



Geometra Manca Flavio

Via Segurana 36

10131 Torino

339.8493246

manca.flavio@live.com

pec: flavio.manca@geopec.it



COLLEGIO DEI GEOMETRI DI TORINO
N. 9178



COORDINATORE SICUREZZA
IN FASE DI PROGETTO ED
ESECUZIONE CANTIERI



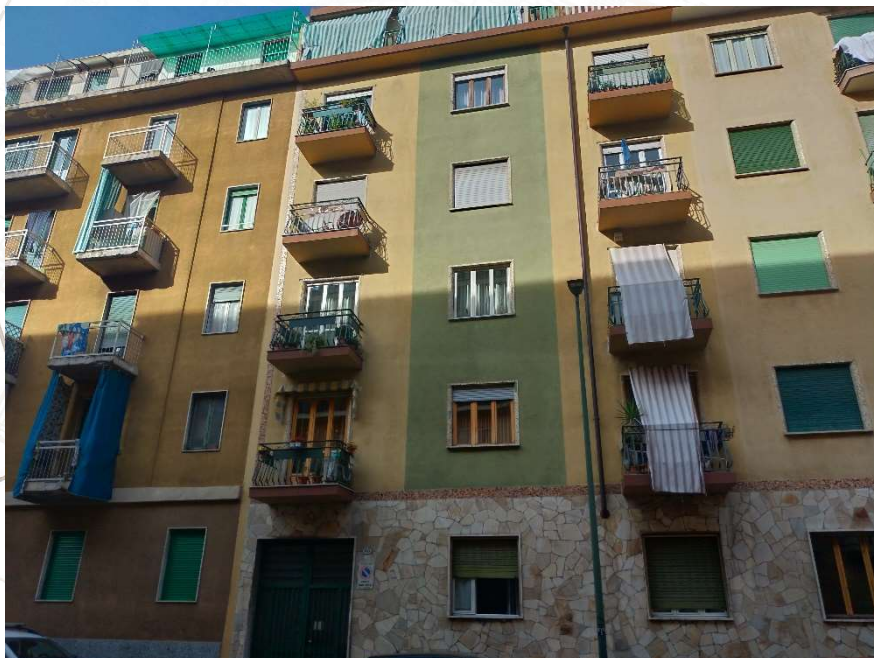
ALBO DEI CERTIFICATORI ENERGETICI
N. 207709

PERIZIA DI STIMA

Via Casella n.65 – TORINO

Commitente:

Procedura Sovraindebitamento Tribunale di Brescia R.G. N. 42/2019



- **OGGETTO**

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Torino Via Casella n.65 distinto al NCEU al Fg.1146 map.252 sub.11 in condizioni normali ed in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta

- **METODOLOGIA DI STIMA**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti dal Consulente

Il sottoscritto Geometra MANCA Flavio, con studio in Torino, Via Segurana n.36 , iscritto all'ALBO Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n.9178, a seguito dell'incarico ricevuto in data 02/09/2021 di redigere perizia di stima analitica , al fine di individuare il piu' probabile valore di mercato dell'immobile sito in Torino Via Casella n.65 si è recato in sopralluogo ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 28/11/2021.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Torino via Casella n.65. in Zona Barriera di Milano

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, al fine di acquisire:

- visura catastale dell'immobile
- planimetria catastale agli atti

3. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE

Comune: Comune di Torino

Indirizzo: Via Casella n.65

Quote di proprietà:

½ di Proprietà in regime di comunione dei beni

½ di Proprietà in regime di comunione dei beni

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Fg.1146, map.252 sub 11 ZoNA Censuaria n.2, Categoria A/3 Classe 2 4
vani Rendita 537,12€

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano 5° di un condominio costruito negli anni 50' sprovvisto di ascensore.

Il condominio è composto da numero 6 piani fuori terra e da 1 piano entro terra da due lati confina con altri condomini in adiacenza (quello est e quello ovest) dal lato Nord confina con il cortile interno e a Sud con la via Casella.

L'appartamento confina a Est per un tratto con scala condominiale e per un tratto con altro appartamento adiacente; a Ovest con altro appartamento di altro di un altro Condominio, a Nord su cortile interno Condominio e a sud sulla Via pubblica.

L'appartamento è attualmente composto da Soggiorno con angolo cottura , da due camere da un ripostiglio e da un bagno e nonché da locale interrato uso cantina;

l'alloggio è provvisto di due balconi uno lungo con accessi dalle camere ed uno piu' piccolo con accesso dal soggiorno sul lato nord.

L'alloggio risulta regolarmente allacciato all' energia elettrica con contatore posto in una camera dotato di differenziale e regolarmente allacciato alla rete gas attraverso contatore posto sul balcone lato nord.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate , le pareti del bagno e i pavimenti sono rivestiti da piastrelle in gres ceramico.

Gli spazi sono riscaldati per mezzo di radiatori in acciaio posti in ciascun ambiente e sono dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori per la contabilizzazione del calore dei consumi dell'impianto centralizzato.

E' presente boiler a gas per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria del bagno e dell'angolo cottura

Gli ambienti hanno un' altezza utile di mt.2,80 ,le porte interne sono in legno a battente e gli infissi in alluminio anodizzato non a taglio termico dotate di doppio vetro dotati di cassonetto e tapparelle.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione, ma presenta evidenti tracce di umidità per probabili infiltrazioni di acqua dal locale sottotetto sovrastante, con formazione di efflorescenze e muffe molto evidenti.

Situazione di corrispondenza catastale e comunale:

Lo stato dei luoghi risulta diverso da scheda catastale agli atti in quanto il tinello indicato in planimetria risulta un locale unico con l'ingresso configurando la classica composizione soggiorno con angolo cottura

ed in quanto il locale cucinino risulta chiuso sul lato soggiorno e risulta accorpato al locale bagno. Anche Comunalmente seppur lo stabile risulta antecedente al 67 non sono state trovate pratiche successive per le modifiche descritte in precedenza

4. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emerate cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di 1mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	64	100%	64
Logge, patii e porticati,balconi	14,50	35%	5,10
Cantine	6,00	25%	1,50
Superficie commerciale totale			mq 71,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2021)	€ 760,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2021)	€ 1150,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.000,00

VALORE STIMATO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL MQ.	€ 1.000,00
--	------------

VALORE STIMATO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL MQ. IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA	€ 950,00
---	----------

Valore stimato: € 71.000 = € 1000 x 71,00

Valore stimato arrotondato: € 71.000

Valore stimato in condizione di vendita forzata: € 67.450 = € 950 x 71,00

Valore stimato in condizione di vendita forzata arrotondato: € 67.000

VALORE STIMATO €71.000
(euro settantunmilaeuro/00)

VALORE STIMATO IN CASO DIVENDITA FORZATA €67.000
(euro sessantasettemilaeura/00)

6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Geometra MANCA Flavio, con studio in Torino, Via Segurana n.36, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 9178, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto è pari a:

€ 71.000

(euro settantunmilaeuro/00)

In condizioni di vendita forzata il più probabile valore di mercato è pari a:

€ 67.000

(euro sessantasettemilaeuro/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

TORINO LI 30/11/2021

FIRMA

