



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA



CUSTODE:

I.V.G. Torino



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2025



creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Patrik Losano

CF:LSNPRK72L16G674V

con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 49

telefono: 0121331411

email: p.losano@libero.it

PEC: patrik.losano@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 185/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a RIVOLI Via Pisa 10/4, quartiere Cascine Vica, della superficie commerciale di **108,20 mq** per la quota di:

- 20/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio facente parte del condominio denominato "TB2" elevato a 8 piani f.t., sito in Rivoli (TO) località Cascine Vica - Via Pisa, 10/4, posto alle coerenze generali: Via Pisa, mappali n.ri 296-299-458 e 457 tutti del F. 14.

All'unità immobiliare oggetto della presente relazione si accede dall'interno di Via Pisa n.10/4 attraverso il vano scala con accesso dal piano pilotis.

- al piano secondo (terzo fuori terra) **alloggio** contraddistinto con il n. 3 nella planimetria allegata al regolamento condominiale e composto da: ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e ripostiglio, oltre a due balconi affacciati rispettivamente sui cortili, posto alle coerenze: vano scale/ascensore, distacco su cortile interno, altra unità immobiliare e cortile/parcheggio condominiale.

- al piano interrato **cantina** contraddistinta con il n. 9, posta alle coerenze: corridoio comune, cantina contraddistinta con il n. 10, intercapedine e cantina n. 8.

Sono inoltre compresi nella vendita tutti i diritti inerenti l'intero complesso, nonchè della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini e considerato comune fra diversi condomini, oltre alle quote emergenti dal regolamento di condominio statuito con atto a rogito Notaio Vallania del 13.03.1970 rep.65586.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 4, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 289 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Via Pisa, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.070,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.200,00
Data di conclusione della relazione:	18/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si cita l'osservanza del regolamento di condominio depositato in data 13.03.1970 a rogito Notaio Vallania repertorio n. 65586.

In merito alla certificazione ipotecaria, risultano variazioni dal **13.07.2022** (data di rilascio dei certificati) al **18.08.2025** (data di aggiornamento delle verifiche ipotecarie) e precisamente:

- **Accertamento della Qualita' di Erede** trascritta il 7/11/2024 ai n° 45484/34167
- **Accertamento della Qualita' di Erede** trascritta il 7/11/2024 ai n° 45485/34168
- **Pignoramento immobiliare** trascritto il 18/3/2025 ai n° 10644/7962

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione ipocatastale allegata alla presente relazione peritale e descritta al punto successivo.



Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si è appurato che per la cancellazione delle formalità di pregiudizio elencate qui di seguito occorre considerare un costo pari a € 2.850,00 circa, oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza, ovvero € 294,00 per ogni pignoramento, € 294,00 per l'ipoteca legale iscritta in data 07/09.2007 ed € 1.1965,00 per l'ipoteca legale iscritta il 22.06.2010.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le formalità sono riferite esclusivamente ai beni oggetto di pignoramento, pertanto si dovrà prevedere la cancellazione totale.



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 **legale** attiva, stipulata il 28/08/2007 a firma di Eqitalia Nomos Spa ai nn. 125745/110 di repertorio, iscritta il 07/09/2007 a SPI Torino 2 ai nn. 49332/11912, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Cartella esattoriale.

Importo ipoteca: 28982,54.

Importo capitale: 14491,27.

Grava per l'intero su immobili in Rivoli C.F. F. 14 n. 289 sub. 4

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/06/2010 a firma di Equitalia Nomos Spa ai nn. 105455/110 di repertorio, iscritta il 22/06/2010 a SPI Torino 2 ai nn. 25504/5133, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Art.77 c.1 DPR Intervenuta decorrenza termini.

Importo ipoteca: 374046,40.

Importo capitale: 187023,20.

Grava per la quota di 1/3 su immobili in Rivoli C.F. F. 14 n. 289 sub. 4

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 06/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 13945/2022 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a SPI Torino 2 ai nn. 26921/19681, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili.

Grava per la quota complessiva di 22/36 su immobili in Rivoli C.F. F. 14 n. 289 Sub. 4

pignoramento, stipulato il 03/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 4144/2025 di repertorio, trascritta il 18/03/2025 a SPI Torino 2 ai nn. 10644/7962, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili.

Grava per l'intero su immobili in Rivoli C.F. F. 14 n. 289 Sub. 4

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:	€. 1.349,87
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 957,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 30.174,39
Millesimi condominiali:	69 (orig. 75)

Ulteriori avvertenze:

Trattandosi di unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale, si richiamano le norme, clausole e statuzioni contenute nel regolamento di condominio dell'edificio depositato in data 13.03.1970 con atto a rogito Notaio Vallania, repertorio n. 65586.

Il citato regolamento è disponibile presso lo studio dell'amministratore prottempore Santopietro Marco - Servizi al condominio con sede in Torino Via Cherubini, 37/c.

Sentito l'amministratore mi riferisce che con l'assemblea annuale, sono state approvate le spese del





rendiconto Es. ordinario 2024 e trasmesse quelle preventive dell'esercizio 2025 ammontanti complessivamente ad € 31.122,40 suddivise in rate di cui già scadute alla data di presentazione della presente perizia per l'ammontare di € 30.174,39 per l'unità oggetto (A6). Lo scrivente fa presente che gli importi riportati possono variare e che in ogni caso la situazione dei pagamenti e il saldo andrà aggiornato presso l'Amministratore in carica prima della vendita e che l'aggiudicataria sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione in corso e quella precedente rispetto alla data di trasferimento.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del pignoramento e a seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente, gli immobili in oggetto risultano essere in piena proprietà degli esecutati, così come meglio specificato nei punti successivi della presente perizia.

Dalle verifiche espletate presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I., risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'Art. 2650 c.c.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione e accertamento della qualità di erede (dal 08/10/2024), con atto stipulato il 08/10/2024 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 2421/2023 di repertorio, trascritto il 07/11/2024 a SPI Torino 2 ai nn. 45484/34167.

Accertamento della Qualita' di Erede" Tribunale di Torino in data 8/10/2024 rep.2421/2023, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 7/11/2024 ai n° 45484/34167 a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . Accertamento della Qualita' di Erede" Tribunale di Torino in data 8/10/2024 rep.2421/2023, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 7/11/2024 ai n° 45485/34168 a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . IL CONDOMINIO SITO IN RIVOLI (TO) VIA PISA 10/4 IN QUALITA' DI CREDITORE DI *** DATO OSCURATO *** , OTTENEVA DECRETO N.7116/2020 CON CUI IL TRIBUNALE DI TORINO INGIUNGEVA AI PREDETTI IL PAGAMENTO DELL'IMPORTO DI EURO 10.314,63 OL TRE INTERESSI E SPESE. NON RICEVENDO ALCUN PAGAMENTO ED AL FINE DI RECUPERARE IL PROPRIO CREDITO, IL CONDOMINIO PIGNORAVA L'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI RIVOLI AL FOGLIO 14 N.289, SUB.4. AVVEDENDOSI DELLA ASSENZA DELLA CONTINUITA' DI TRASCRIZIONI DOVUTA ALLA MANCATA FORMALE ACCETTAZIONE DA PARTE DEI CHIAMATI, CONVENUTI, ALL'EREDITA' MORENDI DISMESSA DA *** DATO OSCURATO *** E SUCCESSIVAMENTE DA *** DATO OSCURATO *** , INSTAURAVA APPOSITO GIUDIZIO CHIEDENDO: - ACCERTARSI E DICHIARARSI L'INTERVENUTA ACCETTAZIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 474 E 485 C.C., DELL'EREDITA' MORENDI DISMESSA DA *** DATO OSCURATO *** DA PARTE DI *** DATO OSCURATO *** E, CONSEGUENTEMENTE, ACCERTARE LA QUALITA' DI EREDI DEGLI STESSI; - ACCERTARSI E DICHIARARSI L'INTERVENUTA PRESCRIZIONE DEL DIRITTO DI ACCETTARE L'EREDITA' MORENDI DISMESSA DA *** DATO OSCURATO *** NEI CONFRONTI DI *** DATO OSCURATO *** ; - ACCERTARSI E DICHIARARSI L'INTERVENUTA ACCETTAZIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 474 E 485 C.C., DELL'EREDITA' MORENDI DISMESSA DA *** DATO OSCURATO *** DA PARTE DI *** DATO OSCURATO *** E, CONSEGUENTEMENTE, ACCERTARE LA QUALITA' DI EREDE DELLO STESSO. IL TRIBUNALE, OGNI CONTRARIA O DIVERSA ISTANZA E DEDUZIONE DISATTESA, 1. ACCERTA E DICHIARA CHE *** DATO OSCURATO *** SONO SUCCEDUTI IN QUALITA' DI EREDI, AI SENSI DEGLI ARTT. 476 E 485 C.C., A *** DATO OSCURATO *** N. CAGLIARI IL 13/9/1936 E DECEDUTA IN RIVOLI IL 24/2/2008; 2. ACCERTA E DICHIARA CHE *** DATO OSCURATO *** N.CAGLIARI L'8/6/1962, E' SUCCEDUTO IN QUALITA' DI EREDE PURO E SEMPLICE, AI SENSI DELL'ART. 485 C.C., A *** DATO OSCURATO *** N.CAGLIARI IL 5/6/1932, E DECEDUTO IN RIVOLI IL 27/2/2017 E CHE,





CONSEQUENTEMENTE, LA RINUNCIA DAL MEDESIMO ESPRESSA IN DATA 6/11/2017 E' PRIVA DI EFFICACIA ED INUTILITER DATA.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

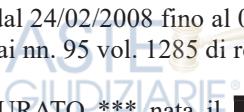
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1988 fino al 24/02/2008), con atto stipulato il 12/02/1988 a firma di Notaio Francesco Goria ai nn. 34024/9775 di repertorio, registrato il 02/03/1988 a Torino ai nn. 6375, trascritto il 10/03/1988 a SPI Torino 2 ai nn. 8240/5666.

*** DATO OSCURATO *** , in separazione dei beni, acquisto' in piena proprieta' da *** DATO OSCURATO *** : immobili in Rivoli - F.ne Cascine Vica, Via Pisa n.10/4 - 2°P. Alloggio composto di tre camere, cucina e servizi; distinto n° 3 nella plan. Allegata al Regolamento di Condominio - P. sotterr. cantina; distinta n° 9 nella planimetria suddetta C.F. F.14 n° 289 sub.4 2°P. A/3 vani 5

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/02/2008 fino al 08/10/2024), con atto stipulato il 07/01/2009 a firma di Uff. Registro di Rivoli ai nn. 95 vol. 1285 di repertorio, trascritto il 26/09/2009 a SPI Torino 2 ai nn. 29001/18744.

Denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** nata il [REDACTED], deceduta 24/2/08; presentata Uff. Reg. Rivoli 7/1/09 reg. n° 95 vol. 1285, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 26/9/2009 ai n° 29001/18744. Devoluta per legge al coniuge, ai 2 figli ed ai 4 nipoti in linea retta: *** DATO OSCURATO *** Cadde in successione l' intero spettante alla defunta su: immobili in RIVOLI - Via Pisa n. 4 CF F.14 n° 289 sub.4 2°P. A/3 vani 5 NON TRASCRITTA "Accettazione Tacita di Eredita'



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

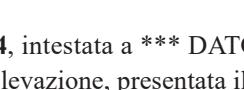
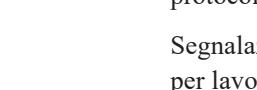
Licenza Edilizia N. L.E. 618/63, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa civile, rilasciata il 28/05/1963 con il n. 618 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



Concessione Edilizia N. C.E. 3/85, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica interna locali C.T., rilasciata il 15/03/1985

Autorizzazione Edilizia N. A.E. 295/88, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento intonaci, impermeabilizzazione copertura piana e tinteggiatura, rilasciata il 14/06/1988 con il n. 295 di protocollo

Concessione Edilizia N. C.E. 578/89, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria facciate e piano pilotis, rilasciata il 11/01/1990 con il n. 578 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



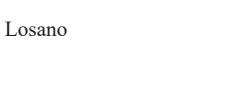
Segnalazione Certificata Inizio Attività N. SCIA 92/2004, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione e sostituzione impianto di elevazione, presentata il 03/04/2024 con il n. 32527 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR n. 11-3288 del 25/06/2001 e successiva Varianti , l'immobile ricade in zona 9 RC 18 (R2) - Residenziale consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

16.4.1 RC - AREE NORMATIVE RESIDENZIALI CONSOLIDATE





1. In queste Aree Normative è previsto il mantenimento dell'edificato esistente, con possibilità di ricostruire le stesse quantità di SL superficie londa nel rispetto delle norme di distanza, di superficie coperta e di altezza, prescritte dalla Scheda di Area Normativa.
 2. è prescritta la presentazione di un preciso rilievo dell'esistente, redatto e firmato da un professionista abilitato.
 3. È comunque possibile ampliare gli edifici esistenti che non utilizzino la capacità fondiaria dei lotti o di intervenire sui lotti liberi, trasferendo da aree destinate a servizi pubblici art. 21 della l.r. 56/77, in progetto, dalle aree interne alla "Rete di Riequilibrio Paesaggistico – Ecologico" o da lotti contigui interni alla stessa area normativa, la necessaria capacità edificatoria.
 4. Nelle aree Residenziali Consolidate è fatto obbligo, a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione, il mantenimento e/o incremento delle superfici permeabili esistenti interne alla SF nella misura del 20% della SF.
- * Schede Normative (Elaborato B.2)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Dalle informative reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Rivoli e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, **si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto della presente stima, NON RISULTA CONFORME alla situazione edilizia e catastale depositata agli atti.**

In sede di sopralluogo sono stati riscontrati ampliamenti volumetrici non autorizzati e non autorizzabili del vano cucina e della veranda, oltre a lievi difformità sulla distribuzione interna.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario regolarizzare tale situazione mediante opere di demolizione per messa in pristino stato dei locali, oltre alla presentazione di una pratica edilizia di C.I.L.A. in sanatoria e successiva variazione catastale di rettifica e aggiornamento in conformità con lo stato dei luoghi autorizzato.

Le spese di regolarizzazione indicate per le difformità edilizie e catastali, sono verosimili ma andranno verificate, poiché solo in sede di presentazione delle relative pratiche presso i competenti enti, si potrà avere specifica contezza ed ammissibilità ed esito positivo delle stesse, nonché dei relativi oneri per diritti, oblazioni e onorari professionali.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni e ampliamenti di volumetria non autorizzati. Nello specifico dall'accesso agli atti emerge che l'ampliamento dell'attuale cucina e relativa veranda a chiusura del balcone attestato sul cortile interno risultano difformi dal progetto allegato titolo autorizzativo originario e sono stati realizzati in assenza di autorizzazione. Si segnala inoltre che anche l'accessorio della cantina non risulta conforme agli elaborati originari depositati agli atti. (normativa di riferimento: D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

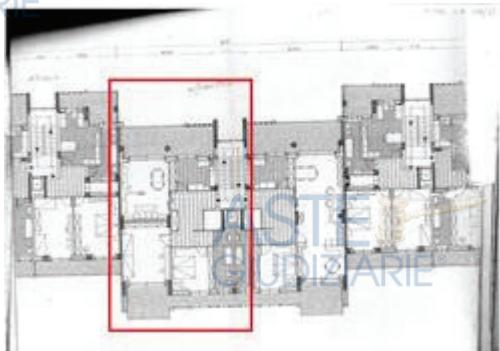
Costi di regolarizzazione:

- Oneri di demolizione e messa in pristino stato delle opere abusive: €.12.500,00
- Redazione C.I.L.A. in sanatoria comprese sanzioni e oneri professionali: €.2.500,00



Questa situazione è riferita solamente a Ampliamento del vano cucina e chiusura balcone con veranda





Stato autorizzato alloggio P2



Stato autorizzato cantina PS1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza del vano cucina e lievi difformità sulla distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 – D.L. 50/2017 e s.m.e i.)

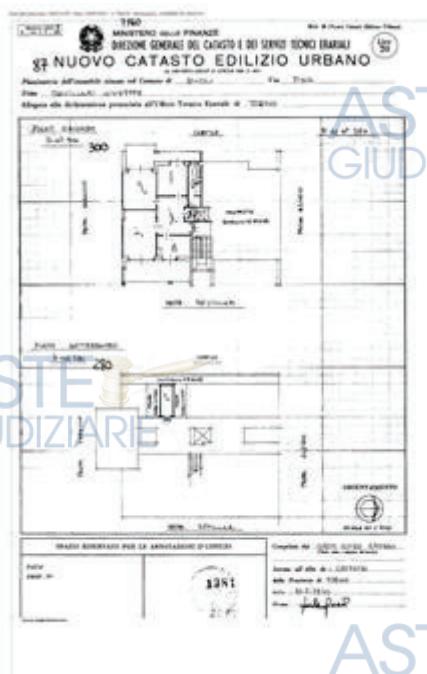
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica DOCFA di rettifica ed aggiornamento della planimetria catastale per rettifica e diversa distribuzione degli spazi interni, redatta in conformità con la pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica DOCFA compresi diritti e oneri professionali : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

tecnico incaricato: Patrik Losano

Pagina 8 di 16





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RIVOLI VIA PISA 10/4, QUARTIERE CASCINE VICA

APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A



appartamento a RIVOLI Via Pisa 10/4, quartiere Cascine Vica, della superficie commerciale di **108,20** mq per la quota di:

- 20/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 8/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio facente parte del condominio denominato "TB2" elevato a 8 piani f.t., sito in Rivoli (TO) località Cascine Vica - Via Pisa, 10/4, posto alle coerenze generali: Via Pisa, mappali n.ri 296-299-458 e 457 tutti del F. 14.

All'unità immobiliare oggetto della presente relazione si accede dall'interno di Via Pisa n.10/4 attraverso il vano scala con accesso dal piano pilotis.

- al piano secondo (terzo fuori terra) **alloggio** contraddistinto con il n. 3 nella planimetria allegata al regolamento condominiale e composto da: ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e ripostiglio, oltre a due balconi affacciati rispettivamente sui cortili, posto alle coerenze: vano scale/ascensore, distacco su cortile interno, altra unità immobiliare e cortile/parcheggio condominiale.

- al piano interrato **cantina** contraddistinta con il n. 9, posta alle coerenze: corridoio comune, cantina contraddistinta con il n. 10, intercapedine e cantina n. 8.

Sono inoltre compresi nella vendita tutti i diritti inerenti l'intero complesso, nonché della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini e considerato comune fra diversi condomini, oltre alle quote emergenti dal regolamento di condominio statuito con atto a rogito Notaio Vallania del 13.03.1970 rep.65586.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 4, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 289 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Via Pisa, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.





Prospetto principale



Prospetto su cortile interno



Ingresso pedonale Via Pisa, 10/4



Piano pilotis e accesso vano scale comune



Ingresso UI al piano secondo



Accessorio - Cantina piano interrato



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Estratto di mappa catastale con localizzazione immobile



Vista satellitare del contesto con localizzazione immobile



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il condominio si eleva a sei piani f.t., oltre ad un piano pensile e un piano pilotis più interrato che ospita le cantine e i locali tecnici.

Lo stabile è composto da cinque scale, all'unità immobiliare in oggetto, si accede dal vano scala di cui al civico 10/4 di Via Pisa che garantisce l'accesso all'atrio condominiale posto nel piano pilotis. Nella presnete scala sono presenti n. 14 unità immobiliari, tutte a destinazione abitativa. Il vano scale condominiale è caratterizzato da una scala in marmo bianco e si presente in discrete condizioni conservative e di manutenzione. E' presente un impianto di elevazione di recentemente installazione.



La struttura del fabbricato è in cemento armato con orizzontamenti in laterocemento. La copertura è piana con lastrici solari esclusivi pavimentati.

Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare edificato nei primi anni '70 del secolo scorso, con interni parzialmente ristrutturati in epoca successiva.

La facciata principale che si attesta sul parcheggio interno di Via Pisa è in gran parte intonacata al civile con porzioni in laterizio paramano a vista, la facciata che si attesta sul cortile interno è caratterizzata in gran parte da tamponamenti in laterizio a nido d'ape e in parte da balconi verandati e serramenti a nastro dei vani scala condominiali con porzioni intonacate al civile e tinteggiate. I balconi sono in cemento armato con ringhiera in elementi prefabbricati di alluminio e vetro.

Nel complesso le finiture esterne si presentano in discreto stato conservativo e di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha una doppia aria con un balcone sul cortile interno e un balconcino su strada.

Gli interni hanno finiture coeve dell'epoca costruttiva con porzioni ristrutturate in epoca successiva, nel complesso si presentano in discrete condizioni conservative e di manutenzione. I serramenti sono in legno privi di vetro camera, coevi dell'epoca di costruzione del fabbricato, dotati di tapparelle anch'esse in legno. Il balcone verso il cortile interno è verandato con serramenti in alluminio anodizzato.

L'impianto di riscaldamento è del tipo condominiale a gas metano con sistema di distribuzione radiante a pavimento, l'acqua calda sanitaria e prodotta da un boiler a gas metano. L'impianto elettrico





e del tipo sottotraccia con frutti comuni. E' presente un impianto TV con antenna satellitare e non vi sono altri impianti speciali. Anche gli impianti nel complesso risultano essere in discreto stato di manutenzione. Non mi sono state consegnate le dichiarazioni di conformità.

Attestato di Prestazione Energetica del 17.01.2024 Codice 2024 209882 0008 in classe E EPgl 144.96 (kWh/m²anno).

In merito alla consistenza interna, si segnala che non è stato considerato nei conteggi che hanno determinato la SEL, il vano cucina e il balcone verandato, poiché trattasi di opere abusive non autorizzate e non autorizzabili. Per tale aspetto si rimanda al paragrafo del "Giudizio di conformità" di cui al punto 8. della presente relazione peritale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno privi di vetro camera

molto scarso

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro
manto di copertura: realizzato in copertura piana e lastrici solari in laterocemento impermeabilizzato con coibentazione in assente

scarso

pareti esterne: costruite in laterizio a cassavuota con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in mattoni paramano/intonaco civile

medocre

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di marmo (con porzioni in ceramica)

medocre

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: portoncino blindato con serratura di sicurezza

medocre

scale: centrale con rivestimento in marmo bianco

medocre

Degli Impianti:

ascensore: oleopneumatico conformità: presente

al di sopra della media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

medocre

termico: centralizzato con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiante a pavimento conformità: non rilevabile



Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento con parapetti metallici vetrati

molto scarso

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

mediocre

strutture verticali: costruite in cemento armato

mediocre

copertura: piana costruita in solaio misto in laterocemento in parte impermeabilizzato e in parte a lastrico solare

mediocre





Ingresso



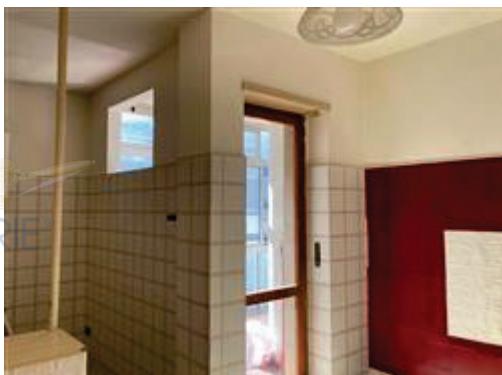
Camera 1



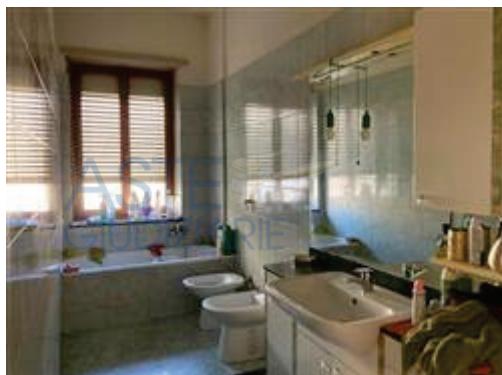
Camera 2



Camera 3



Soggiorno e cucina (non regolare)



Bagno

CLASSE ENERGETICA:

E

[144.96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2024 209882 0008 registrata in data 17/01/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni ImmobiliariCriterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Alloggio	98,00	x	= 98,00



Balconi	36,00	x	25 %	=	9,00
Cantina	6,00	x	20 %	=	1,20
Totale:	140,00				108,20



Rilievo stato attuale alloggio



Rilievo stato attuale cantina



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili in oggetto si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, conservazione, finiture e dotazioni impiantistiche, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e considerato l'andamento di mercato con particolare riferimento a compravendite avvenute in zona nel Comune di Rivoli, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Sulla base delle indagini di mercato svolte e quanto sopra riportato, si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 1.350,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,20 x 1.350,00 = 146.070,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 146.070,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 146.070,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio della stima sintetico-comparativa, stabilendo il più probabile valore di mercato applicandolo alla superficie commerciale, basandosi altresì su recenti transazioni per





immobili similari trasferiti in zona e/o sulle richieste di mercato ricavate dalle indagini svolte presso mediatori professionali, consultando in rete comparabili simili e verificando le quotazioni delle principali banche dati (OMI, Borsino Immobiliare, FIMAA, etc.).

Al prezzo unitario così ricavato, comprensivo di tutto quanto in accessorio possa in evenienza sussistere, sono poi stati applicati coefficienti correttivi in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della presente stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Rivoli, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Rivoli, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, OICT, Borsini immobiliari, etc., ed inoltre: ricerca comparabili con transazioni avvenuta in zona per beni simili

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	108,20	0,00	146.070,00	146.070,00
				146.070,00 €	146.070,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 16.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 130.070,00

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:

€. 2.850,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 20,00

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

€. 127.200,00

il tecnico incaricato
Patrik Losano