



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

190/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Simonetta Barbiroglio

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Nicoletta Aloj

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

dott. arch. FABRIZIA CORSI

CF:CRSFRZ84C59L219I

con studio in TORINO (TO) VIA S.QUINTINO 38

telefono: 011544365

email: fa.corsi@hotmail.it

PEC: fabrizia.corsi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: dott. arch. FABRIZIA CORSI
Pagina 1 di 15

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 190/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GIVOLETTO via Torino 72, della superficie commerciale di **97,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento disposto su due piani con scala interna di collegamento posto al piano primo più sottotetto. Il complesso, ove insiste l'appartamento oggetto della presente, è costituito da tre fabbricati plurifamiliari a destinazione residenziale disposti a corte aperta oltre ad un piano interrato comune destinato ad autorimesse e cantine. Il fabbricato è situato nella zona centrale di Givolotto in zona residenziale. L'appetibilità di immobili simili stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 731 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 01, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: via Torino 72, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 19/12/2007 pratica n. TO0939899 in atti dal 19/12/2007
Coerenze: ALLOGGIO: alloggio "A5", vano scala, aria su area condominiale e aria su verde privato; SOTTOTETTO: sottotetto "A5", sottotetto "A6", aria su area condominiale e aria su verde privato.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B box doppio a GIVOLETTO via Torino 72, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto doppio posto al piano interrato del complesso costituito da tre fabbricati plurifamiliari a destinazione residenziale disposti a corte aperta oltre ad un piano interrato comune destinato ad autorimesse e cantine. Il fabbricato è situato nella zona centrale di Givolotto in zona residenziale. L'appetibilità di immobili simili stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 731 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: via Torino 72, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 19.12.2006 pratica n. TO0540935 in atti dal 19.12.2006 costituzione (n. 9.945.1/2006)
Coerenze: coerenti: box 4, area di manovra, vano scala, corridoio comune e cantina
Trattasi di box pertinenziale ai locali abitativi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

137,50 m²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 132.007,75**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 132.007,75**
Data della valutazione: **19/06/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Le operazioni proseguivano verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche e le misurazioni dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.
E' stata esperita un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate da cui risulta che l'unità immobiliare non è locata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La scrivente specifica che nell'atto di acquisto è specificato che il box auto è pertinenziale ai locali abitativi.

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 29/02/2008 a firma di atto rogito notaio dott.sa Renata Pini ai nn. 107536/20360 di repertorio, iscritta il 14/03/2008 a Torino2 ai nn. 13426/2618, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2022 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 6734/2022 di repertorio, trascritta il 19/05/2022 a Torino2 ai nn. 22210/16189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

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:	€ 945,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.386,62
Millesimi condominiali:	182

Ulteriori avvertenze:

Si specifica che i millesimi sono 52 per le spese comuni generali, 182 per le spese delle scala e 10,50 per il box.

Si specifica ancora che le spese condominiali scadute ed insolute indicate pari ad € 2.386,62 sono così ripartite: € 1.890,06 per il saldo gestione 2022; € 496,56 per n. 3 rate scadute preventivo 2023.

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/02/2008), con atto stipulato il 29/02/2008 a firma di atto rogito notaio dott.ssa Renata Pini ai nn. 107.535/20.359 di repertorio, registrato il 13/05/2008 a Moncalieri, trascritto il 14/03/2008 a Torino II ai nn. 13.425/8.815

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (fino al 29/02/2008), con atto stipulato il 08/01/1998 a firma di atto rogito notaio dott.ssa Renata Pini ai nn. 43.223/9.387 di repertorio, registrato il 21/01/1998 a Moncalieri, trascritto il 21/01/1998 a Torino II ai nn. 2.107/1.752

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (fino al 29/02/2008), con atto stipulato il 16/11/1998 a firma di atto rogito notaio dott.ssa Renata Pini ai nn. 48.704/10.107 di repertorio, registrato il 04/12/1998 a Moncalieri, trascritto il 04/12/1998 a Torino II ai nn. 39.425/26.939

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **125/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali, presentata il 03/04/2004 con il n. 1808 di protocollo, rilasciata il 22/12/2004, agibilità del 20/01/2009 con il n. 02/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Rb6



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sottotetto è stato adibito a due camere e bagno in assenza di autorizzazione edilizia. Il futuro acquirente dovrà pertanto provvedere a rimuovere i sanitari del bagno e le partizioni interne e riportare la destinazione a camera da letto al piano di sotto: il tutto per tornare alla situazione edilizia originaria e autorizzata. Il tutto come anche prescritto dall'art. 77.4 del regolamento edilizio comunale. L'alloggio al piano primo dovrà anch'esso essere riportato alla situazione originaria relativamente alle destinazioni d'uso dei locali mentre la lieve diversa distribuzione interna può essere sanata con una pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione dei sanitari e demolizione delle tramezzature interne al piano sottotetto: €4.000,00
- pratica comunale CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo: diritti di segreteria: €60,00
- oneri tecnici per la presentazione della pratica edilizia per la diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo: €1.500,00
- opere edili necessarie per spostare gli impianti della cucina nell'area originaria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alloggio e sottotetto



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box auto



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



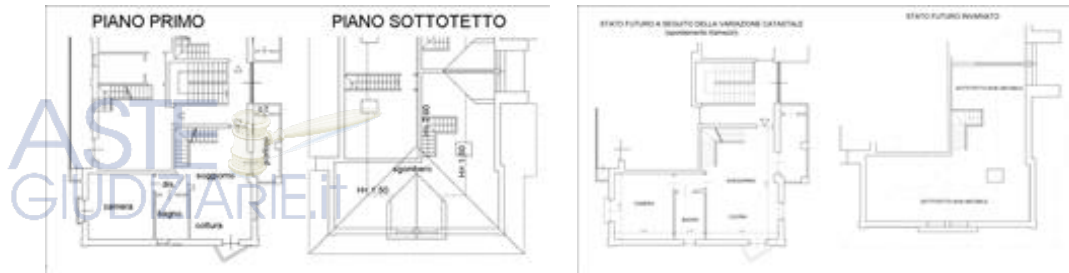
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: diritti: €50,00
- oneri tecnici per la presentazione della variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alloggio e sottotetto



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box auto



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIOVETTO VIA TORINO 72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIVOLETTO via Torino 72, della superficie commerciale di **97,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento disposto su due piani con scala interna di collegamento posto al piano primo più sottotetto. Il complesso, ove insiste l'appartamento oggetto della presente, è costituito da tre fabbricati plurifamiliari a destinazione residenziale disposti a corte aperta oltre ad un piano interrato comune destinato ad autorimesse e cantine. Il fabbricato è situato nella zona centrale di Givoleto in zona residenziale. L'appetibilità di immobili simili stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 731 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 01, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: via Torino 72, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 19/12/2007 pratica n. TO0939899 in atti dal 19/12/2007

Coerenze: ALLOGGIO: alloggio "A5", vano scala, aria su area condominiale e aria su verde privato; SOTTOTETTO: sottotetto "A5", sottotetto "A6", aria su area condominiale e aria su verde privato.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

media
al di sopra della
media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente è un appartamento posto al piano primo collegato internamente al sottotetto posto sulla via Torino del comune di Givoletto. Il complesso, ove insiste l'appartamento, è costituito da tre fabbricati plurifamiliari a destinazione residenziale disposti a corte aperta oltre ad un piano interrato comune destinato ad autorimesse e cantine ed è stato realizzato a due piani fuori terra più sottotetto e oltre l'interrato comune al complesso. La struttura è stata realizzata in c.a., solai laterocementizi, tamponamenti in laterizio e intonaco a platrio su rinzaffo. Le facciate esterne sono per lo più intonacate ed in piccole parti caratterizzate da mattoni faccia a vista; le condizioni generali del fabbricato sono buone. L'appartamento è composto da un ingresso sul soggiorno, un disimpegno, un bagno e la cucina; nel soggiorno è collocata la scala interna in legno che collega direttamente il sottotetto composto da un locale adibito a studio, un bagno e due camere da letto. Le pareti divisorie al piano primo sono realizzate con tramezzi mentre al piano sottotetto con cartongesso e sono tinteggiate con idropittura così come i soffitti ad accezione delle pareti dei bagni e della parete attrezzata della cucina che sono rivestite con piastrelle. I pavimenti del piano rimo sono in gress mentre al piano sottotetto sono in pvc effetto legno. Lo stato manutentivo è buono. Completano l'immobile un balcone verso il soggiorno con un piccolo rispostiglio per la caldaia, un balcone a forma triangolare sempre verso il soggiorno e un balcone di minie dimensioni verso la cucina. L'unità è dotata di impianto idrosanitario, fognario, impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico sottotraccia e caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. Come specificato nel capitolo sulla regolarità edilizia nell'unità immobiliare vi sono diverse irregolarità che dovranno essere sanate e ripristinate.

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 piano primo	60,00	x	100 %	=	60,00
sottotetto non abitabile	75,00	x	50 %	=	37,50
Totale:	135,00				97,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è così situato:

zona:centrale/intero territorio comunale;

codice zona B1;

microzona 1;

tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico".

La banca dati O.M.I. aggiornata al 2° semestre 2022, indica per abitazioni civili, un intervallo di valore di €mq. 930,00 – 1.400,00, con un valore medio pari ad €mq. 1.165,00. Il Borsino Immobiliare indica per abitazioni in stabili di fascia media, un intervallo di valore di €mq. 863,00 – 1.317,00 con un valore medio pari ad €mq. 1.090,00. Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €mq. 1.900,00, con un mercato un po' in stallo, elevata offerta e richiesta scarsa a causa della perdurante crisi del settore immobiliare. Le quotazioni medie e/o i prezzi medi riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario.

Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte valore unitario medio €/mq.

valori OMI --	1.165,00
valori Borsino Immobiliare --	1.090,00
valori di mercato --	1.900,00
valore unitario medio ponderato	1.385,00



Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato sono buone così come quelle interne e non paiono imminenti spese di manutenzioni ordinarie e/o straordinarie;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: L'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria e non sono pertanto necessari interventi di adeguamento se non quelli necessari per regolarizzare l'alloggio da un punto di vista edilizio;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

caratteristiche e valutazione punteggio

stato di manutenzione generale del fabbricato =	buono	1,00
stato di manutenzione dell'unità immobiliare =	ordinario	0,90
stato di occupazione al rogito =	libero	1,00
punteggio medio totale		0,90
valore unitario medio ponderato	€1.385,00	
valore unitario medio ponderato corretto	€1.246,50	



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale:} \quad 97,50 \quad \times \quad 1.246,50 \quad = \quad \mathbf{121.533,75}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 121.533,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 121.533,75**

BENI IN GIOVETTO VIA TORINO 72
BOX DOPPIO
DI CUI AL PUNTO B



box doppio a GIOVETTO via Torino 72, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Trattasi di box auto doppio posto al piano interrato del complesso costituito da tre fabbricati plurifamiliari a destinazione residenziale disposti a corte aperta oltre ad un piano interrato comune destinato ad autorimesse e cantine. Il fabbricato è situato nella zona centrale di Givoletto in zona residenziale. L'appetibilità di immobili simili stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 731 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: via Torino 72, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 19.12.2006 pratica n. TO0540935 in atti dal 19.12.2006 costituzione (n. 9.945.1/2006)

Coerenze: coerenti: box 4, area di manovra, vano scala, corridoio comune e cantina

Trattasi di box pertinenziale ai locali abitativi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

scuola per l'infanzia

supermercato

farmacie



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto oggetto della presente è posto al piano interrato il cui ingresso può avvenire o dal



cancello carraio posto sulla via Torino del comune di Givoletto o dalle scale interne del complesso. Il complesso, ove insiste il box auto, è costituito da tre fabbricati plurifamiliari a destinazione residenziale disposti a corte aperta oltre ad un piano interrato comune destinato ad autorimesse e cantine ed è stato realizzato a due piani fuori terra più sottotetto e oltre l'interrato comune al complesso. La struttura è stata realizzata in c.a., solai laterocementizi, tamponamenti in laterizio e intonaco a platrio su rinzaffo. Le facciate esterne sono per lo più intonacate ed in piccole parti caratterizzate da mattoni faccia a vista; le condizioni generali del fabbricato sono buone. Il box auto in oggetto può ospitare due automobili una dietro l'altra, ha anche una piccola zona al fondo del box utilizzabile come piccolo deposito/cantina. Lo stato manutentivo è buono.

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
box auto doppio	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori

O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è situato nella zona:

centrale/intero territorio comunale;

codice zona B1;

microzona 1;

tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 2° semestre 2022, indica per box auto, un intervallo di valore di €mq. 460,00 – 690,00, con un valore medio pari ad €mq. 575,00. Il Borsino Immobiliare indica per box auto e autorimesse, un intervallo di valore di €mq. 426,00 – 487,00 con un valore medio pari ad €mq. 456,00. Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €mq. 600,00, con un mercato un po' in stallo, elevata offerta e richiesta scarsa a causa della perdurante crisi del settore immobiliare. Le quotazioni medie e/o i prezzi medi riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superificia commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte valore unitario medio €/mq.

valori OMI --	575,00
valori Borsino Immobiliare --	456,00
valori di mercato --	600,00
valore unitario medio ponderato	544,00

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato sono buone così come quelle interne e non paiono imminenti spese di manutenzioni ordinarie e/o straordinarie;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: Il box auto si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria e non sono pertanto necessari interventi di adeguamento;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

caratteristiche e valutazione punteggio

stato di manutenzione generale del fabbricato =	buono	1,00
stato di manutenzione dell'unità immobiliare =	ordinario	0,90
stato di occupazione al rogito =	libero	1,00
punteggio medio totale		0,90
valore unitario medio ponderato		€544,00

valore unitario medio ponderato corretto €489,60

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 489,60 = **19.584,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.584,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.584,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	97,50	0,00	121.533,75	121.533,75
B	box doppio	40,00	0,00	19.584,00	19.584,00
				141.117,75 €	141.117,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.110,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 132.007,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 132.007,75**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 19/06/2023



il tecnico incaricato
dott. arch. FABRIZIA CORSI

