

Studio Tecnico Immobiliare

MSC Amministrazioni

di Russo geom. Antonio

MSC Immobili S.a.s.

di Moschetti geom. Riccardo

Amministrazioni - Compravendite - Gestioni Affitti - Intermediazioni Immobiliari - Catasto - Pratiche Tecniche

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA

Oggetto: Unità Immobiliare ad uso civile abitazione in Torino, Via Pier Fortunato Calvi n° 34 p.2

Il sottoscritto Moschetti geom. Riccardo, con studio in Torino, Corso Francia 27, iscritto al ruolo mediatori immobiliari n° 6673, N. REA TO 924388 dopo aver effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto, di proprietà sig.ra si è potuto rilevare lo stato dell'immobile. La valutazione dell'immobile è stata eseguita mediante il metodo comparativo, con il confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti. Non sono state fatte particolari e precise indagini per acquisire la documentazione presso gli uffici dell'Agenzia del territorio.

L'appartamento è censito al NCEU particella 63 - foglio 1130 - sub. 5 - cat. A/3 - classe 3 - vani 3 Rendita € 472,56. Non è presente certificazione di prestazione energetica APE.

L'unità immobiliare è ubicata nella zona nord del Comune di Torino "Barriera di Milano", in cui sono presenti edifici di civile abitazione di tipo economico-popolare ed altri di tipo medio-signorile risalenti agli anni 70-80. Sono presenti tutti i servizi essenziali e di prima necessità, attività commerciali in buona parte multietniche e una discreta rete di trasporti.

Le condizioni generali dell'appartamento composto da ingresso su soggiorno/cucina, una camera e servizi, balconi su strada e cortile, cantina al piano interrato sono buone, ma con ristrutturazione non recente. Tenendo conto delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, e in considerazione di tutte le caratteristiche ad essa relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e la dotazione di impianti, con superficie lorda pari a mq 60 circa, si ritiene congrua l'attribuzione del valore pari ad €. 39.000,00 (trentanovemila) così desunte:

[mq 60 x €. 650,00/mq = €. 39.000,00]

Considerando quanto sopra:

TOTALE VALORE STIMATO €. 39.000,00 (trentanovemila/00)

Torino, 20/07/2022

Moschetti Geom. Riccardo



- Corso Francia, 27 - 10138 TORINO - Tel. 011.247.5539 - Cell. 334.1991209 -



Orario Ufficio: Lunedì - Giovedì 15:00/18:30 - Venerdì 09:30/12:30 - email: info@mscimmobili.it

Dati generici Scheda:

ID SCHEDA: 123742	Valutatore: De Juliis Leonardo	Data: 27/03/2023 11:20
Amb. Operativo: Valutazioni.NET	Soc. Valutazione:	Data valutazione: 27/03/2023 13:51
Tipo valutazione: Desktop		Data completamento: 27/03/2023 15:58
Data ultima modifica: 27/03/2023 15:58		Data revisione: 27/03/2023 15:58

Dati Immobile:

PID: 707158	Dati catastali:
Descrizione: Abitativo Personale	Foglio: 1130 (ex 40)
Area_Geografica: Nord	Particella: 63 (ex 694)
Regione: PIEMONTE	Subalterno: 5
Città: TORINO (TORINO)	
Indirizzo: VIA PIER FORTUNATO CALVI 34	

Descrizione della Proprietà:

N. di Unità	1
Coordinate:	Vai alla mappa
mq Residenziale:	61
mq Commerciali:	0
mq Industriali:	0
mq Uffici:	0
mq Parcheggio:	0
mq Terreno:	0
mq Cantina:	0
mq Deposito:	0
mq Terrazzi/Balconi:	10
mq Raggiungibili:	62.00
Anno di costruzione:	0
Anno di ristrutturazione:	0
0% di Completamento:	100
Condizione:	Normale
Qualità del fabbricato:	Economica

Descrizione dell'Area:

Dist. dalla Prov. (Km):	0
Ubicazione:	ZONA PERIFERICA
Popolazione Locale:	886837
Trend proprietà:	Stabile
Qualità dell'area:	Buona
Trend Sviluppo Mercato (2 anni)	Costante
Accessibilità Immobile:	Normale
Offerta Commerciale:	Consistente
Domanda Commerciale:	Buona
Time to Disposition (mesi):	12
Collegamenti:	- Aeroporto - Autostrada - Metropolitana - Mezzi pubblici extraurbani - Mezzi pubblici urbani - Treno - Viabilità standard
Immobile non in regola:	NO
Frazionato:	NO
Stato occupazione:	Non rilevabile
% Occupazione:	0

DESCRIZIONE DELL'AREA:

L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona periferica del territorio comunale di Torino, una zona a destinazione prettamente residenziale, caratterizzata da complessi condominiali in linea che si sviluppano su più livelli fuori terra, talvolta con attività commerciali al pian terreno. L'area risulta servita da mezzi di trasporto pubblici urbani ed extraurbani, con rete infrastrutturale stradale ordinaria in buono stato. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti e sono presenti molteplici attività commerciali di prima e seconda necessità.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

La garanzia consiste in n. 1 unità abitativa (categoria A/3, consistenza 3 vani, piani 2-S1), costituente PORZIONE di fabbricato residenziale di sei piani fuori terra e uno interrato. Il bene è stato presumibilmente edificato con sistema strutturale intelaiato in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Dalla visione delle immagini fornite dall'applicativo Google Street View (aggiornate ad aprile 2022) si presume che lo stato di conservazione esterno dell'immobile sia normale.

L'elaborato planimetrico non è disponibile pertanto non è possibile individuare l'unità all'interno del fabbricato.

Le consistenze sono desunte da visura catastale.

In considerazione della tipologia di valutazione eseguita in modalità desktop non è possibile rilevare lo stato occupazionale del bene.

DESCRIZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

A Febbraio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media €1.149 al metro quadro, con un aumento del 6,49% rispetto a Febbraio 2022 (1.079 €/mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Aurora, Barriera di Milano, Rebaudengo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2022, con un valore di €1.150 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.056 al metro quadro. A Febbraio 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media €8,98 al mese per metro quadro, con un aumento del 8,19% rispetto a Febbraio 2022 (€8,30 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Aurora, Barriera di Milano, Rebaudengo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2023, con un valore di €9,15 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2021: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media €8,00 al mese per metro quadro.

DESCRIZIONE VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. Tutti i prezzi di vendita desunti dai comparativi sono stati ridotti del 10% considerandolo come margine di sconto durante la trattativa di compravendita. Tale riduzione tiene anche conto della tipologia di valutazione Desktop che non permette di conoscere lo stato interno dei luoghi in esame.

Condizioni di Manutenzione dell'Immobile:

Manutenzione:	Buona	Interventi Necessari:	non sono necessari interventi di manutenzione
Parti necessitanti di manutenzione:		Stato di Adeguamento alle Normative degli Impianti:	Non rilevabile
Impianti Necessitanti di Adeguamenti:		Note sugli adeguamenti:	

RISCHIO AMBIENTALE:

Rischio Ambientale presunto:	Eventuale tipo di rischio ambientale rilevato:	Importo Bonifica:
	Non Rilevabile	0.0000

Note sul rischio ambientale:

ALTRE SPESE:

Imposte e tasse:	Condomini:	Assicurazione:	Manutenzione ordinaria:
0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Valutazione:**Normal Sale value (Vendita in 18 mesi):**

Val.Re s. mq	Val. Terr./Balc. mq	Val.Totale	Valore Totale arrotondato	Valore totale/mq ragguagliati
800	800.0000	49,600.00	50,000.00	800.00

Quick Sale Value (vendita in 6 mesi):

Val.Re s. mq	Val. Terr./Balc. mq	Val.Totale	Valore Totale arrotondato	Valore totale/mq ragguagliati
680	680.0000	42,160.00	42,000.00	680.00

Canoni Medi Affitto Annui al mq:

Val. Res. Val. Terr./Bal
mq c. mq
0.0000 0.0000

Dettaglio unità catastali:

Summary		100.00	100.00	100.00	100.00	1.00	25.0000	25.00	10.00	10.00										
Cap Rate			0.00	0.00	0.00															
Units(Cadastral Info)		SM Type																		
Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Piano	Tipo	Residential SM	Retail SM	Office SM	Industrial SM	Land SM	Cellar SM	Deposit SM	BalconTerrace SM	Parking SM	Weighted SM	Comparable Value PSM	Rental Value PSM	Market Value PSM	Market Value	Quick Sale Value
1130 (ex 40)	63 (ex 694)	5	20		Abitativo Personale	61.00	-	-	-	-	-	-	10.00	-	62.00	800.00	-	-	49,600.00	42,160.00
Totale						61.00					0		10.00	0.00	62.00				49,600.00	42,160.00

Riepilogo Dettaglio unità catastali:

PID	707158	Region	PIEMONTE	ID	123742
BIP	1088014	Municipality	TORINO	Type	Abitativo Personale
Type	SM	Market Value	MV Psm	Quick Sale	QSV Psm
Abitativo Personale	71.00	49,600.00	698.59	42,160.00	593.80

Analisi Comparativa - Vendita:

Tipo Proprietà	Qualità	Stato manutentivo	mq	Valore Unitario	Valore totale	Distanza da Immobile
Abitativo Personale	Media	Ottimo	54	888.89	48,000.00	200
Abitativo Personale	Media	Buono	60	1,000.00	60,000.00	200
Abitativo Personale	Media	Buono	65	915.38	59,500.00	150
Abitativo Personale	Media	Buono	70	700.00	49,000.00	150

Lista Documenti Caricati:

ID Doc	Nome File	Data inserimento
938691	App2_EDM.pdf	27/03/2023 13:06
938692	App2_Visura unità soppressa.pdf	27/03/2023 13:06
938693	App2_Visura.pdf	27/03/2023 13:06
938694	App2_Elenco immobili.pdf	27/03/2023 13:06
938695	App2_NO Elaborato planimetrico.pdf	27/03/2023 13:06
938696	App2_Vendita 1.pdf	27/03/2023 13:13
938697	App2_Vendita 2.pdf	27/03/2023 13:13
938698	App2_Vendita 3.pdf	27/03/2023 13:13
938699	App2_Vendita 4.pdf	27/03/2023 13:13

Borrower Collegati:

BIP	Client Name	NDG	Fiscal Code
--- OMISSIS ---	--- OMISSIS ---	4046767	--- OMISSIS ---

Lista Foto Caricate:

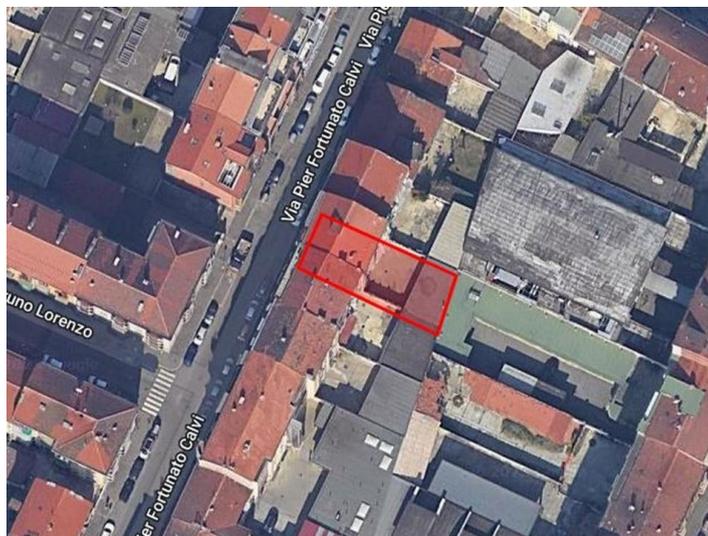
--



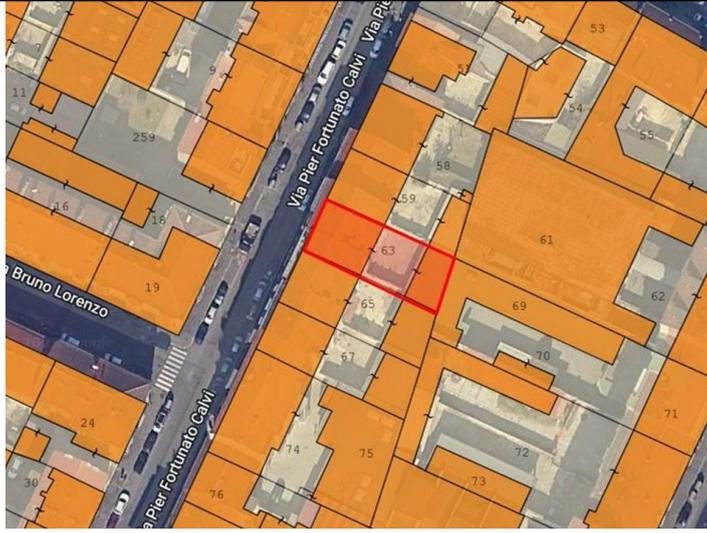
App2_Area.JPG



App2_Macro.JPG



App2_Micro.JPG



App2_Stralcio EDM.JPG



App2_Cover.JPG



App2_Foto 1.JPG



App2_Foto 2.JPG