte delle spese arretrate, ma che alla data del 23.01.2025 tale importo non era ancora pervenuto.

10 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

10.1 Attuali proprietari

Il bene oggetto di stima è di proprietà di: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1.

10.2 Precedenti proprietari

Nel ventennio in esame, si rilevano le seguenti provenienze.

- Atto di conferimento in ramo d'azienda da [REDACTED] di cui ad atto Notaio [REDACTED] di Milano del 21.12.2004 rep. n. 313022, registrato a Milano 5 in data 30.12.2004 n. 100281 serie IV e trascritto all'Ufficio del Territorio di Torino 2 in data 14.01.2005 ai nn. 1856/1341.
- Verbale di cambio di denominazione da [REDACTED] a [REDACTED] di cui ad atto Notaio [REDACTED] di Milano del 3.5.2005 rep. n. 44562/6859, registrato a Milano 2 in data 20.5.2005 al n. 4565 serie 1 e trascritto all'Ufficio del Territorio di Torino 2 in data 25.7.2005 ai nn. 36939/23399.

- L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario dalla società [REDACTED] con sede in Milano [REDACTED] con **Atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso del 28.11.2006 n. rep. 2385 n. racc. 1163 a rogito Notaio [REDACTED]** trascritto a Torino 2 il 27.12.2006 reg. gen. 67047, reg. part. 41121 con
 - o annotazione rep. N. 4568 del 26.09.2008 Notaio [REDACTED] per mutamento di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso, trascritta a Torino 2 il 12.01.2009 reg. gen. 587, reg. part. 109 di cui all'atto ricognitivo del 10.11.2008 n. 22619/6429 di rep. Notaio [REDACTED].

L'Atto di provenienza è riportato in Allegato 3.

11 STIMA DEI BENI

11.1 Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, considerato che il bene in esame appartiene ad una tipologia di immobile (locale ad uso ufficio - ex esattoria) per la quale non vi è nella zona un congruo numero di transazioni e che non sono stati reperiti comparabili con cui operare un confronto, considerato che – come già avvenuto in passato - l'immobile può produrre reddito ed essere acquistato a fine speculativo come investimento immobiliare, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima per **“Capitalizzazione del Reddito” (IA, Income Approach)**.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

La formula impiegata è la seguente: $V_i=R/i$, dove:

- V_i è il valore dell'immobile oggetto di stima,
- R è il reddito annuo (netto o lordo),
- i è il saggio di capitalizzazione annuo (netto o lordo).

11.2 Elaborazione della stima

Il saggio di capitalizzazione, opportunamente ragguagliato in virtù delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, viene determinato prendendo a riferimento i valori medi di compravendita e di locazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferiti alla zona ove ricade il cespite in esame.

- Valore di mercato uffici 400-800 €/mq
- Valore di locazione uffici 2,5-4,6 €/mq x mese
- Si ottiene dunque un saggio di capitalizzazione medio lordo del 7,1%.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: MONTANARO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20VIA%20UMBERTO%20I,%20VIA%20DEL%20R
RD

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

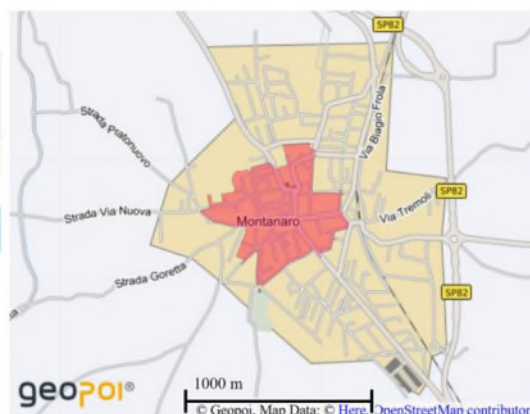
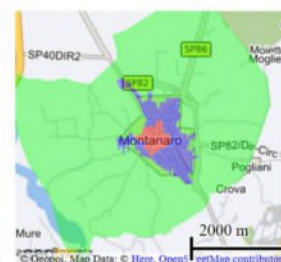
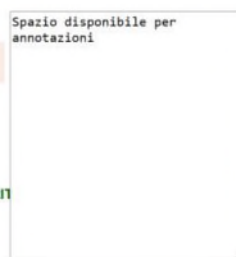
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	400	800	L	2,5	4,6	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Tenendo conto di un valore di locazione unitario mensile minimo per lo scadente stato di conservazione e della consistenza prima determinata si determina un canone annuo lordo pari a:

$$2,5 \text{ €/mq x mese} \times 111 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.330,00$$

Infine, dividendo per il saggio di capitalizzazione medio lordo in precedenza determinato si ottiene il valore di stima dell'immobile:

$$V = R / i = € 3.330,00 / 0,071 = € 46.901,40.$$

11.3 Stima del valore a base d'asta.

Dal valore di stima dovrà applicarsi una riduzione forfettaria del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Il computo finale è il seguente:

valore di stima	€ 46.901,40
decurtazione 15%	- € 7.035,21
Totale lotto	€ 39.866,19

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da locale ad uso ufficio è assegnato un prezzo base d'asta di € 39.800,00 (trentanovemilaottocentoeuro).**

11.4 Divisione in lotti

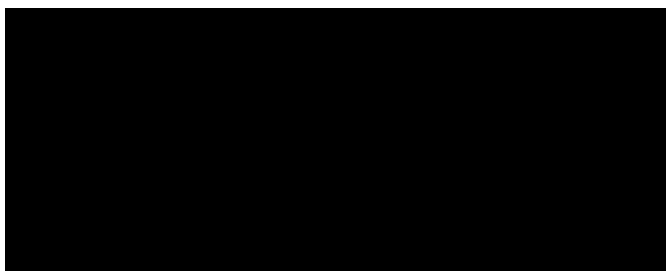
Punto non applicabile, trattandosi di un unico bene.

12 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Montanaro, 31/01/2025

Il Perito Estimatore



Dott. Ing. Chiara CICCARELLI

13 ELENCO ALLEGATI.

1. Visura catastale bene n.1
2. Planimetria catastale bene n.1
3. Atto di provenienza
4. Documentazione Amministrazione Condominiale
5. Regolamento Condominiale
6. Licenza edilizia 179/1969
7. Variante 575/1971 con Dichiarazione di Abitabilità
8. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
9. Ispezioni ipotecarie
10. Documentazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Bene sito in MONTANARO (TO)
Via Giuseppe Prono 14

LOTTO UNICO



Foto 1. - Localizzazione del bene



Foto 2. - Localizzazione del bene



Foto 3. - Ingresso su Via Prono civ. 14

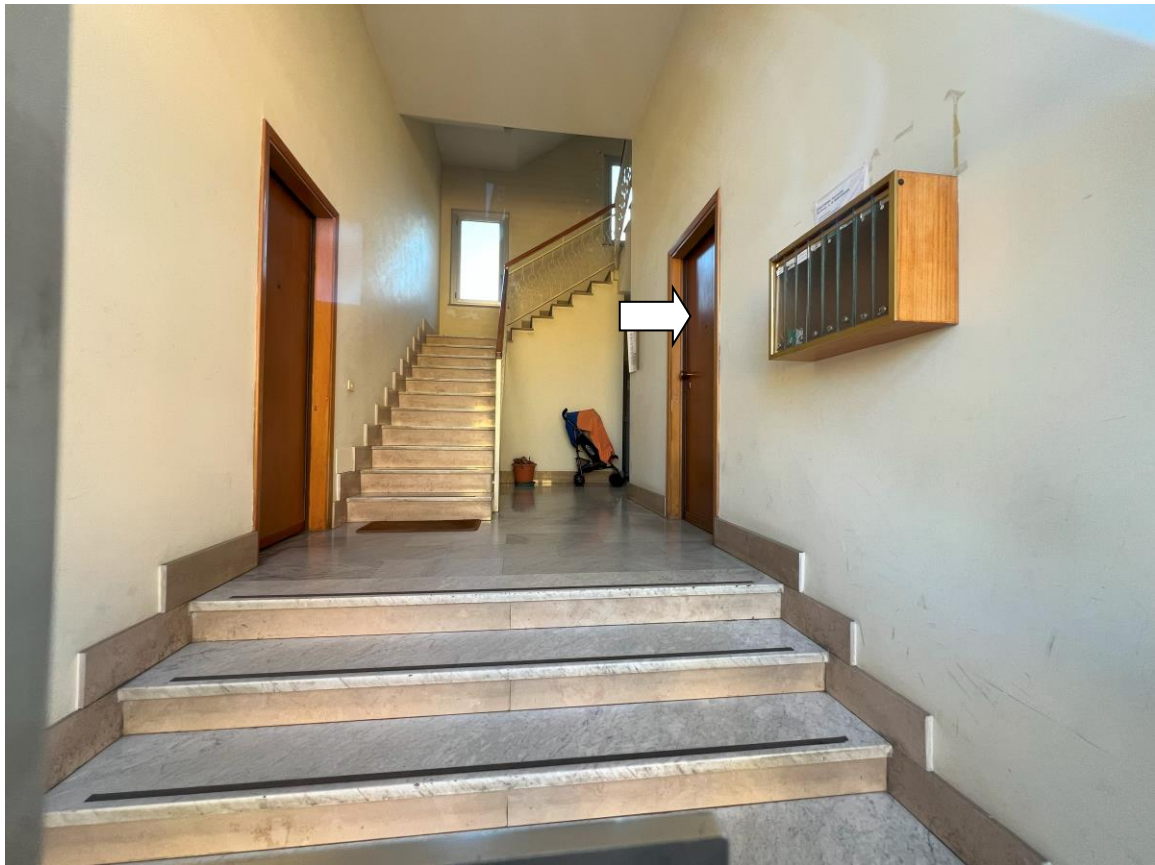


Foto 4. - Ingresso da vano scala condominiale civico 16



Foto 5. - Vista zona di ingresso



Foto 6. - Vista zona di ingresso



Foto 7. - Particolare pareti con esfoliazioni



Foto 8. - Particolare pareti con esfoliazioni



Foto 9. - Vista del locale



Foto 10. - Vista del locale



Foto 11. - Vista del locale



Foto 12. - Vista del locale



Foto 13. - Vista del locale



Foto 14. - Particolare pareti con lesioni



Foto 15. - Particolare pareti con lesioni



Foto 16. - Servizi igienici



Foto 17. - Servizio igienico 1

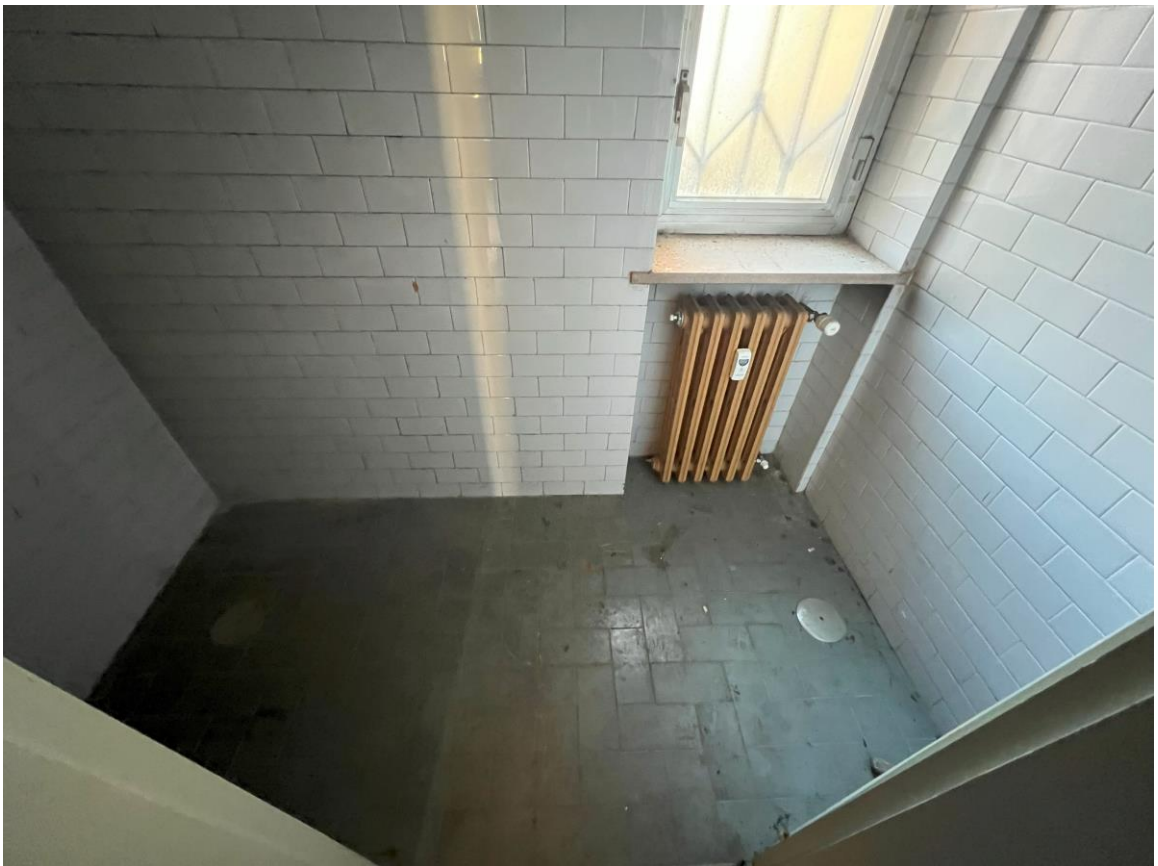


Foto 18. - Servizio igienico 2 privo di sanitari

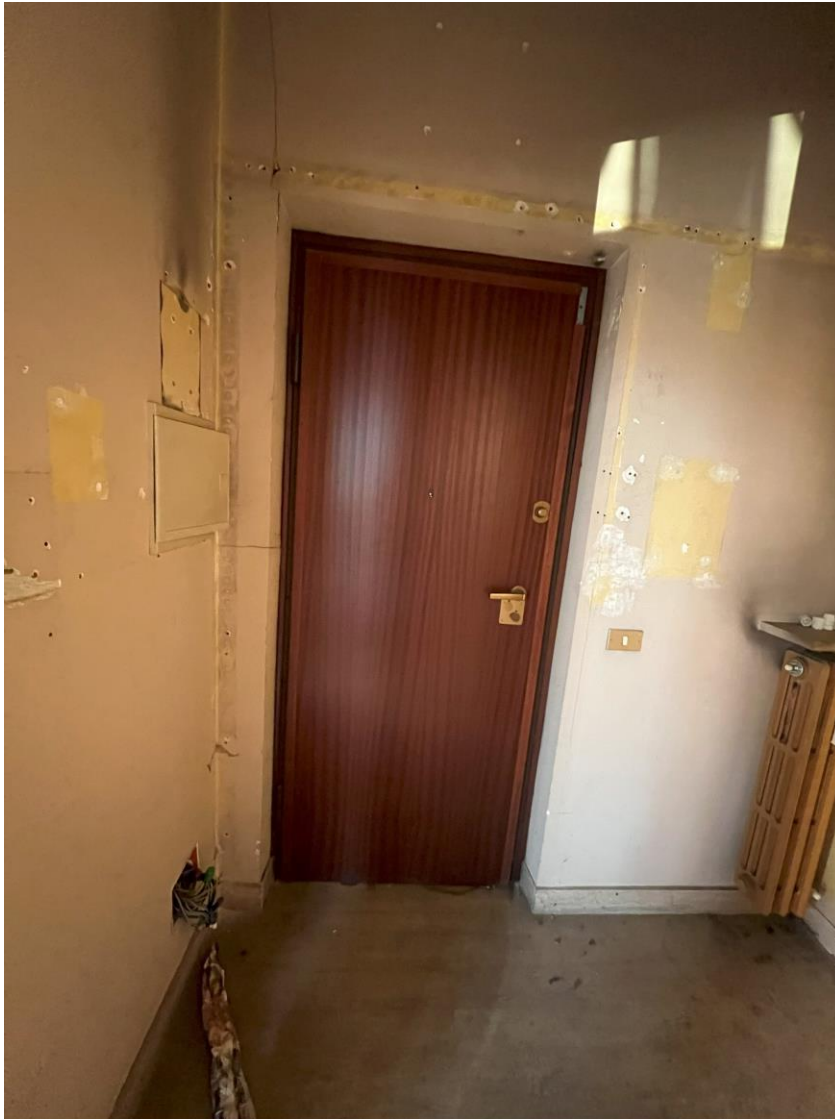


Foto 19. - Zona ingresso da vano scala condominiale



Foto 20. - Quadro elettrico vetusto e non a norma



Foto 21. - Particolare fori a pavimento per passaggio cavi



Foto 22. - Particolare fori a pavimento per passaggio cavi