

CONSULENZA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO - sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig.ra GIUDICE dott.ssa Paola DEMARIA - RGE N. 235/2024

CREDITORE PROCEDENTE: PPSS

CREDITORE INTERVENUTO: AAEE

DEBITORI ESECUTATI:

1. sig. BBSS
2. sig. AASS
3. sig.ra NNSS

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

LOTTO 1

Appartamento e due cantine sito a TORINO, via CORMONS n.21.

della superficie commerciale di mq **57,00**

per la quota di:

4/6 di proprietà di BBSS

1/6 di proprietà di AASS

1/6 di proprietà di NNSS

Identificazione catastale:

catasto fabbricati: foglio 1489, particella 559, sub. 2,

categoria A/2, classe 1,

consistenza 3,5 vani,

rendita catastale euro 469,98,

indirizzo catastale: via CORMONS n.21, TORINO,

piano: T (N.B.: sulla visura catastale non è indicato anche il piano S1 per le cantine)

intestato a:

1/2 di proprietà di BBSS, in regime di comunione dei beni con LLLL;

1/2 di proprietà di LLLL, in regime di comunione dei beni con BBSS.

N.B. l'intestazione catastale indicata non è aggiornata in seguito al decesso della sig.ra LLLL.

Coerenze (sulla base della planimetria catastale):

Per l'appartamento (da Nord in senso orario):

- via Cormons,
- proprietà "SSSS" o aventi causa,
- cortile comune,
- vano scala, pianerottolo, androne ingresso stabile.

La planimetria catastale è idonea ad individuare i confini effettivi dell'abitazione.

Per la cantina "A" (seguendo la nomenclatura utilizzata nell'atto di provenienza) (da Nord in senso orario):

- sottosuolo di via Cormons,
- proprietà "SSSS" o aventi causa,
- locale caldaia comune,
- corridoio comune cantine,
- altra cantina.

Per la cantina "B" (seguendo la nomenclatura utilizzata nell'atto di provenienza) (da Nord in senso orario):

- corridoio comune cantine,
- locale caldaia comune,
- sottosuolo cortile comune,
- altra cantina.

La planimetria catastale, pur idonea ad individuare i confini delle due cantine, non risulta corrispondente a quanto effettivamente realizzato. (le pareti divisorie non sono presenti).

LOTTO 2

Magazzino/deposito sito a TORINO, via CORMONS n.21.
della superficie commerciale di mq **86,00**

per la quota di:

4/6 di proprietà di BBSS,

1/6 di proprietà di AASS

1/6 di proprietà di NNSS

Identificazione catastale:

catasto fabbricati: foglio 1489, particella 559, sub. 5,

categoria C/2, classe 6,

consistenza 86 mq,

rendita catastale euro 350,88,

indirizzo catastale: via CORMONS n.21, TORINO,

piano: T,

intestato a:

1/2 di proprietà di BBSS, in regime di comunione dei beni con LLLL;

1/2 di proprietà di LLLL, in regime di comunione dei beni con BBSS.

N.B. l'intestazione catastale indicata non è aggiornata in seguito al decesso della sig.ra LLLL.

Coerenze (sulla base della planimetria catastale):

(da Nord in senso orario):

- cortile comune,
- proprietà "SSSS" o aventi causa,
- proprietà "FFFF" o aventi causa,
- via Sapri.

La planimetria catastale è idonea ad individuare i confini effettivi del cespite.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

LOTTO 1 (appartamento e cantine)

Trattasi di un appartamento al piano RIALZATO in uno stabile NON dotato di ascensore e composto da: ingresso, soggiorno living/cucina, un'ampia camera da letto, un bagno con finestra, oltre due cantine poste al piano interrato.

L'unità abitativa ha due arie, affacciando su due lati contrapposti. Gode di buona luminosità.

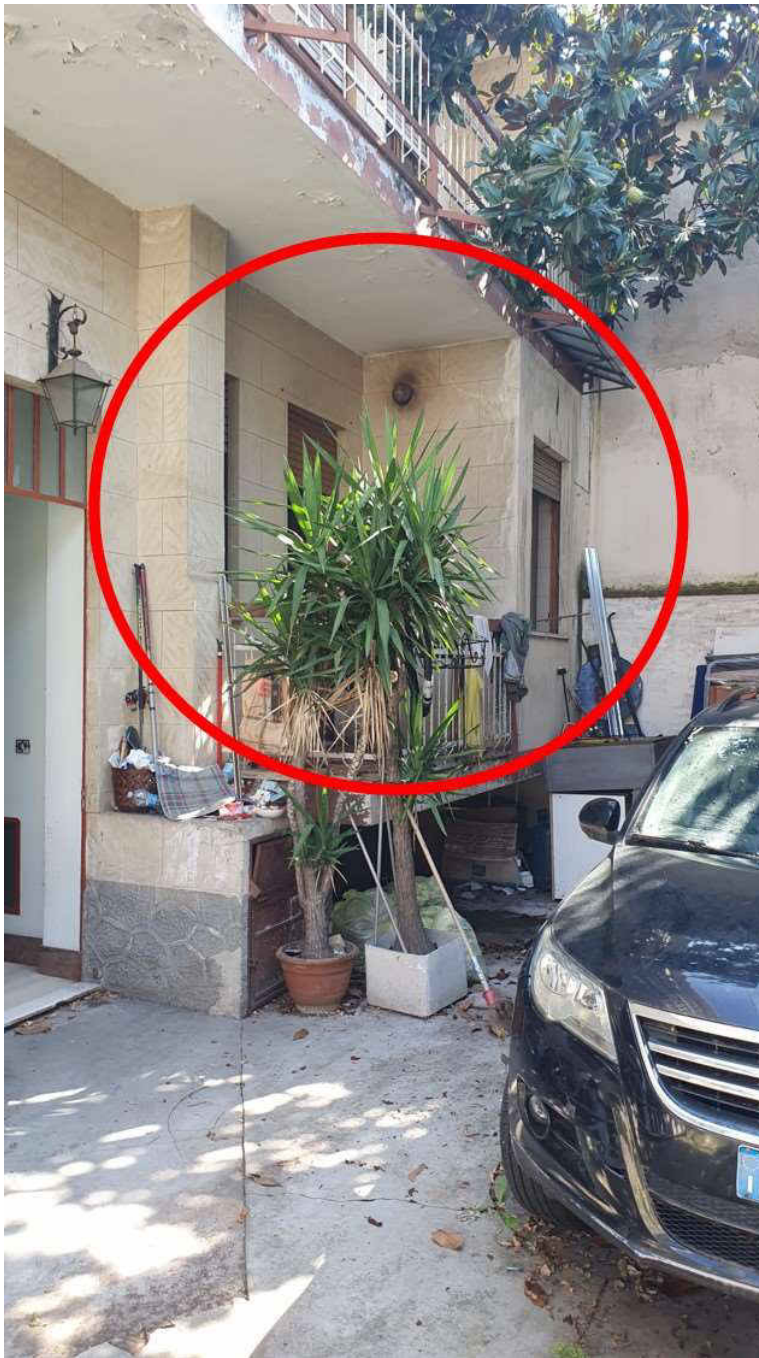
L'unità ha un'altezza interna di circa metri 3,00.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra, oltre 1 piano interrato.

Fig. – stabile – facciate su strada



Fig. – abitazione (vista dal cortile)



LOTTO 2 (magazzino/deposito)

Trattasi di un ampio magazzino/deposito al piano TERRENO.

Per dare un'idea delle dimensioni, se fosse un'autorimessa, potrebbero esservi custodite circa n.6 automobili di medie dimensioni.

L'unità ha due ingressi, uno molto ampio da strada, l'altro (pedonale) da cortile comune.

L'unità ha un'altezza interna di circa metri 4,20.

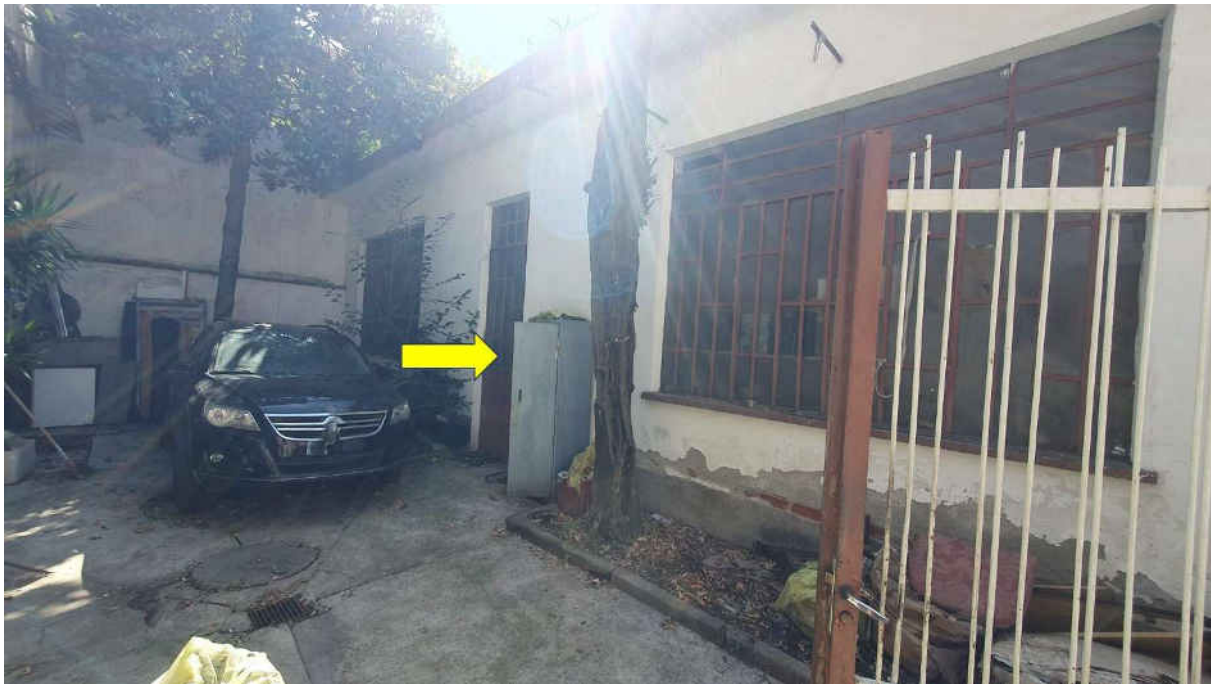
L'intero edificio si sviluppa su 1 piano fuori terra.

Il tetto è un lastrico piano che NON è parte della proprietà qui sottoposta ad esecuzione.

Fig. – stabile – facciata su strada



Fig. – facciata laterale su cortile con secondo ingresso (pedonale)



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

LOTTO 1:

Alla data del sopralluogo 03/09/2024 l'immobile si mostrava disabitato. Sono presenti arredi ed oggetti vari.
In capo agli esecutati non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in qualità di dante causa.
Gli esecutati risultano residenti all'indirizzo dell'immobile sottoposto ad esecuzione.

LOTTO 2:

Alla data del sopralluogo 03/09/2024 l'immobile si mostrava utilizzato. Sono presenti arredi ed oggetti vari.
In capo agli esecutati non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in qualità di dante causa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

PER ENTRAMBI I LOTTI

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:

A) ipoteca legale, derivante da: cartella esattoriale, rep.117808/110, emessa da UNIRISCOSSIONI spa il 24/05/2006, iscritta il 30/05/2006 a TORINO 1 ai nn. **26594/6762**,

a favore di: UNIRISCOSSIONI spa,

contro: **il sig. BBSS** per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

Importo capitale: 58.803,85.

Importo ipoteca: 117.607,70.

La formalità è riferita ad entrambi i lotti qui sottoposti ad esecuzione e pertanto in caso di aggiudicazione:

- verrà cancellata totalmente se aggiudicati entrambi i lotti;
- verrà “ristretta” al solo lotto rimanente, se venisse aggiudicato un solo lotto.

B) ipoteca legale, derivante da: “ruolo”, rep.2166/11015, emessa da EQUITALIANORD spa il 04/08/2015, iscritta il 12/08/2015 a TORINO 1 ai nn. **28039/4011**.

a favore di: EQUITALIANORD spa,

contro: **il sig. BBSS** per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

Importo capitale: 129.849,33.

Importo ipoteca: 259.698,66.

La formalità, oltre ai due lotti qui sottoposti ad esecuzione, è riferita anche ad altri cespiti e pertanto in caso di aggiudicazione:

- verrà “ristretta” ai cespiti “rimanenti”.

C) ipoteca legale, derivante da: “ruolo e avviso di addebito esecutivo”, rep.3777/11016, emessa da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa il 12/10/2016,

iscritta il 14/10/2016 a TORINO 1 ai nn. **38941/6209**,

a favore di: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa,

contro: **il sig. BBSS** per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

Importo capitale: 147.125,69.

Importo ipoteca: 294.251,38.

La formalità, oltre ai due lotti qui sottoposti ad esecuzione, è riferita anche ad altri cespiti e pertanto in caso di aggiudicazione:

- verrà “ristretta” ai cespiti “rimanenti”.

D) ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (iscritta il 11/12/2003 a TORINO 1 ai nn. 11965/61263, rep.62306/24585 stipulato il 21/11/2003 Notaio Francesco GORIA - TORINO),

iscritta il **31/10/2023** a TORINO 1 ai nn. **45159/6363**,

a favore di: UNICREDIT BANCA spa,

contro:

➤ **il sig. BBSS** per la propria quota di 1/2 di proprietà;

➤ **la sig.ra LLLL** per la propria quota di 1/2 di proprietà;

Importo capitale: 75.000,00.

Importo ipoteca: 150.000,00.

La formalità è riferita ad entrambi i lotti qui sottoposti ad esecuzione e pertanto in caso di aggiudicazione:

- verrà cancellata totalmente se aggiudicati entrambi i lotti;
- verrà “ristretta” al solo lotto rimanente, se venisse aggiudicato un solo lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

E) pignoramento, derivante da atto giudiziario, trascritto il 24/05/2021 a TORINO I ai nn. **22736/16721**, a favore di: PPCC ...snc– Moncalieri (TO), contro il sig. BBSSS per la propria quota di proprietà; La formalità è riferita ad entrambi i lotti qui sottoposti ad esecuzione.

Nota: Con ordinanza del 10/12/2023, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare RE_382/2021 (GE_ dott.ssa GAMBINO), veniva disposta la cancellazione del pignoramento in trattazione e la procedura veniva dichiarata estinta. (Si veda al riguardo certificazione prodotta dal Creditore procedente). Da ispezione ipotecaria, acquisita dallo scrivente il 23/09/2024 (ed allegata), essa formalità non risulta ancora cancellata.

F) pignoramento, derivante da atto giudiziario, trascritto il 15/04/2024 a TORINO I ai nn. **15035/11921**, a favore Di: PRISMA SPV srl – ROMA; contro:

- 4/6 di proprietà di BBSS,
- 1/6 di proprietà di AASS,
- 1/6 di proprietà di NNSS,

La formalità è riferita ad entrambi i lotti qui sottoposti ad esecuzione e pertanto in caso di aggiudicazione:

- verrà cancellata totalmente se aggiudicati entrambi i lotti;
- verrà “ristretta” al solo lotto rimanente, se venisse aggiudicato un solo lotto.

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA', VINCOLI, ONERI ETC

N.B: La cancellazione di tali formalità, nei termini descritti, a carico della procedura, prevede oneri a cura dell'aggiudicatario, quantificabili in circa euro 1.500,00.

4.2.3. Altre formalità: Nessuna.

Si richiamano:

- ✓ la certificazione notarile versata in atti dal creditore procedente;
- ✓ le ispezioni ipotecarie ed i “ruoli” versati in atti dal creditore intervenuto (228 pagine). Il creditore intervenuto indica anche “quote al chirografo” per i tre soggetti eseguiti (rif. Atto di intervento);
- ✓ le ispezioni ipotecarie dello scrivente Esperto, al 23/09/2024, allegate alla presente perizia.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

CONDOMINIO:

Nell'ultimo atto di provenienza (Notaio GORIA - 21/11/2003) NON è richiamato alcun Regolamento di Condominio ma all'art.2 vengono indicati compresi nella vendita la quota (non precisata) di comproprietà delle parti comuni (ad es. cortile, scale, centrale termica etc. individuati catastalmente come "beni comuni non censibili" al Foglio/Particella/Subalterno n. 1489/559/1).

SPESE CONDOMINIALI:

- **numero condomini totale:** 4 (2 appartamenti, 1 negozio, 1 basso fabbricato/magazzino);

- **mm generali** per appartamento e magazzino in analisi: uno degli esecutati riferisce il condominio essere privo di Tabelle millesimali per riparto spese.

-**Spese generali:** le spese vengono riferite essere di entità minimale.

Riscaldamento: di tipo **centralizzato**.

Nei due lotti visionati i termosifoni erano privi di contabilizzatori.

Per il LOTTO 2 (magazzino) uno degli esecutati riferisce che esso è servito da impianto centralizzato ma i radiatori sono stati scollegati.

L'aggiudicatario sarà responsabile, in solido con l'esecutato, delle spese condominiali (sia generali che di riscaldamento) insolute relative all'annualità di gestione in corso (non necessariamente solare) ed a quella precedente rispetto alla data di trasferimento dell'immobile in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

4/6 di proprietà di BBSS,
1/6 di proprietà di AASS,
1/6 di proprietà di NNSS.

quote pervenute come segue:

la quota di:

1/6 di proprietà di BBSS,
1/6 di proprietà di AASS,
1/6 di proprietà di NNSS,

è pervenuta in forza di atto di **successione** in morte (non trascritto) della sig.ra LLLL,
deceduta il 01/06/2014,
con accettazione tacita di eredità dei tre soggetti indicati trascritta il 23/10/2023 a TORINO 1 ai nn. 43846/34060
(nascente da atto Tribunale di Torino del 21/07/2023).

la quota di:

3/6 di proprietà di BBSS,
3/6 di proprietà di LLLL,

in regime di comunione dei beni,

è pervenuta in forza di atto di **compravendita** (allegato alla presente relazione),
stipulato il 21/11/2003 (Notaio Francesco GORIA - TORINO),
trascritto il 11/12/2003 a TORINO 1 ai nn. 40228/61262,
Venditore: sig. CCSS.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig. CCSS per la quota di 1/1 di proprietà.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO FRA VIVI, ANTERIORE AL VENTENNIO DALLA DATA DI
TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

il richiamato atto di compravendita del 21/11/2003 Notaio Francesco GORIA – TORINO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LOTTO 1

PER L'EDIFICIO DEL QUALE FA PARTE L'APPARTAMENTO:

Domanda presentata il 30/03/1967 protocollo n. 1967 1 60056 per nuova costruzione di una casa di civile abitazione a 2 piani fuori terra;

intestatario domanda: sig. **CCSS**

Rilasciato Permesso di Costruire n.1917 del 07/11/1967 dal Comune di Torino,

Abitabilità: rilasciata n.221 in data 05/02/1971.

LOTTO 2

PER IL BASSO FABBRICATO / MAGAZZINO:

Domanda presentata il 16/08/1966, protocollo n. 966 1 130132 per nuova costruzione di *basso fabbricato uso magazzino*;

intestatario domanda: sig. **CCSS**

Rilasciato Permesso di Costruire n.2194 del 07/10/1966 dal Comune di Torino,

Licenza di "occupazione": rilasciata n.1430 in data 23/08/1968.

Nota: in archivio Comunale le pratiche richiamate sono rinvenibili al numero civico n.23 (anziché 21).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

LOTTO 1 – ABITAZIONE E CANTINE

Al confronto fra quanto risultante all'archivio Edilizio del Comune di competenza e quanto valutato al sopralluogo dello scrivente, si osservano le seguenti **difformità** nella distribuzione spazi:

ABITAZIONE:

- 1) non sono presenti le pareti di separazione ingresso/ripostiglio/cucina così realizzando un unico ambiente. Di conseguenza si rileva anche la mancanza dell'antibagno;
- 2) Risulta spostata di circa 70 cm la parete di separazione fra ingresso e camera da letto.

CANTINE:

- 3) Le due cantine che costituiscono pertinenza dell'abitazione non corrispondono a quanto rappresentato nelle planimetrie comunali. Tale piano cantine risulta completamente diverso anche per le zone comuni (compreso il locale caldaia comune).

Le difformità indicate sono rappresentate in colorazioni differenti nelle planimetrie riportate nelle pagine seguenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: esecuzione delle opere di ripristino dei luoghi, come previsto allo stato originario e/o, ove ricorrano i presupposti, presentazione d'istanza ai sensi dell'art. 36/37 del DPR 06/06/2001 n.380 e s.m.i. (sanatoria).

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

Costi di regolarizzazione: circa **€.4.000** (quattromila/00)

LOTTO 2 – BASSO FABBRICATO/MAGAZZINO

al confronto fra quanto risultante all'archivio Edilizio del Comune di competenza e quanto valutato al sopralluogo dello scrivente, non si osservano difformità nella distribuzione spazi.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione: è già regolare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

LOTTO 1 – ABITAZIONE E CANTINE

Sono state rilevate le seguenti difformità:

PLANIMETRIA (segue le difformità edilizie già descritte).

Le difformità sono regolarizzabili, dopo aver regolarizzato la parte edilizia comunale, mediante: aggiornamento catastale (procedura c.d. "DOCFA")

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

Costi di regolarizzazione: circa **€.1.000,00** (mille/00).

Si precisa che, per procedura, a valle dell'aggiornamento catastale il subalterno attuale sarà soppresso e verranno costituiti nuovi subalterni, uno solo per l'abitazione ed uno per ciascuna cantina.

Si precisa infine che nella planimetria catastale attuale, in riferimento alle cantine, anche le altezze interne rappresentate non sono corrette e che il piano cantine presente diversi livelli di altezze, fino ad un massimo di circa metri 4,00).

LOTTO 2 – BASSO FABBRICATO/MAGAZZINO

La planimetria catastale è **conforme**.

Non vi è necessità di regolarizzazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

VISURA CATASTALE:

LOTTO 1 – ABITAZIONE E CANTINE

Intestati non aggiornati.

Manca indicazione piano S1 per le cantine.

LOTTO 2 – BASSO FABBRICATO/MAGAZZINO

Intestati non aggiornati.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel comune di Torino, nella zona Sud del quartiere “Lingotto”.

La distanza dal centro di Torino (piazza San Carlo) è di circa km 7.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

- 600 metri da fermata bus;
- 1.000 metri da fermata metropolitana “Bengasi”.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ricerca presso anagrafe dedicata, al 23/09/2024, entrambi i lotti (sia l’abitazione che il magazzino) risultano NON dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

Nota: il magazzino accatastato come C/2 sarebbe esente da APE ma, vista la presenza di impianto di riscaldamento, per motivi di controllo energetico, sarebbe più corretto attestarli con un APE.

CONSISTENZA:

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

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

LOTTO 1 (abitazione e cantine)

Consistenza commerciale complessiva: **57,00 m²**

Fig. – Planimetria ABITAZIONE (fonte: stralcio planimetria catastale con indicazioni differenze rispetto allo stato effettivo dei luoghi)

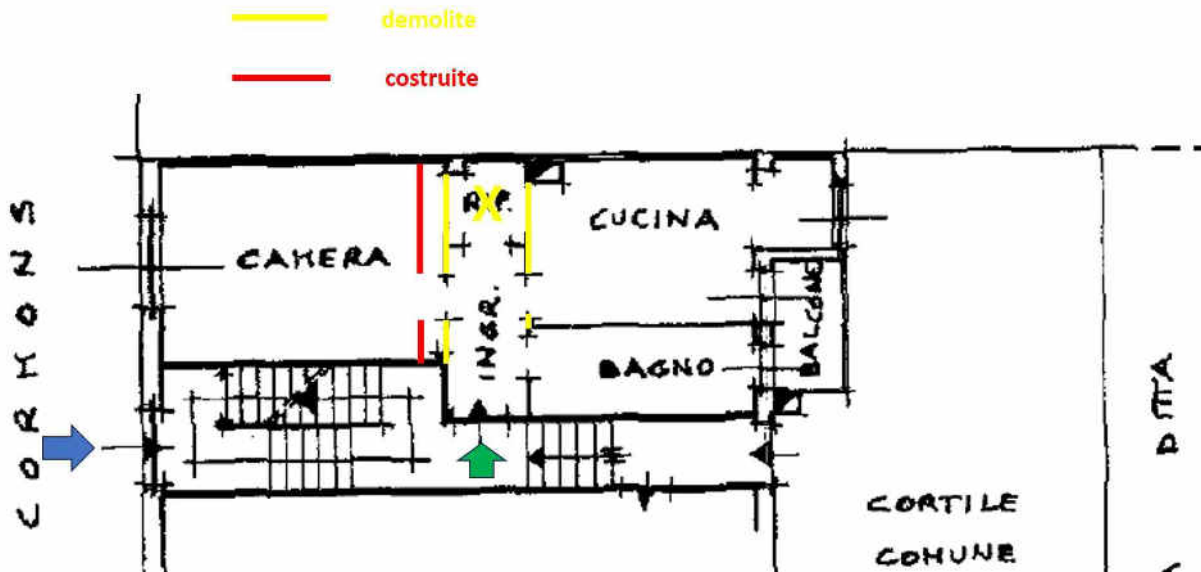
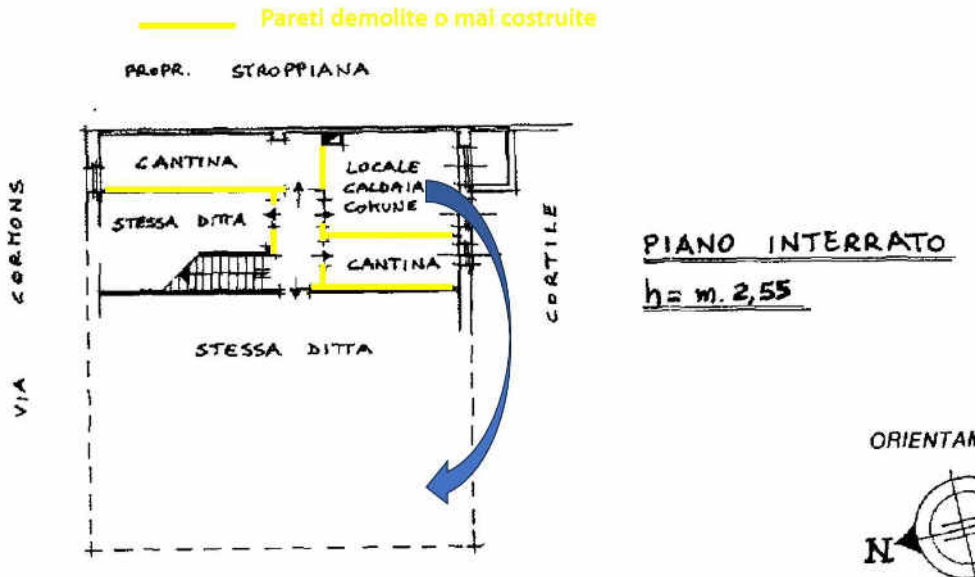


Fig. – Planimetria CANTINE (fonte: stralcio planimetria catastale) con indicazioni differenze rispetto allo stato effettivo dei luoghi (ad. Es. il locale caldaia comune si trova nell'altro angolo del piano cantine)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

LOTTO 1 (abitazione e cantine)

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)
Data contratto/ultima rilevazione: 23/09/2024
Fonte di informazione: borsino OMI, zona D4 periferica "Lingotto", 2° semestre 2023;
Tipologia: Residenziale/abitazioni di tipo "**economico**", stato conservazione "**normale**";
Superfici principali e secondarie: mq 100;
Superfici accessorie: mq 0;
Prezzo richiesto: 117.500,00 pari a 1.175,00 €/mq (minimo 950 €/mq / MAX 1.400 €/mq)
Sconto trattativa: 0 %

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)
Data contratto/ultima rilevazione: 23/09/2024
Fonte di informazione: borsino OMI, zona D4 periferica "Lingotto", 2° semestre 2023;
Tipologia: Residenziale/abitazioni di tipo "**civile**", stato conservazione "**normale**";
Superfici principali e secondarie: mq 100;
Superfici accessorie: mq 0;
Prezzo richiesto: 147.500,00 pari a 1.475,00 €/mq (minimo 1.200 €/mq / MAX 1.750 €/mq)
Sconto trattativa: 0 %

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/09/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare AZIMUT (Corso Fiume, Torino)
Descrizione: tinello, cucinotto, 1 camera da letto, bagno (STATO ORIGINALE);
Indirizzo: via Cormons n.7, piano 1 (senza ascensore)
Superfici principali e secondarie: mq 54
Superfici accessorie: mq 0
Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.018,00 €/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 49.500,00 pari a 916,00 €/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/09/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare AZIMUT (Corso Fiume, Torino)
Descrizione: tinello, cucinotto, 2 camere da letto, bagno (RISTRUTTURATO);
Indirizzo: via Cormons n.7, piano Rialzato (senza ascensore)
Superfici principali e secondarie: mq 76
Superfici accessorie: mq 0
Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.039,00 €/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 71.100,00 pari a 935,00 €/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/05/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare PROFESSIONECASA (Torino - Parella)
Descrizione: tinello, cucinotto, 1 camera da letto, bagno, ripostiglio (STATO ORIGINALE);
Indirizzo: via Sapri n.54/57, piano 2 (con ascensore)

Superfici principali e secondarie: mq 61
Superfici accessorie: mq 0
Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.065,00 €/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 58.500,00 pari a 959,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione, oltre ai borsini, è stata analizzata l'offerta di mercato relativa ad unità confrontabili per tipologia e situate strettamente nella medesima zona. Sono quindi state scartate dall'analisi le unità non comparabili con quanto oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$\text{mq } 57 \times \text{€/mq } 900 = \text{€ } 51.300,00$

Riduzione del **0%** per lo stato di occupazione: **€. 0,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.300,00**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 2.315,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori 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: **€. 43.985,00**

(Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente)

LOTTO 2 (magazzino)

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)

Data contratto/ultima rilevazione: 23/09/2024

Fonte di informazione: borsino OMI, zona D4 periferica "Lingotto", 2° semestre 2023;

Tipologia: Produttiva di tipo "capannoni tipici", stato conservazione "normale";

Superfici principali e secondarie: mq 100;

Superfici accessorie: mq 0;

Prezzo richiesto: 31.500,00 pari a 315,00 €/mq (minimo 210 €/mq / MAX 420 €/mq)

Sconto trattativa: 0 %

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)

Data contratto/ultima rilevazione: 23/09/2024

Fonte di informazione: borsino OMI, zona D4 periferica "Lingotto", 2° semestre 2023;

Tipologia: di tipo "box auto", stato conservazione "normale";

Superfici principali e secondarie: mq 100;

Superfici accessorie: mq 0;

Prezzo richiesto: 104.500,00 pari a 1.045,00 €/mq (minimo 840 €/mq / MAX 1.250 €/mq)

Sconto trattativa: 0 %

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare GENERALCASE (via Gorizia – TORINO)

Descrizione: magazzino/deposito;

Indirizzo: nel raggio di 500 metri dagli immobili sottoposti ad esecuzione, piano Terra,

Superfici principali e secondarie: mq 120

Superfici accessorie: mq 0

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 667,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 600,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione, oltre ai borsini, è stata analizzata l'offerta di mercato relativa ad unità confrontabili per tipologia e situate strettamente nella medesima zona. Sono quindi state scartate dall'analisi le unità non comparabili con quanto oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

mq 86 x €/mq 600 = € 51.600,00

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: € 0,00

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: € 51.600,00

Riduzione del valore del 5% 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: € 2.580,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori 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: € 49.020,00

(Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente).

Allegati:

1. certificati residenza esegutati
2. copia ultimo titolo di acquisto del debitore;
3. Agenzia Entrate – no concessione in godimento;
4. CATASTO: planimetria abitazione e cantina;
5. CATASTO: planimetria magazzino;
6. CATASTO: visura storica abitazione e cantina;
7. CATASTO: visura storica magazzino;
8. ispezioni ipotecarie abitazione e cantine (sub 2);
9. ispezioni ipotecarie magazzino (sub 5);
10. Copia perizia privacy;
fotografie in formato “.jpeg”.

Torino, 26/09/2024

Il tecnico incaricato

ing. FDL