



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

438/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXX



GIUDICE:

dott.ssa Nicoletta ALOJ



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie




CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 04/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGAL.NET**



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





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 appartamento con cantina a TORINO, via Monte Novegno n. 20, della superficie commerciale di **98** mq circa intestati a:

- **xxxx**, proprietà quota di $\frac{1}{2}$
- **xxxx**, proprietà quota di $\frac{1}{2}$

Gli immobili fanno parte del fabbricato sito nel Comune di Torino, via Monte Novegno n. 20 - via Castelgomberto 154-156-158 e consistono, precisamente, in:

- al piano terreno (primo fuori terra): **appartamento** composto di ingresso su soggiorno, due camere da letto, cucina con balcone (attualmente verandato), un bagno; l'alloggio è distinto con il numero 1 e contornato in verde nella planimetria allegata alla lettera A all'atto a rogito notaio Giovanni Gramaglia di Torino in data 07/07/1964, rep. 10564/6937, registrato a Torino in data 27/07/1964 al n. 2506 e posto alle coerenze di: vano scala, vano ascensore, pianerottolo, androncino di ingresso, via Monte Novegno, proprietà xxx o aventi causa, cortile comune;

- al piano sotterraneo: un locale ad uso **cantina**, distinto con il numero 10 e contornato in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera B all'atto di cui sopra e posto alle coerenze di: sottosuolo cortile, locale a uso cantina distinto con il numero 9, corridoio comune, locale cantina distinto con il numero 11.

Identificazione catastale:

- **foglio 1392, mappale 181, sub. 1**, via Monte Novegno n. 20, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 98 mq, superficie escluse aree scoperte 98 mq, rendita 916,71€,

intestato a:

- **xxxx** proprietà quota di $\frac{1}{2}$
- **xxxx**, proprietà quota di $\frac{1}{2}$

Coerenze appartamento: vano scala, vano ascensore, pianerottolo, androncino di ingresso, via Monte Novegno, proprietà xxx o aventi causa, cortile comune.

Coerenze cantina: sottosuolo cortile, locale a uso cantina distinto con il numero 9, corridoio comune, locale cantina distinto con il numero 11.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie:	98,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.000,00
Data della valutazione:	04/07/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 05/06/24, l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

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 per il regolamento di Condominio depositato nei rogiti del notaio Giovanni Gramaglia di Torino in data 07/07/1964, rep. 10564/6937, registrato a Torino in data 27/07/1964 al n. 2506.*

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 legale iscritta in data 10/11/2010 ai nn.41180/783, derivante da ipoteca legale del 09/11/2010 rep. 455/2010 contro **xxxx** e a favore **xxxx**

Importo ipoteca: 129.764,28 €

Importo capitale: 64.882,14 €

Ipoteca legale iscritta in data il 20/12/2005 ai nn.56428/13656 derivante da ipoteca del 02/12/2005 rep. 107900/110 contro **xxxx** e a favore **xxxx** con sede in Torino.

Importo ipoteca: 24.993,84 €

Importo capitale: 12.496,92 €

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 02/07/2005 ai nn.28993/6764, derivante da atto notaio Morano Alberto del 10/06/2005, rep.44053/18258, contro **xxxx** e **xxxx** e a favore della **xxxx**.

Importo ipoteca: 312.000,00 €

Importo capitale: 156.000,00 €



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/07/2023 ai nn.30701/23812, emesso dal Tribunale di TORINO e notificato il 26/05/2023 contro **xxxx** e **xxxx** e a favore della **xxxx**.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Domanda giudiziale trascritta in data 23/01/2014 ai nn.2157/1728 concernente divisione giudiziale rep. 50414 del 27/11/2013 contro **xxxx** e a favore di **xxxx**.

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 insolute alla data della perizia: €. **1.783,13**

Spese riscaldamento insolute alla data della perizia: €. **2.359,18**

Le spese di gestione ordinaria ammontano a euro 1.423,07 per l'anno 2022, a euro 1.471,95 per il 2023 e a euro 1.408,00 per il 2024. Le spese per il riscaldamento ammontano a euro 736,20 per il 2023 e a euro 1.398,32 per il 2024.

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 colpiscano 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 proprietà quota di ½
- xxxx proprietà quota di ½

a loro pervenuto per acquisto dai sig.ri xxxx, in virtù di atto di compravendita notaio Morano Alberto del 10/06/2005, rep. 44052/18257, trascritto in data 02/07/2005 ai nn.28992/17525;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto ai sig.ri xxxx per acquisto dai sig.ri xxxx in virtù di atto di compravendita per notaio Volpe Giuseppe del 16/01/2001, rep. 71369, trascritto in data 23/01/2001 ai nn.2788/1676.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla costruzione del fabbricato:

- **1959/1/10414:** Licenza Edilizia n. 1439 per la costruzione del complesso di via Castelgomberto/via Monte Novegno – rilasciata il 16/11/1959.
- **1962-2-020192:** Licenza di abitabilità – protocollo istanza n. 66/192 - rilasciata il 26/11/1966.

Relativamente all'appartamento:

Non sono state reperite pratiche edilizie.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Torino l'immobile fa parte dell'area normativa Area M1: isolati misti prevalentemente residenziali 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 1/1mq

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

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 5 di 15



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.

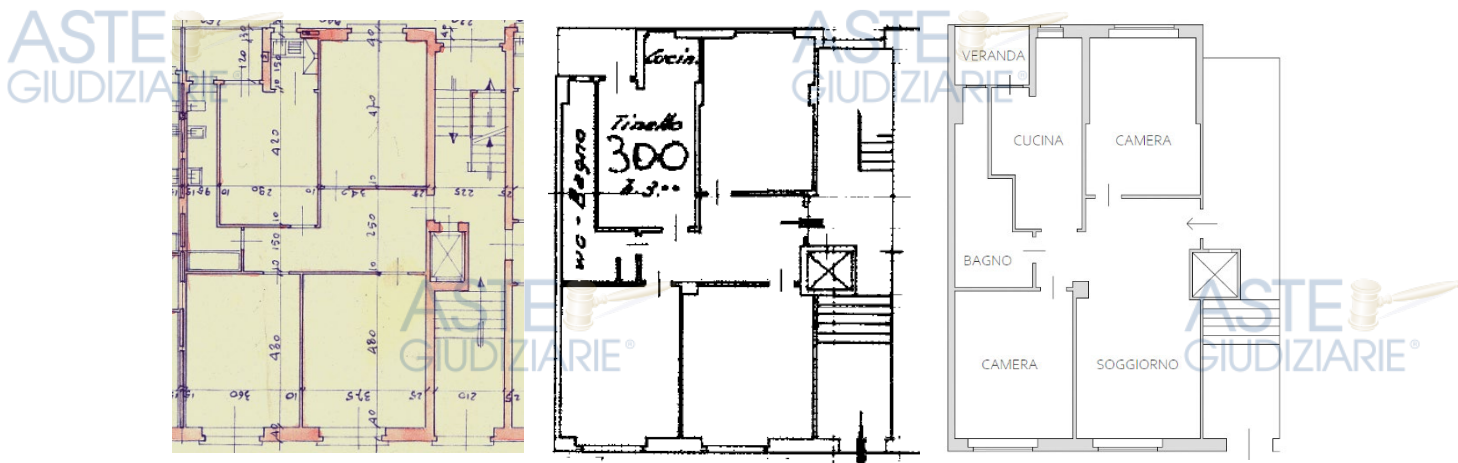
In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in 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.

Relativamente all'appartamento, l'ultima tavola di progetto presentata è quella allegata alla licenza edilizia del 1959 in cui la distribuzione interna presenta alcune lievi difformità nella distribuzione interna degli spazi; inoltre, il balcone è stato chiuso abusivamente con veranda.





Licenza Edilizia del 1959

Planimetria catastale

Rilievo del 5.6.2024

Le difformità interne (che consistono sostanzialmente nella diversa sagoma del bagno, nella demolizione del tramezzo fra ingresso e soggiorno e nell'allargamento della porta della cucina) sono sanabili tramite Comunicazione Asseverata di Inizio Attività tardiva e il pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.000€, oltre alle spese tecniche e ai diritti di segreteria. La porta della cucina dovrà essere riposizionata perché, allo stato attuale e in seguito alla demolizione del tramezzo fra ingresso e sala, il disimpegno non può più fungere da antibagno. Si stima una spesa di circa 2.500€ (sanzione + spese tecniche).

Relativamente alla veranda, 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.

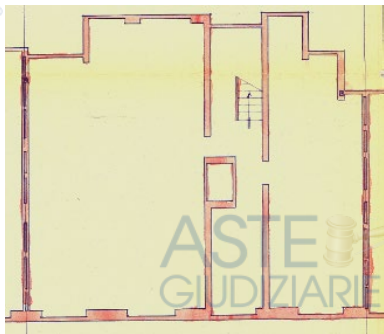
Dopo l'approvazione del Progetto Unitario, se la veranda già esistente è conforme a tale progetto, sarà necessario regolarizzare la sua costruzione con una SCIA in sanatoria - procedura prevista dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01.

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.

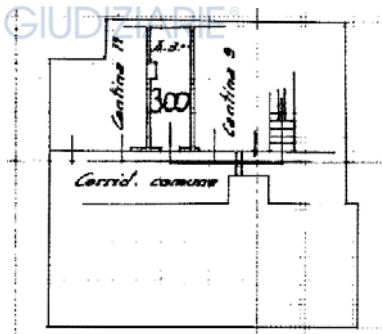
Relativamente alla cantina, lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo progetto autorizzato in quanto sono presenti difformità che riguardano sia il bene in oggetto che le parti condominiali (non vengono compartimentati gli spazi nel progetto originario). Per sanare tali difformità, si ritiene utile un intervento tecnico collettivo da parte del condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Licenza Edilizia del 1959

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale – conforme allo stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale **non è conforme**. Si stima una spesa di circa 500€ per l'aggiornamento catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 stima una spesa di circa 300€ per la sua presentazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BENI A TORINO

VIA MONTE NOVEGNO N. 20

APPARTAMENTO con CANTINA

DI CUI AL PUNTO 1



Appartamento con cantina a TORINO, via Monte Novegno n. 20, della superficie commerciale di

98 mq circa intestati a:

- **xxxx**, proprietà quota di ½
- **xxxx**, proprietà quota di ½



Gli immobili fanno parte del fabbricato sito nel Comune di Torino, via Monte Novegno n. 20 - via Castelgomberto 154-156-158 e consistono, precisamente, in:

- al piano terreno (primo fuori terra): **appartamento** composto di ingresso su soggiorno, due camere da letto, cucina con balcone (attualmente verandato), un bagno; l'alloggio è distinto con il numero 1 e contornato in verde nella planimetria allegata alla lettera A all'atto a rogito notaio Giovanni Gramaglia di Torino in data 07/07/1964, rep. 10564/6937, registrato a Torino in data 27/07/1964 al n. 2506 e posto alle coerenze di: vano scala, vano ascensore, pianerottolo, androncino di ingresso, via Monte Novegno, proprietà xxx o aventi causa, cortile comune;

- al piano sotterraneo: un locale ad uso **cantina**, distinto con il numero 10 e contornato in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera B all'atto di cui sopra e posto alle coerenze di: sottosuolo cortile, locale a uso cantina distinto con il numero 9, corridoio comune, locale cantina distinto con il numero 11.

Identificazione catastale:

- **foglio 1392, mappale 181, sub. 1**, via Monte Novegno n. 20, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 98 mq, superficie escluse aree scoperte 98 mq, rendita 916,71€,

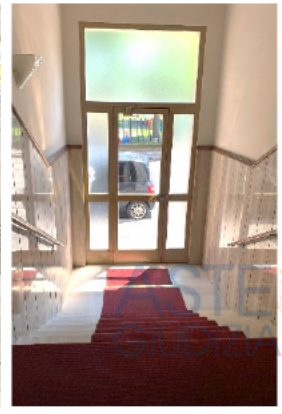
intestato a:

- **xxxx**, proprietà quota di ½
- **xxxx**, proprietà quota di ½

Coerenze appartamento: vano scala, vano ascensore, pianerottolo, androncino di ingresso, via Monte Novegno, proprietà xxx o aventi causa, cortile comune.

Coerenze cantina: sottosuolo cortile, locale a uso cantina distinto con il numero 9, corridoio comune, locale cantina distinto con il numero 11.





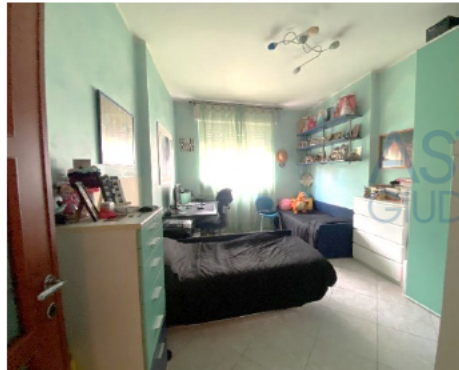
Soggiorno



Cucina



Veranda



Camera



Camera



Bagno



Particolare serramenti



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Torino, all'interno del quartiere Santa Rita - Mirafiori Nord. Si tratta di una zona residenziale, in prossimità di piazza Pitagora, corso Orbassano e via Guido Reni. Il traffico è medio e i parcheggi limitati. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è sito in Torino, via Monte Novegno n. 20, angolo via Castelgomberto. Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni Cinquanta del Novecento, è elevato a sette piani fuori terra destinati ad appartamenti e comprende un piano interrato destinato a depositi, cantine, locali accessori.

Il fabbricato, di tipologia medio-economica, presenta struttura in calcestruzzo armato e muratura, tamponamenti in muratura, copertura a falde con manto in tegole; dispone di ascensore e impianto di riscaldamento centralizzato. Le facciate sono rivestite con clinker e sono dotate di una zoccolatura lapidea che riveste il piano terreno. L'atrio di ingresso è pavimentato in marmo, le scale sono pavimentate in marmo e rivestite con intonaco. Lo stato di conservazione, in generale, è buono.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano rialzato (primo fuori terra) ed è composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti di bagno e cucina. I serramenti esterni alluminio con vetro camera. Le porte interne sono in tamburato impiallacciato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termo valvole. L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno murale a gas collocato nella veranda. L'unità immobiliare è stata ristrutturata nel 2005 e versa in buono stato di conservazione. L'immobile è dotato di un locale cantina al piano interrato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	94,50	x	100 %	=	94,50
Balconi	4,50	x	30 %	=	1,35
Cantina	9,70	x	25 %	=	2,40
Totale:	178,70				98,25
			arrotondata a		98 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

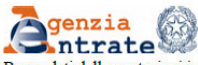
Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

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

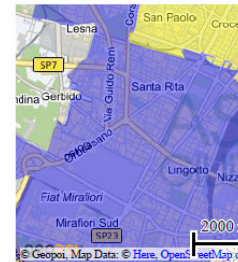
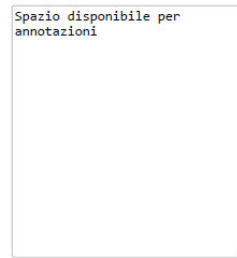
Fascia/zona: Periferica/SANTA RITA - MIRAFIORI

Codice zona: D5

Microzona: 29

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	1850	2750	L	7,9	11,8	L
Abitazioni civili	Normale	1300	1850	L	5,3	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1650	L	5,5	8,3	L
Box	Normale	870	1300	L	4,8	7,2	L
Posti auto coperti	Normale	740	1100	L	4,7	7	L
Posti auto scoperti	Normale	560	840	L	3,4	5	L
Ville e Villini	Normale	1300	1950	L	5,2	7,8	L

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 presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato. 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
		€ 140.000	€ 125.000	€ 139.000	€ 169.000	
superficie	98	93	85	108	85	media di Prezzo/sup * 80%
Stato di manutenzione/mq	0,7	1	0,2	0,6	0,6	700 €
Piano	0	0	0	0	0	5% a piano secondo le curve del grafico
Ascensore (si=1; no=0)	1	1	1	1	1	
box (si=1; no=0)	0	0	0	0	0	a corpo
posto auto garage comune (si=1; no=0)	0	1	1	0	0	a corpo
Prezzo/sup.		1.505,38	1.470,59	1.287,04	1.988,24	
Prezzo/sup. - 20%		1.204,30	1.176,47	1.029,63	1.590,59	
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO						
Parametri	Note	1	2	3	4	Prezzi Marginali
Prezzo		€ 140.000,00	€ 125.000,00	€ 139.000,00	€ 169.000,00	
Superficie		€ 6.251,24	€ 16.253,22	-€ 12.502,47	€ 16.253,22	€ 1.250,25
Stato di manutenzione/mq		-€ 19.530,00	€ 29.750,00	€ 7.560,00	€ 5.950,00	€ 700,00
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	€ 0	€ 0	-€ 12.252	€ 0	€ 62,51
box	a corpo	€ 6.000	€ 6.000	€ 24.000	€ 24.000	€ 24.000,00
posto auto garage comune	a corpo					€ 18.000,00
		€ 132.721,24	€ 177.003,22	€ 145.805,10	€ 215.203,22	
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 1.354,30	€ 1.806,16	€ 1.487,81	€ 2.195,95	
Media	€/mq	1.711,05 €				
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 1.539,95				
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 1.530,00				

- Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 1.530,00 euro/mq.
- La consistenza del bene è pari a 98 mq circa.
- Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di euro 1.530,00 euro/mq * 98 mq = euro 149.940,00€ - arrotondato a 150.000,00€

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€.150.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€.150.000,00

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

€.150.000,00

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;
- 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
1	Appartamento con cantina	98	-	150.000,00	150.000,00
				150.000,00	150.000,00

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: **€ 150.000,00**

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 i vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 15.000,00

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

€. 135.000,00



data 04/07/2024



il tecnico incaricato
arch. Francesca Raffo

