



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

661/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONSORZIO CASA SERENA SOC. COOP. SOCIALE



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda Noli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIULIANA DORRUCCI

CF: DRRGLN65A60F839B

con studio in TORINO (TO) VIA PIETRO PIFFETTI 21

telefono: 0119213795

email: g.dorrucci@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 661/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Chiesa della Salute 149/8, quartiere Borgo Vittoria, circoscrizione 5, della superficie commerciale di **95,13** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio al 9° piano (10° f.t.) dotato di due arie composto da corridoio, tre camere, zona pranzo con cucinotto e balcone, oltre a cantina di pertinenza nel piano seminterrato e posto auto (non esclusivo) nelle parti comuni condominiali.

Lo stato manutentivo è scarso, l'alloggio è da ristrutturare.

Identificazione catastale:

- foglio 1078 particella 301 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa della Salute 149, piano: 9-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: l'alloggio n. 37 al piano nono confina con l'alloggio n. 40 e parti comuni agli altri tre lati, mentre la cantina n. 37 al piano cantine confina con corridoio comune, parti comuni e le cantine n. 36 e n. 38.
I precedenti identitificativi catastali sono: foglio 34, particella 307, sub. 37 (Allegato 3)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.670,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data della valutazione:	22/05/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2 locazione abitativa agevolata, stipulato il 28/12/2017, con scadenza il 31/10/2021 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 4.440,00 euro.

Al momento del sopralluogo in data 06/03/2020 sono presenti: *** DATO OSCURATO *** (debitore esecutato), la moglie e il figlio del sig. *** DATO OSCURATO *** intestatario del contratto di affitto.

Come da contratto n. 2018 3t 7150 reperito presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Torino 2), con certificazione di congruità del canone pattuito da parte dell'UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari), l'alloggio è locato con un canone di 370,00 euro mensili oltre a spese di 70,00 euro mensili e la quota di ammortamento mobili di 60,00 euro mensili per un totale di euro 500,00 mensili. (Allegato 11)

il sig. *** DATO OSCURATO *** riferisce che l'affitto viene addebitato sul conto della madre, sig.ra *** DATO OSCURATO *** (debitrice esecutata). La scrivente ha verificato con l'Amministratore di sostegno della debitrice esecutata, che l'affitto viene regolarmente accreditato sul conto della sua assistita.

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:

Regolamento di condominio, stipulato il 17/10/1980 a firma del notaio Ettore Morone ai nn. rep. 28207 racc. 1932 di repertorio, trascritto il 22/10/1980 presso l'uff. RR. II. Torino 1 ai nn. RG 27717, RP 22443. Allegato 7

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, notificato il 19/05/2018 a firma dell' Ufficiale giudiziario del Tribunale di Torino, nn. 10261/2018 di repertorio, trascritto il 08/06/2018 presso gli UU. RR. II. Torino 1 ai nn. RG 23313 RP 16658, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili.

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:	€. 2.069,34
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.682,48
Millesimi condominiali:	24,923

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni cortesemente fornite dall'Amministratore di condominio (Allegato 10), le spese dell'alloggio n. 37 al 9° piano sono così suddivise:

Spese esercizio 01.07.2018/30.06.2019

spese generali: euro 265,15
spese ordinarie: euro 543,49
spese ascensore: euro 257,62
spese palazzina euro 178,48
spese riscaldamento: euro 1.289,24
totale: euro 2.533,95

Spese preventivo 01.07.2019/30.06.2020

spese generali: euro 478,52
spese ordinarie: euro 671,14
spese ascensore: euro 185,60
spese riscaldamento: euro 734,08
totale: euro 2.069,34

Debiti al marzo 2020

Da quanto riferito dall'Amministratore al marzo 2020 i debiti ammontano ad euro 2.512,48 (rate insolte 1-9 del preventivo 2020) oltre ad euro 170 (spesa insoluta straordinaria infissi) per un totale di **euro 2.682,48**

Millesimi

Da quanto riportato nell'Allegato B al Regolamento di Condominio (Allegato 7) i millesimi dell'alloggio n. 37 sono:

proprietà : 24,923/1000
varie : 24,857/1000
riscaldamento: 24,859/1000
ascensore: 38,667/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come si evince dal certificato ipotecario verificato dalla scrivente e dall' accertamento di eredità per intervento senza titolo del Tribunale di Torino presenti in in atti, i proprietari dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati:

Dal 04/11/2006 ad oggi

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per quota 75/100 in forza di:

1) per quota 50/100, atto di compravendita stipulato il 19/11/1980 a firma di notaio Alberto Zamparelli ai nn. rep. 108622 racc. 13090 di repertorio, trascritto il 17/12/1980 all' uff. RR. II. Torino 1 ai nn. RG 33467 RP 26780, a favore di *** DATO OSCURATO *** in Comunione legale dei beni, contro *** DATO OSCURATO ***

2) per quota 25/100, denuncia di successione 27/352/7 reg. a Torino il 30/10/2007, in morte di *** DATO OSCURATO *** , trascritta all' Uff. RR. II. Torino 1 il 16-12-2008, RG 52475, RP 34386, a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO ***

3) Accertamento di eredità per intervento senza titolo del Tribunale di Torino (dal 04/11/2006), Ordinanza del Tribunale di torino del 23/08/2019, R.G. 5245/2019 (Allegato 6).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 25/100, in forza di

1) denuncia di successione 27/352/7 reg. a Torino il 30/10/2007, in morte di *** DATO OSCURATO *** , trascritta all' Uff. RR. II. Torino 1 il 16-12-2008, RG 52475, RP 34386, a favore di *** DATO

OSCURATO ***

2) Accertamento di eredità per intervento senza titolo del Tribunale di Torino (dal 04/11/2006), Ordinanza del Tribunale di Torino del 23/08/2019, R. G. 5245/2019 (Allegato 6).

Dal 19/11/1980 al 04/11/2006 (atto ante ventennio)

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Atto di compravendita stipulato il 19/11/1980 a firma del notaio Alberto Zamparelli ai nn. rep. 108622 racc. 13090 di repertorio, trascritto il 17/12/1980 presso l'Uff. RR. II. Torino 1 ai nn. RG 33467 RP 26780, a favore di *** DATO OSCURATO *** sposati in Comunione legale dei beni, contro *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 900, intestato alla *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione in Torino di 5 edifici a 10 piani fuori terra, presentato il 01/01/1956 con il n. 1956 1 10254 di protocollo, rilasciato il 20/12/1956 con il provvedimento n. 900.

Allegato 8

Abitabilità n. 726, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 5 edifici a 10 piani in Torino, presentata il 15/07/1958 con il n. 1956 1 10254 di protocollo, rilasciata il 28/10/1958 con il provvedimento n. 726.

Allegato 9

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista (art. 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Residenza R1 (art. 8), Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1,00 - mq/mq Interventi consentiti art. 4. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I (P). (Allegato 4)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da un confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo progetto assentito dell'alloggio (pdc n. 900 del 20-12-1956, prot. 1956 1 10254 del 01-01-1956) si rilevano alcune differenze nella sagoma dell'edificio tra il piano tipo del progetto originario e lo stato di fatto. Nel progetto autorizzato infatti la facciata ovest era parzialmente arretrata con la presenza di un balcone mentre nello stato di fatto realizzato, coerente con l'accatastamento del 16-02-1959, il prospetto non è arretrato ed è privo di balcone. Tuttavia, da un confronto tra le due superfici lorde di pavimento, non è stato rilevato aumento di superficie e volume. Sono inoltre presenti modifiche interne nell'alloggio e nella cantina (Allegato 5). (normativa di riferimento: art. 36 del D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: P.D.C. in conservazione ex art. 36 del DPR 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche PDC in conservazione: €1.800,00

- costi amministrativi (istruttoria euro 188 + bollo euro 16): €.206,00
- sanzione: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

N.B. L'ammontare della sanzione è indicativo ed andrà verificato durante l'istruttoria del P.D.C. in conservazione ex art. 36. Le spese tecniche sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

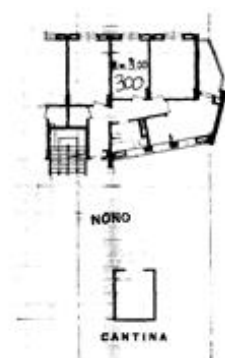
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale per esatta rappresentazione della consistenza della cantina.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione catastale: €.300,00
- diritti catastali: €.50,00

Le spese tecniche sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA CHIESA DELLA SALUTE 149/8, QUARTIERE BORGO VITTORIA,
CIRCOSCRIZIONE 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Chiesa della Salute 149/8, quartiere Borgo Vittoria, circoscrizione 5, della superficie commerciale di **95,13** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio al 9° piano (10° f.t.) dotato di due arie composto da corridoio, tre camere, zona pranzo con cucinotto e balcone, oltre a cantina di pertinenza nel piano seminterrato e posto auto (non esclusivo) nelle parti comuni condominiali.

Lo stato manutentivo è scarso, l'alloggio è da ristrutturare.

Identificazione catastale:

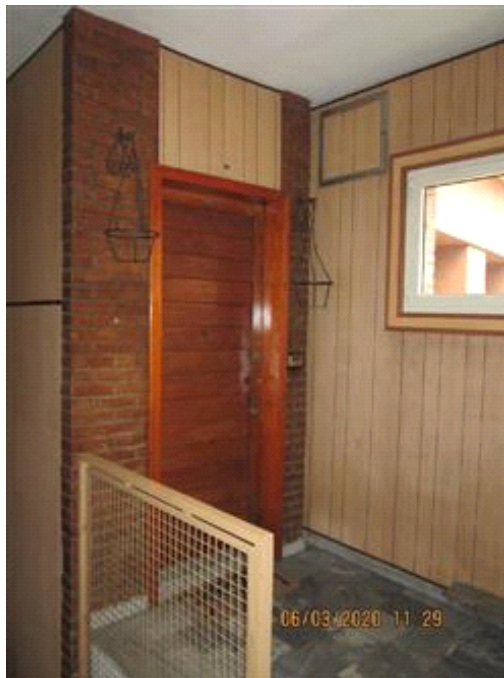
- foglio 1078 particella 301 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa della Salute 149, piano: 9-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'alloggio n. 37 al piano nono confina con l'alloggio n. 40 e parti comuni agli altri tre lati, mentre la cantina n. 37 al piano cantine confina con corridoio comune, parti comuni e le cantine n. 36 e n. 38.

I precedenti identitificativi catastali sono: foglio 34, particella 307, sub. 37 (Allegato 3)



ingresso al fabbricato n. 8



ingresso alloggio n. 37, 9° piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono situati nella Circoscrizione 5 del Comune di Torino, ai margini del quartiere "Borgo

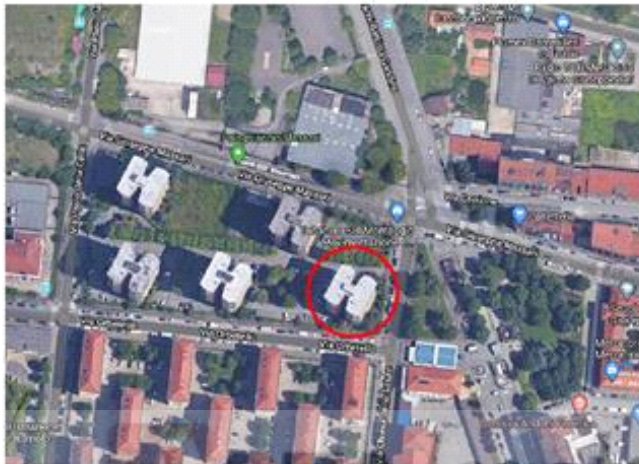
Vittoria” situato nella periferia nord della città.

L’area è caratterizzata da zone di edilizia residenziale pubblica con verde di pertinenza.

Le vie principali in prossimità dell’immobile sono, oltre a via Chiesa della Salute: corso Grosseto, via Paolo Veronese, via Ala di Stura e via Reiss Romoli.

Il quartiere prevalentemente residenziale è dotato di servizi pubblici quali scuole e parchi.

Sono prossimi gli svincoli autostradali verso Caselle e verso l’Autostrada A4 in direzione Milano, mentre i trasporti pubblici sono ubicati lungo i principali assi di collegamento dell’area (Allegato 12).



mapa con indicazione dell'immobile in via Chiesa della Salute 149/8



ingresso al complesso edilizio di via Chiesa della Salute 149

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’edificio di via Chiesa della salute 149/8

Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio composto da cinque stabili, aree verdi e parcheggi comuni realizzato negli anni '50 dalla Società F.I.A.T. S.p.A.

Ognuno dei cinque stabili è costituito da dieci piani fuori terra a destinazione residenziale, oltre al piano cantine seminterrato. Alle aree comuni si accede sia con ingresso carraio che pedonale.

La struttura dell’edificio è in cemento armato con tamponature in laterizio. Le facciate sono in mattoni faccia vista (foto 2-4), l’androne e le scale hanno pavimentazioni in marmo e rivestimento delle pareti con perlinatura in finto legno (foto 7, 8, 28), tutti i piani sono serviti da due ascensori. (foto 7).

Da un punto di vista manutentivo l’edificio è in buono stato.

L’appartamento n. 37 al 9° piano (10° f.t.) di via Chiesa della salute 149/8

All’appartamento oggetto di perizia, si accede tramite la scala del “fabbricato 8” che si trova subito a sinistra del cancello di ingresso al complesso edilizio (foto 1, 6).

L’unità immobiliare ha due arie; tramite portoncino in legno (foto 8) si entra nell’ingresso/corridoio di

mq 11,19 (foto 9-11) che distribuisce gli ambienti dell'appartamento.

Nell'ingresso è collocato un ripostiglio di mq 2,12 (foto 25), mentre gli ambienti pranzo e cucinotto rispettivamente di mq 9,60 e mq 3,30 (foto 14-15, 17-18) sono in fondo al corridoio con affaccio di servizio sulla semi-corte del fabbricato; dalla zona pranzo si accede ad ampio balcone di mq 6,00 (foto 3,16).

Sempre su affaccio di servizio è presente il bagno aerato naturalmente di mq 4,58 completo di vaso, bidet, lavandino e vasca (foto 12-13). Le tre camere prospettano sugli spazi verdi condominiali (foto 19-24) e sono di superficie rispettivamente di mq 14,77, mq 12,30 e mq 15,55.

La superficie netta dei locali è di ca. mq 73,41, **l'altezza** netta di mt 2,96.

Le finiture dell'alloggio sono costituite da pareti rivestite con carta da parati e perline in legno (nella zona pranzo), controsoffitti a pannelli quadrati, pavimenti in gres, porte interne in legno tamburato, porta a soffietto nel cucinotto, serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetro singolo.

Da un punto di vista impiantistico il riscaldamento è centralizzato con termovalvole, l'acqua calda sanitaria è fornita tramite caldaia a gas collocata nel cucinotto con scarico in canna fumaria (foto 18). Il contatore della luce e del gas sono collocati in due nicchie nel muro di ingresso (foto 26 e 27).

Completano gli impianti condominiali l'impianto video-citofonico e l'antenna TV centralizzata.

Lo stato conservativo dell'alloggio è scarso, in quanto, come riferito dal proprietario, finiture e impianti risalgono alla realizzazione originaria dell'immobile.

Da una ricerca presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPE) non è presente l'attestato di prestazione energetica (APE).

L'alloggio usufruisce di un posto auto esterno (non esclusivo), collocato nelle parti comuni (foto 5).

La cantina n. 37 al piano seminterrato

La cantina è un piccolo vano di superficie mq 3,50 e altezza mt. 2,40, dotato di due finestrelle ai lati di un pilastro.

Le finiture sono costituite da pareti in mattoni e solaio con tavelloni a vista, pavimento in battuto di cemento, porta d'ingresso in ferro. E' presente l'impianto di illuminazione interno.

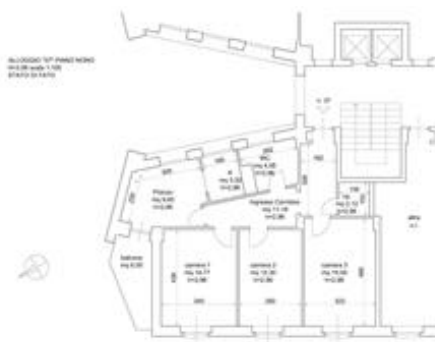
L'ambiente è asciutto e in buono stato conservativo.

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
locali principali e accessori diretti	92,30	x	100 %	=	92,30
accessori indiretti	4,10	x	25 %	=	1,02
balconi	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	102,40				95,13



planimetria alloggio n. 37, 9° piano



zona pranzo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2020

Fonte di informazione: Corner l'Immobiliare

Descrizione: In stabile con due ascensori, con cortile condominiale e posto auto assegnato, alloggio con doppia esposizione al sesto piano panoramico composto da ingresso, tinello, con cucinino, tre camere, bagno e ampio ripostiglio, balcone.

Indirizzo: via Chiesa della Salute 149

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 907,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 83.600,00 pari a 861,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2020

Fonte di informazione: Salerno servizi immobiliari

Descrizione: Stabile anni '60 con giardino condominiale, alloggio composto da: ingresso, 3 camere, tinello con cucinino, bagno, balcone, ripostiglio, cantina e posto auto. L'appartamento è molto luminoso.

Indirizzo: via Chiesa della Salute 149

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 917,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 84.550,00 pari a 871,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2020

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: In stabile anni '60 al nono ed ultimo piano alloggio composto da ingresso, cucina abitabile con balcone, sala, due camere da letto, bagno, ripostiglio, cantina.

Indirizzo: via Paolo della Cella

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 87.000,00 pari a 1.023,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 82.650,00 pari a 972,35 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Zona D13 Periferica Corona Nord-Ovest, microzona 38, 2° semestre 2019 (24/03/2020)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: abitazioni civili in stato conservativo normale (Allegato 13)

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Zona D13 Periferica Corona Nord-Ovest, microzona 38, 2° semestre 2019 (24/03/2020)

Valore minimo: 830,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Abitazioni di tipo economico (Allegato 13)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Campione esaminato per la stima ha caratteristiche simili all'immobile oggetto di perizia.

Sono stati considerati alloggi della stessa tipologia in stabili appartenenti allo stesso complesso edilizio FIAT degli anni '60 con accesso da via Chiesa della salute 149 e da via Paolo della Cella, con posto auto assegnato.

Ai prezzi di mercato è stato decurtato un 5% di trattativa.

Il prezzi marginali hanno riguardato il piano dell'appartamento che conferisce allo stabile oggetto di perizia un valore di panoramicità e lo stato conservativo dell'appartamento che è invece piuttosto scadente.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	83.600,00	84.550,00	82.650,00
Consistenza	95,13	97,00	97,00	85,00
Data [mesi]	0	4,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	907,22	917,53	1.023,53
piano del fabbricato/panoramicità	8,00	7,00	6,00	8,00

stato conservativo	4,00	6,00	6,00	6,00
--------------------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	861,86	861,86	861,86
piano del fabbricato/panoramicità	5 %	4.180,00	4.227,50	4.132,50
stato conservativo	5 %	4.180,00	4.227,50	4.132,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	83.600,00	84.550,00	82.650,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.615,98	-1.615,98	8.726,29
piano del fabbricato/panoramicità	4.180,00	8.455,00	0,00
stato conservativo	-8.360,00	-8.455,00	-8.265,00
Prezzo corretto	77.804,02	82.934,02	83.111,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **81.283,11**
Divergenza: 6,39% < **10 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,13 x 854,49 = **81.283,11**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.283,11**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.283,11**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata formulata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo "MCA" (Market Comparison Approach, effettuando la comparazione del bene di tipo commerciale con altri immobili ad esso simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: posizione, tipologia, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc.

Sulla base delle caratteristiche sopra citate e quindi dei prezzi marginali individuati, vengono apportati una serie di aggiustamenti ai prezzi di mercato degli immobili individuati a confronto. La media di questi ultimi costituisce il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino , archivio notarile di Torino, conservatoria

dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie immobiliari di Torino, banca dati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 13), Borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet quali www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,13	0,00	81.283,11	81.283,11
				81.283,11 €	81.283,11 €

Riduzione del 20 % per lo stato di occupazione:	€. 16.256,62
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.356,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.670,49

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % 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:	€. 0,00
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:	€. 670,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00

data 22/05/2020

il tecnico incaricato
GIULIANA DORRUCCI