



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

359/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA L. S. CHERUBINI 32 TORINO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024



TECNICO INCARICATO:

STEFANO MOSSO

CF: M555FN75P12L219F
con studio in TORINO (TO) via Baveno, 23/E
telefono: 0117727403
email: info3dr@gmail.com
PEC: stefano.mosso@pec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 359/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Luigi Salvatore Cherubini 32, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si compone di:

- un tinello con cucinico, il tinello ha un balcone verso cortile;
- un ingresso;
- un bagno con finestra;
- una camera con balcone.

Riscaldamento centralizzato, cantina pertinenziale, senza ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 584 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CHERUBINI LUIGI SALVATORE n.32, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/01/2016 Pratica n. TO0026176 in atti dal 28/01/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 9989.1/2016)
- Coerenze: A Nord: via L. S. Cherubini; a Ovest: stabile di via L.S. Cherubini n.34 stesso mappale; a Sud: cortile condominiale map.585; ad Est: stabile di via L.S. Cherubini n.30 map. 583

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.242,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.600,00
Data della valutazione:	07/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 2 di 11

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **convenzionale** attiva, iscritta il 29/05/2017 a Torino 1 ai nn. 21290/3388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO .

Importo ipoteca: 1549317,32.

Importo capitale: 774658,86.

La formalità è riferita solamente a Immobile nel comune di TORINO al C.F. foglio 1148 part.584 sub. 10

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 14/05/2024 a Torino 1 ai nn. 15249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Immobile nel comune di TORINO al C.F. foglio 1148 part.584 sub. 10

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:	€. 1.381,54
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.620,13
Millesimi condominiali:	84

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

Il Verbale di assemblea avvenuto il giorno 29/01/2024 alle ore 17:00 ed avente come ordine del giorno i seguenti punti:

1. Approvazione consuntivo di spesa ordinaria e riscaldamento 2022 - 2023. Situazioni Morosità e stato delle cause in corso.
2. Nomina amministratore e consiglieri per le gestioni ordinarie riscaldamento 23/24 (in corso) – 24/25 come da nuova normativa.
3. Discussione ed eventuale delibera in merito alla facciata dello stabile.
4. Approvazione preventivo spesa gestione ordinaria e riscaldamento 2023/2024 con relativo riparto e straordinaria lavori balconi in quanto non addebitati nello scorso bilancio.
5. Variazioni persone acqua.
6. Varie ed eventuali.

Evidenzia che essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 3 condòmini su un totale di nr. 13 convocati, per complessivi millesimi 183 del valore totale, preso atto della mancanza della maggioranza necessaria alla nomina dell'amministratore, lo stesso informa l'assemblea che in virtù dell'istituto della prorogatio imperii, rimarrà interinalmente in carica fino a quando verrà nominato un nuovo amministratore ovvero non sarà egli stesso confermato con le maggioranze previste dalla legge. Esercitando fino ad allora i poteri ad essi previsti dall'art.1129 comma 10 del C.C.

Viene rilevata la mancanza della maggioranza necessaria per la delibera dei punti 1-2-3-4-6.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 31/01/2006), con atto stipulato il 31/01/2006 a firma di Not. QUAGLINO RINAUDO LUISA ai nn. 133296 di repertorio, trascritto il 22/02/2006 a Torino ai nn. 9017/5616.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Torino al C.F. foglio 49 particella 139 subalterno 10

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 06/11/1996 fino al 30/09/2024), con atto stipulato il 06/11/1996 a firma di Not. PREVER GIAMPIERO ai nn. 40295 di repertorio, trascritto il 31/10/1999 a Torino ai nn. 16933.1.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Torino al C.F. foglio 49 particella 139 subalterno 10.

Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 06/11/1996 fino al 30/09/2024), con atto stipulato il 06/11/1996 a firma di Not. PREVER GIAMPIERO ai nn. 40295 di repertorio, trascritto il 31/10/1999 a Torino ai nn. 16933.1.



Il titolo è riferito solamente a immobile in Torino al C.F. foglio 49 particella 139 subalterno 10.
Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 06/11/1996 fino al 30/09/2024), con atto stipulato il 06/11/1996 a firma di Not. PREVER GIAMPIERO ai nn. 40295 di repertorio, trascritto il 31/10/1999 a Torino ai nn. 16933.1.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Torino al C.F. foglio 49 particella 139 subalterno 10.
Nuda proprietà 1000/1000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 30/09/2000 fino al 31/01/2006), con atto stipulato il 15/06/2000 a firma di Not. CATERINA BIMA ai nn. 63513 di repertorio, trascritto il 30/06/2002 a Torino ai nn. 24125/14361.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Torino al C.F. foglio 49 particella 139 subalterno 10.

Segue scrittura privata di rettifica autenticata nelle firme del Not. BIMA Dott.ssa Caterina in data 31/01/2006 al Repertorio n. 133296 registrata e trascritta a Torino il 22/02/2006 ai n. 9016/5615.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1941-01-35**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa 6 piani f.t., presentata il 01/01/1940 con il n. 43 di protocollo, agibilità del 01/01/1941 con il n. 28B di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona urbana consolidata residenziale mista (art. 12 N.U.E.A. tavola normativa n. 3). Norme tecniche di attuazione ed indici: ? (1) – Ricade in: AREA NORMATIVA : Residenza R3 (art. 8 N.U.E.A.) INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO : 1,35 mq SLP / mq SF ? (2) - Su tutto il territorio comunale si applicano le "NORME GEOLOGICHE GENERALI DI TUTELA, P.A.I. E VINCOLO IDROGEOLOGICO" contenute nell'allegato B alle N.U.E.A. approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C.. Le disposizioni del citato allegato B introducono limitazioni e prescrizioni con riferimento alle classi di utilizzazione urbanistica individuate sul territorio e in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative (comma 6 punto 1 allegato B alle N.U.E.A.). ? (3) - 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 essere inserito nella classe di utilizzazione urbanistica I (P) (comma 2 punto 2.1.1 e commi 2-3 punto 2.1.2 dell'Allegato B alle N.U.E.A.). ? (4) - Fatte salve le disposizioni indicate all'art. 13 della delibera del Consiglio Comunale n. ord. 18 (mecc. 2006 10283/122) approvata in data 12 marzo 2007 avente ad oggetto i "L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI NELLA CITTÀ DI TORINO D.LGS. 31 MARZO 1998 N. 114, L.R. 28/1999, D.C.R. 563-13414/99 E S.M.I. - APPROVAZIONE DEI CRITERI COMUNALI PER IL RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREE PRIVATE", dalla lettura della tavola "AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 17 - scala 1 : 5.000), allegata alla variante parziale n. 160 al P.R.G.C., risulta essere: compreso nella sezione di censimento n. 1653, compreso nel limite del "SISTEMA COMMERCIALE BARRIERA DI MILANO"; ricadente nella seguente sezione di "ADDENSAMENTO COMMERCIALE": ADDENSAMENTO A4. ? (5) - A tutti i corsi d'acqua stagionali o perenni, intubati e non intubati, siano essi di proprietà pubblica o privata, anche se non rilevati nella cartografia di piano, devono essere applicate le disposizioni elencate al punto 1 e 1.1 dell'allegato B alle N.U.E.A. approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C.. ? (6) - L' immobile oggetto del presente Certificato di Destinazione Urbanistica potrebbe essere stato interessato da titoli abilitativi rilasciati in deroga al PRG, ai sensi della legge n. 106/2011 e dell'art. 14 del DPR 380/2001. Si rimanda, nel caso, agli stessi titoli abilitativi approvati. ? (7) - In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA, come modificato dalla Legge 12 novembre 2011 n. 183, considerata l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge 26 aprile 2012, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. ? (8) - Il presente certificato, assoggettato all'imposta di bollo ai sensi del D.P.R. 26-10-1972 n. 642 e s.m.i., è emesso per i soli fini di prevenzione di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica della sagoma dell'ingresso.

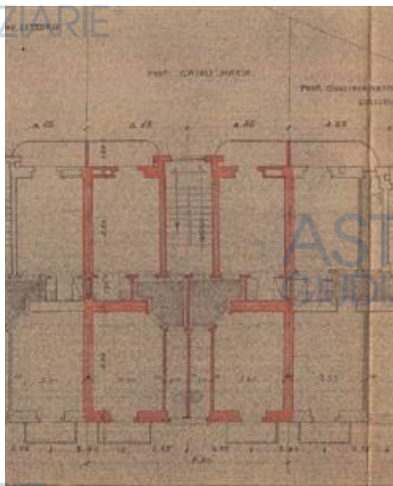
Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per opere abusive: €1.000,00
- Diritti di segreteria per presentazione pratica comunale: €57,20
- Prestazione professionale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

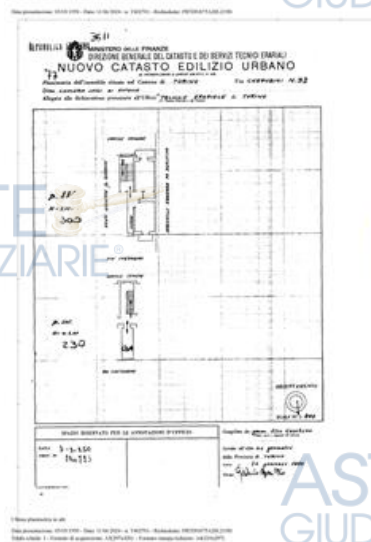
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale e divisione della pertinenza

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria catastale: €100,00
- Prestazione professionale: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10gg



Planimetria catastale in atti





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza della dichiarazione di rispondenza

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza degli impianti elettrici: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata dichiarazione di rispondenza e impianto non regolare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Corretto fissaggio dei tubi a parete ed emissione della dichiarazione di rispondenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza degli impianti idraulica: €300,00
- Opere di fissaggio di tubi a parete: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

BENI IN TORINO VIA LUIGI SALVATORE CHERUBINI 32, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Luigi Salvatore Cherubini 32, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si compone di:

- un tinello con cucinico, il tinello ha un balcone verso cortile;
- un ingresso;
- un bagno con finestra;
- una camera con balcone.

Riscaldamento centralizzato, cantina pertinenziale, senza ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 584 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CHERUBINI LUIGI SALVATORE n.32, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/01/2016 Pratica n. TO0026176 in atti dal 28/01/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 9989.1/2016)
Coerenze: A Nord: via L. S. Cherubini; a Ovest: stabile di via L.S. Cherubini n.34 stesso mappale; a Sud: cortile condominiale map.585; ad Est: stabile di via L.S. Cherubini n.30 map. 583

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.





Cucinato, con vista di parte degli impianti di adduzione acqua "volanti"



Tinello con vista dell'accesso al cucinato e all'ingresso



Bagno



Camera con vista del balcone su via Cherubini



Particolare dell'infisso del balcone verso cortile



Parte dell'impianto di adduzione acqua "volante" nel cucinato



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito in Barriera di Milano una zona periferica di Torino con una popolazione multietnica a basso reddito. Lo stabile, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è di 6 piani fuori terra, lo stato delle parti comuni è normale ma necessità di manutenzione ordinaria. L'appartamento si compone di un ingresso da cui si accede: al tinello con cucinato, alla camera e al bagno. L'altezza utile è di 3 metri. Dotato di balcone verso cortile da cui si accede dal tinello e di balcone verso via il cui accesso avviene dalla camera, il bagno ha una finestra verso via. Lo stato degli infissi è quello originario, ossia costituito da serramenti in legno con vetro semplice.



L'impianto di adduzione acqua (sia calda che fredda, passa all'esterno dei muri del cucinino senza un corretto sistema di fissaggio alle pareti.

Il bagno risulta ristrutturato in economia, così come le pavimentazioni del resto dell'immobile.

Da una ricerca presso gli archivi del comune non è stata riscontrata nessuna dichiarazione di conformità degli impianti, tuttavia, per per l'impianto elettrico e gas sarà possibile ottenere una dichiarazione di rispondenza, per l'impianto idro-sanitario sarà opportuno effettuare alcuni aggiustamenti per poter ottenere una dichiarazione di conformità.

Da un confronto tra l'ultima licenza edilizia, l'ultimo stato dichiarato al catasto e lo stato di fatto, l'immobile, risulta non conforme nella sua distribuzione interna, ossia, risulta una diversa configurazione dell'ingresso che ha portato ad ingrandire il bagno e la camera a dispetto dell'ingresso. Tale difformità risulta comunque conforme con gli indici edilizi, pertanto risulta sanabile tramite una pratica comunale in sanatoria e, conseguente, aggiornamento della planimetria catastale.



Vano scala dello stabile



Cortile condominiale



Ingresso dello stabile da via Cherubini



Fronte su via dello stabile



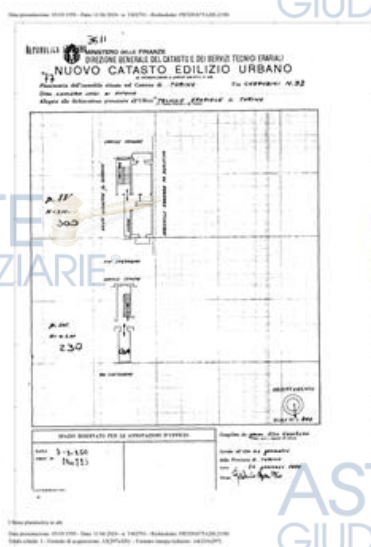
Fronte verso cortile condominiale dello stabile

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie catastale	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	56,00				56,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: Contenzioso, 11027/2019

Descrizione: in fabbricato di tipo condominiale, elevato a cinque piani fuori terra oltre a interrato, unità immobiliare così composta: -al piano terzo (4° f.t.) senza servizio di ascensore e di portineria: alloggio, composto da soggiorno living con angolo cottura, una camera, wc e ripostiglio sul balcone; confinante con: aria su Condominio di via Santhià n.55, cortile comune, vano scala, altro alloggio del piano, salvo altri; -al piano interrato: cantina confinante con: corridoio comune, altra cantina, sottosolovvia Spontini, altra cantina, salvo altri., 1

Indirizzo: Via SANTHIÀ, 57 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 508,77 Euro/mq

Valore Ctu: 37.800,00 pari a: 663,16 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.262,50 pari a: 373,03 Euro/mq

Distanza: 90.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/04/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 15660/2019

Descrizione: Bilocale uso abitativo con cantina a piano interrato, sito in Torino V. Crescentino 1, piano secondo senza ascensore e accesso diretto dal vano scala prospiciente la predetta via Comunale. Il fabbricato risale agli anni 30 costruito in tre piani fuori terra, interrato, sottotetto. L'alloggio è costituito di ingresso su tinello, bagno, camera matrimoniale, balcone di buone dimensioni orientato sull'interno cortile. Appartamento con una sola aria. Il fabbricato presenta uno stato conservativo discreto. Vano scala necessita di interventi di tinteggiatura. Pavimentazione in marmette di cemento decorate dell'epoca, scala con pedate e pianerottoli in cemento. L'alloggio al suo interno presenta pavimenti rivestiti con piastrelle 33x33 posate a fuga unita. Le finestre sono in alluminio, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posizionata in vano sul balcone, termosifoni in ghisa. Le tinteggiature interne presentano scarsa manutenzione come i rivestimenti del locale bagno di cui necessita la sostituzione dei sanitari e rubinetterie. L'immobile è situato in zona molto popolata denominata "microzona 21 Palermo" con negozi, mercati e

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 9 di 11



servizi per il cittadino nelle immediate vicinanze., 1

Indirizzo: Via Crescentino , 1 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 574,47 Euro/mq

Valore Ctu: 30.000,00 pari a: 638,30 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.000,00 pari a: 574,47 Euro/mq

Distanza: 384.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/06/2017

Fonte di informazione: Contenzioso, 2066/2012

Descrizione: Alloggio di 4,4 vani ubicato al piano quarto, con annessa cantina.Immobile allo stato libero, 1

Indirizzo: Corso TARANTO, 1 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.500,00 pari a 565,42 Euro/mq

Valore Ctu: 75.600,00 pari a: 706,54 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.500,00 pari a: 565,42 Euro/mq

Distanza: 1,006.00 m

Numero Tentativi: 3



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (04/09/2024)

Domanda: Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: TORINOComune: TORINOFascia/zona:Semicentrale/PALERMO Codice zona: C10Microzona: 2ITipologia prevalente: Abitazioni di tipo economicoDestinazione: Residenziale

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.100,00

Borsino Immobiliare.it (04/09/2024)

Domanda: Torino (TO) Via Luigi Salvatore Cherubini, 32, 10154 Torino To, Italia

Valore minimo: 707,00

Valore massimo: 1.011,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione si tiene conto sia delle condizioni di mercato per gli immobili a parità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia le condizioni in cui versa il condominio valutata dalle ultime asselee condominiali che non hanno raggiunto il quorum per la deliberazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 500,00 = 28.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 28.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 28.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima ritenuto idoneo dallo scrivente, per la valutazione dei beni oggetto della presente, è il più probabile valore di mercato, parametrato e comparato con beni simili già compravenduti in zona, mediante una stima sintetica a vista o ad impressione, confrontando i risultati con una stima storica.

Ovvero la stima storica permette di ricostruire transazioni immobiliari di beni simili, la stima a vista si basa sull'esperienza dello scrivente maturata nel campo immobiliare.

Fondamentale è la comprensione del mercato immobiliare che ad oggi manifesta una distorsione dovuta ad un momento storico-economico che non permette di avere un giusto bilanciamento tra domanda ed offerta, rischiando di influire in modo anomalo sulla valutazione finale dei beni.





Alla luce di quanto detto sopra si riporta di seguito il concetto di ordinarietà che distingue la scienza dell'estimo:

"Il valore ottenuto applicando il metodo di stima è un valore normale. Con riferimento alla statistica, si ricorda che il concetto di normale è riferibile a quel carattere che manifesta la massima frequenza. Tale carattere è anche definito il più diffuso, il più frequente, il più probabile. Il concetto statistico "normale" trova corrispondenza, in estimo, con il concetto di ordinario e con il principio di ordinarietà. Si può quindi affermare che il valore di stima, che scaturisce dall'applicazione del metodo, è un valore ordinario."

Il sottoscritto non ha effettuato la stima sulla base di particolarismi o singolarità, ma ha fatto riferimento a condizioni medie, normali e cioè, appunto, ordinarie, che rendono la stima oggettiva e generalmente valida.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Aggiudicazione in asta

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	56,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				28.000,00 €	28.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.757,20**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.242,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 3.636,42**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 6,38**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.600,00**

data 07/10/2024

il tecnico incaricato
STEFANO MOSSO

