



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXX



GIUDICE:

dott.ssa Francesca ALONZO



CUSTODE:

avv. Stellina Martelli

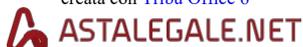


CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 03/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Francesca Raffo



CF: RFF FNC 80D69 A182P

con studio in TORINO (TO) Via Baretti, 36

telefono: 0117630384

email: francesca.raffo@occamstudio.it



tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 1 di 15





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

I beni fanno parte del fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Torino, con accesso da via Evangelista Torricelli n. 38 e precisamente:

- **appartamento** per uso abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra) distinto con i numeri "1, 2, 3, 4" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio, composto da soggiorno living con angolo cottura, disimpegno, due camere e un bagno, oltre a due balconi e un vano lavanderia esterno;
- locale a uso **cantina** posto al piano interrato distinto con il numero 26 nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio.



Identificazione catastale:

- **foglio 1299, mappale 373, sub. 11**, via Evangelista Torricelli n. 38, piani S1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 64 mq, superficie escluse aree scoperte 63 mq, rendita 433,82 €

intestazione:

- **xxxx** piena proprietà quota di ½
- **xxxx** piena proprietà quota di ½

Coerenze appartamento: cortile comune, vano scala, Via Evangelista Torricelli, salvo altri;

Coerenze cantina: corridoio comune, locale ad uso cantina distinto con il numero 25, terrapieno sul cortile comune, salvo altri



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie:

APPARTAMENTO	60,00 m²
Cantina	13,00 m²
TOTALE superficie commerciale	64,00 m²

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

PIENA PROPRIETÀ € **135.360,00**

Data della valutazione:

03/09/2024





3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 31/07/24, l'immobile risultava occupato dalla sig.ra xxxx.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine, nonché del Regolamento di Condominio depositato in atti del dottor Giovanni Ghione, Notaio in Torino, in data 23 luglio 1948, rep. 16762.*

4.1.5. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno. In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.*

4.1.6. *Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta in data 26/07/2013 ai nn. 26590/3249, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto notaio De Luca Leonardo del 19/07/2013 rep. 15121/10671 contro xxxx per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà e a favore xxxx

Importo capitale: 161.250,00 €

Importo totale: 241.875,00 €

Durata: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 03/08/2018 ai nn. 33897/24088, emesso dal Tribunale di Torino con atto del 23/07/2018 rep. 16893 a favore xxxx e contro xxxx per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà.

Pignoramento immobiliare trascritto in data 29/03/2024 ai nn. 12767/10104, emesso dal Tribunale di Torino con atto del 12/03/2024 rep. 4721 a favore xxxx e contro xxxx per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà.



Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



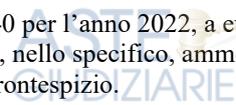
5.1. SPESE CONDOMINIALI:

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia: €. **6.460,85**

Spese condominiali straordinarie insolute alla data della perizia: €. **268,08**



Le spese di gestione ordinaria ammontano a euro 1.169,40 per l'anno 2022, a euro 1.417,40 per il 2023 e a euro 1.412,32 per il 2024. Le spese straordinarie, nello specifico, ammontano a euro 115,45 per l'ascensore e a euro 170,63 per la manutenzione del frontespizio.



Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 del Codice Civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente all'anno solare in corso e all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di condominio.

5.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ:

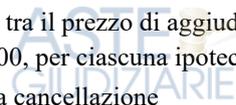
La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.



In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscono più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione



Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

- **xxxx** piena proprietà quota di ½
- **xxxx** piena proprietà quota di ½



a loro pervenuto per acquisto dal sig. **xxxx** in virtù di atto di compravendita notaio De Luca Leonardo del 19/07/2013 rep. 15120/10670, trascritto in data 26/07/2013 ai nn. 26589/18943.





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni pervennero al sig. xxxx dalla sig.ra xxxx con atto di compravendita a rogito notaio Silvana Castiglione in Torino, in data 15/10/2012, rep. 60515/26995, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/10/2012 con il n. 19919 Serie IT e trascritto presso in data 02/11/2012 ai nn. 33878/25549.

La sig.ra xxxx divenne proprietaria dei beni per successione in morte al sig. xxxx, deceduto il 23/12/2004, denuncia di successione del 13/12/2005 rep. 33/191, trascritta in data 24/08/2006 ai nn. 44165/26644.

L'accettazione tacita di eredità, atto notaio Castiglione Silvia del 15/10/2012 rep. 60515/26995, è stata trascritta in data 02/11/2012 ai nn. 33877/25548.

Non è stato possibile reperire l'atto tra vivi anteriore al ventennio. Dalla ricerca effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Torino, non compare la trascrizione a favore del sig. xxxx. L'immobile potrebbe essere pervenuto per successione o in data antecedente al 1957, per cui non sono disponibili i dati necessari per la ricerca. Si allega l'estratto delle ricerche effettuate.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione del fabbricato:

- **1912-1-1012:** pratica edilizia n. 4013 del 01/01/1912

Relativamente ai beni in oggetto:

- **2012-20-22656:** CILA per diversa distribuzione spazi interni, presentata il 28/11/2012 e chiusa il 18/03/2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Torino l'immobile fa parte dell'area normativa Area R2: *isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico* e in *zona urbana consolidata mista* (insieme delle aree edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi) in indice di densità fondiaria pari a 2.00 mq/mq.

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 al P.R.G.C., risulta ricadere in: Parte Piana: Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive da quelle che sono difformità minori.

Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è **commerciabile** in quanto la costruzione del fabbricato che lo compendia è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

L'immobile è conforme all'ultima tavola di progetto presentata. L'unica difformità riguarda la presenza della veranda, la cui costruzione è stata effettuata senza presentare titolo autorizzativo.

In merito a tale abuso, si segnala che l'art. art 2 punto 38 delle N.U.E.A consente la realizzazione di tali opere, anche in deroga agli indici di edificabilità del Piano, sempre che venga presentato un progetto unitario ("progetto tipo") al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure.

Pertanto la procedura da seguire è, innanzi tutto, la presentazione del progetto unitario per i fabbricati composti da più unità immobiliari, completa di: documentazione fotografica (estesa all'intero prospetto del fabbricato), elaborato grafico (con rappresentazione delle piante significative e dei prospetti nello stato attuale rilevato, stato finale di progetto con tutte le verande realizzate, sovrapposizione delle opere, particolare costruttivo in scala adeguata in pianta, sezione e prospetto con indicazione di materiali e colori, indicazione delle aerazioni forzate dei bagni e delle cucine che affacciano sulle verande e le aerazioni permanenti ove necessarie), relazione tecnica/igienico sanitaria (in cui viene evidenziata la



sussistenza dei requisiti previsti all'art. 122.1 del R.E.) e copia del verbale dell'Assemblea del Condominio.

Dopo l'approvazione del Progetto Unitario, se la veranda già esistente è conforme a tale progetto, sarà necessario regolarizzare la sua costruzione con una SCIA in sanatoria - procedura prevista dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01.

Come è più probabile, nel caso in cui la veranda in oggetto non sia conforme al progetto tipo, la stessa dovrà essere demolita ed eventualmente ricostruita previa presentazione di una pratica S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del T.U.E.

Pertanto, si ritiene che la strada più veloce ed economica per eliminare l'abuso edilizio sia quella di demolire la veranda. La veranda non viene pertanto conteggiata come tale nel calcolo della superficie commerciale (bensì come semplice balcone) in previsione della sua necessaria rimozione. Si stima una spesa di circa 500€ per rimozione e smaltimento.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che le planimetrie catastali **non sono conformi** per via della presenza della veranda.

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che l'APE 2012 207228 0346 presentano nel 2012 (classe energetica G) è scaduto in quanto ha validità di 10 anni.





BENI A TORINO

VIA TORRICELLI n. 38

APPARTAMENTO con CANTINA

DI CUI AL PUNTO 1



I beni fanno parte del fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Torino, con accesso da via Evangelista Torricelli n. 38 e precisamente:

- **appartamento** per uso abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra) distinto con i numeri “1, 2, 3, 4” nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio, composto da soggiorno living con angolo cottura, disimpegno, due camere e un bagno, oltre a due balconi e un vano lavanderia esterno;
- locale a uso **cantina** posto al piano interrato distinto con il numero 26 nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio.



Identificazione catastale:

- **folio 1299, mappale 373, sub. 11**, via Evangelista Torricelli n. 38, piani S1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 64 mq, superficie escluse aree scoperte 63 mq, rendita 433,82 €

intestazione:

- **xxxx** piena proprietà quota di ½
- **xxxx** piena proprietà quota di ½

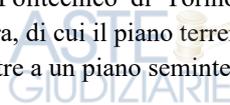


Coerenze appartamento: cortile comune, vano scala, Via Evangelista Torricelli, salvo altri;

Coerenze cantina: corridoio comune, locale ad uso cantina distinto con il numero 25, terrapieno sul cortile comune, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Torino, all'interno del quartiere Crocetta-De Gasperi. Si tratta di un quartiere della Circoscrizione 1 di Torino, situato a sud rispetto al centro storico cittadino. Compresa tra Corso Vittorio Emanuele, la Stazione di Porta Nuova e la Caserma Monte Grappa, la zona è una ben collegata con i mezzi di trasporto pubblico e ha destinazione prevalentemente residenziale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è sito in Torino, via Torricelli n. 38, in prossimità dell'ospedale Mauriziano e a circa un chilometro dal Politecnico di Torino. L'edificio, realizzato all'inizio del Novecento, è elevato a cinque piani fuori terra, di cui il piano terreno occupato da attività commerciali e i restanti piani occupati da appartamenti, oltre a un piano seminterrato adibito a locali di sgombero.





Il fabbricato presenta struttura in muratura portante, tamponamenti in muratura e copertura a falde; dispone di ascensore – con pianerottolo di sbarco al livello ammezzato fra i piani – e l’impianto di riscaldamento è autonomo. La facciata presenta rivestimento in finto bugnato al piano terreno, mentre ai piani superiori è arricchita da decori policromi che richiamano il motivo a bugnato del piano terreno e da rosoni e fasce marcapiano con tema floreale. Le finestre sono dotate di cornici arricchite da decori in stucco e sono munite di persiane scorrevoli in legno.

I balconi hanno ringhiere in ferro con motivi geometrici tipici del periodo Liberty. La scala interna presenta gradini in pietra e pavimentazione dei pianerottoli in cementine policrome. L’edificio ha accesso pedonale e carraio tramite portone in legno ed è dotato di cortile interno. Lo stato di conservazione è molto buono.

L’appartamento in oggetto è al piano secondo (terzo fuori terra) con accesso da pianerottolo. Si compone di ingresso su soggiorno living con angolo cottura, disimpegno, due camere e un bagno, oltre a due balconi (uno verandato) e un vano lavanderia esterno.

I pavimenti sono in piastrelle, le pareti intonacate e tinteggiate con rivestimenti in piastrelle in bagno e nella fascia paraschizzi in cucina. Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera; le porte interne in tamburato laminato di colore bianco. Il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio.

Il balcone lato cortile dispone di un ripostiglio in cui trova collocazione la caldaia. La restante porzione di balcone è chiusa da veranda in alluminio anodizzato.

Complessivamente si tratta di un appartamento in ottime condizioni di manutenzione.



Vano scala e ascensore



Veranda su cortile

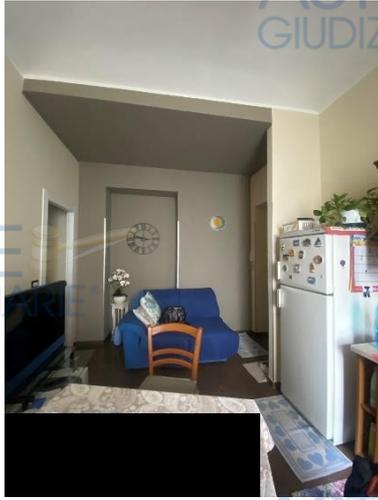


Portone di ingresso condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina - soggiorno



Cucina - soggiorno



Particolare porta interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera



Camera



Ripostiglio sul balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno



Bagno



Veranda

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale*

TABELLA DELLE SUPERFICI

DESCRIZIONE	CONSISTENZA mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
appartamento	60	100%	60
rip. esterno	1,3	30%	0,39
balconi	3	30%	0,9
cantina	13	25%	3,25
			64,54
		arrotondato a	64



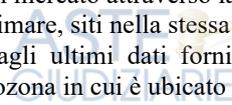
VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Semicentrale/DE%20GASPERI

Codice zona: CS

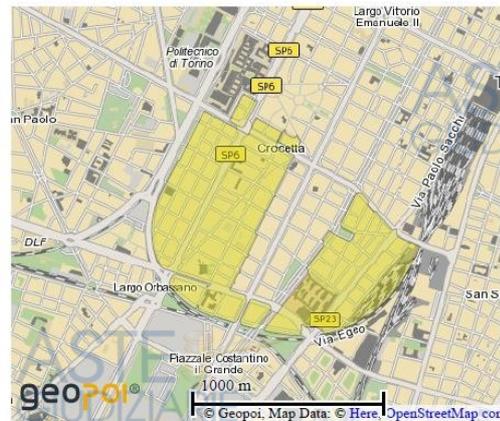
Microzona: 15

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3400	L	7,5	11,2	L
Abitazioni civili	Normale	1950	2900	L	6,2	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2350	L	6,6	9,9	L
Abitazioni signorili	Normale	2100	3100	L	5,8	8,7	L
Box	Normale	1400	2100	L	5,8	8,7	L
Posti auto coperti	Normale	1050	1550	L	6	9	L
Posti auto scoperti	Normale	700	1050	L	4,6	6,9	L



tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 11 di 15



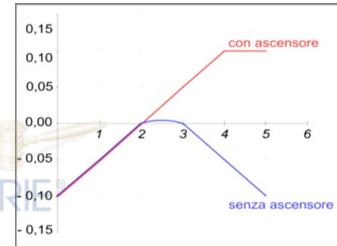
Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la qualità architettonica del fabbricato, la presenza dell'ascensore. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)						
Parametri	Immobile da stimare	1	2	3	4	Prezzi marginali
		€ 175.000	€ 129.000	€ 135.000	€ 179.000	
superficie	64	61	70	70	70	media di Prezzo/sup * 80%
Stato di manutenzione/mq	0,8	0,6	0	0,5	0,3	700 €
Piano	2	1	3	1	2	5% a piano secondo le curve del grafico
Ascensore (si=1; no=0)	1	0	1	1	1	
Prezzo/sup.		2.868,85	1.842,86	1.928,57	2.557,14	
Prezzo/sup. - 20%		2.295,08	1.474,29	1.542,86	2.045,71	
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO						
Parametri	Note	1	2	3	4	Prezzi Marginali
Prezzo		€ 175.000,00	€ 129.000,00	€ 135.000,00	€ 179.000,00	
Superficie		€ 5.518,45	-€ 11.036,91	-€ 11.036,91	-€ 11.036,91	€ 1.839,48
Stato di manutenzione/mq		€ 8.540,00	€ 39.200,00	€ 14.700,00	€ 24.500,00	€ 700,00
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	€ 5.886	-€ 5.886	-€ 5.886	€ 0	€ 91,97
		€ 194.944,81	€ 151.276,74	€ 132.776,74	€ 192.463,09	
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 3.046,01	€ 2.363,70	€ 2.074,64	€ 3.007,24	
Media	€/mq	2.622,90 €				
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 2.360,61				
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 2.350,00				

Si precisa che:

- La superficie è calcolata in base all'80% del valore della media del rapporto tra prezzo di offerta e superficie.
- Lo stato di conservazione è calcolato in base al costo dei lavori ipotizzati per portare l'alloggio comparato allo stato di quello in oggetto.
- Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.
- Rapporto piano/ascensore secondo le curve del grafico a lato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 150.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 150.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 150.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcune agenzie immobiliari: Tecnocasa, Tempocasa, Studiocasa, Iad, ecc.

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;

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 12 di 15



- 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
				piena proprietà
1	Appartamento con cantina	64	-	150.400,00
				150.400,00

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali (vedi cap.8): **comprese nella stima**

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

piena proprietà € 150.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del 10% minimo.

Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

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:

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

€ 15.040,00

data 03/09/2024

€ 135.360,00

il tecnico incaricato
arch. Francesca Raffo

Arch.
FRANCESCA
RAFFO
n° 7269