TRIBUNALE ORDINARIO -TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

504/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta Aloj

CUSTODE:

Dott. Luca Alzona

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2025

TECNICO INCARICATO:

Maurizio Savio
CF:SVAMRZ59R08G674J
con studio in TORINO (TO) VIA SUSA 45
telefono: 0114341765
email: architettomauriziosavio@gmail.com
PEC: maurizio.savio@pct.pecopen.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 504/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione** a BEINASCO Via Aldo Moro n. 2, scala F, della superficie commerciale di **87,07** mq intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 di proprietà e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 di abitazione.

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato in Via Aldo Moro n. 2, Beinasco (TO), posta al piano primo (2° p.f.t.) in un edificio di 5 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova nella Frazione di Borgaretto, nella zona periferica della città, ma servita da mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è in elementi di cemento armato prefabbricati, i tamponamenti sono in laterizio e la copertura è piana, i prospetti sono tinteggiati e il portone di ingresso è in metallo. L'edificio è dotato di ascensore e versa in un discreto stato generale di conservazione.

Lo stabile è stato costruito nel 1979 e si sviluppa in 6 piani di cui 5 fuori terra e 1 seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1045 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 658,48 euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 2 Scala F, piano: 1, intestato a ***DATO OSCURATO*** (per 1/1 di proprietà) e ***DATO OSCURATO*** (per 1/1 di abitazione).
- Coerenze:

  - abitazione: affaccio su giardino comune per tre lati, vano ascensore e scala e altra u.i.;

  - cantina: corridoio comune, altra u.i., giardino comune e altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**87,07 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 88.181,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 77.000,00**
Data della valutazione:	**28/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava vuoto.
La data del sopralluogo era stata fissata per il 10/07/2024, in accordo con il Custode immobiliare, ma non si era potuti accedere all'immobile. A seguito di altri due sopralluoghi del 27/09/2024 e del 06/12/2024, anche questi infruttuosi, si è ottenuto dal Giudice l'autorizzazione all'accesso forzoso effettuato in data 12/02/2025.
Le operazioni pertanto proseguivano verificando le consistenze, effettuando le riprese fotografiche, la misurazione dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei gravami e delle formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile sono elencate nel Certificato Notarile redatto da Dott. ***DATO OSCURATO***, Notaio in Torino, in data 02/08/2023 allegato agli atti.

Si precisa come nel suddetto certificato ipotecario siano segnalate le formalità pregiudizievoli relative:

- Ipoteca legale iscritta in data 23/03/2012 ai nn. 10985/1525 (a favore di ***DATO OSCURATO***) gravante sulla piena proprietà del bene censito al catasto fabbricati al fg. 16 part. 1045 sub. 2.
- Ipoteca volontaria iscritta in data 23/05/2022 ai nn. 22624/4203, in rinnovazione (limitatamente al lotto 22)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'ipoteca del 02/07/2002 ai nn. 27764/5187 a garanzia di muto contratto con atto a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** in data 01/07/2002 con rep. n. 8851 (a favore di ***DATO OSCURATO*** (ora ***DATO OSCURATO***) e contro ***DATO OSCURATO***) gravante sulla piena proprietà del bene censito al catasto fabbricati al fg. 16 part. 1045 sub. 2.

- Atto cautelativo di verbale di pignoramento trascritto in data 21/07/2023 ai nn. 31899/24294, in forza del provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino, notificato in data 07/06/2023 con repertorio 11899/2023 (a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***), gravante sulla piena proprietà del bene censito al catasto fabbricati al fg. 16 part. 1045 sub. 2.

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario. La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00. Per la cancellazione di ipoteche giudiziali o legali, il costo complessivo è dovuto all'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00 salvo s.m.i.

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 prov. d'assegnazione casa coniugale:

Diritto di abitazione di ***DATO OSCURATO***, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni stipulato in data 30/09/2009 ai nn. 13877/2009, trascritto in data 12/06/2015 ai nn. 19841/13881.

Si precisa che il diritto di abitazione a favore della Sig.ra ***DATO OSCURATO* è stato trascritto successivamente all'iscrizione dell'ipoteca a seguito del mutuo fondiario in data 02 luglio 2002 ai nn. 27764/5187 e rinnovata in data 23 maggio 2022 ai nn. 22624/4203 ma antecedente alla trascrizione del pignoramento. La trascrizione non è opponibile al creditore ipotecario. Tale immobile può essere venduto all'asta ma la formalità del diritto di abitazione a favore del coniuge non potrà essere cancellata dal Giudice dell'esecuzione.**

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:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca legale iscritta in data 23/03/2012 si nn. 10985/1525, a favore di ***DATO OSCURATO***
- ipoteca volontaria iscritta in data 23/05/2022 ai nn. 22624/4203, in rinnovazione (limitatamente al lotto 22) dell'ipoteca del 02/07/2002 ai nn. 27764/5187 a garanzia di muto contratto con atto a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** in data 01/07/2002 con rep. n. 8851, a favore di ***DATO OSCURATO*** (ora ***DATO OSCURATO***) e contro ***DATO OSCURATO***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto in data 21/07/2023 ai nn. 31899/24294, in forza del provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino, notificato in data 07/06/2023 con repertorio 11899/2023, a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 996,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 9.889,06**
Millesimi condominiali:	**17,093**

Ulteriori avvertenze:

L'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare è all'interno di un condominio dotato di amministratore condominiale, regolamento e millesimi.

L'amministratore di condominio (***DATO OSCURATO***) ha fornito al C.T.U. le tabelle con i conguagli degli ultimi due anni. Per le spese di esercizio dal 01/01/2025 al 31/12/2025 risulta una spesa di € 996,00 e un debito residuo alla data attuale di € 9.889,06.

Dalla lettura del regolamento di condominio, non si evincono particolari obblighi o doveri. Si precisa come vengano normati i consueti diritti e doveri dei condomini, senza particolari eccezioni o restringimenti. Si sottolinea come il conteggio definitivo degli insoluti e delle spese condominiali scadute o scadenti in futuro, saranno da verificare al momento del trasferimento del bene a cura del delegato alla vendita ed a carico dell'acquirente.

Non risultano vincoli storici o paesaggistici sullo stabile. Si precisa come non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei passaggi di proprietà è elencato nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. ***DATO OSCURATO*** di Torino in data 02/08/2023 allegato agli atti.

L'atto di acquisto tra vivi ante-ventennio fu redatto dal Notaio ***DATO OSCURATO*** in data 19/07/2002 con numero di repertorio 9017, registrato e trascritto in data 31/07/2002 ai nn. 34023/23338 di formalità.

A favore di ***DATO OSCURATO***, per la proprietà superficiaria, e contro ***DATO OSCURATO***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO, della piena proprietà, in forza di atto pubblico amministrativo redatto il 25/10/2007 a firma del Dott. ***DATO OSCURATO*** (Segretario generale del Comune di Beinasco) al n. 3714 di repertorio, trascritto il 22/11/2007 ai numeri 63654/37468 di formalità, avente ad oggetto a cessione pro quota dell'area e di conseguenza la trasformazione del diritto di proprietà superficiaria in proprietà piena.
Relativo alle u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censito al catasto fabbricati al fg. 16 part. 1045 sub. 2.

DATO OSCURATO, diritto di abitazione, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni stipulato in data 30/09/2009 ai nn. 13877/2009, trascritto in data 12/06/2015 ai nn. 19841/13881.
Relativo alle u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censito al catasto fabbricati al fg. 16 part. 1045 sub. 2.

6.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO, della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott. ***DATO OSCURATO*** in data 17/03/1980 con numero di repertorio 40922/14924, registrato a Torino il 20/03/1980 al n. 14883, trascritto a Torino 2 il 20/03/1980 ai numeri 7930/6520 di formalità.
Relativo alle u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censito al catasto fabbricati al fg. 16 part. 1045 sub. 2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da Piano Regolatore Generale del Comune di Beinasco, lo stabile di cui l'u.i. oggetto di esecuzione fa parte delle Aree residenziali consolidate di recente impianto, a prevalente tipologia condominiale (RC2).
Per una completa descrizione del piano normativo, si rimanda al PRGC del Comune. Per eventuali interventi edilizi e opere di ristrutturazione, si rimanda alle Norme urbanistiche edilizie di attuazione del Comune di Beinasco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

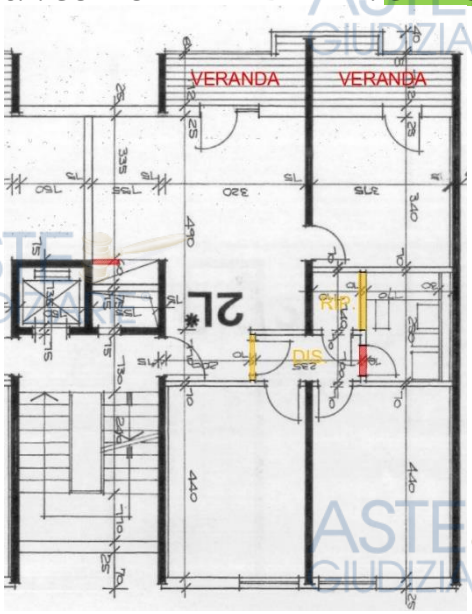
- Concessione edilizia n. 76/79 rilasciata il 04/12/1979, per nuova costruzione di n. 2 edifici di civile abitazione per un totale di n. 60 alloggi nel P.E.E.P. di Borgaretto (Lotto n. 1).
- Concessione edilizia n. 76/79 bis rilasciata l'11/12/1979, in sostituzione della n. 76/79.
- Certificato di collaudo statico del 25/05/1981 con ricevuta n. 76/80 del 01/06/1981 dell'ufficio del Genio Civile
- Abitabilità n. 76/79 del 20/10/1986
- Parere favorevole del Comune di Beinasco per il progetto di massima per l'installazione di verande prot. n. 12453 del 17/06/1994.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

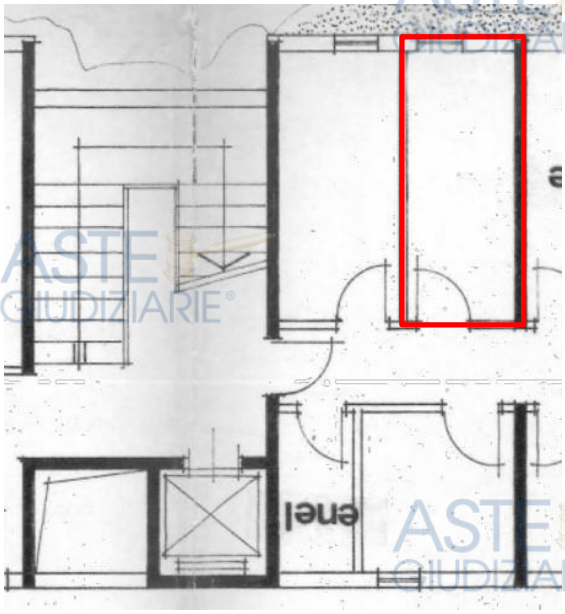
- Convenzione edilizia con atto a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** del 17/03/1980 ai nn. 40922/14924 di repertorio, registrato il 20/03/1980 al n. 14883 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II il 20/03/1980 ai nn. 7930/6520, a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***, per un periodo di 99 anni dalla data di stipulazione. Per la concessione del diritto di superficie dei terreni al fg 16 mapp. 1045-1046
- Modifica della convenzione edilizia con atto a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** del 20/06/2002 ai nn. 8790/6437 di repertorio, registrato il 03/07/2002, con la quale vengono modificati gli art. dal 24 al 32.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: BASSA



Planimetria abitazione con difformità da C.E. n. 76/79



Planimetria cantina da C.E. n. 76/79

Sono state rilevate le seguenti difformità:
Rimozione della porta e porzione di tramezzo del disimpegno, rimozione della porta del bagno e chiusura del vano, demolizione della porzione di tramezzo tra il bagno e il ripostiglio creando un ambiente unico con inserimento di porta scorrevole per accedere al bagno. Realizzazione di verande a chiusura dei due balconi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:
- Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria;
- Realizzazione dell'antibagno;
- Rimozione delle verande.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Costi stimati di regolarizzazione:
- Realizzazione tramezzo tra bagno e soggiorno, fornitura e posa serramento, intonacatura e tinteggiatura

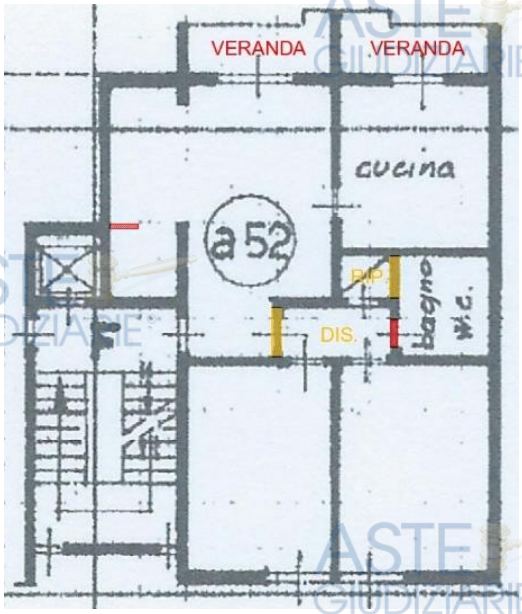
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(requisiti igienico sanitari): € 1.000,00
- Smontaggio e smaltimento n.2 verande: € 600,00
- Presentazione C.I.L.A. in sanatoria: € 2.000,00.

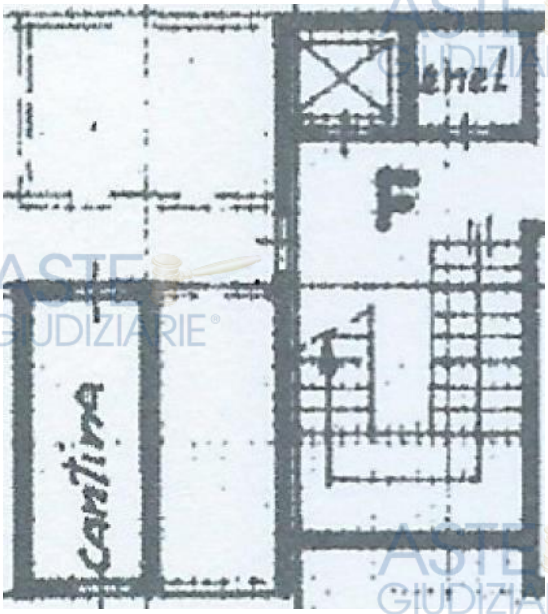
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Si specifica come tali costi siano indicativi e da verificare al momento della regolarizzazione edilizia dell'u.i.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA



Planimetria catastale abitazione con difformità



Planimetria catastale cantina

Sono state rilevate le seguenti difformità:
Rimozione della porta e porzione di tramezzo del disimpegno, rimozione della porta del bagno e chiusura del vano, demolizione della porzione di tramezzo tra il bagno e il ripostiglio creando un ambiente unico con inserimento di porta scorrevole per accedere al bagno. Realizzazione di verande a chiusura dei due balconi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale a seguito della presentazione della pratica di sanatoria edilizia.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Costi stimati di regolarizzazione: Presentazione aggiornamento catastale: € 600,00 comprensivi di diritti catastali.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: CRITICITÀ: BASSA

Si segnala la mancanza in visura catastale dell'indicazione del piano S1 riferito alla cantina, regolarizzabile tramite osservazione all'Agenzia delle Entrate.

BENI IN TORINO VIA ALDO MORO N. 2

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE a BEINASCO Via Aldo Moro n. 2, scala F, della superficie commerciale di **87,07** mq intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 di proprietà e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 di abitazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato in Via Aldo Moro n. 2, Beinasco (TO), posta al piano primo (2° p.f.t.) in un edificio di 5 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova nella Frazione di Borgaretto, nella zona periferica della città, ma servita da mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è in elementi di cemento armato prefabbricati, i tamponamenti sono in laterizio e la copertura è piana, i prospetti sono tinteggiati e il portone di ingresso è in metallo. L'edificio è dotato di ascensore e versa in un discreto stato generale di conservazione.

Lo stabile è stato costruito nel 1979 e si sviluppa in 6 piani di cui 5 fuori terra e 1 seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1045 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 658,48 euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 2 Scala F, piano: 1, intestato a ***DATO OSCURATO*** (per 1/1 di proprietà) e ***DATO OSCURATO*** (per 1/1 di abitazione).
- Coerenze:

  - abitazione: affaccio su giardino comune per tre lati, vano ascensore e scala e altra u.i.;

  - cantina: corridoio comune, altra u.i., giardino comune e altra u.i.

Prospetto Nord-Ovest su giardino

Prospetto Sud-Est su giardino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, così come le zone limitrofe. Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono liberi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è posta al piano primo (2° f.t.).

L'immobile è composto da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, due camere e due balconi.

La porta d'ingresso è in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti di cucina e bagno. I serramenti interni sono lignei, mentre quelli esterni sono in metallo con doppio vetro.

L'impianto elettrico è incassato e l'alloggio è dotato di impianto citofonico. Il riscaldamento è autonomo e la distribuzione del calore è a mezzo termosifoni. L'alloggio verte in un discreto stato di manutenzione.

Lo stabile è dotato di piano seminterrato, accessibile dalle scale comuni. A questo livello è posta la cantina pertinenziale dell'alloggio. La porta è in metallo, il pavimento e le pareti sono in cemento grezzo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle ValutazioniImmobiliari*

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

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Principale	83,00	X	100%	=	83,00
Balconi	8,00	X	30 %		2,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cantina	6,70	X	25%	=	1,67
TOTALE	**126,80**				**87,07**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/02/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Largo Galileo Galilei, 2
Superfici principali e secondarie: 86,00
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 97.000,00 pari a 1.127,90 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 87.300,00 pari a 1.015,11 Euro/mq
Distanza: 350 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/02/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: Via Aldo Moro, 2/F
Superfici principali e secondarie: 90,00
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.211,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 98.100,00 pari a 1.090,00 Euro/mq
Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/02/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Piazza Kennedy, 8
Superfici principali e secondarie: 87,00
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.206,89 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 94.500,00 pari a 1.086,20 Euro/mq
Distanza: 650 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI Banca dati Agenzia delle Entrate (17/02/2025)

Valore minimo: 980
Valore massimo: 1.450
Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: abitazioni civili, Fascia/zona: Suburbana/INDUSTRIALE, Codice di zona: E2, Microzona: 10, Tipologia prevalente: Magazzini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Borsino Immobiliare (17/02/2025)

Valore minimo: 772
Valore medio: 1.019
Valore massimo: 1.267
Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: abitazioni in stabili di fascia media, Fascia/zona: INDUSTRIALE

- Osservatorio FIAIP degli Immobili di Torino e Provincia (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) (17/02/2025)

Valore minimo: 1.300
Valore massimo: 1.600
Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: appartamenti in buono stato abitabili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici della porzione immobiliare sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm. (rif. D.P.R. n. 138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico e le planimetrie catastali con verifica delle misure rilevate in loco. Attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto a stimare il più probabile valore attuale di mercato di un bene immobiliare simile a quello oggetto di causa. Tale procedura è basata sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile. Si determina il valore dell'U.I. in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a comparazione, simili ad esso per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: tipologia, consistenza, superficie, ubicazione, occupazione, classe energetica, finitura, manutenzione, parti accessorie, stato conservativo.
Si considerano anche le quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA DATI

Caratteristiche	U.M.	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Via	Largo Galileo Galilei, 8	Via Aldo Moro, 2	Piazza Kennedy, 8	Via Aldo Moro, 2
Distanza dal soggetto di stima	m.	350	0	650	----------
Tipologia dell'immobile	---	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento
Prezzo rilevato	Euro	97.000,00	109.000,00	105.000,00	----------
Tipologia di rilevamento del prezzo	---	offerta	offerta	offerta	----------
Mesi dal rilevamento - data	mesi	0	0	0	----------
Sconto sul prezzo rilevato	%	10,00%	10,00%	10,00%	----------
Prezzo corretto	Euro	**87.300,00**	**98.100,00**	**94.500,00**	----------
Superficie principale	mq.	**86,00**	**90,00**	**87,00**	**87,07**
Livello di piano	n.	2	2	2	1
Servizi igienici	n.	1	1	1	1
Ascensore (no=0 / si=1)	n.	1	1	1	1
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) da 1=scadente a 5=ottimo)	n.	3	3	3	3
Zona (+1, +2, 0,-1, -2)	n.	-1	0	0	0
Qualità (+1, +2, 0,-1, -2)	n.	0	0	0	0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA SAGGI E RIPORTI

Saggi	U.M.		
Data - saggio annuo di rivalutazione	%	0,00%	
Livello di piano - saggio di incremento	%	1,00%	
Zona - saggio di incremento	%	2,00%	
Qualità - saggio di incremento	%	2,00%	
Servizi igienici	€.	costo a nuovo del servizio igienico	7.000,00
	anni	vetustà dei servizi igienici	25
	anni	vita utile di un servizio igienico	40
Ascensore	€.	costo a nuovo impianto ascensore	42.000,00
	‰	quota millesimale	81,95
	anni	impianto ristrutturato da anni	40
	anni	vita utile impianto ascensore	40
Stato di manutenzione	€.	costo per passaggio di stato	20.000,00

	U.M.	Superficie	Prezzo marginale	Prezzo marginale assunto
Comparabile 1	mq	86,00	€ 1.015,12	
Comparabile 2	mq	90,00	€ 1.090,00	€ 1.015,12
Comparabile 3	mq	87,00	€ 1.086,21	
Soggetto di stima	mq	87,07		

TABELLA PREZZI MARGINALI

Caratteristica		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data		0,00	0,00	0,00
Superficie principale		1.015,12	1.015,12	1.015,12
Servizi igienici		2.625,00	2.625,00	2.625,00
Livello di piano		864,36	971,29	935,64
Ascensore		0,00	0,00	0,00
Manutenzione		20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona		1.746,00	1.962,00	1.890,00
Qualità		1.746,00	1.962,00	1.890,00

TABELLA VALUTAZIONE

Elementi di confronto		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo		87.300,00	98.100,00	94.500,00
Data		0,00	0,00	0,00
Superficie principale		1.086,17	-2.974,29	71,06
Servizi igienici		0,00	0,00	0,00
Livello di piano		-864,36	-971,29	-935,64
Ascensore		0,00	0,00	0,00
Manutenzione		0,00	0,00	0,00
Zona		1.746,00	0,00	0,00
Qualità		0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	**€.**	**89.267,82**	**94.154,42**	**93.635,41**

Prezzo corretto medio	**€.**	**92.353,00**	
Errore medio % sui prezzi corretti	%	5,47%	errore < 6% : accettabile
Superficie commerciale	mq	87,07	
Valore al mq	€./mq	1.061,00	
Valore al mq stimato	€./mq	1.061,00	

VALORE STIMATO	**€.**	**92.381,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato scelto il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sul principio secondo il quale il prezzo di un immobile possa essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi marginali, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica dell'u.i.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Osservatorio OMI dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio FIAIP, ed inoltre: Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE).

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	Abitazione	87,07	0,00	92.381,00	92.381,00
				92.381,00 €	**92.381,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.181,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **1%** 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: **€ 881,81**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 323,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc: **€ 9.889,06**

Riduzione per arrotondamento: **€ 87,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritti in cui di trova **€ 77.000,00**

N.B. Alla luce di quanto riportato a pagina 3 al punto 4.1.2. della presente, le circostanze non influenzano il valore di stima di vendita giudiziaria del bene come sopra indicato.

data 24/04/2025

Alla presente sono allegati l'atto a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** del 19/07/2002 rep. 9017, registrato e trascritto il 31/07/2002 ai nn. 34023/23338 e atto pubblico amministrativo redatto il 25/10/2007 a firma del Dott. ***DATO OSCURATO*** (Segretario generale del Comune di Beinasco) rep. n. 3714, trascritto il 22/11/2007 ai nn. 63654/37468.

il tecnico incaricato

Maurizio Savio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009