

Espropriazioni immobiliari [REDACTED]
promossa da: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 346/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta Aloj

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Avv. Laura Borgo

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Arch. Adriana Storti

CF: STRDRN70E60E131Z

con studio in TORINO (TO) VIA SERVAIS 125/BIS

telefono: 0117740291

fax: 0117740291

email: a.storti@archiworld.it

PEC: adriana.storti@pct.pecopen.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Adriana Storti

Pagina 1 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

A appartamento a TORINO Via Giosuè Borsi 43, quartiere Lucento, della superficie commerciale di **50,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'immobile è situato nell'area periferica nord-ovest della città, nel quartiere Lucento della Circostrizione 5 di Torino. Questo quartiere spesso è considerato come assimilato all'adiacente quartiere Vallette. In origine era un'area rurale ma ebbe una rapida espansione verso la fine del XIX secolo con l'apertura di nuove attività industriali in particolare del settore tessile. Tale espansione urbana proseguì ancora grazie al boom industriale del XX secolo negli anni Cinquanta e fino agli anni Novanta, dove però molte fabbriche chiusero, per cui il quartiere da industriale divenne residenziale.

Lo stabile a 6 piani fuori terra presenta un rivestimento in lastre marmoree al piano terra, mattoni a faccia vista ai piani intermedi e intonaco liscio all'ultimo piano (Foto 1, 1bis). Esso è caratterizzato da una regolare e ritmica disposizione alternata di finestre e piccoli balconi aggettanti. La destinazione è residenziale e non vi sono negozi al piano terreno.

Il sistema di distribuzione verticale è costituito da un vano scala senza ascensore (Foto 2), lo stabile è dotato di impianto citofonico e teleriscaldamento, e presenta nelle parti comuni uno stato di manutenzione sufficiente. La distribuzione degli alloggi avviene tramite pianerottolo (Foto 3).

L'alloggio è composto da ingresso (Foto 4-5), camera con balconcino prospiciente via Giosuè Borsi (Foto 8-14), cucina con balconcino verso il cortile comune (Foto 15-19), bagno (Foto 22-23) e cantina di pertinenza (Foto 25-27).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 1121 particella 59 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 50 mq, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via Borsi Giosuè n. 43, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Alloggio - pianerottolo/vano scala, altro alloggio del piano, distacco su via Giosuè Borsi, condominio via Giosuè Borsi n. 41, distacco su cortile. Cantina - altra cantina, corridoio comune, altra cantina, terrapieno via Giosuè Borsi.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.764,23

promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 59.297,02

Data della valutazione:

28/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore, che vi risiede.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso il Commissariato Usi Civici e presso il Sistema Piemonte – Usi Civici - relativamente agli immobili appartenenti alla città di Torino, non sono emersi titoli a carico dell'immobile oggetto di causa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/01/2004 a firma di Notaio [redacted] di Torino ai nn. 153/97 di repertorio, iscritta il 29/01/2004 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 4384/668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 237.000,00.

Importo capitale: 79.000,00.

Ipoteca annotata con iscrizione nn. 7038/50258 del 01/12/2023 Ipoteca in rinnovazione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/01/2004 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 153/97 di repertorio, iscritta il 01/12/2023 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 50258/7038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 237000.

Importo capitale: 79000.

Formalità di riferimento Iscrizione registro particolare 668/4384 del 29/01/2004.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Adriana Storti

Pagina 3 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di Ufficiale giudiziario di Torino ai nn. 9094 di repertorio, trascritta il 29/05/2023 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 22803/17616, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 1.660,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.899,65
Millesimi condominiali:	42/1000

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile è sottoposto al Regolamento di condominio depositato con atto Notaio G. Antonietti di Torino in data 29/08/1956 rep. 10884 reg. a Torino il 3/9/1956 n. 4396

Ulteriori avvertenze:

L'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore. Le spese insolute indicate sono relative agli anni 2023 e 2024 per maggiori specificazioni consultare l'Amministratore di condominio.

Le spese di gestione annua ammontano a circa 800 euro per il teleriscaldamento e circa 850 euro per le spese ordinarie.

Il Regolamento di condominio all'art. 4 indica i divieti: "è assolutamente vietato adibire i locali ad uso casa di cura di tolleranza, scuole di qualsiasi genere, sale da ballo, agenzie di pegno, ambulanze, gabinetti per la cura di malattie infettive e contagiose, industrie rumorose ed emananti odori sgradevoli e nocivi, sedi di partiti politici ed associazioni, e di farne uso contrario alla qualità ed al buon costume del fabbricato".

Per ulteriori chiarimenti si rinvia all'allegato 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 23/01/2004), con atto stipulato il 23/01/2004 a firma di Notaio [REDACTED] 152/96 di repertorio, registrato il 27/01/2004 a Torino ai nn. 593, trascritto il 29/01/2004 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 4383/2969

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2001 fino al 23/01/2004), con atto stipulato il 01/06/2001 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 277827/31405 di repertorio, registrato il 15/06/2001 a Torino ai nn. 5137, trascritto il 20/06/2001

tecnico incaricato: Arch. Adriana Storti

Pagina 4 di 17

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 639, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa a 6 piani f.t., presentata il 16/12/1953 con il n. 887 di protocollo, rilasciata il 10/06/1954 con il n. 639 di protocollo, agibilità del 28/03/1956 con il n. 826 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente l'immobile ricade in Zona urbana storico ambientale (ZUSA 19), Area normativa R2. . Il Piano definisce "Zone urbane storico-ambientali" le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove consentiti, sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo. Le aree R2 sono gli "Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico". La destinazione è residenziale. Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, artigianali di servizio, studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. e a tutti i piani gli usi ricettivi. I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi da rispettare sono quelli della zona normativa di appartenenza Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato. I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali. Per ulteriori approfondimenti si vedano le Norme Tecniche di Attuazione Artt. 4 (tipi di intervento); 8 (Area R2); 11 (Zona ZUSA 19).

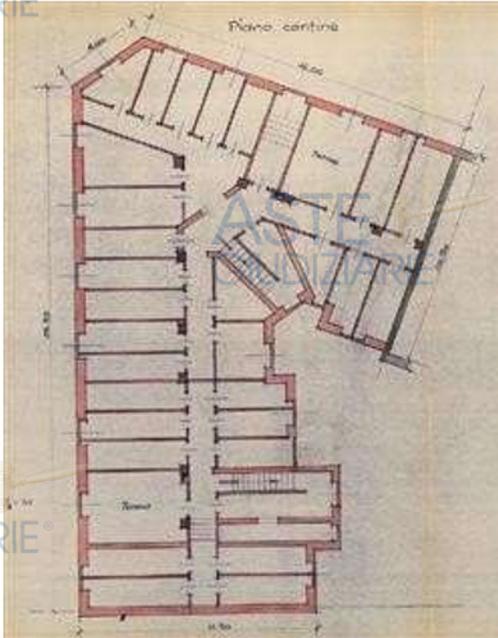
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

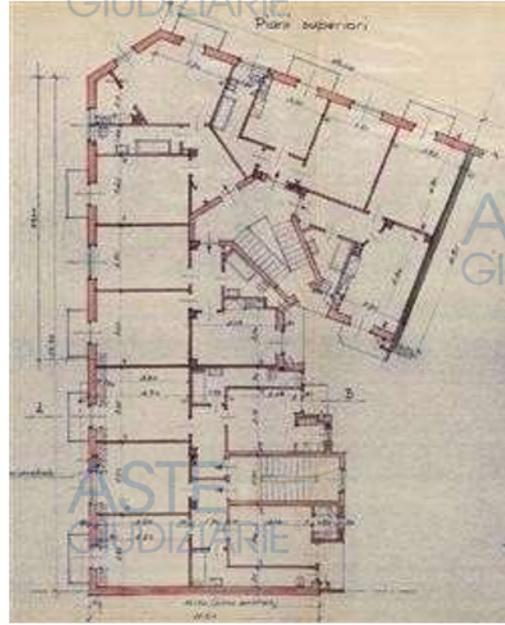
(normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

L'immobile risulta **conforme**.

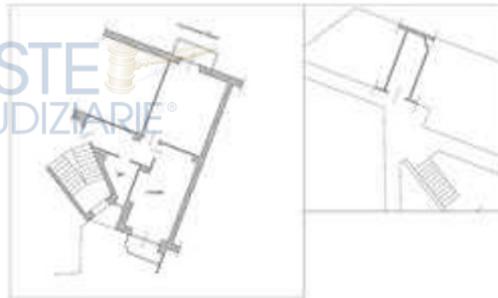
Si rileva una lieve differenza nel piano cantine e nel piano tipo rispetto allo stato di fatto ma si tratta di modifiche in corso d'opera che, trattandosi di fabbricati realizzati negli anni Cinquanta, sono da considerarsi compatibili con la conformità edilizia. Le planimetrie catastali presentate il 01/09/1965 riportano lo stato attuale.



Piano cantine autorizzato



Piano tipo autorizzato



Stato di fatto



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122)

L'immobile risulta **conforme**.

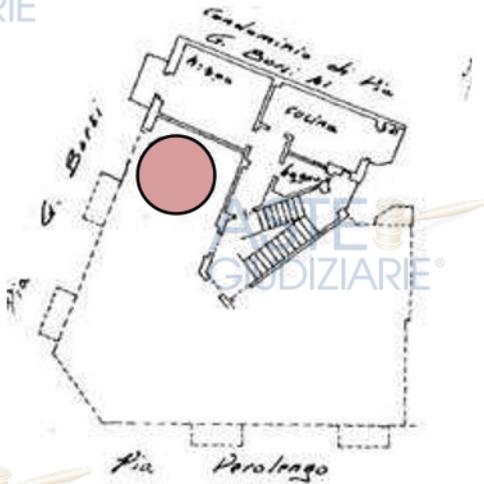


promossa da:

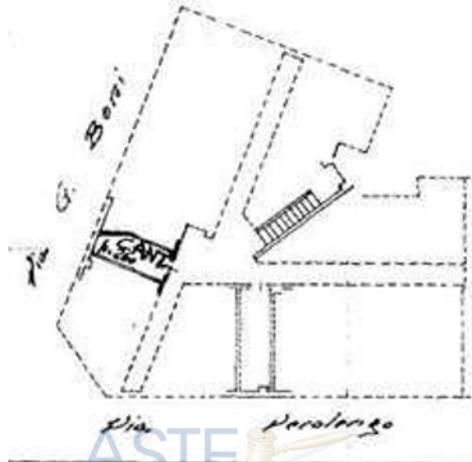


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale alloggio

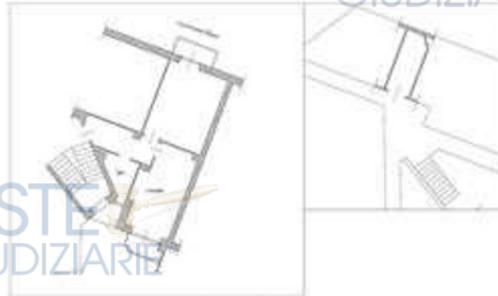


Planimetria catastale cantina

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Stato di fatto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC e Regolamenti comunali)

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Estratto PRGC

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Adriana Storti

Pagina 7 di 17

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



BENI IN TORINO VIA GIOSUÈ BORSI 43, QUARTIERE LUCENTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Giosuè Borsi 43, quartiere Lucento, della superficie commerciale di **50,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'immobile è situato nell'area periferica nord-ovest della città, nel quartiere Lucento della Circoscrizione 5 di Torino. Questo quartiere spesso è considerato come assimilato all'adiacente quartiere Vallette. In origine era un'area rurale ma ebbe una rapida espansione verso la fine del XIX secolo con l'apertura di nuove attività industriali in particolare del settore tessile. Tale espansione urbana proseguì ancora grazie al boom industriale del XX secolo verso gli anni cinquanta. Il boom edilizio del quartiere continuò fino agli novanta, dove però molte fabbriche chiusero, per cui il quartiere da industriale divenne residenziale.

Lo stabile a 6 piani fuori terra presenta un rivestimento in lastre marmoree al piano terra, mattoni a faccia vista ai piani intermedi e intonaco liscio all'ultimo piano (Foto 1, 1bis). Esso è caratterizzato da una regolare e ritmica disposizione alternata di finestre e piccoli balconi aggettanti. La destinazione è residenziale e non vi sono negozi al piano terreno.

Il sistema di distribuzione verticale è strutturato con vano scala senza ascensore (Foto 2), lo stabile è dotato di impianto citofonico e teleriscaldamento, e presenta nelle parti comuni uno stato di manutenzione sufficiente. La distribuzione degli alloggi avviene tramite pianerottolo (Foto 3).

L'alloggio è composto da ingresso (Foto 4-5), camera con balconcino prospiciente via Giosuè Borsi (Foto 8-14), cucina con balconcino verso il cortile comune (Foto 15-19), bagno (Foto 22-23) e cantina di pertinenza (Foto 25-27).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 1121 particella 59 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 50 mq, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via Borsi Giosuè n. 43, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***; derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: Alloggio - pianerottolo/vano scala, altro alloggio del piano, distacco su via Giosuè Borsi, condominio via Giosuè Borsi n. 41, distacco su cortile. Cantina - altra cantina, corridoio comune, altra cantina, terrapieno via Giosuè Borsi.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®





ospedale
scuola media inferiore



nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km
autobus distante 200 m
tangenziale distante 3 km
tram distante 450 m



nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture dell'alloggio sono in condizioni di manutenzione sufficienti anche se piuttosto vetuste e consistono in:

- porta caposala in legno con serratura rinforzata (Foto 5);
- infissi esterni in PVC con doppio vetro in discrete condizioni manutentive ed oscuranti ad avvolgibile in PVC (Foto 11 e 17);
- infissi interni in legno e vetro (Foto 7);
- intonaci in discreto stato di conservazione;
- pavimento in piastrelle di graniglia differenti per ogni ambiente: ingresso (Foto 6), camera (Foto 10), cucina (Foto 18);
- pavimento e rivestimento in piastrelle di gres ceramico nel bagno (Foto 22-23);
- teleriscaldamento con radiatori in ghisa e termovalvole (Foto 20);
- riscaldamento dell'acqua autonomo con caldaia a gas metano (Foto 21).



promossa da:



ASTE
GIUDIZIARIE®



Infissi interni

ASTE
GIUDIZIARIE®



Infissi esterni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pavimento ingresso



Pavimento camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Adriana Storti

Pagina 12 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: STORTI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d5221fb19078134e680c1d7ffcf5cc





Pavimento cucina



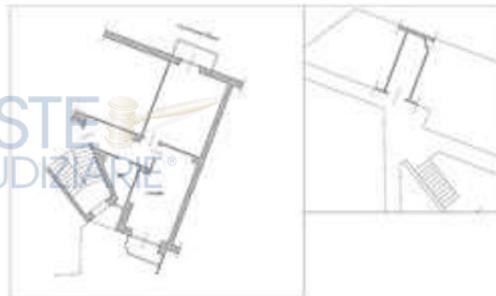
Balconcino verso via Borsi

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	47,00	x	100 %	=	47,00
balconi	4,50	x	30 %	=	1,35
cantina	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	57,50				50,15



Planimetria piano primo e cantine

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: In stabile edificato negli anni '50 senza ascensore appartamento ristrutturato sito al primo piano con doppia esposizione e abitabile subito. Dal portoncino blindato si accede direttamente sull'ampia zona giorno, camera e bagno.

Indirizzo: via Giosuè Borsi 69

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 82.000,00 pari a 1.640,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 73.800,00 pari a 1.476,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: In stabile edificato negli anni '50 senza ascensore appartamento non ristrutturato sito al primo piano con doppia esposizione, composto da tinello, camera e bagno.

Indirizzo: via Giosuè Borsi 69

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 1.352,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 62.100,00 pari a 1.217,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: In stabile edificato negli anni '50 senza ascensore appartamento non ristrutturato sito al primo piano con doppia esposizione, composto da tinello, camera e bagno.

Indirizzo: via Val della Torre 78

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 1.282,61 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 53.100,00 pari a 1.154,35 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato si è seguito il metodo di stima "MCA – Market Comparison Approach" – vale a dire con approccio alla comparazione diretta di mercato – che rappresenta il tipo standard estimativo internazionale più utilizzato. Tutte le indagini ed analisi di mercato eseguite per la stima sono ricavate da fonti certe e documentabili, ma occorre precisare che il metodo MCA si basa sulla campionatura di prezzi effettivi di vendita di cui si conoscono in dettaglio le specifiche caratteristiche tecniche, quali la superficie principale, le superfici accessorie coperte e scoperte, il livello di piano, lo stato di manutenzione, l'affaccio.

Nel nostro Paese, invece, la consuetudine e le norme sulla privacy rendono difficile l'accesso a tali dati. Ne consegue, che l'operazione viene eseguita sugli unici dati effettivamente disponibili, ovvero le inserzioni di compravendita immobiliare, che riportano i prezzi di offerta e non i prezzi effettivi di realizzo.

Questa circostanza viene comunque superata applicando la cosiddetta "alea di contrattazione", un parametro che definisce la differenza media statistica tra i prezzi di offerta e i prezzi effettivi di vendita, che nella fattispecie viene individuata pari al 10% del valore offerto.

Nel caso in esame, individuato il segmento di mercato di interesse, è stato possibile reperire tre annunci immobiliari relativi ad immobili molto simili a quello oggetto di valutazione e ad una distanza inferiore ai 300 metri da esso.

Sono stati considerati il numero di locali, le arie, la presenza di uno o più servizi e dei balconi, la consistenza della camera, il piano in cui è ubicato l'immobile, la presenza o meno dell'ascensore, lo stato di manutenzione e la disponibilità.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	73.800,00	62.100,00	53.100,00
Consistenza	50,15	50,00	51,00	46,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.640,00	1.352,94	1.282,61
Stato di manutenzione	5,00	6,00	5,00	5,00
Arie	2,00	2,00	2,00	2,00
Piano	1,00	1,00	1,00	1,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.154,35	1.154,35	1.154,35
Stato di manutenzione		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Arie®	10 %	7.380,00	6.210,00	5.310,00
Piano	10 %	7.380,00	6.210,00	5.310,00
Ascensore	-10 %	-7.380,00	-6.210,00	-5.310,00

promossa da:

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	73.800,00	62.100,00	53.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	173,15	-981,20	4.790,54
Stato di manutenzione	-10.000,00	0,00	0,00
Arie	0,00	0,00	0,00
Piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	5.310,00
Prezzo corretto	63.973,15	61.118,80	63.200,54

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

62.764,17

Divergenza:

4,46% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,15 x 1.251,53 = **62.764,23**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 62.764,23

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 62.764,23

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato si seguirà il metodo di stima "MCA – Market Comparison Approach" – vale a dire con approccio alla comparazione diretta di mercato – che rappresenta il tipo standard estimativo internazionale più utilizzato. Tutte le indagini ed analisi di mercato eseguite per la stima sono ricavate da fonti certe e documentabili, ma occorre precisare che il metodo MCA si basa sulla campionatura di prezzi effettivi di vendita di cui si conoscono in dettaglio le specifiche caratteristiche tecniche, quali la superficie principale, le superfici accessorie coperte e scoperte, il livello di piano, lo stato di manutenzione, l'affaccio.

Nel nostro Paese, invece, la consuetudine e le norme sulla privacy rendono difficile l'accesso a tali dati. Ne consegue, che l'operazione viene eseguita sugli unici dati effettivamente disponibili, ovvero le inserzioni di compravendita immobiliare, che riportano i prezzi di offerta e non i prezzi effettivi di realizzo.

Questa circostanza viene comunque superata applicando la cosiddetta "alea di contrattazione", un parametro che definisce la differenza media statistica tra i prezzi di offerta e i prezzi effettivi di vendita, che nella fattispecie viene individuata pari al 10% del valore offerto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, Tecnorete, Casabase Immobiliare, Cas@line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate; Osservatorio Immobiliare Città di Torino; FIAIP, Borsino Immobiliare

promossa da:



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	50,15	0,00	62.764,23	62.764,23
				62.764,23 €	62.764,23 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 62.764,23

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

€ 3.138,21

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 329,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 59.297,02

data 28/06/2024



il tecnico incaricato
Arch. Adriana Storti



tecnico incaricato: Arch. Adriana Storti

Pagina 17 di 17

