

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
**TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
246/2021**

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA.



ASTE
GIUDIZIARIE®

DLBIFORE.

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Francesca Alonzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/06/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO.

Luca Fissore

CF:FSSLCU54L21L219K

con studio in TORINO (TO) C.SO MATTEOTTI 5

telefono: 011535743

email: l.fissore.arch@gmail.com

PEC: l.fissore@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TORINO Via Castalgomberto 51, della superficie commerciale di 87,00 mq dotato di cantina della superficie di mq commerciali 1,25 (quest'ultima rilevata graficamente su planimetria progettuale), per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 11, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 1387 particella 14 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 787,60 Euro, indirizzo catastale: Via Castalgomberto n. 51, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze (da nord in senso orario):
- Alloggio: via Baltimora; altra proprietà, corridoio comune; altra proprietà, ascensore; via Castalgomberto.
- Cantina: terreno; altra proprietà; corridoio comune; altra proprietà.
- Subalterno comprensivo di alloggio e cantina. (V. All. 3)

L'intero edificio sviluppa 10 piani, dei quali 9 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1957.

A1 cantina, sviluppa una superficie commerciale di 1,25 Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.000,00
Data della valutazione:	01/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 05/02/2019, con scadenza il 30/01/2023 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3600 € (V. All. 5).



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 giudiziale, iscritta il 24/11/2006 a Agenzia delle entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino/1 ai nn. 60571/16445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna, emesso dalla Corte d'Appello di Torino, in data 21 aprile 2006, Rep.n. 1480/2006, per Euro 25.000,00.
Importo ipoteca: 35000 €.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di nuda proprietà degli immobili..

V. Certificato Notarile redatto [redacted] allegato agli atti.

ipoteca giudiziale, iscritta il 24/11/2006 a l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino/1 ai nn. 60572/16446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna, emesso dal Giudice di Pace di Torino, in data 25 gennaio 2006, Rep.n. 61/2006, per Euro 2.000,00.

Importo ipoteca: 4000 €.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di nuda proprietà degli immobili..

V. Certificato Notarile redatto [redacted] allegato agli atti.

ipoteca giudiziale, iscritta il 24/11/2006 a Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino/1 ai nn. 60573/16447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna, emesso dal Tribunale di Torino, in data 2 maggio 2006, Rep.n. 4845/2006, per Euro 3.182,40.

Importo ipoteca: 6000 €.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di nuda proprietà degli immobili..

V. Certificato Notarile redatto dall' [redacted] allegato agli atti.

ipoteca giudiziale, iscritta il 24/11/2006 a Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino/1 ai nn. 60574/16448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna, emesso dal Tribunale di Torino, in data 6 agosto 2004, Rep.n. 1236/2003, per Euro 18.028,41.

Importo ipoteca: 35000 €.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di nuda proprietà degli immobili..

V. Certificato Notarile redatto dall' [redacted] allegato agli atti.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento.*

pignoramento, trascritto il 27/03/2007 a Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino/1 ai nn. 15760/9041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Torino, in data 3 marzo 2007, Rep.n. 12/2007.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di nuda proprietà degli immobili..

V. Certificato Notarile redatto dall' [redacted] allegato agli atti.

pignoramento, trascritto il 03/07/2017 a Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità



Immobiliare di Torino/1 ai nn. 26396/18427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Tribunale di Torino, in data 25 maggio 2017, Rep.n. 14871/2017.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di nuda proprietà degli immobili.

V. Certificato Notarile redatto dall' [redacted] allegato agli atti.

pignoramento, trascritta il 10/09/2019 a Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino/1 ai nn. 37123/27041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Ufficiale Giudiziario di Torino, in data 10 agosto 2019, Rep.n. 19576/2019.

La formalità è riferita solamente a sulla quota intera di proprietà degli immobili.

V. Certificato Notarile redatto dall' [redacted] allegato agli atti.

pignoramento, trascritta il 23/04/2021 a Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino/1 ai nn. 17380/12918, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Torino, in data 30 marzo 2021, Rep.n. 3354/2021, per un credito di Euro 7.667,59.

La formalità è riferita solamente alla quota intera di proprietà degli immobili.

V. Certificato Notarile redatto dall' [redacted] allegato agli atti.

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:	€. 1.383,89
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.423,53
Millesimi condominiali:	5 vani su 184 (non è espressa in millesimi la proprietà) (V. Comunicazione dell'Amministratore di Condominio del 19.4.2023 - All.ti 2 e 6)
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	
Ulteriori avvertenze:	
causa conclusa per il recupero credito con pignoramento canone di locazione (300 euro al mese)	
(V. Comunicazione dell'Amministratore di Condominio del 19.4.2023 - All.ti 2 e 6)	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dai controlli effettuati presso i competenti uffici non è stata trovata la provenienza in capo alla signora [redacted] per la quota pari ad un mezzo di piena proprietà.

Per quanto concerne la quota pari a metà della nuda proprietà di spettanza del signor [redacted] e la quota di metà di usufrutto di spettanza della signora [redacted] risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650-CC; mentre non è possibile dichiarare il rispetto del principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 CC per quanto concerne la quota pari a metà di piena proprietà di spettanza della signora [redacted]

(V. Certificato Notarile redatto dall' [redacted] allegato agli atti)

In data 31.3.2023 l' [redacted] esibisce nota di trascrizione, depositata a PCT il 27.03.23, del 02.03.2023 presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 ai nn.8394/6375 relativa all'ordinanza ex art.702 bis c.p.c. del 16.12.22 di accoglimento totale dell'accertamento della qualità di erede di [redacted] quale erede di [redacted] al fine della continuità delle trascrizioni e chiede trasmettersi il fascicolo al CTU al fine di ultimare le operazioni peritali".



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di nuda proprietà, in forza di successione testata del padre [REDACTED] apertasi il 31/07/2001 (dal 31/01/2002), registrato il 31/01/2002 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 31/118, trascritto il 11/08/2003 a Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 41234/27913.

Successione del Sig. [REDACTED] apertasi il 31/07/2001 previo testamento olografo pubblicato con atto a rogito Notaio Ardissonne di Torino in data 11 dicembre 2001, registrato a Torino in data 18 dicembre 2001, al numero 5471 e successiva accettazione espressa di eredità eseguita tramite il Tribunale di Torino in data otto novembre duemiladiciotto, repertorio numero 1095, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27 febbraio 2019 ai numeri 8073/5839. (V. Certificato Notarile redatto dall' [REDACTED] agli atti)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 diritto di usufrutto, in forza di successione in morte della madre [REDACTED] apertasi in data 29/03/2015 (dal 29/03/2015).

Non risulta trascritta la successione in morte della Sig.ra [REDACTED] deceduta in data 29 marzo 2015 in Pianezza, benchè risulti la trascrizione presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 15 febbraio 2018 ai numeri 5788/4187 l'accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del signor [REDACTED] e contro la signora [REDACTED] probabilmente non è stata neanche presentata la dichiarazione di successione in quanto non risulta volturata in catasto così come dall'unione dell'usufrutto alla nuda proprietà. (V. Certificato Notarile redatto dall' [REDACTED] allegato agli atti)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di successione in morte della madre [REDACTED] apertasi in data 29/03/2015 (dal 29/03/2015).

Non risulta trascritta la successione in morte della Sig.ra [REDACTED] deceduta in data 29 marzo 2015 in Pianezza, benchè risulti la trascrizione presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 15 febbraio 2018 ai numeri 5788/4187 l'accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del signor [REDACTED] e contro la signora [REDACTED] probabilmente non è stata neanche presentata la dichiarazione di successione in quanto non risulta volturata in catasto così come dall'unione dell'usufrutto alla nuda proprietà. (V. Certificato Notarile redatto dall' [REDACTED] allegato agli atti)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/1979 fino al 31/07/2001), con atto stipulato il 10/04/1979 a firma di Notaio Francesco Ioli di Torino ai nn. 100786 di repertorio, registrato il 27/04/1979 a Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 12362/10560, trascritto il 27/04/1979 a Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 12362/10560. (V. Certificato Notarile redatto dall' [REDACTED] allegato agli atti)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di successione testata del coniuge [REDACTED] apertasi il 31/07/2001 (dal 31/01/2002 fino al 29/03/2015), registrato il 31/01/2002 a Ufficio del registro di Torino ai nn. 31/118, trascritto il 11/08/2003 a Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 41234/27913.

Successione del Sig. [REDACTED] apertasi il 31/07/2001 previo testamento olografo pubblicato con atto a rogito Notaio Ardissonne di Torino in data 11 dicembre 2001, registrato a Torino in data 18 dicembre 2001, al numero 5471 e successiva accettazione espressa di eredità eseguita tramite il Tribunale di Torino in data otto novembre duemiladiciotto, repertorio numero 1095, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27 febbraio 2019 ai numeri 8073/5839. (V. Certificato Notarile redatto dall' [REDACTED] allegato agli atti)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 diritto di usufrutto, in forza di successione testata del coniuge [REDACTED] apertasi il 31/07/2001 (dal 31/01/2002 fino al 29/03/2015), registrato il 31/01/2002 a Ufficio del registro di Torino ai nn. 31/118, trascritto il 11/08/2003 a Agenzia delle



Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 41234/27913.
Successione del Sig. [REDACTED] apertasi il 31/07/2001 previo testamento olografo pubblicato con atto a rogito Notaio Ardissonne di Torino in data 11 dicembre 2001, registrato a Torino in data 18 dicembre 2001, al numero 5471 e successiva accettazione espressa di eredità eseguita tramite il Tribunale di Torino in data otto novembre duemiladiciotto, repertorio numero 1095, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27 febbraio 2019 ai numeri 8073/5839. (V. Certificato Notarile redatto dall' [REDACTED] allegato agli atti)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Presa d'atto (V. note sottostanti) N. 104/57, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di 18+4 case ad uso residenziale [REDACTED], presentata il 16/09/1957 con il n. 1957-1-60104 di protocollo, rilasciata il 05/11/1969.

Come si desume dagli atti "la Commissione speciale presieduta dal Signor Assessore Prof. [REDACTED] esaminata la pratica in sua seduta del 29 luglio c.a. ha ritenuto in considerazione della situazione ormai consolidatasi, che si possa far luogo alla presa d'atto." firmato in data 30.7.1969 dal Capo Ripartizione. Si segnala che in data 22.7.1969 l'Ing. Capo Ripartizione VIII Edilizia privata trasmetteva l'intero fascicolo concernente il complesso edilizio compreso fra Corso Siracusa, Via Filadelfia, Via Boston, Corso Sebastopoli, Corso Correnti, Via Reni, Via Nuoro, precisando la massimale congruenza delle opere ai progetti segnalando, per l'eventuale presa d'atto da parte dell'Amministrazione, che "manca per l'area in questione un piano di lottizzazione approvato".

Abitabilità N. 202/81, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lic. Abitaz-Occupaz. 25 edifici, presentata il 12/04/1972 con il n. 1972-2-10006 di protocollo, rilasciata il 23/01/1981

Condono edilizio L. 47/85 N. 1986-11-16377, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere varie , presentata il 21/04/1986 con il n. 1986-11-16377 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza porta tra il vano ingresso e il disimpegno (V. all. 8)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: fornitura e posa porta tra vano ingresso e disimpegno. N.B. Anche se nel progetto originario non è segnalata la porta, questa è necessaria nel rispetto della normativa vigente.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e posa porta: €.500,00

Lo scrivente precisa che non è stato possibile rilevare la conformazione e lo stato della cantina.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme.



appartamento a TORINO Via Castelgomberto 51, della superficie commerciale di 87,00 mq dotato di cantina della superficie di mq commerciali 1,25 (quest'ultima rilevata graficamente su planimetria progettuale), per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 11, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 1387 particella 14 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 787,60 Euro, indirizzo catastale: Via Castelgomberto n. 51, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze (da nord in senso orario):
- Alloggio: via Baltimora; altra proprietà, corridoio comune; altra proprietà, ascensore; via Castelgomberto.
- Cantina: terreno; altra proprietà; corridoio comune; altra proprietà.
- Subalterno comprensivo di alloggio e cantina. (V. All. 3)

L'intero edificio sviluppa 10 piani, dei quali 9 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area caratterizzata da edilizia residenziale di tipo popolare. Sono presenti attività commerciali e terziarie. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
piscina



palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 5 minuti	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
---------------------------	------------

QUALITA E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La proprietà è posta nella zona periferica della Città Metropolitana di Torino ed è delimitata principalmente a Sud dalla Via Filadelfia, a Ovest dalla Via Guido Reni, a Nord dal Corso Sebastopoli e a Est dal Corso Siracusa.

La proprietà è situata in un'area residenziale ed è parte di un complesso immobiliare di edilizia popolare [redacted] comprendente 22 edifici misti a torre e a schiera.

Esterno dell'edificio

Il fabbricato di cui è parte la proprietà, risalente alla seconda metà degli anni '50 ed adibito principalmente a civile abitazione, si eleva per nove piani fuori terra, oltre un piano seminterrato. Il fabbricato si mostra esternamente completato e caratterizzato da un paramento murario in mattoni faccia vista, con basamento, fasce balconate e cornici intonacate di colore chiaro e balconi con parapetto in ferro.

Interno dell'alloggio

All'unità immobiliare si accede dall'ingresso principale su strada mediante un vano scala comune.

L' alloggio, sito al piano terzo (quarto ft.), è composto così quale descritto nella allegata documentazione progettuale reperita presso l'Archivio edilizio del Comune di Torino e dalla documentazione fotografica eseguita dal ctu (V. All.ti 7 e 8). E' composto da: un ingresso, che disimpegna principalmente una camera da letto doppia con balcone (esposto a ovest); un altro vano disimpegna una cucina con balcone, un bagno, una camera da letto matrimoniale (esposti a ovest) oltre ad una camera da letto singola esposta a nord.

L'altezza dei locali è pari a m 3,00 circa.

L'alloggio è dotato di impianto citofonico ed elettrico originale, impianto di riscaldamento centralizzato con teleriscaldamento e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è da revisionare e certificare seppur non mostri particolari irregolarità. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno.



I rivestimenti sono differenziati: il pavimento dell'ingresso è caratterizzato da mattonelle in marmo chiazzato bianco 40x40 cm; la cucina presenta il pavimento in piastrelle monocottura 10x20 cm e le pareti con rivestimento in piastrelle bicottura 15x15 cm, per un'altezza di 2,30 m circa; le camere da letto hanno una pavimentazione in marmette 20x20 cm; il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle bicottura per un'altezza di 1,53 m circa. Le pareti dell'alloggio sono generalmente caratterizzate da una tappezzeria sintetica.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri.

Lo stato dell'appartamento risulta nel complesso costituito da elementi originali e, nonostante non appaiano evidenti vizi e difetti, risulta obsoleto.

L'unità immobiliare risulta sprovvista dell'attestato di prestazione energetica.

Non è stato possibile accedere al locale cantina al piano interrato.

SUPERFICI

Le superfici dei beni di cui trattasi sono state calcolate dallo scrivente sulla base delle misure rilevate durante il sopralluogo, fatta eccezione per quella del locale cantina che è stata desunta graficamente dalla planimetria progettuale.

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Sup. comm. lorda alloggio (superficie x coeff. di differenziazione):

$$\text{alloggio} = \text{mq } 85,00 \times 1 = \text{mq } 85,00;$$

$$\text{balconi} = \text{mq } (2,45 + 4,05) \times 0,25 = \text{mq } 1,63.$$

$$\text{Totale} = \text{mq } (85 + 1,63) = \text{mq } 87,00 \text{ circa}$$

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie commerciale dell'alloggio	87,00	x 100 %	= 87,00
Totale:	87,00		87,00

ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di 1,25 Mq.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Consistenza	6,25	x 20 %	= 1,25
Totale:	6,25		1,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, che permette di comparare l'immobile con altri di caratteristiche similari



presenti attualmente sul mercato immobiliare, e dalla verifica delle quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	87,00	x	800,00	=	69.600,00
Valore superficie accessori:	1,25	x	800,00	=	1.000,00
					70.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 70.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 70.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Unicredit Subito Casa Nord Ovest, Ardesia Immobiliare, Vendocasa - Agenzia di Torino Santa Rita, Arkicasa Immobiliare, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare della città di Torino; Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Immobiliare.it

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	87,00	1,25	70.600,00	70.600,00
				70.600,00 €	70.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.100,00

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:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00

data 01/06/2023



il tecnico incaricato
Luca Fissore

