



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 244/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

BARSOTTI Marta



CUSTODE:

I.V.G.



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Bruera**

CF: BRRGPP49D04L219R

con studio in BORGARO TORINESE (TO) VIA S. CRISTINA 74

telefono: 3475249032

email: bruergeo@libero.it

PEC: giuseppe.bruera@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Giuseppe Bruera

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 244/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a TORINO Strada Altessano 130/18, quartiere Altessano Madonna di Campagna, della superficie commerciale di **129,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Nel quartiere di Altessano, lungo la strada che conduce a Venaria, in un complesso immobiliare formato da numerosi condomini elevati a 9 piani f.t. oltre a n. 2 piani interrati, appartamento facente parte del Condominio "Isabella 3", avente accesso dalla scala "C" dell'interno 18 del n. 130 di Corso Altessano, sito all'ottavo piano, collegato da scala interna alla soprastante mansarda posta al nono piano sottotetto.

L'accesso all'appartamento avviene dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore ed a sinistra salendo le scale; il piano ottavo è l'ultimo servito dall'ascensore, mentre il piano sottotetto è raggiungibile esternamente dalla scala comune del condominio.

L'appartamento risulta formato da ingresso living su soggiorno/cucina, camera, disimpegno, altra camera e servizi, ripostiglio sottoscala, con due balconi sui due lati opposti dell'appartamento; una scala interna collega questo piano con il soprastante piano sottotetto, formato da un locale grande, da un locale sgombero e da un ampio terrazzo; all'appartamento è annessa una cantina pertinenziale al piano 2° interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano ottavo e nono, interno 18, scala C, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 1061 particella 568 sub. 325 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 945,12 Euro, indirizzo catastale: Strada Altessano n. 130/18, piano: S2-8-9, derivante da Variazione del 10.12.2018 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni con la soppressione dei sub 228 e 230 della particella 568 del Foglio 1061. Coerenze: Abitazione piano ottavo e sottotetto: vano ascensore, pianerottolo e vano scale, affaccio su cortile comune a tre lati, altro alloggio del piano. Cantina: corridoio comune, terrapieno comune, altre due cantine, vano ascensore

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 10 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2005.

**B** **box singolo** a TORINO Strada Altessano 130/18, quartiere Altessano Madonna di Campagna, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box-auto posto al primo piano interrato ed adiacente al vano scale, atto ad ospitare una sola autovettura (dimensioni interne di circa cm 500 x 250 ma con un restringimento a circa 220 cm in corrispondenza di un pilastro interno), individuato col n. 122 sul cancello in metallo ad apertura basculante, caratterizzato da pavimento in battuto di cemento e pareti a blocchetti di calcestruzzo, non intonacati. L'area comune di manovra presenta pavimento in cls liscio e copertura in elementi di c.a. prefabbricati.

Il tutto si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione e privo di infiltrazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° interrato, interno 18, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:



- foglio 1061 particella 568 sub. 267 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: Strada di Altessano 130/18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015; variazione toponomastica del 15/11/2014; variazione nel classamento del 10/12/2007.  
Coerenze: Corsia di manovra, vano scala ed ascensore, altri due box a due lati.

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 10 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2005.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>143,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 136.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 129.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/12/2024</b>



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+4, stipulato il 01/03/2023, con scadenza il 28/02/2029, registrato il 07/03/2023 a Torino ai nn. 23030711542765974 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 550,00 mensili + spese.

Nel contratto si specifica che per i primi 18 mesi l'importo è di € 9.900,00, che per € 4.900,00 sono stati pagati al momento della stipula del contratto e per i restanti € 5.000,00 saranno i costi sostenuti dal conduttore per lavori di ristrutturazione.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 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**, stipulata il 24/07/2008 a firma di Not. Chiara Rosboch ai nn. 276121/8877 di repertorio, iscritta il 30/07/2008 a Torino 1 ai nn. 33083/7104, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 440.000,00.

Importo capitale: 220.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Colpisce i beni identificati al Foglio 1061 n. 568 sub 228-230 e sub 267

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/11/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 27716/2019 di repertorio, iscritta il 03/12/2019 ai nn. 49591/7876, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 60.440,97

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/01/2023 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 291 di repertorio, iscritta il 14/02/2023 a Torino 1 ai nn. 5968/801, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 18.000,00.

Importo capitale: 10.491,00.

La formalità è riferita solamente a colpisce i beni fg. 1061 n. 568 sub 325 e sub 267

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/01/2024 a Torino 1 ai nn. 2313/1837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Foglio 1061 n. 568 sub 325 e 267

pignoramento, trascritta il 18/03/2024 a Torino 1 ai nn. 10729/8514, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Foglio 1061 n. 568 sub 325 e 267

#### 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: **€. 2.152,49**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.350,00**

Millesimi condominiali: **31,22**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Il Regolamento di Condominio (vedi allegato) riporta e regola le vicendevoli servitù attive e passive tra i diversi condomini adiacenti, elencando inoltre le parti comuni e quelle di proprietà esclusiva.

Ulteriori avvertenze:

Si fa presente che dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio ed in particolare dal preventivo 2023/24 il debito complessivo del Sig. [REDACTED] nei confronti del Condominio ammonta ad € 15.659,60 così distribuiti: € 10.118,68 per il piano ottavo, € 5.130,06 per il sottotetto ed € 411,86 per il box-auto.



In detrazione è stato portato l'importo arrotondato di € 4.350,00 relativo a due anni di spese condominiali, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'intera proprietà oggetto di stima concorre per 31,22 millesimi alle spese condominiali generali, di cui 18,59 per l'alloggio al piano ottavo, 12,10 per il piano sottotetto e 0,53 per il box.

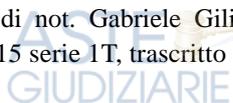
Il Regolamento di Condominio è stato stipulato con atto a rogito notaio Andrea Ganelli di Torino in data 22.01.2007 rep. 8754/5831 e trascritto il 29.01.2007 ai nn. 4921/3008.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 18/11/2014), con atto stipulato il 18/11/2014 a firma di not. Gabriele Gili ai nn. 1625/1166 di repertorio, registrato il 01/12/2014 a Torino II ai nn. 10115 serie 1T, trascritto il 01/12/2014 a Torino I ai nn. 36149/27303

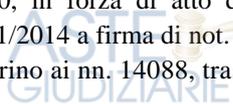


### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2001 fino al 24/07/2008), con atto stipulato il 04/07/2001 a firma di not. Marocco Antonio Maria ai nn. 138223 di repertorio, trascritto il 18/07/2001 a Torino 1 ai nn. 28057/18232.

Con l'atto Marocco del 04/07/2001 sono stati acquistati i terreni su cui è stato costruito il complesso condominiale facente parte del Piano Esecutivo Convenzionato in zona urbana di trasformazione Ambito "Casino Barolo" di cui alla Convenzione Edilizia rogata con atto notaio Paolo Demaria di Venaria Reale in data 22.12.1999 rep. 83176/5755, registrato a Torino il 10.01.2000 al n. 135, successivamente integrato con atto a rogito not. Paolo Demaria in data 12.09.2001 rep. 95811/6805, registrato a Torino in data 25.09.2001 al n. 3970.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2008 fino al 18/11/2014), con atto stipulato il 18/11/2014 a firma di not. Chiara Rosboch ai nn. 276120/8876 di repertorio, registrato il 29/07/2008 a Torino ai nn. 14088, trascritto il 30/07/2008 a Torino 1 ai nn. 33082/21735



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto non è in grado di fornire un quadro preciso della situazione edilizia del bene, in quanto **numerosi atti amministrativi-edilizi sono irreperibili**, come da comunicazioni del Comune di Torino, per cui diventa problematico stabilire con certezza se l'immobile è regolare od irregolare, anche se quest'ultima situazione è la più probabile alla luce di un accertamento fatto da un tecnico comunale, di cui però non è stata trovata traccia in Comune.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio ed altri organi del Comune di Torino, risulta che l'edificio è stato costruito sulla base della C.E. n. 63 del 14.12.2004 (richiamata in atto di provenienza) e di una successiva variante presentata con DIA protocollo 7260 del 18.05.2007, ma entrambe le pratiche sono irrintracciabili nell'Archivio Edilizio del Comune di Torino nè in forma cartacea, nè in forma telematica, per cui il sottoscritto non ha elementi per esprimere un giudizio oggettivo sulla regolarità edilizia dei beni, non disponendo della situazione di partenza approvata.

In data 27.07.2007 protocollata al numero 200 2 11075 è stata presentata la richiesta di Agibilità per le scale A-B-C-D del complesso edilizio, per la quale il Settore Coordinamento Interventi Edilizi Convenzionati e Vigilanza Edilizia ha espresso parere favorevole in data 18.12.2007; tuttavia non





risulta sia stato rilasciato il relativo Certificato di Agibilità.

In data 29.11.2018 con Protocollo n. 2018 9 24572 il Sig. [REDACTED] (attuale esecutato), ha presentato una SCIA per creazione di nuova scala interna in ferro e fusione delle unità immobiliari senza cambio di destinazione (TUE art. 22-1 SCIA).

A seguito di questa presentazione, un tecnico comunale in data 04.05.2019 ha fatto un sopralluogo riscontrando delle irregolarità, a fronte del quale la Divisione Urbanistica e Territorio Area Edilizia Privata, Servizio Vigilanza Edilizia e Agibilità del Comune di Torino, in data 08.04.2019 con Prot. Ed. 2019-4-2398 ha avviato un procedimento amministrativo ai sensi della Legge n. 241/90 e s.m.i. per abuso edilizio consistente in: *"modifiche al piano 8° nella distribuzione interna, scala di collegamento con sottotetto non abitabile, sottotetto trasformato in abitazione e di dimensioni maggiori, con parete vetrata che da accesso su terrazzo non licenziato, copertura modificata per permettere l'accesso al terrazzo"*

Il sottoscritto è venuto in possesso in modo informale di questo documento, che al pari degli altri sopra citati, è **assolutamente irreperibile presso gli Uffici Comunali**, come da dichiarazione allegata.

Situazione, come si può riscontrare, quantomai ingarbugliata ed incerta, che non permette al sottoscritto di formulare un parere oggettivo.

Si può soltanto rilevare che lo stato dei luoghi risulta conforme a quello rappresentato nell'attuale planimetria catastale (sub 325) presentata in data 12.12.2018 con Prot. n. TO0326169, in sostituzione delle precedenti due planimetrie, una riferita al piano ottavo (sub 228) e l'altra al nono piano sottotetto (sub 230).

Rispetto alla precedente planimetria sub 228, nell'appartamento all'ottavo piano risulta ampliato il soggiorno con la demolizione di un tramezzo, inglobando di fatto il vano adiacente ed inoltre è stata costruita una scala interna che collega il soggiorno con il soprastante piano sottotetto.

La planimetria catastale originaria del piano sottotetto sub 230 riporta il terrazzino, per cui è da ritenersi che questo sia stato ricavato al momento della costruzione; l'unica modifica riscontrata rispetto alla planimetria catastale originaria concerne la formazione di un piccolo locale indicato come sgombero, che di fatto viene utilizzato quale lavanderia.

A causa del mancato reperimento presso l'Archivio Edilizio delle tavole progettuali assentite, non è possibile verificare oggettivamente la regolarità edilizia e pertanto si terrà conto essenzialmente delle prime planimetrie catastali, che tra l'altro non rilevano difformità nelle dimensioni del tetto, a proposito del quale si fa presente che l'edificio adiacente, sempre costruito dallo stesso soggetto e facente parte di un unico piano di lottizzazione, il tetto non copre tutta la soletta del piano sottotetto ma, analogamente a quello di cui si tratta, lascia lo spazio per un terrazzino.

Stante l'indeterminatezza della situazione e la presenza di un procedimento amministrativo per abuso edilizio, ancorché non più reperibile presso il settore edilizia del Comune di Torino, il sottoscritto a titolo prudenziale ritiene corretto determinare in modo approssimativo in circa € 12.000,00 il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per risolvere le varie problematiche, costo che sarà dedotto dal valore stimato dell'immobile.

La sola avvertenza da considerare è che il nono piano, indicato come sottotetto non è abitabile, per cui non può essere destinato ad abitazione, come avviene attualmente (zona notte).

Stante la complessità ed indeterminatezza della situazione, si invitano i soggetti interessati a prendere contatto con gli organi comunali, i soli in grado di fornire informazioni precise ed ufficiali.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **63/cc/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione, presentata il 07/07/2004 con il n. 2004 15 10025 di protocollo, rilasciata il 14/12/2004 con il n. 63/cc/2004 di protocollo.

Il servizio per l'Edilizia e l'Urbanistica del Comune di Torino ha comunicato che la pratica non è reperibile nè in forma cartacea nè in forma telematica.





Dichiarazione di inizio attività N. **2007-9-7260**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di D.I.A. art. 22 DPR 380/01 commi 1 e 2 (variazione protocollo 2004-15-10025), presentata il 18/05/2007 con il n. 7260 di protocollo.

Il servizio per l'Edilizia e l'Urbanistica del Comune di Torino comunica che la pratica non è reperibile nè in formato cartaceo nè in formato elettronico.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) N. **2018 9 24572**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Crazione di nuova scala interna in ferro e fusione delle unità immobiliari senza cambio di destinazione, presentata il 29/11/2018 con il n. 24572 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

A fronte della presentazione della S.C.I.A. la Direzione Urbanistica e Territorio Area Edilizia Privata del Comune di Torino, in data 14.12.2018 ha emesso ordine a non iniziare o proseguire l'attività riguardante intervento edilizio, in quanto non sussistono i presupposti di conformità previsti dall'art. 22 del D.P.R. 380/01.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Per ricerche e regolarizzazione, spesa puramente indicativa: €12.000,00

Non è possibile verificare oggettivamente la regolarità edilizia causa il mancato reperimento delle tavole progettuali approvate

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Non è possibile verificare oggettivamente la regolarità catastale causa il mancato reperimento delle tavole progettuali approvate

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO STRADA ALTESSANO 130/18, QUARTIERE ALTESSANO  
MADONNA DI CAMPAGNA

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Strada Altessano 130/18, quartiere Altessano Madonna di Campagna, della superficie commerciale di **129,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Nel quartiere di Altessano, lungo la strada che conduce a Venaria, in un complesso immobiliare formato da numerosi condomini elevati a 9 piani f.t. oltre a n. 2 piani interrati, appartamento facente parte del Condominio "Isabella 3", avente accesso dalla scala "C" dell'interno 18 del n. 130 di Corso Altessano, sito all'ottavo piano, collegato da scala interna alla soprastante mansarda posta al nono piano sottotetto.

L'accesso all'appartamento avviene dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore ed a sinistra salendo le scale; il piano ottavo è l'ultimo servito dall'ascensore, mentre il piano sottotetto è raggiungibile esternamente dalla scala comune del condominio.

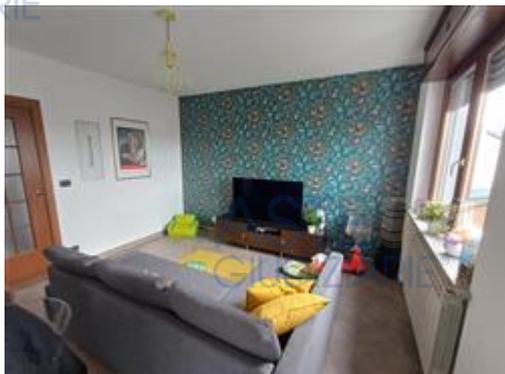
L'appartamento risulta formato da ingresso living su soggiorno/cucina, camera, disimpegno, altra camera e servizi, ripostiglio sottoscala, con due balconi sui due lati opposti dell'appartamento; una scala interna collega questo piano con il soprastante piano sottotetto, formato da un locale grande, da un locale sgombero e da un ampio terrazzo; all'appartamento è annessa una cantina pertinenziale al piano 2° interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano ottavo e nono, interno 18, scala C, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 1061 particella 568 sub. 325 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 945,12 Euro, indirizzo catastale: Strada Altessano n. 130/18, piano: S2-8-9, derivante da Variazione del 10.12.2018 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni con la soppressione dei sub 228 e 230 della particella 568 del Foglio 1061. Coerenze: Abitazione piano ottavo e sottotetto: vano ascensore, pianerottolo e vano scale, affaccio su cortile comune a tre lati, altro alloggio del piano. Cantina: corridoio comune, terrapieno comune, altre due cantine, vano ascensore

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 10 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2005.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Stadio della Juventus e relativo centro commerciale, posti dall'altra parte di strada Altessano.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:

al di sopra della media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Rimandando alla documentazione fotografica ed alle planimetrie catastali per una più immediata comprensione visiva, le principali caratteristiche del fabbricato e dei beni oggetto di perizia sono le seguenti.

- Fabbricato condominiale con piano terra a pilotis, elevato con struttura portante in c.a., tetto a falde ricoperto da lastre in lamiera grecata.
- Facciata con rivestimento parziale in lastre di pietra nelle parti basse ed in mattonelle tipo clinker per la restante facciata
- Ingresso al complesso condominiale ed al corridoio comune chiuso da portone in bacchette di metallo
- Camminamento di accesso alle varie scale pavimentato in piastrelle di ceramica, con pareti tinteggiate
- Accesso al vano scala chiuso da porta in alluminio e vetri
- Androne pavimentato con lastre di marmo, tipo Serizzo
- Ascensore portata 480 Kg, 6 persone, scala condominiale con gradini in Serizzo e ringhiera in metallo verniciato
- Porta di accesso all'appartamento di tipo blindato con chiavistello di sicurezza
- Presenza di videocitofono ed interruttore differenziale
- Appartamento pavimentato con piastrelle monocottura

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



- Pareti ad intonaco tinteggiato, con parete di fondo del soggiorno tappezzata; pareti bagno e cucina rivestite parzialmente in piastrelle
- Porte interne in legno e vetri, con apertura a scrigno quella del bagno
- Serramenti esterni in legno e vetri camera, con serrande
- Riscaldamento autonomo a gas
- Scala interna di collegamento con piano sottotetto
- Piano sottotetto piastrellato con monocottura
- Altezza interna di circa cm 70 a cm 300.

Nel complesso si tratta di un fabbricato di costruzione relativamente recente (poco meno di 20 anni), che si trova in buone condizioni di uso e manutenzione.



CLASSE ENERGETICA:



[239,6136 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2014 207970 0001 registrata in data 14/11/2014



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
Abitazione	87,00	x	100 %	=	87,00
Balconi	14,00	x	50 %	=	7,00
Piano sottotetto	50,00	x	60 %	=	30,00
Terrazzo piano sottotetto	14,00	x	25 %	=	3,50
Cantina	10,00	x	20 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>175,00</b>				<b>129,50</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Giuseppe Bruera

Pagina 10 di 14



Valore a corpo:



**175.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 175.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 175.000,00**

BENI IN TORINO STRADA ALTESSANO 130/18, QUARTIERE ALTESSANO  
MADONNA DI CAMPAGNA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a TORINO Strada Altessano 130/18, quartiere Altessano Madonna di Campagna, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box-auto posto al primo piano interrato ed adiacente al vano scale, atto ad ospitare una sola autovettura (dimensioni interne di circa cm 500 x 250 ma con un restringimento a circa 220 cm in corrispondenza di un pilastro interno), individuato col n. 122 sul cancello in metallo ad apertura basculante, caratterizzato da pavimento in battuto di cemento e pareti a blocchetti di calcestruzzo, non intonacati. L'area comune di manovra presenta pavimento in cls liscio e copertura in elementi di c.a. prefabbricato.

Il tutto si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione e privo di infiltrazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° interrato, interno 18, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 1061 particella 568 sub. 267 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: Strada di Altessano 130/18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015; variazione toponomastica del 15/11/2014; variazione nel classamento del 10/12/2007.
- Coerenze: Corsia di manovra, vano scala ed ascensore, altri due box a due lati.

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 10 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2005.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Stadio della Juventus e relativo centro commerciale, posti dall'altra parte di strada Altessano.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattandosi di un box-auto, non vi è l'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica)

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
Box-auto singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Box-auto	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, sono state svolte indagini di mercato visionando annunci di vendite immobiliari, borsini immobiliari e dati dell'OMI, in modo da avere dei valori attuali e coerenti con la zona e con l'attuale situazione del mercato immobiliare, mediando i dati così ottenuti sulla base della propria personale esperienza ed in funzione delle specifiche condizioni dei beni oggetto di stima.

Le ricerche effettuate hanno evidenziato che la maggior parte degli annunci di vendita riportano valori compresi tra i 1.100 ed i 1.700 €/mq, per cui, tenuto conto di una possibile riduzione di circa il 10% rispetto a quanto richiesto, si può ritenere che il valore medio delle vendite si attesta tra i 1.000 ed i 1.500 €/mq.

Anche i dati OMI confermano tali valori, riportando per case di civile abitazione valori compresi tra i 1.000 ed i 1.500 €/mq.

Tenuto conto delle specifiche condizioni dei beni oggetto di stima, il sottoscritto ritiene corretto attribuire all'abitazione un valore unitario di circa € 1.350,00/mq per un complessivo valore a corpo di € 175.000,00.

Il box-auto viene stimato a corpo in € 10.000,00.

Tuttavia poiché i beni sono occupati con regolare contratto di affitto, con prima scadenza a febbraio del 2029, ai valori sopra stimati verrà apportata una riduzione del 20%, per tenere conto sia del valore di capitalizzazione del canone di affitto (€ 6.600,00 annui), sia dell'indubbia maggiore difficoltà a vendere un immobile occupato rispetto ad uno libero.

Si fa inoltre presente che il piano sottotetto nel calcolo della superficie è stato considerato non abitabile, in quanto non è mai stato richiesto il cambio di destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci di vendite immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI Ag. Entrate

### 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	129,50	0,00	175.000,00	175.000,00
B	box singolo	14,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>185.000,00 €</b>	<b>185.000,00 €</b>



Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 37.000,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 12.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 136.000,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
--	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
--	----------------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 2.000,00</b>
---	--------------------

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 4.350,00</b>
--	--------------------

Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 150,00</b>
-------------------------------	------------------

<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 129.500,00</b>
---	----------------------

data 19/12/2024

**ASTE GIUDIZIARIE** il tecnico incaricato  
Giuseppe Bruera



tecnico incaricato: Giuseppe Bruera

Pagina 14 di 14

