

Espropriazioni immobiliari N. 933/2023
promossa da:*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
933/2023**

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Avvv. Giorgio DIPIETROMARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 933/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento: locali facenti parte della casa sita in Torino via Palmieri n° 13 angolo via Talucchi elevato a cinque piani fuori terra più piano arretrato, sottotetto e piano cantine

e precisamente:

- **Al piano quinto (6° F.T.)** alloggio composto di entrata, quattro camere cucina, ripostiglio, latrina con bagno. Fra le coerenze via Talucchi, altro condominio, cortile interno, vano scala, altro alloggio dello stesso condominio;
- **Al piano interrato:** cantina alle coerenze: altra cantina, corridoio comune, sottosuolo cortile comune, altra proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto (6° F.T.) ha un'altezza interna di circa 3,00.

Identificazione catastale:

- Foglio 1176 Particella 672 Subalterno 17 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 2, Consistenza 6 vani Rendita: Euro 1.425,42 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMIERI PIETRO n. 13 Piano 5 Dati di superficie: Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte : 115 m² intestato a soggetto esecutato

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra (di cui uno arretrato), 1 piano seminterrato. Immobile costruito circa nel 1957

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	131 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 394.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€. 394.000,00
Data della valutazione 15/02/2024	

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 19/02/2024 l'immobile si è presentato occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia (cfr allegato 10).

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 (cfr allegato 5) è emerso che non risultano contratti di locazione/comodato se non per terreni agricoli.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ricerca effettuata in data 19/02/2024 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici.

L'elenco delle formalità è dedotto dalla relazione notarile agli atti, e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in data 06/03/2024 per i soli identificativi catastali dell'immobile oggetto di perizia (cfr allegato 16)

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/12/2023 a firma di Ufficiale giudiziario Torino al n° 24871 di repertorio, trascritta il 10/01/2024 a Torino 1 ai nn. 1091/891, a favore di creditore procedente, contro soggetto esecutato, derivante da Atto esecutivo o cautelare. La formalità è riferita solamente all'immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente

NOTA: le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione, approssimativi e puramente indicativi valutati al momento di redazione della perizia, al netto delle spese professionali: trascrizioni. Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni. Imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La dichiarazione fornita dall'amministratore p.t. del condominio via Palmieri 13 Torino, *** DATO OSCURATO *** riporta i seguenti importi (cfr allegato 15):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (anno 2023 compreso riscaldamento) **€ 3.018,69**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: deliberato nuovo impianto citofonico con rate ancora da predisporre **Non indicato**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia comprensive di riscaldamento: **€ 1.926,54**

Quote millesimi condominiali per spese generali 56, per spese ascensore 121 spese fisse di riscaldamento 60,230:

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi ulteriori avvertenze

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. (cfr allegato 9) non appaiono particolari vincoli a meno di quelli solitamente indicati nei regolamenti di condomini. In particolare si segnala: all'art. 1 è indicato che lo stabile è adibito ad alloggi per abitazioni civili o uffici tanto professionali che commerciali. All'art. 4 è riportato che è vietato destinare gli alloggi o i locali dell'edificio ad uso di commercio od industria rumorose, odorose e pericolose, sanatorio, gabinetto di cura o ambulatorio per malattie infettive o contagiose, scuola di musica o di ballo, circoli ricreativi, clubs sale da ballo case di tolleranza, associazioni politiche o di

qualsiasi specie, pensioni affittacamere, agenzie di pegni ed in genere qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contraria all'igiene ed al decoro dell'edificio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato per la quota di 1/1 per la piena proprietà. In forza di successione dal sig.*** DATO OSCURATO *** apertasi il 17 luglio 2022 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 i data 15/12/2022 ai nn. 53978/40611 (e successiva rettifica trascritta a Torino 1 il 07/06/2023 ai nn.24296/ 18759) pubblicazione di testamento olografo e accettazione eredità pubblicato con atto a rogito notaio Caterina Audano di Pinerolo del 8/09/2022 repertorio n° 4512 trascritto a Torino 1 il 12/09/2022 ai nn. 39230/29302. Il soggetto esecutato ha dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità morendo dismessa dal sig. SEMPIO Sergio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per provenienza ultraventennale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire per la realizzazione di casa a 6 piani f.t. del 14/11/1957 prot. 1957_1_10355

Abitabilità n° 17 del 13/01/1958 prot. 1957_2_10086

Autorizzazione edilizia n° 457 del 25/09/1979 prot. 1979_1_17074 per spostamento ringhiera terrazzo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Zona Area normativa: Zona consolidata Residenziale Mista 1.35 (cfr art 12 NTA) Residenza R2 (cfr art 8 NTA) . Indice di edificabilità fondiario 1,35 mq/mq. I tipi d'intervento consentiti sono: Completamento f1, completamento f2, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nuovo impianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia d1/d2/d3/d4 ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia.

Variante geologica: Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 alP.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia: ricade in: - Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

Altre informazioni. L'ambito risulta essere compreso in zona beta.

7.3. APE:

Dalle ricerche effettuate presso il sistema geriferito SIPEE Regione Piemonte in data 13/02/24 per l'immobile oggetti di perizia non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Edificio condominiale

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) la specchiatura del portoncino d'ingresso condominiale è differente da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie; 2) l'altezza del piano cantine è superiore a quanto indicato nella sezione dell'edificio presente negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie. Le citate difformità sono sanabili con procedura in sanatoria presentata dal condominio, previa verifica dei requisiti. Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile solo previa verifica dei requisiti.**

CRITICITÀ: BASSA

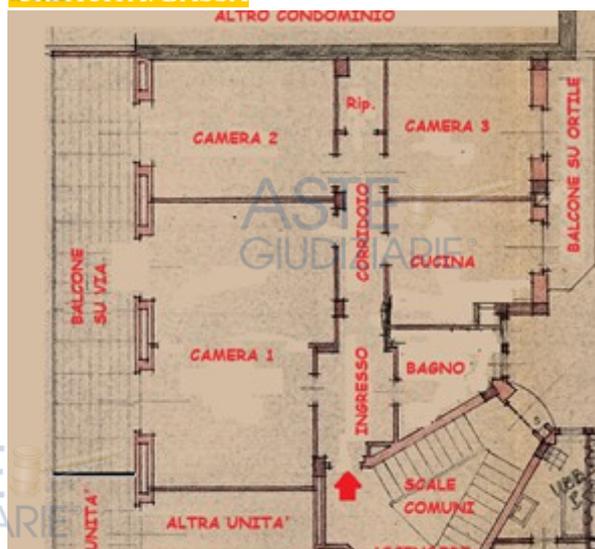
Abitazione oggetto di perizia

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) non è presente il muro divisorio fra le due camere con finestra e porta finestra su via (a seguito di ciò le due camere sono state unite e si presentano come un unico ampio salone); 2) la camera con finestra fra il bagno e la cucina è stata eliminata e di conseguenza il bagno e la cucina presentano forma e dimensioni differenti da quelle degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e la finestra della camera (che è disegnata fra cucina e bagno) è stata chiusa; 3) la larghezza del terrazzo è differente da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie 4) le dimensioni interne dei locali sono leggermente differenti da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie.

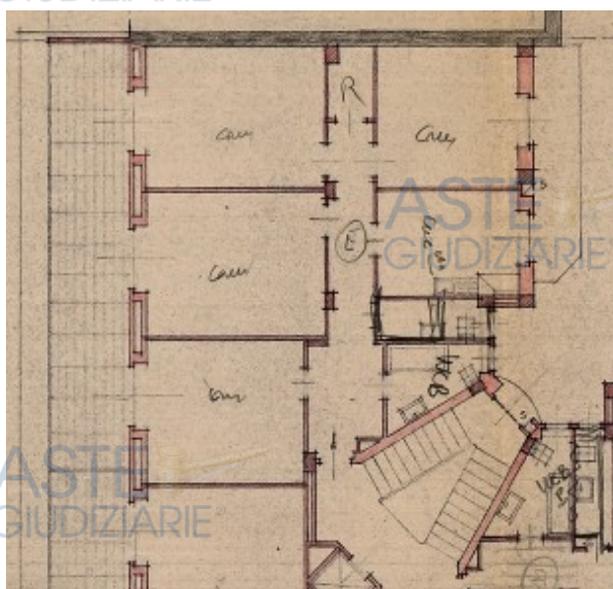
Le difformità sono regolarizzabili mediante messa in pristino dei locali o, in alternativa con procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aero illuminanti. È prevista una sanzione pecuniaria non inferiore a € 1.000,00, i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri.

L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile solo previa verifica dei requisiti.** Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili. Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

CRITICITÀ: BASSA



Stato di fatto



Situazione licenziata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: si segnala che nella visura catastale è indicato unicamente piano 5° e non sotterraneo (ove è presente la cantina), la planimetria catastale riporta il muro divisorio fra le due camere su via al momento attuale non presente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: Vedi conformità edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: si segnala che nella visura catastale è indicato unicamente piano 5° e non sotterraneo (ove è presente la cantina).

BENI IN RIVOLI VIA VALFRE' 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento: locali facenti parte della casa sita in Torino via Palmieri n° 13 angolo via Talucchi elevato a cinque piani fuori terra più piano arretrato, sottotetto e piano cantine e precisamente:

- **Al piano quinto (6° F.T.)** alloggio composto di entrata, quattro camere cucina, ripostiglio, latrina con bagno. Fra le coerenze via Talucchi, altro condominio, cortile interno, vano scala, altro alloggio dello stesso condominio;
- **Al piano interrato:** cantina alle coerenze: altra cantina, corridoio comune, sottosuolo cortile comune, altra proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto (6° F.T.) ha un'altezza interna di circa 3,00.

Identificazione catastale:

- Foglio 1176 Particella 672 Subalterno 17 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 2, Consistenza 6 vani Rendita: Euro 1.425,42 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMIERI PIETRO n. 13 Piano 5 Dati di superficie: Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte : 115 m² intestato a soggetto eseguito

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra (di cui uno arretrato), 1 piano seminterrato. Immobile costruito circa nel 1957



Immobile visto dall'esterno



Ampio salone su via ottenuto dall'unione di due camere

ASTE GIUDIZIARIE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno di un'area residenziale di prestigio, prossima al centro della città e comoda alla metropolitana di Torino. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distanza

buona



tangenziale distanza

buona



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente



esposizione

eccellente



luminosità

eccellente



panoramicità:

eccellente



impianti tecnici:

buono



stato di manutenzione generale:

buono



servizi:

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 1) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 18). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 20 febbraio 2024 fra le ore 10,00 e le ore 11,00 (cfr allegato 10)

LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Torino in via Palmieri 13, all'interno del quartiere San Donato, nella circoscrizione 4 di Torino situato a nord-ovest dal centro.

Gli edifici storici del quartiere sono relativamente recenti (inizio XIX secolo), eccetto il più antico nucleo di case situato a metà della via, costituito principalmente da villini signorili in raffinato stile liberty torinese come, ad esempio, Palazzo Molinari, in via San Donato, 27, e il palazzo Forneris, in via san Donato, 32, già Villa e casale del Sig.re Argentero e rimaneggiato da Barnaba Panizza nel 1859, e il Villino Cibrario, progettato sempre da Barnaba Panizza nel 1841, ancora visibile al civico 15 di via Saccarelli. Da ricordare anche Villa Gualtieri, in via san Donato, 10. Altri villini furono invece progettati dall'architetto Pietro Fenoglio. Il più prestigioso e meglio conservato è Casa Fenoglio-Lafleur, in via Principi d'Acaja 11, angolo corso Francia. Poco distante, sempre su corso Francia, è degno di nota anche il Villino Raby. Si trovano ulteriori esempi di dimore alto borghesi come Villa Boringhieri nell'ultimo tratto di via San Donato, mentre in via Piffetti e in via Durandi si possono notare altri esempi interessanti di Liberty e neogotico. Più a nord, la via Livorno, alla quale si accede, dopo via Ascoli, alla zona Basso San Donato, partendo dalla Chiesa delle Stimate di San Francesco, che fu eretta nel 1926-1929.

La parte storica (sud) del quartiere è rimasta pressoché invariata: sorge qui la Piazza dei Mestieri, in via Durandi angolo via San Donato, birrificio e centro polivalente degli anni 2000 nonché polo ricreativo-culturale, come esercizio per barman e cuochi, ristrutturato dal vecchio edificio della fabbrica conciaria dei Fratelli Fiorio, anticamente progettata dall'architetto Pietro Fenoglio.

La parte nord del quartiere (il Basso San Donato) fu invece riconvertita nella Spina 3, un'ampia zona di Torino inserita nel contesto dell'ancor più vasta opera di trasformazione urbana nota come Spina Centrale, i cui cantieri partirono intorno all'anno 2000. La Spina 3, oltre che San Donato, coinvolse anche i vicini quartieri di Borgata Vittoria e Madonna di Campagna.

Un intervento massiccio fu eseguito nell'area delle ex Ferriere-Teksid, tra il corso Ottone Rosai e il fiume Dora: su questi terreni fu eretto il centro commerciale Parco Dora comprensivo di cinema multisala e, ad est di via Livorno, il cosiddetto Environment Park, un parco scientifico-tecnologico sede di uffici e dell'assessorato provinciale per l'ambiente. Nel 2003, fu attivato il cantiere per la realizzazione del Passante Ferroviario su corso Principe Oddone. Nel 2004 venne inaugurato il Museo A come Ambiente, primo europeo interamente dedicato alle tematiche ambientali.

L'evento dei Giochi di Torino 2006 ha inoltre contribuito alla trasformazione di questa porzione di quartiere dando vita a uno dei più grandi progetti di riqualificazione urbana. A completamento dell'ambizioso e radicale processo di riqualificazione è stata abbattuta anche la poco amata e sempre discussa sopraelevata di corso Mortara, consentendo al quartiere di ricongiungersi ai confinanti quartieri Borgata Vittoria e Madonna di Campagna tramite la realizzazione di un sistema di rotonde, sottopassi stradali ed un nuovo ponte sulla Dora, in attesa di intitolazione. Nei prossimi anni saranno ultimati i lavori di piantumazione di Parco Dora, e la riqualificazione dell'area compresa tra corso Principe Oddone e via Savigliano.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'edificio condominiale è situato nell'isolato compreso fra le vie Palmieri, via Talucchi, via Piffetti e via Bagetti e si affaccia su via Palmieri e via Talucchi (cfr fotografia 1). L'edificio condominiale è provvisto di cortile condominiale con giardino.

L'ingresso pedonale avviene da portoncino provvisto di citofoni elettrificati (cfr fotografia 2); superato il portoncino si accede, tramite scale in pietra con tappeto, all'androne condominiale (cfr fotografia 3); l'accesso ai piani avviene tramite scale con finitura in pietra e mancorrente in legno (cfr fotografia 4) ed ascensore.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio condominiale è più che buono.

ALLOGGIO

L'alloggio è situato al quinto piano arretrato (sesto fuori terra). L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo condominiale tramite porta con serratura di sicurezza.

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

1. ingresso su corridoio (cfr fotografie 5 e 6);
2. ampio salone ottenuto dall'unione di due camere con finestra e port finestra su balcone su via. Il pavimento è in parquet (cfr fotografie 7 e 8);
3. camera con accesso al balcone su via e pavimento in parquet (cfr fotografia 9);
4. camera con accesso al balcone su cortile interno e pavimento in parquet (cfr fotografia 10);
5. cucina con zona preparazione cibi ed accesso al balcone su cortile interno (cfr fotografie 11 e 12);
6. bagno di forma irregolare con finestra su cortile interno provvisto di lavabo, bidet, wc, doccia e vasca (cfr fotografie 13 e 14)
7. sgabuzzino in fondo al corridoio in posizione opposta all'ingresso.

Sono presenti due balconi con viste panoramiche:

1. su via con accesso dal salone e dalla camera 1 (cfr fotografie 15 e 16);
2. su cortile interno con accesso dalla camera 2 e dalla cucina (cfr fotografia 17).

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nei locali bagno e parte della cucina in cui sono parzialmente piastrellate. I pavimenti sono in piastrelle tranne nei locali in cui è presente parquet.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sottosistema di emissione a radiatori forniti di valvole termostatiche e contabilizzatore (cfr fotografia 18). La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler autonomo elettrico. Non è presente collegamento all'impianto gas. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, le certificazioni degli impianti non sono state fornite.

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è buono, le finiture sono di buona fattura i serramenti esterni sono in legno allo stato originale.

CANTINA

La cantina è posta al piano interrato con accesso con scale tramite porta con serratura. La cantina è provvista di porta con serratura. Al momento del sopralluogo la cantina, si è presentata praticamente vuota a meno di una piccola parte di materiale (cfr fotografia 21).

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 e cantina	131	x	100 %	=	131
Totale:	131				131

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso (alloggio e cantina) è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 105 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 131 m².

Valori confrontabili

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili e posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Di seguito la tabella relativa agli immobili confrontabili:

Confrontabile 1. Posizione: via Principi D'acaja 6 Torino - Piano: 4 - Ascensore: si - bagni: 2 - stato manutentivo: buono - superficie: 139 m² - richiesta: € 509.000,00 - coeff. di manutenzione: 0,95 - coeff. di posizione: 1,00, coeff. di distribuzione interna e locali = 0,9, coeff. Ascensore = 1,00 - valore ragguagliato €/m² 3.130,90. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 11 alla presente;

Confrontabile 2. Posizione: Via Morghen 28- Piano: 2 - Ascensore: si - bagni: 2 - stato manutentivo :molto buono - superficie: 100 m² - richiesta: € 309.000,00 - coeff. di manutenzione: 0,92 - coeff. di posizione: 1,15, coeff. di distribuzione interna e locali = 0,90, coeff. Ascensore = 1,00 - valore ragguagliato €/m² 2.942,30. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 12 alla presente;

Confrontabile 3. Posizione: via Schina 8 Torino - Piano: 3 - Ascensore: no - bagni: 2 (ricavati da uno) - stato manutentivo : da ristrutturare - superficie: 130 m² - richiesta: € 319.000,00 - coeff. di manutenzione: 1,15 - coeff. di posizione: 1,00, coeff. di distribuzione interna e locali = 0,95, coeff. Ascensore = 1,20 - valore ragguagliato €/m² 3.216,99. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 13 alla presente;

Il valore medio per unità di superficie risulta pari a €/m² 3.096,73. Al valore così ottenuto si detrae l'1% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m² 3.065,76. Al valore così ottenuto si detrae il 2% per difformità edilizie rilevate dell'immobile ottenendo il valore approssimato di **€ 394.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131 x 3.065,76 = € 401.614,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) : € 401.614,90

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 394.000,00

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). Dall'analisi degli atti di provenienza e dalla verifica delle formalità, per quanto è stato possibile verificare, non sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di giudizio è stato edificato con edilizia agevolata o convenzionata, si ritiene pertanto che non ricadano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento e cantina

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari: Vendo Casa Agenzia San Donato via San Donato 21, Suprim soluzioni immobiliari via Mercantini 2 Torino, Gabetti Franchising Torino Cit Turin San Donato Campidoglio Via Principi d'Acaja 14/B

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	131		394000	394000
				€ 394.000,00	€ 394.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità e mancanza di agibilità valutate pari al 4% del valore dell'immobile

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 394.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ 394.000,00

Data 07/03/2024

il tecnico incaricato