



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 160/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

COND. VIA CLAUDIO BEAUMONT 43 - TORINO

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Caterina Letizia Elisabetta Bruno**

CF:BRNCRN80T62L219M

con studio in RIVOLI (TO) VIA CAPRA, 36

telefono: 3402614790

email: caterina@ingbruno.com

PEC: caterinaletiziaelisabetta.bruno@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a TORINO via Beaumont Claudio 43, della superficie commerciale di **21,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare al piano terra in edificio a 5 piani fuori terra (f.t.) e piano cantine interrato, ubicato in zona semi-centrale del comune di Torino, ben servita dai mezzi pubblici sia di superficie sia sotterranei (fermate della metropolitana XVIII Dicembre e Principi d'Acaja nel raggio di circa 500 m) e caratterizzata dalla vicinanza alla Stazione alta velocità di Torino Porta Susa (circa m 350) nonchè da una buona presenza di servizi per la residenza e il terziario, con la presenza di principali centri direzionali e del Tribunale di Torino.

Architettonicamente, il quartiere risulta caratterizzato da immobili principalmente edificati tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900, con diversi esempi dello stile Liberty torinese di particolare interesse, nonchè da edifici degli anni '60/'70 del '900. Le vie Principi d'Acaja e Duchessa Jolanda e la piazza Benefica risultano le principali arterie della vita commerciale, con negozi al dettaglio, bar e ristoranti.

L'edificio di interesse è stato edificato negli anni '40 del 1900 ed è caratterizzato da struttura mista in calcestruzzo e muratura. Esternamente, la facciata su via Beaumont è caratterizzata da basamento con rivestimento in pietra tipo travertino e, ai piani superiori, rivestimento in klinker. La facciata interna risulta intonacata e tinteggiata.

L'ingresso da via Beaumont avviene da portone in legno a due battenti che permette l'accesso sia carrabile sia pedonale. L'androne carrabile è caratterizzato da pavimentazione in graniglia con decori, rivestimento delle pareti in parte in pietra dura e in parte con tinteggiatura, soffitti tinteggiati. Internamente sono presenti due scale, la B ove è ubicato il sub. 5004 e la A ove invece è ubicato il sub. 5003 (oggetto della valutazione del Lotto 2), entrambe servite da ascensore.

In generale, lo stato manutentivo delle parti comuni risulta buono, fatto salvo per alcuni distacchi di tinta/intonaco nella facciata verso il cortile interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala B, ha un'altezza interna di 400 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1240 particella 26 sub. 5004 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Beaumont Claudio n. 43, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 31/05/2019 Pubblico ufficiale MASCOLO FEDERICA Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 12249 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19445.1/2019 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 26/06/2019

Coerenze: appartamento, da nord in senso orario vano scala condominiale, cortile interno, androne condominiale; cantina, da nord in senso orario corridoio comune, altra u.i., terrapieno lato cortile interno, altra u.i.

Dalla visura catastale risultano i seguenti immobili predecessori: f. 177 part. 458 sub. 1; f. 177 part. 458 sub. 5002; f. 177 part. 458 sub. 5004.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.115,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.603,66
Data della valutazione:	03/06/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 12/01/2022, con scadenza il 31/01/2026 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1800 €/anno.

In sede di sopralluogo il conduttore riferiva che l'unità immobiliare risulta occupata da terzi, segnatamente dal nipote [REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 emergono le formalità elencate al punto 4.2, **la cui cancellazione sarà a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario** e, in particolare, gli oneri per la cancellazione sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
- imposta di bollo di € 59,00
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca, la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito e l'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % dell'ammontare dell'ipoteca. Per l'annotazione della restrizione dell'ipoteca la base imponibile è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati e determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro; l'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati. **Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione e, pertanto, il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri solo sulla base del prezzo di aggiudicazione.**

Ciò premesso, si stimano i seguenti costi: € 500 per la cancellazione delle ipoteche ed € 300 per la cancellazione del pignoramento.

Per completezza si precisa che le ricerche di conservatoria hanno evidenziato **le seguenti formalità, già cancellate con annotazione e che, pertanto, non saranno cancellate a cura della procedura:**

- ipoteca volontaria cancellata, stipulata il 13/07/2007 a firma di notaio dr.ssa Sara CLEMENTE ai nn. 443/300 di repertorio, iscritta il 19/07/2007 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.39132/part.10082, a favore di ██████████, contro ██████████, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 52.500,00. Importo capitale: € 35.000,00. Durata ipoteca: 20 anni. Risultano collegate alla presente ipoteca la comunicazione n. 2883 del 17/06/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/06/2019 e cancellazione totale eseguita in data 10/07/2019 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007- Art. 40 bis DLgs 385/1993).
- ipoteca legale cancellata, stipulata il 01/03/2007 a firma di Riscossione Uno Spa ai nn. 105952/110 di repertorio, iscritta il 09/03/2007 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.12057/part.2887, a favore di ██████████ contro ██████████, derivante da Cartella esattoriale. Importo ipoteca: € 10.876,02. Importo capitale: € 5.438,01. Cancellazione totale con Annotazione del 07/04/2007 trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.18367/part.3409;
- ipoteca legale cancellata, stipulata il 01/02/2006 a firma di Uniriscossioni Spa ai nn. 103539/110 di repertorio, iscritta il 07/02/2006 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.6244/part.1411, a favore di Uniriscossioni Spa, contro ██████████, derivante da Cartella esattoriale. Importo ipoteca: € 50.618,68. Importo capitale: € 25.309,34. Cancellazione totale con Annotazione presentata il 14/03/2006 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.12564/part.1978.

**Il bene non risulta gravato da censi, livelli nè usi civici.**

#### **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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/11/2020 a firma di notaio dr.ssa Sandra BELIGNI ai nn. 49211/28622 di repertorio, iscritta il 23/11/2020 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.40144/part.6426, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00 .

Durata ipoteca: 25 anni.

Iscrizione per mutuo ipotecario su entrambi i beni oggetto di valutazione (sub. 5004 Lotto 1 e sub. 5003 Lotto 2).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2100/2023 di repertorio,

trascritta il 05/04/2023 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.14214/part.10881, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento riferito ad entrambe le unità immobiliari oggetto di stima (sub. 5004 Lotto 1 e sub. 5003 Lotto 2).

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: €. 550,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.800,00

Millesimi condominiali: 8

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali sono ricavate dalla documentazione trasmessa dall'amministratore di condominio. Più precisamente:

- le spese ordinarie annue di gestione sono stimate sulla base delle spese annue delle ultime due gestioni e del preventivo 2022/2023 come somma di spese di gestione ordinaria (indicativi € 400) e riscaldamento (indicativi € 150);
- le spese condominiali insolute alla data della perizia risultano date dalla somma del debito per la gestione ordinaria (circa € 1580) e del debito relativo al riscaldamento (circa € 220).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2019), con atto stipulato il 31/05/2019 a firma di notaio dr.ssa Federica MASCOLO ai nn. 12249/9860 di repertorio, trascritto il 26/06/2019 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.26923/part.19445

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2019), con atto stipulato il 31/05/2019 a firma di notaio dr.ssa Federica MASCOLO ai nn. 12249/9860 di repertorio, trascritto il 26/06/2019 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.26923/part.19445

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1987 fino al 07/01/2004), con atto stipulato il 21/12/1987 a firma di notaio dr. Cesare DE ORSOLA, trascritto il 19/01/1988 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.2581/part.1833

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1987

fino al 07/01/2004), con atto stipulato il 21/12/1987 a firma di notaio dr. Cesare DE ORSOLA, trascritto il 19/01/1988 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.2581/part.1833

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1987 fino al 07/01/2004), con atto stipulato il 21/12/1987 a firma di notaio dr. Cesare DE ORSOLA, trascritto il 19/01/1988 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.2581/part.1833

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1987 fino al 07/01/2004), con atto stipulato il 21/12/1987 a firma di notaio dr. Cesare DE ORSOLA, trascritto il 19/01/1988 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.2581/part.1833

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/01/2004 fino al 13/07/2007), con atto stipulato il 07/01/2004 a firma di notaio dr. Maurizio GALLO-ORSI ai nn. 3070/1600 di repertorio, trascritto il 21/01/2004 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.3133/part.2233

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2007 fino al 31/05/2019), con atto stipulato il 13/07/2007 a firma di notaio dr.ssa Sara CLEMENTE ai nn. 442/299 di repertorio, trascritto il 19/07/2007 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.39131/part.22597

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio in sanatoria N. **1806/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione sopralco ad uso abitativo e ampliamento bagno esistente, presentata il 12/01/2005 con il n. 2005-11-438 di protocollo, rilasciata il 31/12/2007 con il n. 1806/2007 di protocollo

Permesso di costruire N. **593 - 1938** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Casa a 5 piani f.t., presentata il 01/01/1938 con il n. 1938-1-10468 di protocollo, rilasciata il 31/12/1938 con il n. 571 di protocollo.

Dalle ricerche eseguite non è stata reperita l'abitabilità dell'edificio, tuttavia dal cartellino edilizio risulta "Abitazione casa" del 1939 n. 95B

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR n° 03 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul BUR n° 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona Area M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 8 - Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso - paragrafo "8 M1"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che non sono disponibili certificazioni relative agli impianti tecnici e, pertanto, non è possibile fornire un giudizio in merito alla degli stessi.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scala per il soppalco e il soppalco stesso risultano diversi da come rappresentati nel permesso in sanatoria n.1806/2007, inoltre è presente un vano contenitore in cartongesso all'altezza del soppalco e il bagno risulta più ampio per la presenza della nicchia con la doccia, come meglio dettagliato nelle Immagini. Il piano cantine rappresentato nel permesso edilizio n. 593/1938 non risulta corrispondente allo stato di fatto attuale, trattasi di edificio costruito durante la II Guerra Mondiale con rifugio antiaereo. Si precisa, a mero titolo informativo, che la cantina risulta conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie condominiali trasmesse dall'amministratore di condominio. (normativa di riferimento: permesso edilizio in sanatoria 1806/2007 e permesso edilizio 593/1938)

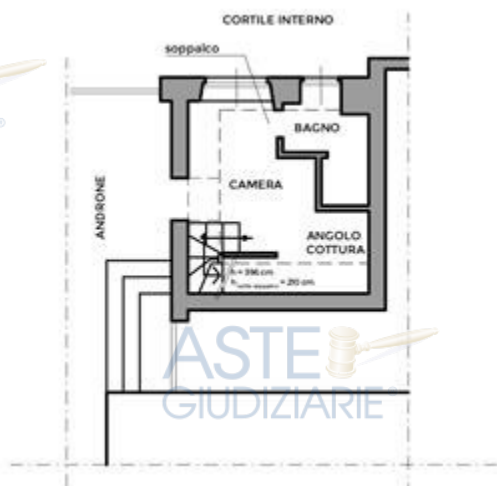
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Premesso che l'Esperto non può sostituirsi al giudizio del competente UTC - Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità, o meno, di una irregolarità edilizio-urbanistica e che, pertanto, è unicamente possibile esprimere il proprio parere tecnico, si ritiene che le difformità siano sanabili con presentazione di pratica edilizia per diversa distribuzione degli spazi interni in sanatoria per opere già eseguite. Si ritiene necessario aggiornare anche le planimetrie del piano cantina.

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

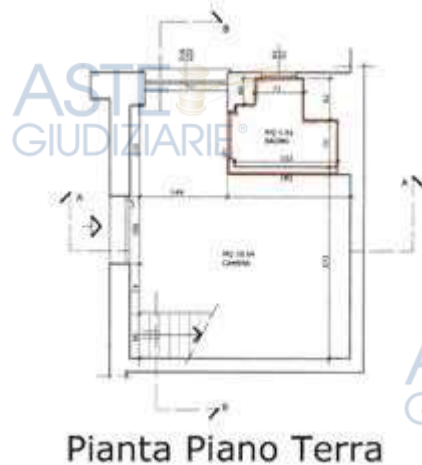
Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per preparazione e deposito pratica : €1.500,00
- Tariffa diritti per la procedura edilizia CILA: €57,10
- Sanzione pecuniaria per opere già eseguite: €1.000,00

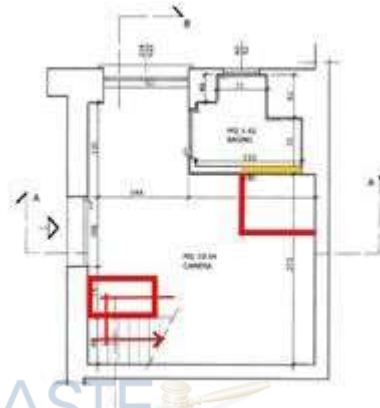
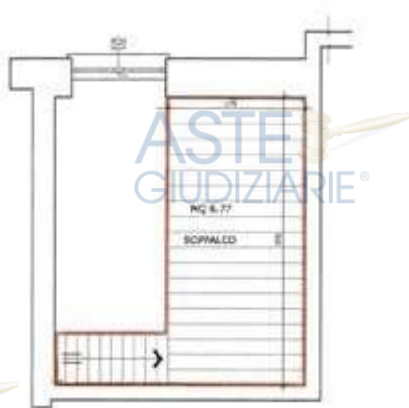
Tempi necessari per la regolarizzazione: media



*Rilievo qualitativo a cura della scrivente, rappresentativo dello stato dei luoghi in sede di sopralluogo*

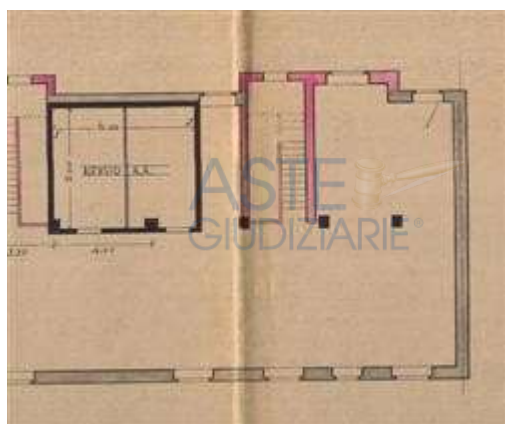


*Estratto dal permesso edilizio in sanatoria n. 1806/2007*

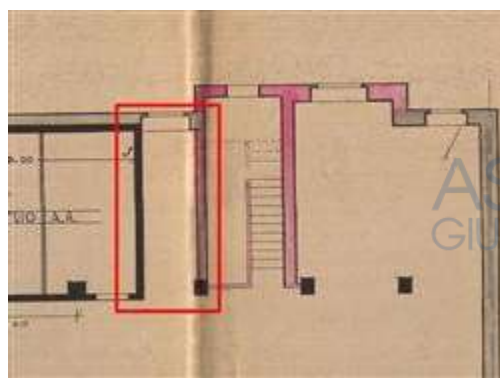


Estratto dal permesso edilizio in sanatoria n. 1806/2007

Sovrapposizione dello stato autorizzato allo stato di fatto ove in rosso si evidenziano le nuove costruzioni e in giallo le demolizioni



Estratto dal permesso di costruire n 593/1938 in cui si mostra la porzione di interesse del piano cantina



Dettaglio del permesso di costruire 593/1938 in cui si evidenzia la cantina di interesse

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scala che collega il piano terreno con il soppalco è a due rampe e non ad una sola rampa e il bagno presenta una nicchia con la doccia non presente in planimetria, come meglio descritto dalla Immagini allegate. Non si rilevano difformità relativamente alla cantina. (normativa di riferimento: planimetria catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previo regolarizzazione edilizia, si ritiene possibile regolarizzare anche la planimetria catastale con deposito di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che in adempimento alla nota n 223119 del 04 giugno 2020 Ag. Entrate sarà necessario procedere contestualmente a divisione per scorporo cantina.

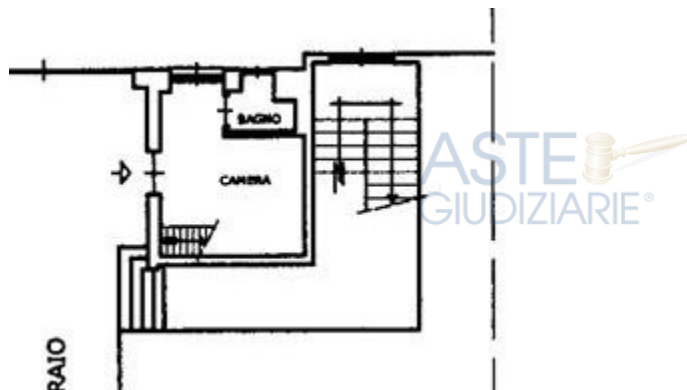
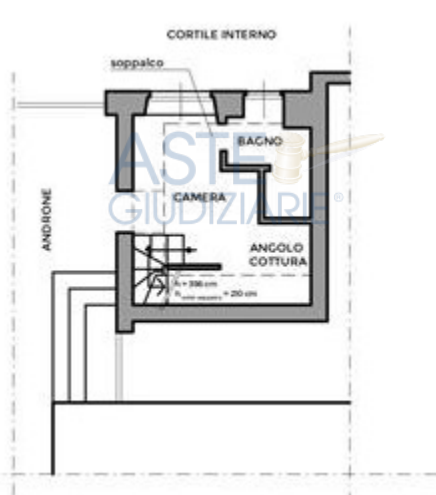
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per preparazione e deposito pratica DOCFA: €.700,00
- Tributi catastali per n. 02 u.i. (appartamento e cantina): €100,00

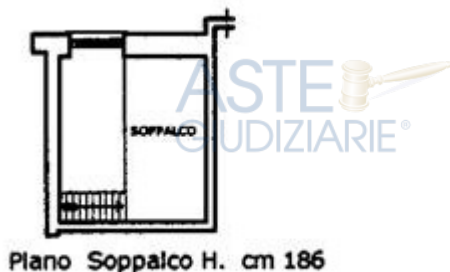
Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi



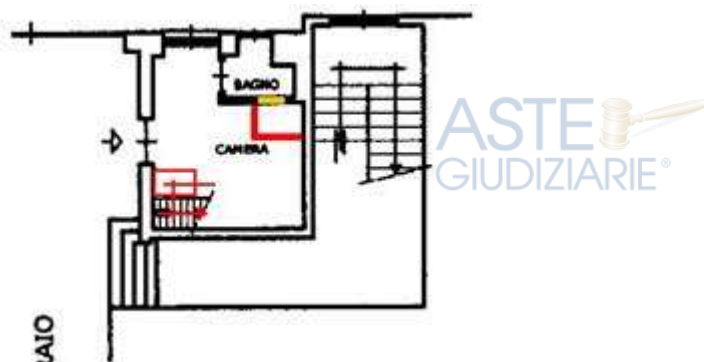


Estratto dalla planimetria catastale

Rilevo qualitativo a cura della scrivente, rappresentativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo



Piano Soppalco H. cm 186

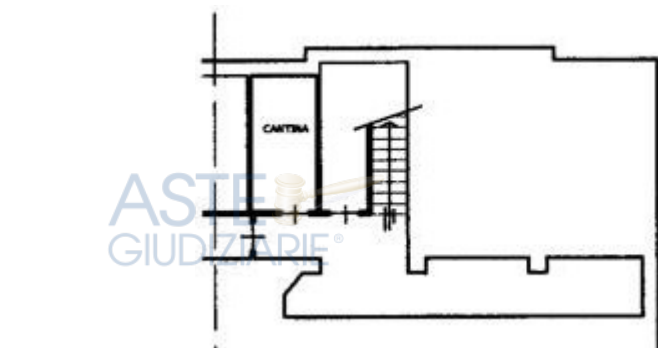


Sovrapposizione qualitativa dello stato di fatto alla planimetria catastale in cui in rosso si indicato le nuove costruzioni e in giallo le demolizioni rispetto allo stato autorizzato

Estratto dalla planimetria catastale relativo al soppalco

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

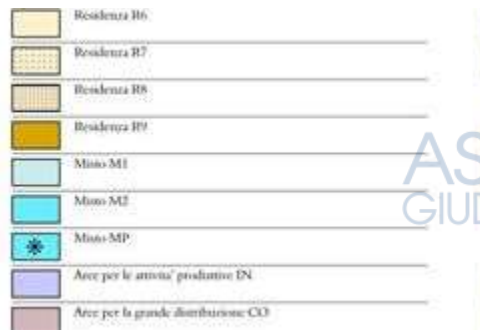
(normativa di riferimento: PRG Città di Torino )  
L'immobile risulta **conforme**.



Estratto dalla planimetria catastale relativo alla cantina, sostanzialmente conforme allo stato di fatto



Estratto dalla Tavola 08 di azzonamento del PRG della Città di Torino, in cui l'ovale rosso indica qualitativamente l'ubicazione dell'immobile di interesse



Estratto dalla Legenda del PRG della Città di Torino

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

BENI IN TORINO VIA BEAUMONT CLAUDIO 43

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**appartamento** a TORINO via Beaumont Claudio 43, della superficie commerciale di **21,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare al piano terra in edificio a 5 piani fuori terra (f.t.) e piano cantine interrato, ubicato in zona semi-centrale del comune di Torino, ben servita dai mezzi pubblici sia di superficie sia sotterranei (fermate della metropolitana XVIII Dicembre e Principi d'Acaja nel raggio di circa 500 m) e caratterizzata dalla vicinanza alla Stazione alta velocità di Torino Porta Susa (circa m 350) nonché da una buona presenza di servizi per la residenza e il terziario, con la presenza di principali centri direzionali e del Tribunale di Torino.

Architettonicamente, il quartiere risulta caratterizzato da immobili principalmente edificati tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900, con diversi esempi dello stile Liberty torinese di particolare interesse, nonché da edifici degli anni '60/'70 del '900. Le vie Principi d'Acaja e Duchessa Jolanda e la piazza Benefica risultano le principali arterie della vita commerciale, con negozi al dettaglio, bar e ristoranti.

L'edificio di interesse è stato edificato negli anni '40 del 1900 ed è caratterizzato da struttura mista in calcestruzzo e muratura. Esternamente, la facciata su via Beaumont è caratterizzata da basamento con rivestimento in pietra tipo travertino e, ai piani superiori, rivestimento in klinker. La facciata interna risulta intonacata e tinteggiata.

L'ingresso da via Beaumont avviene da portone in legno a due battenti che permette l'accesso sia carrabile sia pedonale. L'androne carrabile è caratterizzato da pavimentazione in graniglia con decori, rivestimento delle pareti in parte in pietra dura e in parte con tinteggiatura, soffitti tinteggiati. Internamente sono presenti due scale, la B ove è ubicato il sub. 5004 e la A ove invece è ubicato il sub. 5003 (oggetto della valutazione del Lotto 2), entrambe servite da ascensore.

In generale, lo stato manutentivo delle parti comuni risulta buono, fatto salvo per alcuni distacchi di tinta/intonaco nella facciata verso il cortile interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala B, ha un'altezza interna di 400

cm. Identificazione catastale:

- foglio 1240 particella 26 sub. 5004 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Beaumont Claudio n. 43, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 31/05/2019 Pubblico ufficiale MASCOLO FEDERICA Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 12249 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19445.1/2019 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 26/06/2019

Coerenze: appartamento, da nord in senso orario vano scala condominiale, cortile interno, androne condominiale; cantina, da nord in senso orario corridoio comune, altra u.i., terrapieno lato cortile interno, altra u.i.

Dalla visura catastale risultano i seguenti immobili predecessori: f. 177 part. 458 sub. 1; f. 177 part. 458 sub. 5002; f. 177 part. 458 sub. 5004.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



Vista del portoncino di ingresso all'u.i.



Altra vista dell'ingresso all'u.i.



Interno dell'u.i. verso il cortile interno in cui si apprezzano la finestra e la porta del bagno



Interno dell'u.i. ove si apprezza l'angolo cottura mentre, non visibile, sulla destra è presente la scala che conduce al soppalco



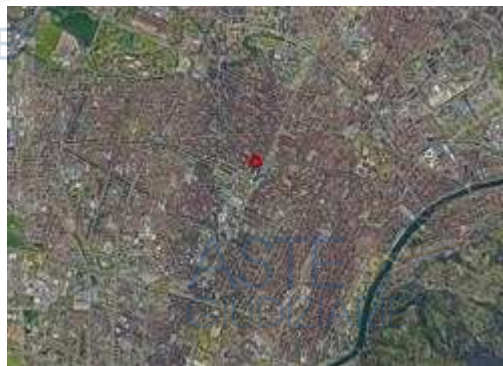
Vista del bagno



Dettaglio del bagno relativo alla doccia

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro città di Torino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: vicinanza alla stazione alta velocità di Torino Porta Susa.



Ripresa satellitare dove l'ovale rosso indica, qualitativamente, la posizione dell'edificio di interesse, in zona semi centrale della città



Vista 3D della città estrapolata dal servizio Google Earth in cui la freccia rossa indica l'edificio di interesse



Vista della facciata su via Beaumont



Vista della facciata interna su cortile comune in cui la poligonale rossa individua l'u.i. oggetto di stima (sub. 5004)



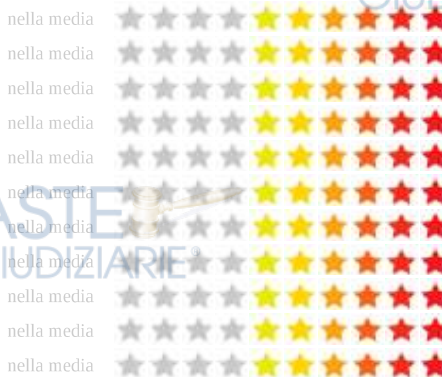
Vista dell'androne carraio ove, in fondo, si nota il portone di ingresso verso via Beaumont e, sulla sinistra, la porta di ingresso all'u.i. oggetto di stima (sub. 5004)



Vista dell'androne carraio ripresa dall'ingresso verso il cortile interno in cui l'u.i. oggetto di stima si trova sulla destra

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro sportivo
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- verde attrezzato



## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 350 m dalla stazione di Torino  
Porta Susa

al di sopra della media



al di sopra della media



nella media



nella media



nella media



metropolitana distante 350 m dalla stazione metro  
di Porta Susa

aeroporto distante 17 km dall'aeroporto di Torino  
Caselle

autobus distante fermate linee urbane ed extra urb.  
nelle vicinanze

tangenziale distante 8 km dalla Tangenziale Nord  
di Torino

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dall'androne condominiale attraverso portoncino in legno non blindato, ubicato in fondo all'androne e in prossimità del cancello che conduce al cortile interno. Internamente l'appartamento è composto da unico vano con un'unica aria sul cortile interno, sono infatti presenti due finestre in alluminio con vetrocamera e grate in ferro esterne, una più ampia sulla "camera" e l'altra più piccola nel bagno. Frontalmente all'ingresso, sulla sinistra, vi è un piccolo bagno con lavandino, tazza wc e doccia, mentre sulla destra è presente un piccolo angolo cottura (due piastre elettriche, forno, lavello). Sulla destra dell'ingresso è presente una scala che conduce al soppalco ligneo e ove sono ubicati alcuni materassi per dormire. All'altezza del solaio è presente, sul lato ingresso, un cavedio utilizzato come armadio.

In generale, lo stato manutentivo interno è assai scarso, il bagno presenta parti non completate, fili elettrici a vista e la cassetta di scarico esterna del wc risultava rotta al momento del sopralluogo. Le finiture sono così composte: pavimento in laminato tipo legno, pavimento e rivestimenti ceramici in bagno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, soppalco in legno.

Il riscaldamento è centralizzato ed è presente un radiatore in alluminio con contabilizzatore, è inoltre presente uno split per il condizionamento, posto in corrispondenza del soppalco. Non vi sono informazioni né documenti relativi alla conformità degli impianti, tuttavia è possibile riferire che in sede di sopralluogo si rilevava che, almeno in parte, l'impianto elettrico non è sottotraccia.

L'unità immobiliare ha inoltre una cantina di pertinenza, ubicata al piano interrato e meglio descritta dalle Immagini che seguono.

Si precisa che risulta allegato all'atto di provenienza APE rilasciato il 10/03/2014 n. 20111007600002 con scadenza al 10/03/2024.



Vista della finestra sul cortile interno, sulla destra è presente il bagno



Dettaglio della scala che conduce al soppalco



Vista del soppalco in cui si apprezzano lo split per il condizionamento estivo e, sulla sinistra, la costruzione/cavedio utilizzato come armadio



Vista della cantina



Dettaglio della cantina di pertinenza dell'u.i.

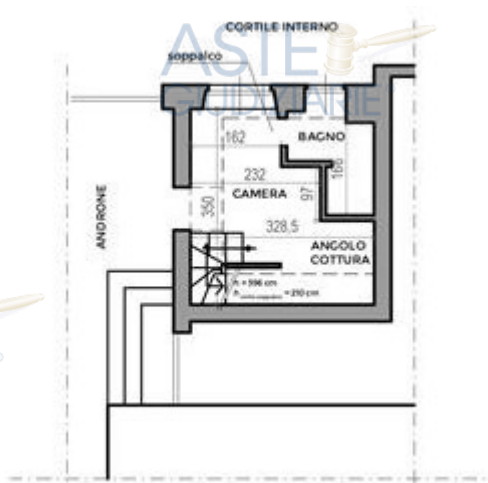


Vista della porta che conduce alle cantine

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
Appartamento	14,00	x	100 %	=	14,00
Soppalco	7,50	x	80 %	=	6,00
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>27,50</b>				<b>21,50</b>



Rilievo qualitativo, indicativo dello stato dei luoghi



Rilievo qualitativo, indicativo dello stato dei luoghi della



dell'appartamento al momento del sopralluogo, a cura della  
scrivente

cantina al momento del sopralluogo, a cura della  
scrivente



Planimetria catastale

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it - privato

Descrizione: monolocale al piano terra ristrutturato

Indirizzo: via Bernardino Drovetti 6

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 2.166,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.733,33 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it - Coldwell Banker International & More

Descrizione: Bilocale ristrutturato con piano interrato direttamente collegato

Indirizzo: via Principi d'Acaja n. 31

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.882,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 152.000,00 pari a 1.788,24 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it - CASAE' Affiliato Manuel Collu D.

Descrizione: Trilocale al piano terra da ristrutturare

Indirizzo: via Pietro Palmieri n. 54

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 2.138,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 111.200,00 pari a 1.710,77 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it - Alfero Immobili

Descrizione: Mansarda

Indirizzo: via Duchessa Jolanda n. 12

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 2.666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 30 %

Prezzo: 56.000,00 pari a 1.866,67 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore di mercato del bene in oggetto, volta a stimare il più probabile valore di mercato sulla base delle definizioni dell'estimo, è effettuata attraverso il metodo c.d. MCA – Market Comparison Approach, basato sulla comparazione tra un bene con caratteristiche note e prezzo incognito (*subject*, oggetto di valutazione) e un insieme di beni con caratteristiche e prezzo noti (comparabili). In estrema sintesi e prediligendo la facilità di comprensione per un lettore non tecnico, questo metodo permette di ricostruire il prezzo che ciascun comparabile avrebbe se fosse nelle stesse condizioni del *subject* (prezzo aggiustato) e, da qui, di stimare il valore incognito del bene oggetto di valutazione come valore medio dei prezzi aggiustati. Per fare ciò in primo luogo si costruisce la tabella dei dati con le caratteristiche di interesse (es. livello di piano, manutenzione, affacci, ecc.), assegnando sia al *subject* sia ai comparabili un valore quantitativo o qualitativo per le caratteristiche scelte; successivamente, attraverso la teoria dei prezzi marginali, vengono calcolati i prezzi "unitari" delle caratteristiche di cui sopra e, in fine, si costruisce la tabella di valutazione in cui i prezzi dei comparabili vengono aggiustati attraverso la valutazione delle differenze rispetto al *subject* e dei prezzi "unitari" calcolati.

Nel caso di specie si è tenuto conto del livello di piano basso e del pessimo stato manutentivo interno. La superficie del soppalco è stata valorizzata all'80% per analogia ad una pertinenza direttamente collegata e abitabile.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
------------------	-------	------------------	------------------	------------------	------------------

tecnico incaricato: Caterina Letizia Elisabetta Bruno

Pagina 18 di 40

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prezzo	-	52.000,00	152.000,00	111.200,00	56.000,00
Consistenza	21,50	30,00	85,00	65,00	30,00
Data [mesi]	0	6,00	6,00	6,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.166,67	1.882,35	2.138,46	2.666,67
Stato manutenzione interna	4,00	7,00	7,00	6,00	6,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00
Esposizione	5,00	6,00	6,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,06	30,33	88,67	64,87	32,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.710,77	1.710,77	1.710,77	1.710,77
Stato manutenzione interna	2 %	1.040,00	3.040,00	2.224,00	1.120,00
Livello di piano	2 %	1.040,00	3.040,00	2.224,00	1.120,00
Esposizione	1 %	520,00	1.520,00	1.112,00	560,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	52.000,00	152.000,00	111.200,00	56.000,00
Data [mesi]	182,00	532,00	389,20	0,00
Prezzo unitario	-14.541,54	-108.633,85	-74.418,46	-14.541,54
Stato manutenzione interna	-3.120,00	-9.120,00	-4.448,00	-2.240,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00	-4.480,00
Esposizione	-520,00	-1.520,00	-1.112,00	-1.120,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>34.000,46</b>	<b>33.258,15</b>	<b>31.610,74</b>	<b>33.618,46</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**33.121,95**

Divergenza:

7,03% < **10%**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia, nell'esperienza concreta ciò non sempre è verificato, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. Il grado di convergenza viene valutato attraverso il calcolo della divergenza

percentuale assoluta  $d$ , calcolata come differenza tra prezzo massimo (Pmax) e prezzo minimo (Pmin) diviso il prezzo massimo, ed esprime la percentuale di variazione tra i prezzi corretti. In generale, si considera accettabile una divergenza inferiore o uguale al 10%, condizione che, nel caso di specie, risulta verificata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,50 x 1.540,56 = 33.122,04

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 33.122,04

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.122,04

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita giudiziario viene stimato a partire dal valore di mercato del bene, definito negli International Valuation Standards (IVS) come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, applicando opportuna rimodulazione per tenere adeguatamente conto che *"la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"* (definizione IVS). Gli adeguamenti applicati hanno lo scopo di tenere adeguatamente conto degli aspetti che differenziano il valore di vendita forzata dal valore di mercato, quali ad esempio il fatto che la valutazione del bene viene effettuata in data molto anticipata rispetto all'effettiva vendita del bene stesso e che il venditore è costretto a cedere l'immobile, pertanto la vendita avviene in condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato di cui sopra.

Nel caso di specie si ritiene opportuno applicare una riduzione del 10% per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi, oltre che opportuni coefficienti per tenere conto del fatto che l'immobile risulta locato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare 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
A	appartamento	21,50	0,00	33.122,04	33.122,04
				<b>33.122,04 €</b>	<b>33.122,04 €</b>

Riduzione del **8%** per lo stato di occupazione: **€. 2.649,76**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.357,10**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.115,18**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 2.711,52**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.800,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.603,66**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2023

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **laboratorio artigianale** a TORINO via Claudio Beaumont 43, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare con destinazione catastale "laboratorio", sita al piano rialzato in edificio a 5 piani fuori terra (f.t.) e piano cantine interrato, ubicato in zona semi-centrale del comune di Torino, ben servita dai mezzi pubblici sia di superficie sia sotterranei (fermate della metropolitana XVIII Dicembre e Principi d'Acaja nel raggio di circa 500 m) e caratterizzata dalla vicinanza alla Stazione alta velocità di Torino Porta Susa (circa m 350) nonchè da una buona presenza di servizi per la residenza e il terziario, con la presenza di principali centri direzionali e del Tribunale di Torino.

Architettonicamente, il quartiere risulta caratterizzato da immobili principalmente edificati tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900, con diversi esempi dello stile Liberty torinese di particolare interesse, nonchè da edifici degli anni '60/'70 del '900. Le vie Principi d'Acaja e Duchessa Jolanda e la piazza Benefica risultano le principali arterie della vita commerciale, con negozi al dettaglio, bar e ristoranti.

L'edificio di interesse è stato edificato negli anni '40 del 1900 ed è caratterizzato da struttura mista in calcestruzzo e muratura. Esternamente, la facciata su via Beaumont è caratterizzata da basamento con rivestimento in pietra tipo travertino e, ai piani superiori, rivestimento in klinker. La facciata interna risulta intonacata e tinteggiata.

L'ingresso da via Beaumont avviene da portone in legno a due battenti che permette l'accesso sia carrabile sia pedonale. L'androne carrabile è caratterizzato da pavimentazione in graniglia con decori, rivestimento delle pareti in parte in pietra dura e in parte con tinteggiatura, soffitti tinteggiati. Internamente sono presenti due scale, la A ove è ubicato il sub. 5003 oggetto della presente valutazione e la B ove invece è ubicato il sub. 5004 (oggetto della valutazione del Lotto 1), entrambe servite da ascensore esterno.

In generale, lo stato manutentivo delle parti comuni risulta buono, fatto salvo per alcuni distacchi di tinta/intonaco nella facciata verso il cortile interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala A, ha un'altezza interna di 326 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1240 particella 26 sub. 5003 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 111,66 Euro, indirizzo catastale: via Claudio Beaumont n. 43, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 07/10/2019 Pubblico ufficiale MASCOLO FEDERICA Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 12433 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29633.1/2019 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 07/10/2019
- Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i., vano scala condominiale, androne carrabile, via Beaumont.
- Dalla visura catastale risultano i seguenti immobili predecessori: f. 177 part. 458 sub. 1; f. 177 part. 458 sub. 5003.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.279,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.664,56
Data della valutazione:	03/06/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 13/02/2022, con scadenza il 31/01/2026 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4200 €/anno.

In sede di sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi, segnatamente dal [REDACTED] precisa inoltre che il conduttore forniva tramite l' [REDACTED] zione riferito ad unità immobiliare in via C. Beaumont n. [REDACTED] T che tuttavia riporta gli estremi catastali dell'u.i. di cui al Lotto 1 (fg. 1240 part. 26 sub. 5004) e che, sulla base delle verifiche eseguite, non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 emergono le formalità sotto elencate.

Si evidenzia che **la cancellazione delle formalità (gravami) sarà a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatari** o e, in particolare, gli oneri per la cancellazione sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
- imposta di bollo di € 59,00
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca, la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito e l'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % dell'ammontare dell'ipoteca. Per l'annotazione della restrizione dell'ipoteca la base imponibile è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati e determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro; l'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati. **Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione**

**totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione e, pertanto, il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri solo sulla base del prezzo di aggiudicazione.**

Ciò premesso, si stimano i seguenti costi: € 500 per la cancellazione delle ipoteche ed € 300 per la cancellazione del pignoramento.

Il bene non risulta gravato da censi, livelli nè usi civici.

#### **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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/11/2020 a firma di notario dr.ssa Sandra BELIGNI ai nn. 49211/28622 di repertorio, iscritta il 23/11/2020 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.40144/part.6426, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Ipoteca gravante su entrambe le unità immobiliari oggetto di stima (sub. 5004 Lotto 1 e sub. 5003 Lotto 2).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2100/2023 di repertorio, trascritta il 05/04/2023 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.14214/part.10881, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento riferito ad entrambe le unità immobiliari oggetto di stima (sub. 5004 Lotto 1 e sub. 5003 Lotto 2).

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:	<b>€. 740,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 3.159,00</b>



Millesimi condominiali:

17

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali sono ricavate dalla documentazione trasmessa dall'amministratore di condominio. Più precisamente:

- le spese ordinarie annue di gestione sono stimate sulla base delle spese annue delle ultime due gestioni e del preventivo 2022/2023 come somma di spese di gestione ordinaria (indicativi € 350) e riscaldamento (indicativi € 350);
- le spese condominiali insolute alla data della perizia risultano date dalla somma del debito per la gestione ordinaria (circa € 2.212,00) e del debito relativo al riscaldamento (circa € 947).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2019), con atto stipulato il 07/10/2019 a firma di notaio dr.ssa Federica MASCOLO ai nn. 12433/10007 di repertorio, trascritto il 07/10/2019 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.40952/part.29633

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2019), con atto stipulato il 07/10/2019 a firma di notaio dr.ssa Federica MASCOLO ai nn. 12433/10007 di repertorio, trascritto il 07/10/2019 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.40952/part.29633

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2001 fino al 25/12/2009), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di notaio dr. Mario TRAVOSTINO ai nn. 170355 di repertorio, trascritto il 25/09/2001 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.38023/part.25893.

Si precisa che l'u.i. è individuata dai precedenti identificativi catastali ovvero fg. 177 part. 458 sub. 5003.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 25/12/2009 fino al 26/07/2011), con atto stipulato il 14/04/2010 a firma di notaio dr. Pier Carlo CALIGARIS ai nn. 311163/37865 di repertorio, trascritto il 05/05/2010 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.17167/part.11745.

Accettazione di eredità in seguito alla morte di [REDACTED]. Si precisa che l'u.i. è individuata dai precedenti identificativi catastali ovvero fg. 177 part. 458 sub. 5003.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 25/12/2009 fino al 26/07/2011), con atto stipulato il 14/04/2010 a firma di notaio dr. Pier Carlo CALIGARIS ai nn. 311163/37865 di repertorio, trascritto il 05/05/2010 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.17167/part.11745.

Accettazione di eredità in seguito alla morte di [REDACTED]. Si precisa che l'u.i. è individuata dai precedenti identificativi catastali ovvero fg. 177 part. 458 sub. 5003.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 26/07/2011 fino al 03/03/2012), con atto stipulato il 26/07/2011 a firma di notaio dr. Ferdinando MARZARI ai nn. 56050/19249 di repertorio, trascritto il 02/08/2011 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Torino 1 ai nn. gen. 30852/part.20919.

Il [REDACTED] cede a [REDACTED] a propria quota di proprietà (1/2) relativamente all'u.i. oggetto di valutazione. Si precisa che l'u.i. è individuata dai precedenti identificativi catastali ovvero fg. 177 part. 458 sub. 5003.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/03/2012 fino al 20/06/2014), con atto stipulato il 13/06/2012 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 1445/9990/12 di repertorio, trascritto il 30/11/2012 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.37171/part.28111.

Eredità testamentaria in seguito alla morte di [REDACTED], dalla nota di trascrizione si legge "Eredità devoluta alle sorelle per testamento per notaio Merzari pubb.to il 30/03/2012 e reg.to a To il 02/04/2012 n. 6809". Si precisa che l'u.i. è individuata dai precedenti identificativi catastali ovvero fg. 177 part. 458 sub. 5003.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/03/2012 fino al 20/06/2014), con atto stipulato il 13/06/2012 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 1445/9990/12 di repertorio, trascritto il 30/11/2012 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.37171/part.28111.

Eredità testamentaria in seguito alla morte di [REDACTED], dalla nota di trascrizione si legge "Eredità devoluta alle sorelle per testamento per notaio Merzari pubb.to il 30/03/2012 e reg.to a To il 02/04/2012 n. 6809". Si precisa che l'u.i. è individuata dai precedenti identificativi catastali ovvero fg. 177 part. 458 sub. 5003.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2014 fino al 07/10/2019), con atto stipulato il 20/06/2014 a firma di notaio dr. Ferdinando MERZARI ai nn. 57550/20415 di repertorio, trascritto il 16/07/2014 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.22649/part.17305

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 593 - 1938** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Casa a 5 piani f.t., presentata il 01/01/1938 con il n. 1938-1-10468 di protocollo, rilasciata il 31/12/1938 con il n. 571 di protocollo.

Dalle ricerche eseguite non è stata reperita l'abitabilità dell'edificio, tuttavia dal cartellino edilizio risulta "Abitazione casa" del 1939 n. 95B

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR n° 03 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul BUR n° 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona Area M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 8 - Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso - paragrafo "8 M1"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, come anche dettagliato nel seguito:

- nel permesso di costruire n. 593/1938 l'unità di interesse risulta unita all'appartamento

adiacente sullo stesso piano e, dalla ricerca eseguita presso l'archivio edilizio della Città di Torino, non è stato possibile risalire ad una pratica di frazionamento e cambio destinazione d'uso da residenziale a commerciale. Il frazionamento e cambio di destinazione d'uso risultano invece eseguiti catastalmente con "variazione del 23/11/1995 in atti dal 23/11/1995 frazionamento per trasferimento di diritti di abitazione lab. acconciature femminili (n. H00132.1/1995)";

- la sanabilità dal punto di vista edilizio del suddetto frazionamento e cambio di destinazione d'uso nonchè la quantificazione di oneri e tributi non è verificabile nè quantificabile in questa sede poichè l'Ufficio Tecnico Comunale può esprimere un parere certo solo a seguito di presentazione di un progetto di sanatoria, compito assai diverso per natura, tempi di esecuzione e onorari rispetto all'incarico della scrivente.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta ottenuta da frazionamento dell'appartamento adiacente mediante chiusura di porta interna e apertura portoncino e finestra su pianerottolo del vano scala, inoltre all'interno sono stati realizzati un wc e un soppalco. Si precisa che dalle ricerche eseguite non risulta presente in archivio edilizio alcuna pratica di frazionamento e cambio destinazione da residenziale a commerciale. Inoltre, sono stati realizzati arredi fissi, un wc e un soppalco, come meglio mostrato dalle Immagini che seguono. Si precisa inoltre che la planimetria risulta conforme a quella condominiale trasmessa dall'amministratore di condominio. (normativa di riferimento: permesso edilizio in sanatoria 1806/2007)

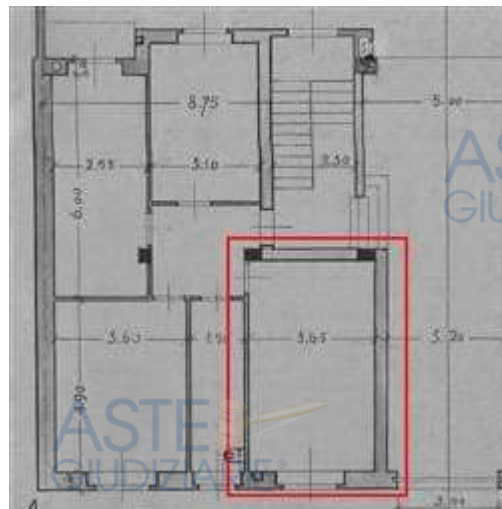
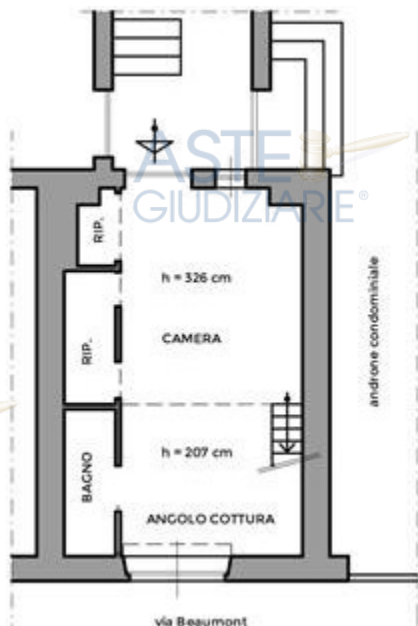
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Premesso che l'Esperto non può sostituirsi al giudizio del competente UTC - Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità, o meno, di una irregolarità edilizio-urbanistica e che, pertanto, è unicamente possibile esprimere il proprio parere tecnico, si ritiene che, nel caso di specie, la valutazione circa la possibilità di regolarizzazione sia subordinata ad approfondito studio e progetto da parte di un tecnico incaricato al fine di valutare la rispondenza dei requisiti urbanistici e igienico sanitari.

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

Costi di regolarizzazione:

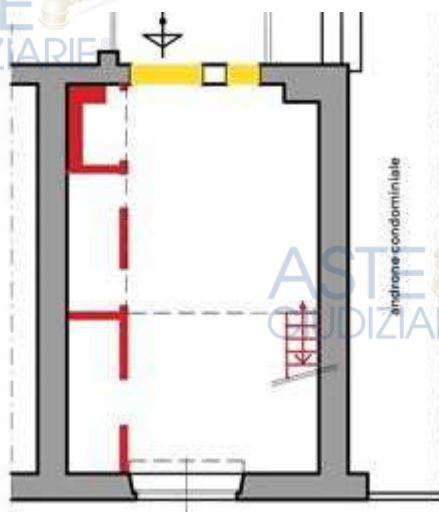
- Oneri professionali per valutazione sanabilità: €.1.500,00
- Eventuale tariffa diritti per la SCIA : €.185,75
- Eventuale sanzione pecuniaria minima per opere già eseguite: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: media



Estratto dal permesso di costruire in cui il rettangolo rosso evidenzia il vano di interesse, oggi separato dall'adiacente appartamento

Rilievo qualitativo dello stato di fatto al momento del sopralluogo, a cura della scrivente



Sovrapposizione qualitativa dello stato di fatto allo stato licenziato in cui in rosso si rappresenta il costruito e, in giallo, il demolito

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Internamente all'unità immobiliare sono stati realizzati arredi fissi, un wc e un soppalco, come meglio mostrato dalle Immagini che seguono. Si precisa che l'unità immobiliare è utilizzata come abitazione mentre catastalmente risulta un laboratorio (cat. C/3) (normativa di riferimento: planimetria catastale)

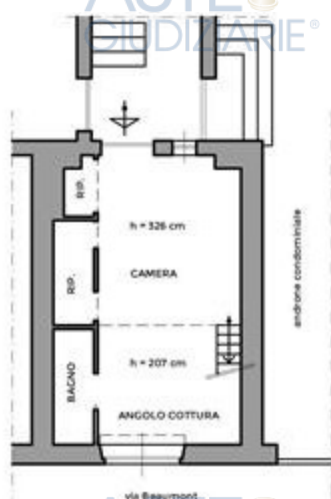
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previo regolarizzazione edilizia, si ritiene possibile regolarizzare anche la planimetria catastale con deposito di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni o, in alternativa, demolire le difformità.

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

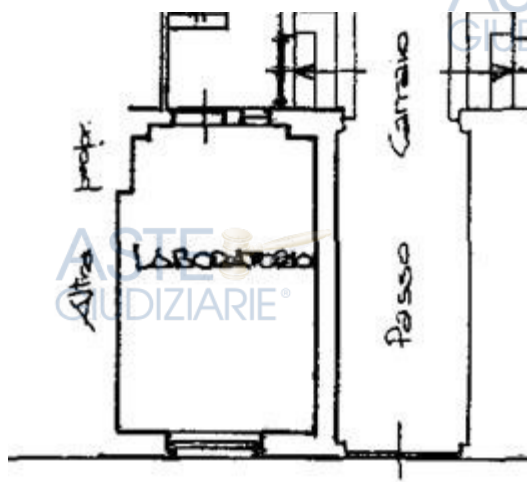
Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per preparazione e deposito pratica DOCFA: €.700,00
- Tributi catastali per n. 01 u.i. : €.50,00

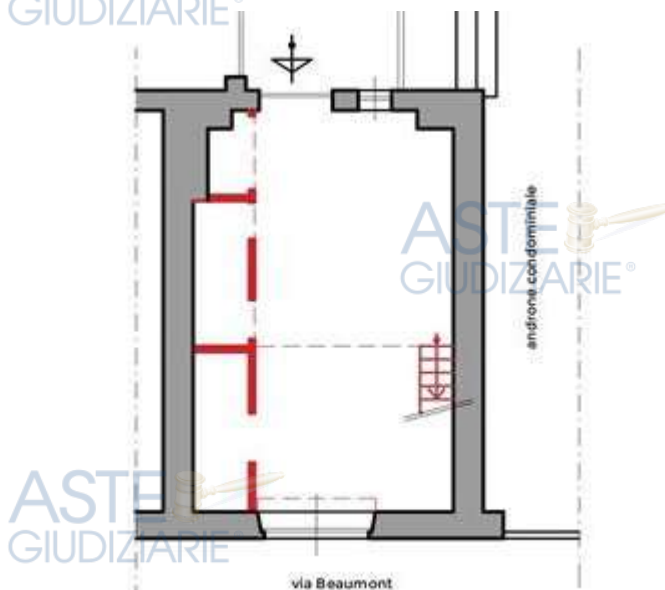
Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi



Rilievo qualitativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, a cura della scrivente



Estratto della planimetria catastale



Sovrapposizione dello stato di fatto alla planimetria catastale in cui in rosso si rappresenta il costruito

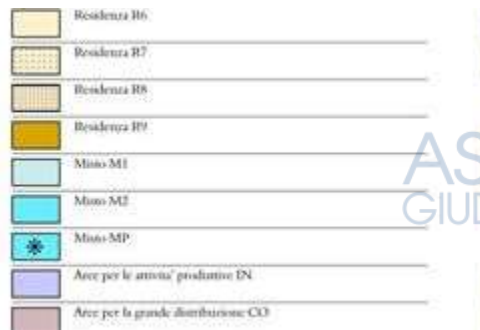
### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG Città di Torino)

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto dalla Tavola 08 di azzonamento del PRG della Città di Torino, in cui l'ovale rosso indica qualitativamente l'ubicazione dell'immobile di interesse



Estratto dalla Legenda del PRG della Città di Torino

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

BENI IN TORINO VIA CLAUDIO BEAUMONT 43

### LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a TORINO via Claudio Beaumont 43, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare con destinazione catastale "laboratorio", sita al piano rialzato in edificio a 5 piani fuori terra (f.t.) e piano cantine interrato, ubicato in zona semi-centrale del comune di Torino, ben servita dai mezzi pubblici sia di superficie sia sotterranei (fermate della metropolitana XVIII Dicembre e Principi d'Acaja nel raggio di circa 500 m) e caratterizzata dalla vicinanza alla Stazione alta velocità di Torino Porta Susa (circa m 350) nonché da una buona presenza di servizi per la residenza e il terziario, con la presenza di principali centri direzionali e del Tribunale di Torino.

Architettonicamente, il quartiere risulta caratterizzato da immobili principalmente edificati tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900, con diversi esempi dello stile Liberty torinese di particolare interesse, nonché da edifici degli anni '60/'70 del '900. Le vie Principi d'Acaja e Duchessa Jolanda e la piazza Benefica risultano le principali arterie della vita commerciale, con negozi al dettaglio, bar e ristoranti.

L'edificio di interesse è stato edificato negli anni '40 del 1900 ed è caratterizzato da struttura mista in calcestruzzo e muratura. Esternamente, la facciata su via Beaumont è caratterizzata da basamento con rivestimento in pietra tipo travertino e, ai piani superiori, rivestimento in klinker. La facciata interna risulta intonacata e tinteggiata.

L'ingresso da via Beaumont avviene da portone in legno a due battenti che permette l'accesso sia carrabile sia pedonale. L'androne carrabile è caratterizzato da pavimentazione in graniglia con decori, rivestimento delle pareti in parte in pietra dura e in parte con tinteggiatura, soffitti tinteggiati. Internamente sono presenti due scale, la A ove è ubicato il sub. 5003 oggetto della presente valutazione e la B ove invece è ubicato il sub. 5004 (oggetto della valutazione del Lotto 1), entrambe servite da ascensore esterno.

In generale, lo stato manutentivo delle parti comuni risulta buono, fatto salvo per alcuni distacchi di tinta/intonaco nella facciata verso il cortile interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala A, ha un'altezza interna di 326 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1240 particella 26 sub. 5003 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 111,66 Euro, indirizzo catastale: via Claudio Beaumont n. 43, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 07/10/2019 Pubblico ufficiale MASCOLO FEDERICA Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 12433 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29633.1/2019 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 07/10/2019
- Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i., vano scala condominiale, androne carrabile, via Beaumont.
- Dalla visura catastale risultano i seguenti immobili predecessori: f. 177 part. 458 sub. 1; f. 177 part. 458 sub. 5003.

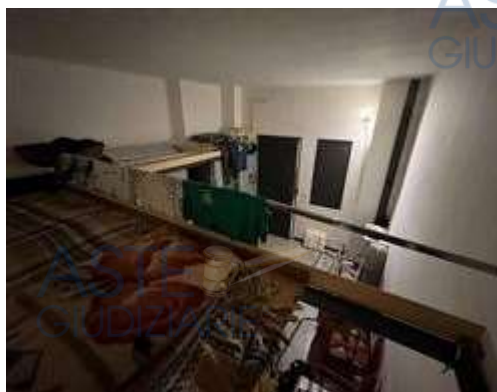
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



Vista dell'ingresso dall'androne condominiale alla scala AVista del pianerottolo in cui si apprezzano frontalmente la porta di ingresso all'unità immobiliare di interesse, la finestrella dell'u.i. e, a sinistra, il portoncino che separa il pianerottolo dall'androne



Vista dell'interno dell'u.i. ripresa dall'ingresso verso via Beaumont



Controcampo dell'Immagine che precede, ripreso dal soppalco



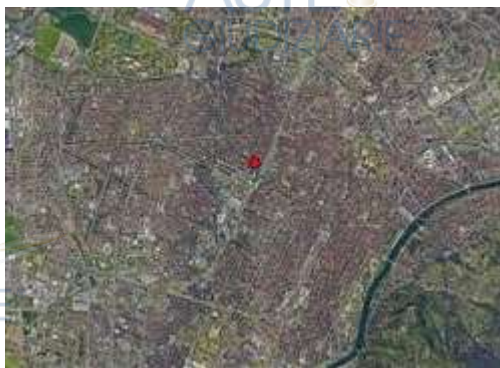
Altro controcampo, ripreso dall'angolo cottura sotto il soppalco



Ripresa dal soppalco verso la finestra su via Beaumont

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro città di Torino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: vicinanza alla stazione alta velocità di Torino Porta Susa.



Ripresa satellitare dove l'ovale rosso indica, qualitativamente, la posizione dell'edificio d'interesse, in zona semicentrale della città di Torino



Vista 3D della città estrapolata dal servizio Google Earth in cui la freccia rossa indica l'edificio di interesse





Vista della facciata su via Beaumont in cui la poligonale rossa individua, qualitativamente, l'unità immobiliare di interesse



Vista della facciata su cortile interno



Vista dell'androne carrabile dal lato cortile interno verso via Beaumont, l'unità di interesse è ubicata nella scala a destra



Controcampo dell'Immagine che precede in cui si nota il portone che apre sul cortile interno

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro sportivo
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- verde attrezzato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:





Dettaglio interno del wc



Dettaglio interno della doccia, posta frontalmente al wc e alla destra dell'entrata del bagnetto



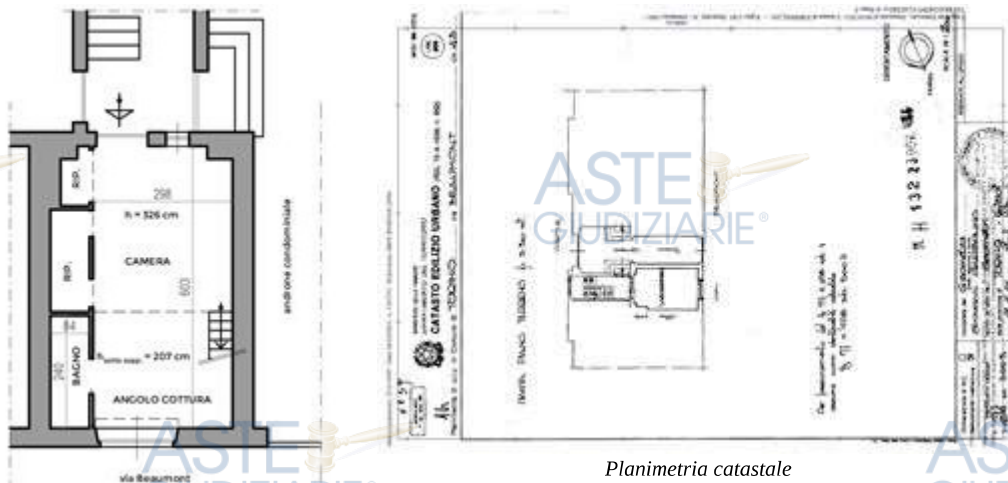
Vista della finestra su via Beaumont



Dettaglio della nicchia centrale che ospita un armadiatura

**Immobiliari**Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	28,00	x	100 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>				<b>28,00</b>



Rilievo qualitativo indicativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, a cura della scrivente, quote in cm

Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:****COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it - Marco Mecca Immobiliare

Descrizione: Locale commerciale piano terra con vetrine

Indirizzo: corso Francia

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 87.000,00 pari a 2.175,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 73.950,00 pari a 1.848,75 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023  
 Fonte di informazione: immobiliare.it - Edilprofin  
 Descrizione: Locale commerciale piano terra 3 vetrine  
 Indirizzo: via Claudio Beaumont  
 Superfici principali e secondarie: 80  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 144.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 15/12/2023  
 Fonte di informazione: immobiliare.it - DESA di De Santis Angelo  
 Descrizione: Locale commerciale  
 Indirizzo: corso Francia  
 Superfici principali e secondarie: 42  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.547,62 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 5 %  
 Prezzo: 61.750,00 pari a 1.470,24 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 15/12/2023  
 Superfici principali e secondarie: 68  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 175.200,00 pari a 2.576,47 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 30 %  
 Prezzo: 122.640,00 pari a 1.803,53 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore di mercato del bene in oggetto, volta a stimare il più probabile valore di mercato sulla base delle definizioni dell'estimo, è effettuata attraverso il metodo c.d. MCA – Market Comparison Approach, basato sulla comparazione tra un bene con caratteristiche note e prezzo incognito (*subject*, oggetto di valutazione) e un insieme di beni con caratteristiche e prezzo noti (comparabili). In estrema sintesi e prediligendo la facilità di comprensione per un lettore non tecnico, questo metodo permette di ricostruire il prezzo che ciascun comparabile avrebbe se fosse nelle stesse condizioni del *subject* (prezzo aggiustato) e, da qui, di stimare il valore incognito del bene oggetto di valutazione come valore medio dei prezzi aggiustati. Per fare ciò in primo luogo si costruisce la tabella dei dati con le caratteristiche di interesse (es. livello di piano, manutenzione, affacci, ecc.), assegnando sia al *subject* sia ai comparabili un valore quantitativo o qualitativo per le caratteristiche scelte; successivamente, attraverso la teoria dei prezzi marginali, vengono calcolati i prezzi "unitari" delle caratteristiche di cui sopra e, in fine, si costruisce la tabella di valutazione in cui i prezzi dei comparabili vengono aggiustati attraverso la valutazione delle differenze rispetto al *subject* e dei prezzi "unitari" calcolati.

Nel caso di specie si è tenuto conto della posizione non direttamente accessibile da strada e assenza di vetrine, nonché del pessimo stato conservativo.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	73.950,00	144.000,00	122.640,00
Consistenza	28,00	40,00	80,00	68,00
Data [mesi]	0	6,00	6,00	6,00
Prezzo unitario	-	2.175,00	2.000,00	2.576,47
Vetrine su strada	5,00	7,00	7,00	7,00
Stato manutentivo interno	4,00	6,00	5,00	5,00
Ubicato in via di passaggio	5,00	7,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,06	43,14	84,00	71,54
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.800,00	1.800,00	1.800,00
Vetrine su strada	1 %	739,50	1.440,00	1.226,40
Stato manutentivo interno	2 %	1.479,00	2.880,00	2.452,80
Ubicato in via di passaggio	2 %	1.479,00	2.880,00	2.452,80

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo		73.950,00	144.000,00	122.640,00
Data [mesi]		258,83	504,00	429,24
Prezzo unitario		-21.600,00	-93.600,00	-72.000,00
Vetrine su strada		-1.479,00	-2.880,00	-2.452,80
Stato manutentivo interno		-2.958,00	-2.880,00	-2.452,80
Ubicato in via di passaggio		-2.958,00	-2.880,00	-2.452,80
<b>Prezzo corretto</b>		<b>45.213,83</b>	<b>42.264,00</b>	<b>43.710,84</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **43.729,55**

Divergenza: 6,52% < **10%**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia, nell'esperienza concreta ciò non sempre è verificato, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. Il grado di convergenza viene valutato attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta  $d$ , calcolata come differenza tra prezzo massimo (Pmax) e prezzo minimo (Pmin) fratto il prezzo massimo, ed esprime la percentuale di variazione tra i prezzi corretti. In generale, si considera accettabile una divergenza inferiore o uguale al 10%, condizione che, nel caso di specie, risulta verificata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 1.561,77 = **43.729,56**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.729,56**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.729,56**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore di vendita giudiziario viene stimato a partire dal valore di mercato del bene, definito negli International Valuation Standards (IVS) come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione", applicando opportuna rimodulazione per tenere adeguatamente conto che "la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento" (definizione IVS). Gli adeguamenti applicati hanno lo scopo di tenere adeguatamente conto degli aspetti che differenziano il valore di vendita forzata dal valore di mercato, quali ad esempio il fatto che la valutazione del bene viene effettuata in data molto anticipata rispetto all'effettiva vendita del bene stesso e che il venditore è costretto a cedere l'immobile, pertanto la vendita avviene in condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato di cui sopra.

Nel caso di specie si ritiene opportuno applicare una riduzione del 15% per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi al fine di tenere adeguatamente conto sia di quanto sopra e delle irregolarità edilizie, mentre si è tenuto conto del fatto che, seppur senza titolo registrato, l'immobile risulta occupato con contratto di locazione.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	28,00	0,00	43.729,56	43.729,56
				<b>43.729,56 €</b>	<b>43.729,56 €</b>

Riduzione del **8%** per lo stato di occupazione: **€. 3.498,36**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.951,75**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 37.279,45

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: €. 7.455,89


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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 3.159,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 26.664,56

data 03/06/2024

 il tecnico incaricato  
Caterina Letizia Elisabetta Bruno















 tecnico incaricato: Caterina Letizia Elisabetta Bruno  
Pagina 40 di 40

