



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

268/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE SPA



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

IVG. TORINO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Peroglio

CF:PRGGLC65B24L219M

con studio in COLLEGNO (TO) VIA ALMESE 25

telefono: 0114160979

fax: 0114010928

email: peroglioluca@libero.it

PEC: gianluca.peroglio@geopec.it



tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 1 di 18





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 268/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Gaspare Spontini 26, frazione Circostrizione 6, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **80,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si trova al secondo piano (3° fuori terra) di uno stabile con caratteristiche popolari, privo di ascensore, accessibile dal ballatoio verso cortile che si diparte dal vano scala e raggiunge la porta per l'accesso diretto al soggiorno. Il tratto di ballatoio terminale fronteggiante l'alloggio è esclusivo, delimitato da cancello in ferro.

L'unità abitativa si compone di soggiorno, bagno, cucinino (ricavato ove preesisteva antibagno (eliminato) e due camere con disimpegno, affrontate con due balconi sulla Via Santhià. L'alloggio dispone di due cantine al piano interrato, allo stato attuale pressochè impraticabile per l'avanzato stato di degrado in cui si trova,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (3° fuori terra), ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1146 particella 144 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Gaspare Spontini n. 26, piano: secondo e interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità censita al fg. 40 particella 423 sub. 32, variata per allineamento mappe in data 12 luglio 2006 con pratica n. 150649-15/2006

Coerenze: da Nord in senso orario: Alloggio (distinto nel regolamento di condominio nell'originaria distribuzione, con i n.i 12 e 13) : altro alloggio 11 del piano, ballatoio, cortile condominiale, altro stabile di Via Santhià n. 58 e Via Santhià. La cantina in fondo al corridoio (distinta con il n. 13 nella pianta del regolamento di condominio): cantina 14, corridoio comune, condominio di Via Santhià n. 58 e sottosuolo Via Santhià. La cantina confinante con la scala (distinta con il n. 22 nella pianta allegata al regolamento di condominio): sottosuolo Via Spontini, vano scala, corridoio comune e cantina n. 21.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1935 ristrutturato nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 2 di 18



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.172,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.000,00
Data della valutazione:	13/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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 05/10/2006 a firma di notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO ai nn. 135363/54733 di repertorio, iscritta il 17/10/2006 a Torino 1 ai nn. gen. 53067 part. 14115, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 204.000,00.

Importo capitale: 102.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Alloggio con pertinenze censito al Catasto Fabbricati al fg. 1146 particella 144 sub. 32 (già fg. 40 part. 423 sub. 32).

La formalità può essere cancellata Totalmente a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a: -cancellazione ipoteca volontaria €. 35,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 6491/2024 di repertorio, trascritta il 09/04/2024 a Torino 1 ai nn. gen. 14233 part. 11293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Alloggio con pertinenze censito al Catasto Fabbricati al fg. 1146 particella 144 sub. 32 (già fg. 40 part. 423 sub. 32).

La formalità non colpisce altri beni oltre quello oggetto della presente procedura e potrà essere cancellata totalmente, con oneri a carico dell'aggiudicatario ammontanti a: cancellazione pignoramento imposta fissa €. 200,00 + imposta di bollo €. 59,00 + tassa ipotecaria €. 35,00 e così





per complessive € . 294,00

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:	€ . 1.670,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ . 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ . 0,00
Millesimi condominiali:	84

Ulteriori avvertenze:

Il regolamento di Condominio dello stabile di Via Spontini n. 26 angolo Via Santhià in Torino, è stato depositato negli atti del notaio Luigi MUSSO in data 31 marzo 1988 rep. 36543/12559.

Lo scrivente ha acquisito copia del regolamento presso lo studio dell'Amministratore dello stabile "PriGsma" di Torino Via Airasca n. 6/b e viene allegato alla presente.

Il regolamento di Condominio, all'art. VINCOLI e SERVITU', prevede che:

- la latrina indicata con la lettera "f" è uso e proprietà esclusiva del lotto "12-13" (alloggio in esame);
- i ballatoi lato cortile sono di proprietà esclusiva dei lotti verso i quali prospettano in rapporto al fronte lato cortile dei lotti medesimi. Sono però gravati da servitù di passaggio a favore dei lotti o servizi verso i quali servono per accedervi.

Come risulta dal riparto spese ordinarie esercizio 01-01-2022 / 31.12.2022 fornito allo scrivente dall'Amministratore dello stabile, gli esecutati sono debitori di un "Conguaglio Ordin. 2020 30.6.2023" per € . 15.685,60.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 05/10/2006), con atto stipulato il 05/10/2006 a firma di Notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO ai nn. 135362/54732 di repertorio, registrato il 16/10/2006 a Torino ai nn. 21500 serie 1T, trascritto il 17/10/2006 a Torino 1 ai nn. gen. 53066 part. 32203.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio con pertinenze censito al Catasto Fabbricati al fg. 1146 particella 144 sub. 32 (già fg. 40 part. 423 sub. 32).

Nel rogito viene indicato che all'alloggio "spetta l'uso e la proprietà esclusiva della latrina distinta con la lettera f" nella pianta del piano contenuta nel regolamento di condominio".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 05/10/2006), con atto stipulato il 05/10/2006 a firma di Notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO ai nn. 135362/54732 di repertorio, registrato il 16/10/2006 a Torino ai nn. 21500 serie 1T, trascritto il 17/10/2006 a Torino 1 ai nn. gen. 53066 part. 32203.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio con pertinenze censito al Catasto Fabbricati al fg. 1146 particella 144 sub. 32 (già fg. 40 part. 423 sub. 32).

Nel rogito viene indicato che all'alloggio "spetta l'uso e la proprietà esclusiva della latrina distinta con



la lettera f" nella pianta del piano contenuta nel regolamento di condominio."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 05/10/2006), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di Notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO ai nn. 124364/46680 di repertorio, registrato il 15/05/2003 a Torino 2 ai nn. 3377, trascritto il 13/05/2003 a Torino 1 ai nn. gen. 21157 part. 14054.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio con pertinenze censito al Catasto Fabbricati al fg. 1146 particella 144 sub. 32 (già fg. 40 part. 423 sub. 32)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **865**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di migliorie igieniche e modifiche esterne, presentata il 19/12/1988 con il n. 1988-1-5066 di protocollo, rilasciata il 29/11/1989 con il n. 865 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio del piano secondo (3° fuori terra) censito attualmente al fg. 1146 part. 144 sub. 32

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata eliminata la porta di collegamento tra Il locale antibagno ed il bagno, realizzata direttamente tra bagno e soggiorno. Il locale antibagno è attualmente destinato a cucinino,

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'interno dell'alloggio in dofformità dal titolo edilizio rilasciato e contestualmente realizzare un locale antibagno nel locale soggiorno in corrispondenza dell'attuale porta di accesso al bagno, così da ricondurre la superficie dello stesso soggiorno quantomeno a mq. 14,00 previsti dalla legge, tenendo conto che dovrà essere soddisfatto il rapporto aeroilluminante di 1/8 di superficie finestrata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia C.I.L.A. in sanatoria, contemplante oblazione di Euro 1000,00 + diritti comunali € 57,00 da versare al Comune oltre oneri professionali per € 1.500,00 oltre oneri fiscali e diritti.: € 3.000,00
- Realizzazione di antibagno all'interno del soggiorno, con tramezzo in cartongesso e porta: € 1.800,00

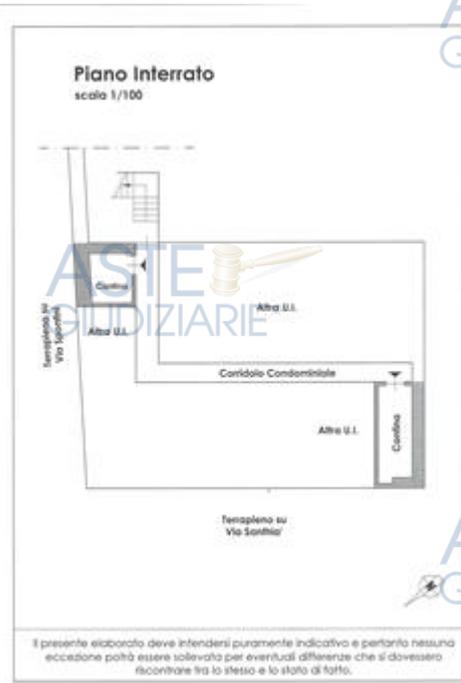
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.



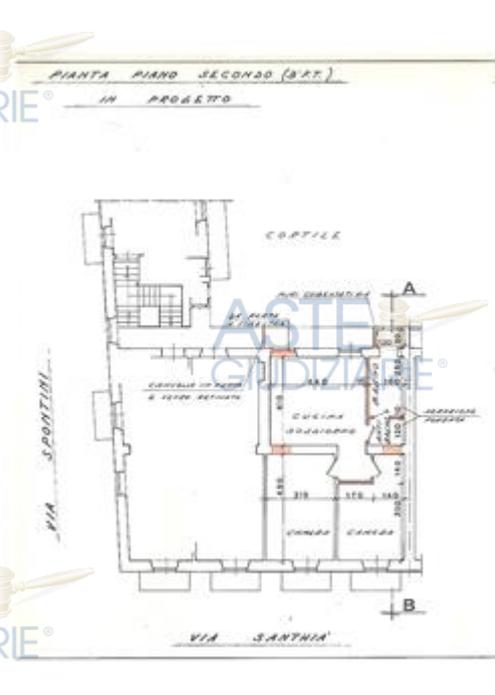
Per ripristinare la regolarità edilizia dell'alloggio occorre preliminarmente: - procedere alla presentazione di CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'interno dell'alloggio in doffermità dal titolo edilizio rilasciato e contestualmente realizzare un locale antibagno nel locale soggiorno in corrispondenza dell'attuale porta di accesso al bagno, così da ricondurre la superficie dello stesso soggiorno quantomeno a mq. 14,00 previsti dalla legge, tenendo conto che dovrà essere soddisfatto il rapporto aeroilluminante di 1/8 di superficie finestrata.



Pianta alloggio - Stato di fatto



Piantra cantine - Strato di fatto



Pianta Alloggio - Stato Licenziato



Prospetto su cortile - Stato licenziato

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 6 di 18





Testalino Autorizzazione edilizia n. 865/1989

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata eliminata la porta di collegamento tra Il locale antibagno ed il bagno, realizzata direttamente tra bagno e soggiorno. Il locale antibagno è attualmente destinato a cucinino,

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, dopo la sanatoria e l'esecuzione delle opere di adeguamento (vedasi paragrafo "Conformità edilizia".

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, secondo la procedura DOIFA (Onorari del professionista e diritti Catastali, oltre oneri fiscali): € 740,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

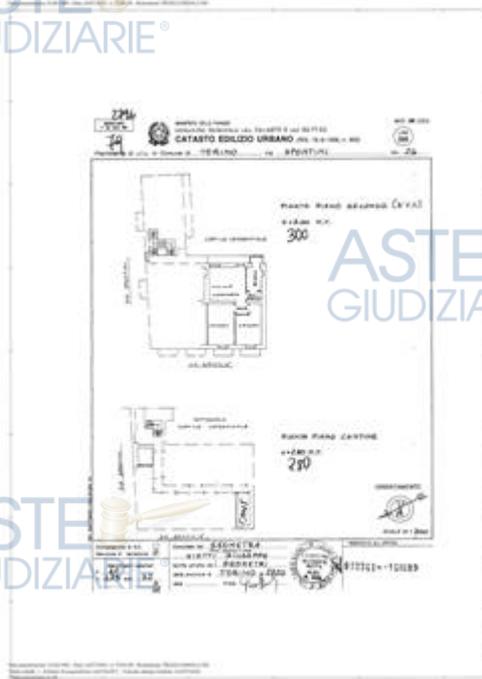
Per ripristinare la regolarità catastale dell'alloggio occorre preliminarmente: - procedere alla presentazione di CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'interno dell'alloggio in dofformità dal titolo edilizio rilasciato (vedasi paragrafo "conformità edilizia" e contestualmente realizzare un locale antibagno nel locale soggiorno in corrispondenza dell'attuale porta di accesso al bagno,





Pianta Alloggio - Stato di fatto

Pianta cantine - Stato di fatto



Planimetria Catasto Fabbricati

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORINO VIA GASPARE SPONTINI 26, FRAZIONE CIRCOSCRIZIONE 6,
QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Gaspare Spontini 26, frazione Circostrizione 6, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **80,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si trova al secondo piano (3° fuori terra) di uno stabile con caratteristiche popolari, privo di ascensore, accessibile dal ballatoio verso cortile che si diparte dal vano scala e raggiunge la porta per l'accesso diretto al soggiorno. Il tratto di ballatoio terminale fronteggiante l'alloggio è esclusivo, delimitato da cancello in ferro.

L'unità abitativa si compone di soggiorno, bagno, cucinino (ricavato ove preesisteva antibagno (eliminato) e due camere con disimpegno, affrontate con due balconi sulla Via Santhià. L'alloggio dispone di due cantine al piano interrato, allo stato attuale pressochè impraticabile per l'avanzato stato di degrado in cui si trova,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (3° fuori terra), ha un'altezza interna di 3,00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 1146 particella 144 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Gaspare Spontini n. 26, piano: secondo e interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità censita al fg. 40 particella 423 sub. 32, variata per allineamento mappe in data 12 luglio 2006 con pratica n. 150649-15/2006

Coerenze: da Nord in senso orario: Alloggio (distinto nel regolamento di condominio nell'originaria distribuzione, con i n.i 12 e 13) : altro alloggio 11 del piano, ballatoio, cortile condominiale, altro stabile di Via Santhià n. 58 e Via Santhià. La cantina in fondo al corridoio (distinta con il n. 13 nella pianta del regolamento di condominio): cantina 14, corridoio comune, condominio di Via Santhià n. 58 e sottosuolo Via Santhià. La cantina confinante con la scala (distinta con il n. 22 nella pianta allegata al regolamento di condominio): sottosuolo Via Spontini, vano scala, corridoio comune e cantina n. 21.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1935 ristrutturato nel 1989.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Accesso dal pianerottolo del vano scala al ballatoio lato cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucinino (ricavato nell'ex antibagno)

ASTE
GIUDIZIARIE®





Servizio igienico



servizio igienico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ospedale San Giovanni Bosco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



cartina toponomastica



Estratto mappa Catasto Terreni



tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 11 di 18





Facciate su Via Spontini e Via Santhia



Facciata su Via Santhia



Facciata su Via Spontini



Facciata interno cortile



SERVIZI
scuola elementare
negozi al dettaglio
ospedale
farmacie



COLLEGAMENTI
autobus

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, caratterizzato da materiali





di qualità corrente.

Il bagno è accessoriato di vaso igienico, bidè, lavabo e vasca, con soffitto pervaso da tracce di infiltrazioni provenienti dall'alloggio al piano superiore.

Lo scrivente non ha potuto verificare la rispondenza alle norme impiantistiche vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti pur tuttavia ritenendo quelli esistenti non conformi.

Le cantine, con accesso da corridoio condominiale, dispongono di pareti in mattoni a vista, in stato disastroso, con porte divelte e/o bloccate.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente, posto a delimitazione del ballatoio lato cortile realizzato in ferro

infissi esterni: a doppio battente realizzati in p.v.c./ alluminio e vetri

infissi interni: a battente realizzati in legno verniciato al naturale con specchiature in vetro tipo inglesina

manto di copertura: realizzato in tegole di laterizio

pareti esterne: costruite in intonaco tinteggiato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

protezioni infissi esterni: ante tipo gelosie (lato Via Santhià) realizzate in legno

scaie: centrale con rivestimento in pietra

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori collegati alla caldaia murale posta nel cucinino

citofonico: presente (ma non funzionante)

gas: per cucina con alimentazione a gas metano



ASTE
GIUDIZIARIE®



Cameretta

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ballatoio lato cortile



Caldaia collocata nel cucinino (ex antibagno)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Cantina in fondo al corridoio condominiale



cantina a lato del vano scala



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
Alloggio al piano secondo (3° f.t.)	75,00	x	100 %	=	75,00
balconi	8,50	x	30 %	=	2,55
due cantine	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	96,50				80,80



tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 15 di 18





Pianta alloggio - Stato di fatto



Pianta cantine - Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

-lo stabile di Via Spontini n. 26 si trova nel Quartiere Barriera di Milano del Comune di Torino, densamente edificato con caratteristiche "popolari", dotato di tutte le utenze e gli allacciamenti necessari;

-l'edificio condominale, edificato nei primi decenni del secolo scorso, si trova in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, caratterizzato dall'impiego di materiali tipici dell'epoca di costruzione, di qualità corrente

-l'unità immobiliare in oggetto è stato parzialmente ristrutturata anni addietro con materiali di qualità corrente e si trova oggi in trascurate condizioni di manutenzione;

-lo stabile risulta privo dell'impianto ascensore, condizione penalizzante per l'alloggio in esame ubicato al secondo piano (terzo fuori terra);

-l'unità abitativa, dotata di doppio affaccio su strada (Via Santhià) e su cortile, risulta abitata direttamente dai debitori.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo avvalersi per la valutazione, delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali ubicate nel Quartiere Barriera di Milano del Comune di Torino oscillano da €/mq. 790,00 a €/mq. 1.150,00. Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame, con relativi accessori, si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato", ed in particolare:

- Valore medio pubblicato dall'O.M.I. per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, nel quartiere Barriera di Milano

del Comune di Torino,	€/mq. 970,00 x
1 Coefficiente di tipologia (popolare)	0,95 x
1 Coefficiente di finiture (economiche)	0,95 x
1 Coefficiente ascensore (mancante, per alloggio ubicato al 2° piano)	0,95 x
1 Coefficiente riscaldamento (autonomo)	1,05 x
1 Coefficiente di posizione (periferica)	0,95 x
1 Coefficiente di vetustà ,	0,90 x
1 Coefficiente servizi igienici (singolo)	0,95 x
1 Coefficiente stato di manutenzione (scadente)	<u>0,90 =</u>
Coefficiente globale	<u>0,66 =</u>
Valore unitario, in cifra tonda	€/mq. 640,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,80 x 640,00 = **51.712,00**

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 16 di 18



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 51.712,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 51.712,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Tecnocasa, Quality Casa, Atrium, osservatori del mercato immobiliare borsino OMI dell'Agenzia delle Entrate, borsino FIAIP, borsino FIMAA, ed inoltre: portali internet immobiliare.it, idealista, casa.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	80,80	0,00	51.712,00	51.712,00
				51.712,00 €	51.712,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.540,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.172,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 6.925,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 329,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.000,00



data 13/11/2024



il tecnico incaricato
Gianluca Peroglio



tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 18 di 18

