



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Barsotti Marta

CUSTODE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

STEFANO MOSSO

CF:MSSSFN75P12L219F

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 109/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Chiesa della Salute 71, quartiere Madonna di Campagna, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TORINO, via Chiesa della Salute nr. 71 così censito: • Foglio 1106 particella 361 subalterno 8 – Zona Censuaria 2 - Categoria A/3 – Classe 2 – 4 vani – Superficie catastale 62 mq – Totale escluse aree scoperte 61 mq - Rendita € 537,12 – Piano 2. L'immobile risulta occupato dall'esecutato. L'immobile è compost da: n.2 camera, cucina, ingresso e bagno. L'immobile è allo stato originario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 325 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1106 particella 361 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CHIESA DELLA SALUTE n. 71, piano: 2° (3° f.t.), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A Nord: stabile di via Chiesa della Salute n.73 A Est: via Chiesa della Salute A Sud: stabile via Chiesa della Salute n.69 A Ovest: cortile condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.600,00
Data della valutazione:	10/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco delle formalità e gravami è stato desunto dal certificato notarile, allegato agli atti, della Dott.ssa [REDACTED] notaio in Torino datato il 13/02/2024 aggiornato al 12/02/2024.

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** attiva, stipulata il 21/12/2018 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 37737/18977 di repertorio, iscritta il 09/01/2019 a Torino 1 ai nn. 809/124, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 63759.00 €.

Importo capitale: 42505.60 €.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a immobile in Torino al Catasto Fabbricati al foglio 1106 particella 361 subalterno 8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/02/2024 a Ufficiale giudiziario ai nn. 5703/4509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare atto esecutivo o cautelare n.1217 del 09/02/2024.

La formalità è riferita solamente a immobile in Torino al Catasto Fabbricati al foglio 1106 particella 361 subalterno 8

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:	€. 1.651,35
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.660,18
Millesimi condominiali:	60



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle giuste risultanze del regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio [REDACTED] in data 20/10/1951, repertorio n. 10839, registrato a Torino, in data 2/11/1951, al numero 8062, all'alloggio in oggetto spetta *"l'uso esclusivo del balconcino posto nell'interpiano sottostante."*

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 21/12/2018), con atto stipulato il 21/12/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 37736 di repertorio, trascritto il 09/01/2019 a Torino 1 ai nn. 808/588.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Torino al C.F. al foglio 51 particella 1295 subalterno 8.

Identificato nelle formalità precedenti con identificativo catastale C.F. foglio 51 particella 1295 subalterno 8

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione (dal 08/03/2000 fino al 21/12/2018), con atto stipulato il 08/03/2000 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 3350 di repertorio, trascritto il 22/03/2000 a Torino 1 ai nn. 9675/5714.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Torino al C.F. al foglio 51 particella 1295 subalterno 8

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1951-01-10177**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A PROGETTO CASA A 5 PIANI, presentata il 30/12/1950 con il n. 733 di protocollo, rilasciata il 07/04/1951 con il n. 180 di protocollo, agibilità del 17/09/1956 con il n. 765 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di via Chiesa della salute 71

Permesso di Costruire N. **1987-01-2317**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento centrale termica, presentata il 26/05/1987 con il n. 2317 di protocollo, rilasciata il 27/10/1987

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: Areo normativa: Residenza R3; Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq; . Il titolo è riferito solamente al Foglio: 1106 - Particella: 361. Ricade in: - 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.); -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. 1837; ?compreso nel limite del "SISTEMA COMMERCIALE GROSSETO VITTORIA"; ?ricadente nella seguente sezione di "ADDENSAMENTO COMMERCIALE": ADDENSAMENTO A2.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: art. 6 bis comma 5 L.R. 19/99)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnala una incoerenza del sedime stradale tra quello indicato in visura catastale e il reale sedime, ovvero in visura l'indirizzo è Piazza Chiesa della Salute n.71, l'indirizzo corretto è via Chiesa della Salute n.71. (normativa di riferimento: art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10)

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di correzione al catasto urbano: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: art. 34bis comma 3 TUE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di scaldacqua a gas a camera aperta nel locale cucina, mancanza della valvola d'arresto gas per il piano cottura. (normativa di riferimento: decreto ministeriale 37/08, UNI 7129: Testo Unico per gli impianti a gas.)

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

Costi di regolarizzazione:



- Intervento per sostituzione boiler a gas: €1.500,00
- Intervento per installazione valvola gas per il piano cottura.: €600,00
- Rilascio dichiarazione di conformità impiantistica: €300,00

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la dichiarazione di conformità impianti o la dichiarazione di rispondenza dell'impianto. (normativa di riferimento: decreto ministeriale 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilascio dichiarazione di rispondenza impiantistica: €300,00

BENI IN TORINO VIA CHIESA DELLA SALUTE 71, QUARTIERE MADONNA DI CAMPAGNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Chiesa della Salute 71, quartiere Madonna di Campagna, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TORINO, via Chiesa della Salute nr. 71 così censito: • Foglio 1106 particella 361 subalterno 8 – Zona Censuaria 2 - Categoria A/3 – Classe 2 – 4 vani – Superficie catastale 62 mq – Totale escluse aree scoperte 61 mq - Rendita € 537,12 – Piano 2. L'immobile risulta occupato dall'esecutato. L'immobile è compost da: n.2 camera, cucina, ingresso e bagno. L'immobile è allo stato originario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 325 cm. Identificazione catastale:

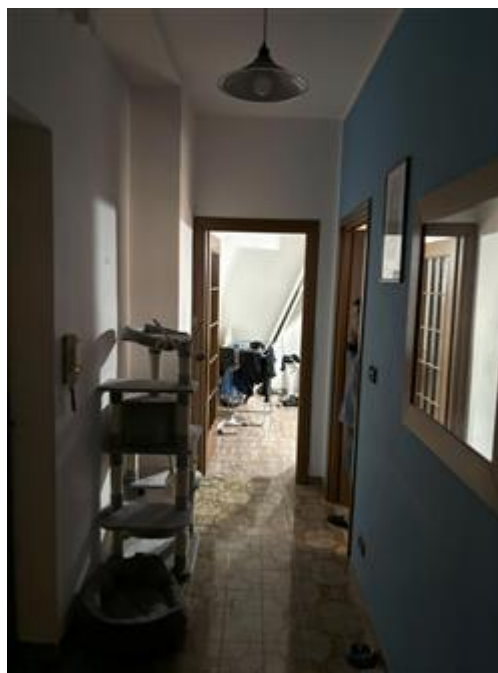
- foglio 1106 particella 361 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CHIESA DELLA SALUTE n. 71, piano: 2° (3° f.t.), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A Nord: stabile di via Chiesa della Salute n.73 A Est: via Chiesa della Salute A Sud: stabile via Chiesa della Salute n.69 A Ovest: cortile condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.





Camera a sinistra rispetto all'ingresso



Ingresso



Bagno



Camera a destra rispetto all'ingresso





Cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Linee di trasporto pubblico nelle immediate vicinanze dalla stabile in oggetto (distanza max 200 metri)



Prospetto della via Chiesa della Salute con presenza di attività commerciali locali





Vista di via Chiesa della Salute dal balcone dell'unità in oggetto



Localizzazione su stalcio di mappa, indicazione della distanza tra il sito in oggetto e la Stazione Dora

SERVIZI

negozi al dettaglio
centro commerciale
spazi verde
cinema



COLLEGAMENTI

tram distante 80 metri
autobus distante 80 metri
ferrovia distante 1 km
autostrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La zona è periferica con una comunità ampiamente eterogenea e di ceto medio basso. A meno di 2 km di distanza vi sono la Stazione Dora, il Parco Dora e il Centro commerciale Dora con il cinema multisala.

La via é di transito dalla periferia Nord al centro città, in passato era una via molto congestionata, ma, con l'apertura del nuovo corso Venezia che ha assorbito la maggior parte di tale flusso, via Chiesa della Salute è diventata più scorrevole. La presenza di molte attività commerciali al dettaglio la rende una delle vie più commerciali del quartiere.

L'appartamento è sito in un condominio di tipo economico, le parti comuni risultano in uno stato normale ma prive di qualsiasi caratteristica di pregio. Il piano tipo è composto da tre unità



immobiliare (u.i.) di cui le due laterali hanno una doppia esposizione e la centrale con una sola esposizione verso via Chiesa della Salute.

Quest'ultime hanno diritto, per Regolamento di condominio, all'uso esclusivo del balconcino a metapiano affacciante verso il cortile.

L'accesso all'u.i. in oggetto avviene dalla porta centrale del piano secondo (3° fuori terra). L'immobile, di conseguenza ha solo l'affaccio sulla via e l'uso esclusivo del balcone condominiale posto a metà piano (tra il piano 1° e il piano 2°).

L'accesso all'u.i. avviene dal vano scala sull'ingresso, da questo frontalmente vi sono gli accessi per la cucina a sinistra e il bagno a destra, sui lati corti dell'ingresso l'accesso alle rispettive due camere.

Lo stato delle pavimentazioni di tutta l'u.i. risalgono all'epoca del fabbricato e risultano senza particolari pregi.

Gli infissi, si presentano funzionanti con un normale stato di usura, sono dotati di vetro camera e di doppia apertura.

Tutti gli impianti sono originari dell'epoca di costruzione e privi di Dichiarazione di Conformità o di Rispondenza.

L'immobile risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa con termovalvole e contabilizzatori di calore indiretti conformità: Presenza di Libretto d'Impianto a C.I.T. col numero 224021

nella media 

fognatura: anni '60/'70 la rete di smaltimento è realizzata in piombo, conformità: Non è stata reperita nessuna certificazione dell'impianto

molto scarso 

elettrico: civile di livello 1, la tensione è di 220V - 3,3 kW conformità: Non è stata reperita nessuna certificazione d'impianto.

mediocre 

idrico: anni '60/'70 con alimentazione in colonna montate condominiale, la rete di distribuzione è realizzata in ferro oramai obsoleto e fatiscente. conformità: Non è stata reperita nessuna certificazione dell'impianto

molto scarso 

gas: con alimentazione a metano conformità: Non è stata reperita nessuna certificazione dell'impianto. Presenza di boiler a gas a camera aperta all'interno del locale cucina, mancanza della valvola di arresto del piano cottura.

mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Serramenti a doppia apertura, ad anta e a vasistas realizzati in legno con vetro doppio ad aria.

al di sotto della media 

infissi interni: Alcuni ad apertura a compasso, altri a soffietto. realizzati in legno tamburato, con tamponamenti in vetro semplice

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in Monocottura

scarso 





Intervento per la creazione del nuovo attacco lavello per la cucina, collegato all'impianto esistente.



Impianto di riscaldamento centralizzato, dotato di termovalvole e contabilizzatori di calore indiretti.



Boiler a gas di tipo a camera aperta con fiamma pilota.



Dettaglio punto luce (centro volta) della camera a sinistra dell'ingresso.





Stato degli infissi interni vista dall'ingresso, Stato della pavimentazione e della decorazione dell'immobile.



Stato degli infissi esterni. Infisso camera a sinistra dell'ingresso.

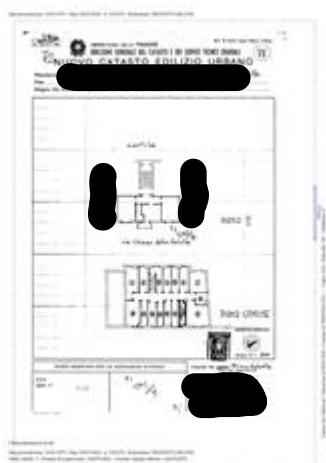
CONSISTENZA:

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

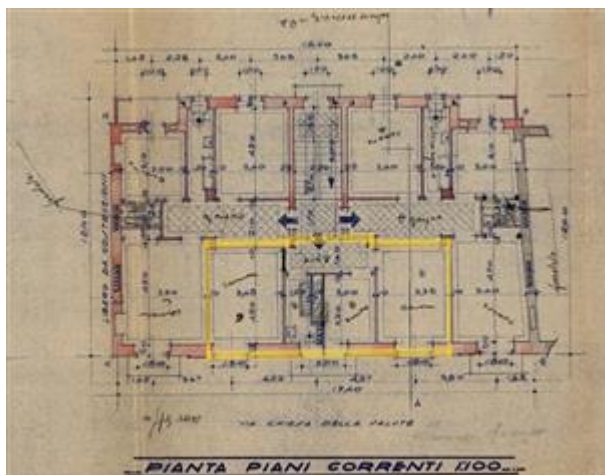
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda	60,00	x	100 %	=	60,00
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Balcone verso la via	3,00	x	30 %	=	0,90
Balcone verso cortile	1,00	x	15 %	=	0,15
Arrotondamento al metro	0,45	x	100 %	=	0,45
Totale:	70,45				63,00

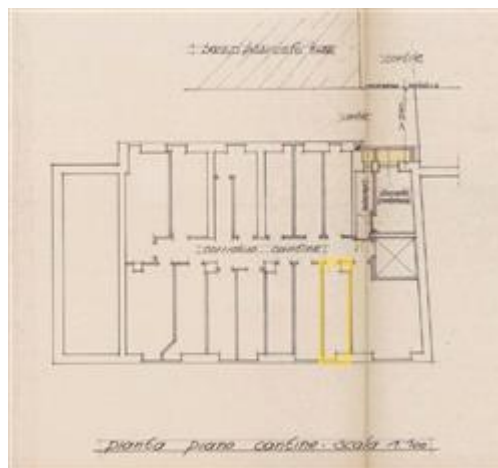




Planimetria catastale in atti



Stralcio C.E. al prot.1951-01-10177 del 30 dicembre 1950



Stralcio L.E. al prot. 1987-01-2317 del 27 ottobre 1987

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: 14/10/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 4268/2020

Descrizione: B) TORINO, Lungo Dora Agrigento nr. 73 così censito: • Foglio 1182 particella 320 subalterno 6 – Zona Censuaria 1 - Categoria A/3 – Classe 3 – 4 vani – Superficie catastale 75 mq – Totale escluse aree scoperte 73 mq - Rendita € 588,76 – Lungodora Agrigento n. 73 – Piano 1. L'immobile risulta libero., 2

Indirizzo: Via Lungo Dora Agrigento , 73 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 75



Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Distanza: 1,429.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/05/2022

Fonte di informazione: Contenzioso, 4268/2020

Descrizione: C) TORINO, Via Cuneo nr. 49 così censito: • Foglio 1151 particella 264 subalterno 14 – Zona Censuaria 1 - Categoria A/3 – Classe 3 – 3 vani – Superficie catastale 52 mq – Totale escluse aree scoperte 51 mq - Rendita € 441,57 – Via Cuneo n. 49 – Piano 3.L'immobile risulta occupato senza titolo., 3

Indirizzo: Via Cuneo , 49 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.500,00 pari a 394,23 Euro/mq

Valore Ctu: 30.000,00 pari a: 576,92 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.500,00 pari a: 375,00 Euro/mq

Distanza: 1,429.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/12/2017

Fonte di informazione: Contenzioso, 4745/2016

Descrizione: Alloggio ubicato al secondo piano (terzo f.t.) con accesso dal ballatoio, alloggio composto da tre camere, cucina, bagno e ripostiglio esterno, più un locale uso cantina al piano interrato, il tutto avente superficie commerciale di circa mq 75,00, comprensivo dei mobili e degli arredi in esso contenuti. L'immobile viene venduto congiuntamente dal curatore dell'Eredità Giacente per la quota di 75/100 ed al comproprietario per la quota di 25/100, e quindi per l'intero di 100/100. Per gli atti relativi alla vendita ed informazioni, curatore Eredità Giacente (email a l.gisondi@gisondiburgio.it, telefono 011/4333738),. 1

Indirizzo: Corso VIGEVANO, 55 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

Valore Ctu: 62.670,00 pari a: 835,60 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.950,00 pari a: 532,67 Euro/mq

Distanza: 1,073.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/10/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 4268/2020

Descrizione: B) TORINO, Lungo Dora Agrigento nr. 73 così censito:• Foglio 1182 particella 320 subalterno 6 – Zona Censuaria 1 - Categoria A/3 – Classe 3 – 4 vani – Superficie catastale 75 mq – Totale escluse aree scoperte 73 mq - Rendita € 588,76 – Lungodora Agrigento n. 73 – Piano 1. L'immobile risulta libero., 2

Indirizzo: Via Lungo Dora Agrigento , 73 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Distanza: 1,429.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110855535/?entryPoint=map>

Descrizione: In zona Borgo Vittoria, comodo a tutti i servizi primari e secondari. Appartamento al primo piano, composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico, balcone e porzione di ballatoio. Completano la proprietà due cantine al pia

Indirizzo: via Chiesa della Salute, 37

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.500,00 pari a 537,74 Euro/mq

Distanza: 120.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111160283/?entryPoint=map>

Descrizione: BILOCALE DA REDDITO, TERMOAUTONOMO. Via Chiesa della Salute: Proponiamo in vendita alloggio arredato e ristrutturato composto da ingresso living su cucina, disimpegno, camera, bagno, 2 balconi e cantina. Termoautonomo. Occupato

Indirizzo: via Chiesa della Salute 39

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 975,00 Euro/mq

Distanza: 15.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (31/12/2023)

Domanda: Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: TORINO Comune: TORINO Fascia/zona: Periferica



/MADONNA DI CAMPAGNA Codice zona: D10Microzona: 35Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economicoDestinazione: Residenziale

Offerta: Abitazioni di tipo economico Normale

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.100,00

<https://borsinoimmobiliare.it> (09/05/2024)

Domanda: QUOTAZIONI IMMOBILIARI Via Chiesa Della Salute, 71, 10147 Torino To, Italia

Offerta: Abitazioni in stabili di 2° fascia, quotazione di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo: 795,00

Valore massimo: 1.151,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando l'assenza di caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono aumentare l'"apetibilità" dell'immobile in oggetto nell'attuale mercato immobiliare e essendo sia lo stabile che l'unità immobiliare appartenente ad una edilizia di tipo economico, si ritiene opportuno partire da un valore pari al minimo del valore suggerito dalla banca dati dell'A.d.E. ritenendolo un valore equo confrontato ai valori unitari delle altre fonti qui riportate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,00	x	730,00	=	45.990,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.990,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.990,00
---	---------------------

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 di “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	63,00	0,00	45.990,00	45.990,00
				45.990,00 €	45.990,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.900,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.090,00**

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: **€. 6.463,50**
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: **€. 26,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.600,00**

data 10/06/2024

il tecnico incaricato
STEFANO MOSSO

