



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 934/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Le Terrazze del Parco Dora



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa N. Aloj



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Domenico Sinatra

CF: SNTDNC71P06B791X

con studio in TORINO (TO) C.so Trapani, 79

telefono: 0115501615

email: domenicosinatra@gmail.com

PEC: sinatra@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Domenico Sinatra

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 934/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Nell'ambito del complesso immobiliare sito in Torino e denominato "LE TERRAZZE DI PARCO DORA", costituito da due blocchi di edifici (Lotto "A" e Lotto "B") e compreso fra Via Adolphe Daubrèe, Via Antonello da Messina, Via Treviso e Corso Umbria, quota intera della piena proprietà di un **appartamento** in Via Treviso n. 52, facente parte del fabbricato "I" del Lotto "B" (a 8 piani f.t.), e precisamente:

- al piano secondo fuori terra appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio e balcone, posto alle coerenze (come indicate nell'atto di provenienza, osservando in senso orario): Via Treviso, altro alloggio del piano, pianerottolo, ancora altro alloggio del piano e Via Antonello da Messina.
- al piano terreno cantina posta alle coerenze: parti comuni a tutti i lati.

Sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 1153 particella 132 sub 1000, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 1.533,88, indirizzo Via Treviso n. 52 piani T-2, correttamente intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,07 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.965,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.000,00
Data della valutazione:	05/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (04/10/2024) l'immobile è risultato occupato da *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , C.F.: *** DATO OSCURATO *** .



L'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1) ha comunicato che in Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione o di comodato in capo al debitore esecutato in qualità di dante causa in riferimento agli immobili pignorati (risulta registrato presso il suddetto Ufficio un contratto di locazione avente ad oggetto altro immobile non oggetto della presente procedura).

*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità relative a ipoteche e pignoramenti saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, quantificabili indicativamente in € 2.000.

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:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Torino 1 il 08/06/2005 ai nn. 24701/5545, derivante da atto di mutuo a rogito Notaio TURBIL MARRADI Maria di Torino in data 27/05/2005 repertorio 185488/6256, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** (debitore non datore di ipoteca). Importo totale € 246.000,00, importo capitale € 164.000,00. Durata: 30 anni.

La formalità grava esclusivamente sulla quota intera della piena proprietà dell'immobile pignorato, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione iscritta a Torino 1 il 12/06/2019 ai nn. 24840/3837, derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, atto *** DATO OSCURATO *** repertorio n. 7553/11019, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. Importo totale € 279.845,34, importo capitale € 139.922,67.

La formalità grava sulla quota intera della piena proprietà dell'immobile pignorato e anche sulla quota di 1/6 di altro immobile non pignorato, pertanto se ne prevede la cancellazione parziale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare trascritto a Torino 1 il 27/07/2006 ai nn. 39069/23204, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Torino repertorio 10830 del 26/06/2006, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. La formalità grava esclusivamente sulla quota intera della piena proprietà dell'immobile in esame, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

Si precisa che a seguito dell'estinzione della procedura esecutiva n. R.G.E. 721/2006 era già stata disposta la cancellazione della presente trascrizione (allo stato non eseguita).

Pignoramento immobiliare trascritto a Torino 1 il 26/01/2024 ai nn. 3362/2634, derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Torino repertorio 25937/2023 del 28/12/2023, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. La formalità grava esclusivamente sulla quota intera della piena proprietà dell'immobile in esame, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

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: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali

L'amministratore del condominio ha reso disponibili il rendiconto per l'anno 2023 e il riparto preventivo per l'anno 2024.

Determinati gli importi delle spese annue ordinarie (quali a titolo esemplificativo e non limitativo la manutenzione delle parti comuni, la polizza assicurativa del fabbricato, il compenso per le attività dell'amministratore, ecc.), l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e di manutenzione relative al bene pignorato può essere orientativamente indicato in € 900,00, oltre ad € 1.050 per riscaldamento (ai suddetti importi vanno aggiunti i consumi di acqua).

L'aggiudicatario sarà obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento di eventuali insoliti condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente rispetto al momento della vendita.

L'importo esatto degli oneri condominiali eventualmente addebitabili all'aggiudicatario ad oggi non è determinabile, in quanto questo dipenderà dall'ammontare del debito alla data del decreto di trasferimento; in base alle informazioni fornite dall'amministratore è possibile riferire che alla data del 30/05/2024 risultava un debito nei confronti del condominio pari ad € 12.442,59.

Regolamento di Condominio

Il Regolamento di Condominio non pone vincoli o limitazioni particolari in relazione alla destinazione insediata nell'unità immobiliare in oggetto.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla documentazione allegata.

Vincoli idrogeologici, monumentali, paesaggistici o contrattuali

Dalla tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Tavola 1 del PRGC di Torino - Azzonamento), risulta che l'area in cui sorge il fabbricato compendiate l'appartamento pignorato ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2a(P).

La suddetta area, inoltre:

- è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali;
- è soggetta a vincolo di tutela paesistico-ambientale.

Censo, livello o uso civico

In base agli accertamenti condotti presso il Commissariato Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, il fondo sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, né è stata riscontrata l'avvenuta affrancazione da tali pesi.

Diritti reali a favore di terzi

Dalla documentazione ipocatastale in atti non risultano sussistere comproprietari non eseguiti né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione a favore di terzi di diritti reali di godimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota intera della piena proprietà, in forza di scrittura privata autenticata (compravendita) del 10/03/2005 rep. 46617/2167 Notaio PENE VIDARI Francesco, trascritto a Torino il 23/03/2005 ai nn. 12026/7311.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

ha acquistato l'area di risulta di preesistenti fabbricati ora demoliti in parte per acquisto in forza di atto a rogito Notaio BUCOLO Renato del 17/12/1999, rep. 44612/5715, e in parte per acquisto in forza di atto rogito notaio MAZZOLA Mario del 19/05/2000 rep. n. 107702/26585.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Inquadramento urbanistico

Secondo le norme e gli elaborati di P.R.G.C., sotto il profilo urbanistico i dati rilevanti per il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato sono i seguenti.

Tavola 1 del P.R.G.C. di Torino - Azzonamento:

- Zona / Area Normativa: Ambito 4.13/1 - SPINA 3 - PRIU (Zone Urbane di Trasformazione) (4.13/1)
- Residenza

Interventi consentiti:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia

Convenzioni edilizie

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari interessate dalla procedura è stato oggetto di Convenzione Edilizia a rogito Notaio Mario MAZZOLA in data 14 luglio 1999, rep. n. 106.360, registrata a Torino il 29 luglio 1999 al n. 13.419 serie 1A,

e delle seguenti modifiche ed integrazioni:

- atto a rogito Notaio Renato BUCOLO in data 2 ottobre 2000, rep. n. 49.028, registrato a Novara il 4 ottobre 2000 al n. 1736 serie 2;
- atto a rogito Notaio Mario MAZZOLA in data 23 novembre 2001, rep. n. 109.772, registrato a Torino il 11 dicembre 2001 al n. 5295 serie 1;
- atto a rogito Notaio Mario MAZZOLA in data 4 febbraio 2004, rep. n. 112.414, registrato a Torino il 17 febbraio 2004, al n. 680 serie 1.

Conformità edilizia

Dalle ricerche condotte presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Torino sono stati rinvenuti i seguenti provvedimenti autorizzativi che interessano (direttamente o indirettamente) l'unità immobiliare pignorata:

- P.C. n. 16/c del 11/04/2005 prot. 2004-15-4592
- P.C. n. 42/cc/2003 del 16/06/2003 prot. 2002/15/3079
- Variante a P.C. n. 40/c/2004 del 06/08/2004 prot. 2003/15/16528
- Variante a P.C. n. 21/c/2005 del 03/05/2005 prot. 2004/15/17206

Dal raffronto fra l'attuale stato dei luoghi e quanto assentito in linea edilizia non sono emerse difformità.

L'immobile è dunque conforme sotto il profilo edilizio.

Per lo stabile in oggetto sussiste l'autorizzazione di agibilità n. 274 del 09/10/2007.

Conformità catastale

La situazione raffigurata nella planimetria catastale depositata il 04/02/2005 è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile è dunque conforme dal punto di vista catastale.

Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, Legge 178/2020 (Legge di Bilancio)

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari pignorate è stato oggetto delle convenzioni edilizie infra citate, pertanto potrebbero sussistere i presupposti per l'applicabilità dell'articolo in oggetto.

Esaminate le convenzioni edilizie di cui sopra, si segnala che, oltre al resto, era previsto il convenzionamento a norma dell'art. 32 della Legge 457/1978 del 4% della S.L.P. da destinare a locazione per categorie protette (per la durata di 8 anni).

Nello specifico, nella Convenzione Edilizia a rogito Notaio Mario MAZZOLA in data 14 luglio 1999, rep. n. 106.360, registrata a Torino il 29 luglio 1999 al n. 13.419 serie 1A era previsto quanto segue: *"il canone di locazione degli alloggi convenzionati non potrà essere superiore a quello calcolato per l'abitazione di natura non transitoria in base alle disposizioni della legge 27 luglio 1978, numero 392, con espressa rinuncia da parte del locatore a pattuizioni in deroga anche se consentite dalla legge. In alternativa, a scelta dei Proponenti soggetti attuatori, potrà essere applicato un canone annuo calcolato in base ad un rendimento del 4,5% della rendita catastale rivalutata ai sensi dell'art. 5 del D.L. 30 dicembre 1992, numero 504"*. Tale previsione non risulta modificata nelle successive convenzioni integrative.

Ciò premesso, si rileva altresì che:

- non risulta che l'immobile pignorato sia stato compreso nella quota da destinare a locazione convenzionata;
- il termine di 8 anni previsto per la locazione convenzionata è ampiamente decorso.

Pertanto, non sono emersi particolari vincoli, limiti o oneri operanti nella fattispecie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



(normativa di riferimento: Legge n. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001; P.R.G.C.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TORINO VIA TREVISO 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Nell'ambito del complesso immobiliare sito in Torino e denominato "LE TERRAZZE DI PARCO DORA", costituito da due blocchi di edifici (Lotto "A" e Lotto "B") e compreso fra Via Adolphe Daubrèe, Via Antonello da Messina, Via Treviso e Corso Umbria, quota intera della piena proprietà di un **appartamento** in Via Treviso n. 52, facente parte del fabbricato "I" del Lotto "B" (a 8 piani f.t.), e precisamente:

- al piano secondo fuori terra appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio e balcone, posto alle coerenze (come indicate nell'atto di provenienza, osservando in senso orario): Via Treviso, altro alloggio del piano, pianerottolo, ancora altro alloggio del piano e Via Antonello da Messina.
- al piano terreno cantina posta alle coerenze: parti comuni a tutti i lati.

Sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 1153 particella 132 sub 1000, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 1.533,88, indirizzo Via Treviso n. 52 piani T-2, correttamente intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area mista residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del fabbricato compendiante i beni pignorati

L'immobile è ubicato nel quartiere San Donato, nella zona semi-centrale nord della città, in un contesto urbano consolidato caratterizzato da edifici multipiano aventi destinazione residenziale e commerciale, con stato manutentivo in media discreto.

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato residenziale a otto piani f.t. (oltre a tre piani interrati adibiti a box auto e cantine), collocato presso l'incrocio tra Via Treviso e Via Antonello da Messina e facente parte di un ampio comprensorio di recente costruzione.

Principali caratteristiche, finiture e dotazioni:

- struttura portante in calcestruzzo armato;
- facciate in paramano (non sono presenti caratteri ornamentali di pregio);
- è presente l'impianto ascensore;
- copertura piana.

Descrizione dei beni pignorati

L'appartamento prospetta a sud su Via Treviso e a est su Via Antonello da Messina, ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio e balcone.

Finiture e dotazioni:

- tramezzi in muratura intonacati e tinteggiati
- pavimenti in piastrelle di ceramica e parquet
- rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle di ceramica
- serramenti esterni in legno e vetrocamera
- portoncino d'ingresso blindato

Impianti principali:

- riscaldamento centralizzato
- impianto idro-sanitario
- impianto elettrico completo di comandi, prese e punti luce in ogni vano
- aria condizionata
- antifurto

Non risultano disponibili le certificazioni degli impianti.

I materiali utilizzati sono di buona qualità e lo stato di conservazione è buono (non si rilevano fenomeni di degrado che richiedano interventi eccedenti la normale manutenzione ordinaria).

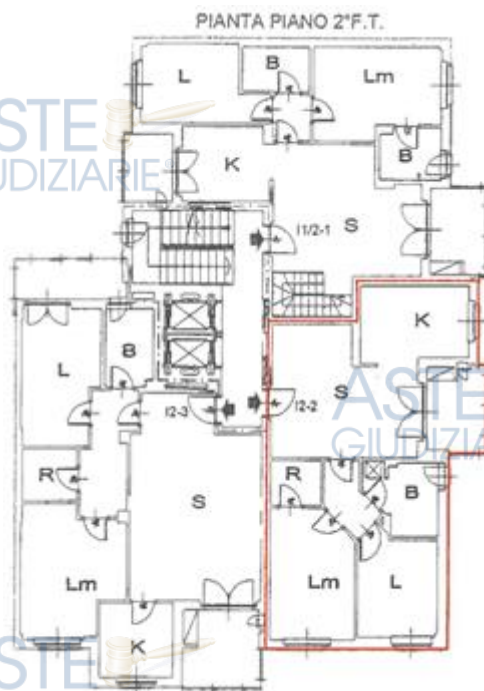
Secondo quanto risulta dal Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, l'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Le altre unità residenziali presenti nell'edificio presentano in prevalenza le classi energetiche C e D.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	82,50	x	100 %	=	82,50
Balcone	6,88	x	50 %	=	3,44
Cantina	4,52	x	25 %	=	1,13
Totale:	93,90				87,07



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: 21/10/2024

Fonte di informazione: Annuncio "PARCO DORA - 09/09/2024) - Ivanacase (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al quarto piano con ascensore composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni, tre balconi e cantina.

Indirizzo: Via Antonello da Messina, 5

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 255.000,00 pari a 2.550,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 216.750,00 pari a 2.167,50 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2024

Fonte di informazione: Annuncio "VIA DEFENDENTE FERRARI. PARCO DORA. TERRAZZO" - 24/07/2020 - Cochiba Immobiliare (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al secondo piano con ascensore composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, lavanderia, bagno, ampio terrazzo e cantina di pertinenza.

Indirizzo: Via Defendente Ferrari

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 168.000,00 pari a 2.100,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 142.800,00 pari a 1.785,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2024

Fonte di informazione: Annuncio "VIA DEFENDENTE FERRARI. PARCO DORA. TERRAZZINO" - 11/11/2022 - Cochiba Immobiliare (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al secondo piano con ascensore composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, box auto e cantina di pertinenza

Indirizzo: Via Defendente Ferrari

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 2.173,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 212.500,00 pari a 1.847,83 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	216.750,00	142.800,00	212.500,00



Consistenza	87,07	100,00	80,00	115,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.550,00	2.100,00	2.173,91
Stato di manutenzione	7,00	7,00	7,00	7,00
Livello finiture e dotazioni	6,00	7,00	6,00	6,00
Livello di piano (in presenza di ascensore)	2,00	4,00	2,00	2,00

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	1.785,00	1.785,00	1.785,00
Stato di manutenzione		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Livello finiture e dotazioni		12.000,00	12.000,00	12.000,00
Livello di piano (in presenza di ascensore)	2,5 %	5.418,75	3.570,00	5.312,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		216.750,00	142.800,00	212.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-23.080,05	12.619,95	-49.855,05
Stato di manutenzione		0,00	0,00	0,00
Livello finiture e dotazioni		-12.000,00	0,00	0,00
Livello di piano (in presenza di ascensore)		-10.837,50	0,00	0,00
Prezzo corretto		170.832,45	155.419,95	162.644,95

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **162.965,78**

Divergenza: 9,02% < **10%**

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Avendo rilevato la disponibilità di un congruo numero di "comparabili", cioè di recenti ed attendibili proposte in vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, si procede alla ricerca del valore di mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (di seguito denominato MCA), comparando l'immobile pignorato ai suddetti immobili di confronto, dei quali sono noti prezzo (richiesto, e dunque ancora da scontare) e caratteristiche immobiliari.

Il MCA simula il mercato attraverso il rilievo e l'elaborazione dei dati reali da questo espressi e

costituisce dunque il procedimento di stima più diretto ed appropriato in quanto basato su parametri certi e trasparenti, su un criterio metodologico sistematico e sulla dimostrazione dei risultati.

APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il MCA è basato su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima, determinati in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) processo di segmentazione e analisi del segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) analisi dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Processo di segmentazione e analisi del segmento di mercato

Affinché i dati siano affidabili è necessario che i comparabili siano il più possibile simili all'immobile in esame, pertanto l'individuazione degli immobili di confronto deve essere effettuata nell'ambito dello stesso segmento di mercato; ciò rende necessario il cosiddetto "processo di segmentazione", allo scopo di individuare lo specifico sotto-mercato in cui ricade l'immobile da stimare.

Il segmento immobiliare è definito da una serie di indicatori economico-estimativi (due o più unità immobiliari ricadono nel medesimo segmento di mercato se presentano gli stessi indicatori).

Parametri del segmento di mercato

Zona / Quartiere / Via: zona semi-centrale nord / San Donato / Via Treviso - Via Antonello da Messina

Tipologia edilizia prevalente: Appartamenti in condominio multipiano

Tipo di contratto: Compravendita

Tipo di attività dei contraenti: Impiegati, artigiani, casalinghe

Motivazione a vendere: Trasferimento e liquidazione

Motivazione a comprare: Trasferimento, prima abitazione, cessione in uso

Forma di mercato: Concorrenza monopolistica

Indici mercantili

- Balconi: 0,50
- Cantine e sgomberi 0,25
- Livello di piano (in presenza di ascensore): +2%/piano
- Sconto medio trattativa: 15%
- Saggio annuo di rivalutazione del prezzo : +4,28%

Il saggio annuo di rivalutazione del prezzo è stato rilevato sull'andamento dei prezzi unitari medi di richiesta per appartamenti posti in vendita nei quartieri Borgo Vittoria e Parco Dora del Comune di Torino nel periodo da Settembre 2023 a Settembre 2024, pubblicati su www.immobiliare.it:

Settembre 2023: €/mq 1.286; Settembre 2024: €/mq 1.341.

Saggio di rivalutazione del prezzo = (max - min) / min = (€/mq 1.341 - €/mq 1.286) / €/mq 1.286 = 0,0428 = +4,28%

Si assume che il saggio annuo di rivalutazione rilevato sui prezzi di richiesta sia pari a quello relativo ai prezzi delle corrispondenti compravendite reali.

Rilevazione dei dati immobiliari

Nel caso di specie i dati immobiliari sono costituiti dai prezzi di richiesta scontati e dalle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi in esame (ovvero le caratteristiche immobiliari, posizionali, tipologiche ed economiche dettagliatamente riportate nella tabella dei dati), qui esposti in modo documentato e verificabile.

E' stato formato un insieme di tre immobili di confronto simili, vicini al fabbricato oggetto di stima e recentemente posti in vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,07 x 1.871,66 = **162.965,44**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 162.965,44**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162.965,44**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino.

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	87,07	0,00	162.965,44	162.965,44
				162.965,44 €	162.965,44 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.965,44**

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

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

€. 163.000,00

data 05/11/2024



il tecnico incaricato
Domenico Sinatra

