



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda Noli



CUSTODE:

Avv. Alberto Frasca



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Buonaguro

CF:BNGLRD87L25L219D

con studio in TORINO (TO) Via Berthollet 30

telefono: 011658898

email: leo.buonaguro@gmail.com

PEC: leonardo.buonaguro@ingpec.eu



tecnico incaricato: Leonardo Buonaguro

Pagina 1 di 18





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GRUGLIASCO Via Macedonia 45 per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1 formante un sol corpo (con annessa area di pertinenza) in Grugliasco (TO) alla Via Macedonia n. 45:

- alloggio al piano terreno (1° f.t.) composto da ingresso/pranzo, cucina, soggiorno e bagno con scala interna di accesso al piano superiore ed esterna di accesso al cortile;
- alloggio al piano primo (2° f.t.) composto da tre camere, disimpegno, bagno con antibagno, lavanderia, due balconi e un terrazzo;
- con accesso dal cortile di pertinenza: disimpegni e due locali cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 113 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: Via Macedonia 45, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Macedonia, immobili distinti in Catasto Terreni di Grugliasco al Foglio 11 numeri 34-87-89-32

Le coerenze (generali) fanno riferimento all'unico corpo composto da alloggio, cantina, autorimessa e area di pertinenza. Si specifica che tale area di pertinenza - essendo un bene comune non censibile - non è stato qui aggiunto quale "corpo" non avendo per propria natura delle intestazioni catastali

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 appartamento. All'alloggio compete un'area cortilizia di pertinenza da cui sia accede sia dal passo carraio lato strada sia dal lato del soggiorno all'interno dell'alloggio tramite una piccola scala

B deposito artigianale a GRUGLIASCO Via Macedonia 45 per la quota di:

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

All'unità oggetto di Procedura si accede dall'area cortilizia pertinenziale tramite una porta in alluminio anodizzato e vetro. All'interno dei locali si riscontrano alcune zone caratterizzate da umidità di risalita. Inoltre, è impropriamente presente un locale bagno parzialmente incorporato dal locale autorimessa privata. L'altezza media interna è pari a circa mt 2,55.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 113 sub. 109 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 231,48 Euro, indirizzo catastale: Via Macedonia 47, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Macedonia, immobili distinti in Catasto Terreni di Grugliasco al Foglio 11



numeri 34-87-89-32

Le coerenze (generali) fanno riferimento all'unico corpo composto da alloggio, cantina, autorimessa e area di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

B.1 deposito artigianale.**C box singolo** a GRUGLIASCO Via Macedonia 45 per la quota di:

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

Al locale autorimessa privata (che è in traltà un parcheggio coperto in quanto è senza porta) si accede dall'area cortilizia pertinenziale. Attualmente al locale è stata scorporata una quota parte inglobata nel magazzino a costituire un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 113 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 112,38 Euro, indirizzo catastale: Via Macedonia 45, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Macedonia, immobili distinti in Catasto Terreni di Grugliasco al Foglio 11 numeri 34-87-89-32

Le coerenze (generali) fanno riferimento all'unico corpo composto da alloggio, cantina, autorimessa e area di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	183,20 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.180,00
Data della valutazione:	19/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il costo per la cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a € 294,00 in misura fissa per quanto concerne le sole imposte. Il costo della cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari a € 35,00 in

misura fissa per quanto concerne le sole imposte. Per l'altra formalità pregiudizievole, il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione dell'ipoteca giudiziale in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene. Se si trattasse dell'imposta di registro minima si arriverebbe, comunque, ad un costo di cancellazione pari a circa € 294,00. Il costo totale delle cancellazioni ammonterebbe, pertanto e con le premesse e incertezze di cui sopra, ad almeno circa € 882,00. Per le motivazioni suseposte, lo scrivente sottolinea come, comunque, il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Lo scrivente non si esprime, essendo materia prettamente giuridica, sulle valutazioni derivanti dalla presenza delle formalità relative alla costituzione del Fondo Patrimoniale e sua revoca/inefficacia

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** attiva, stipulata il 04/07/2007 a firma di Notaio Mascolo Angelo ai nn. 43828/5094 di repertorio, iscritta il 14/07/2007 a Torino 2 ai nn. 39206/9506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 303.800,00.

Importo capitale: 151.900,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/07/2017 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 13138 di repertorio, iscritta il 25/09/2017 a Torino 2 ai nn. 38038/6861, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 774.141,53.

La formalità è riferita solamente a Palumbo Antonio per la quota di 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/12/2023 a firma di Corte d'Appello Torino ai nn. 27496 di repertorio, trascritta il 12/01/2024 a Torino 2 ai nn. 1648/1315, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Data l'indipendenza del lotto, si segnala l'assenza di un Regolamento di Condominio. Pertanto, appare utile riferirsi alle consuete norme del Codice Civile sul tema.

Riscaldamento è stato comunicato essere circa 2.500,00 €/annui.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sono state reperite a favore dei Sig.ri [redacted] la trascrizione del 26/11/1953 ai nn. 24348/21114 contro [redacted] relativa all'acquisto di terreno edificabile in Grugliasco (TO) e in data 18/07/1968 ai nn. 32484/24034 contro [redacted] relativa ad acquisto di alloggio in Grugliasco (TO).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 04/07/2007), con atto stipulato il 04/07/2007 a firma di Notaio Angelo Mascolo ai nn. 43827/5093 di repertorio, registrato il 13/07/2007 a Torino 3 ai nn. 9252, trascritto il 14/07/2007 a Torino 2 ai nn. 39205/23079

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione (dal 30/11/1981 fino al 04/07/2007).

Successione in forza del decesso [redacted] in (registrazione a Rivoli il 18/02/1982 al n. 54 vol. 747 previa rinuncia all'eredità del coniuge Sig. [redacted] con Atto a Rogito Notaio Debastiano Dell'Arte registrato a Rivoli il 18/02/1982 al n. 1116.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione (dal 12/06/2005 fino al 04/07/2007), con atto stipulato il 12/06/2005, trascritto il 23/11/2005 ai nn. 56211/35486. Successione in forza del decesso del Sig. [redacted] ol. 1209 e trascrizione il 23/11/2005 ai nn. 56211/354869 + Accettazione Tacita di Eredità trascritta in data 14/07/2007 ai nn. 39204/23078.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente ha allegato l'elenco di tutte le pratiche utili per l'unità in oggetto, ritenendo maggiormente rilevanti quelle presentate nel 2008 e nel 2010 oltre all'agibilità conseguita.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono N. 115, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conservazione Sanatoria di locale uso servizio igienico, rilasciata il 22/09/1994

Concessione Edilizia N. 27, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Basso Fabbricato, rilasciata il 26/03/1963

Concessione Edilizia N. **81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa per civile abitazione, rilasciata il 31/07/1963

Concessione Edilizia N. **153**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione, rilasciata il 11/12/1953, agibilità del 19/12/1955 con il n. 120 + 121 di protocollo

Agibilità N. **16**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fabbicato residenziale a due piani f.t. sub. 108-109-110, rilasciata il 01/06/2012

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **127**, rilasciata il 23/04/1992

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **115**, rilasciata il 22/09/1994

Permesso di Costruire N. **190** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento una tantum fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 03/10/2008

Variante al Permesso di Costruire 190/08 N. **57** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 06/07/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Z07B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutte le difformità che sono emerse nel corso del sopralluogo possono essere sanate riconducendosi a tutto quanto rappresentato all'interno della Planimetria Catastale (che è in accordo con l'ultimo elaborato grafico progettuale depositato in Comune). In particolare, lo stato di fatto presenta le seguenti difformità: - alloggio al piano terreno: è mancante un vero e proprio antibagno per assenza dell'accesso al bagno (attualmente è uno spazio contiguo). Si ritiene necessario inserire un infisso di accesso al momento non presente; - alloggio al piano primo: è mancante la pensilina sul terrazzo oltre alla (in accordo con il progetto edilizio) mancanza del muro nel disimpegno del bagno. Per quest'ultima non idonea rappresentazione si potrebbe, comunque e cautelativamente, presentare un aggiornamento catastale dopo aver inserito la separazione (per evitare di ripresentare la pratica edilizia con oneri maggiori) con sdoppiamento del subalterno cantina dall'alloggio - cantine non sono correttamente rappresentate le finestre sul lato di Via Macedonia; - box: una sua quota parte è stata impropriamente scorporata a creare un wc in estensione dell'attiguo locale magazzino (il box in tal modo diventerebbe troppo piccolo per la sua destinazione d'uso). Sono, inoltre, erroneamente presenti due finestre (una nel locale autorimessa privata e una nel wc creato); - magazzino presenta una sagoma impropria e difforme dalla Planimetria Catastale oltre che dal progetto edilizio con contestuale improprio accesso al wc

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristinare inclinazione muro del magazzino con chiusura del locale wc che dovrà essere ridato all'adiacente box (smaltimento sanitari, piastrelle rivestimento) e chiusura finestre. In più inserire infisso wc piano T, pensilina e divisorio wc piano1: € 7.000,00

Si evidenzia la necessità di ripristinare lo stato licenziato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutte le difformità che sono emerse nel corso del sopralluogo possono essere sanate riconducendosi a tutto quanto rappresentato all'interno della Planimetria Catastale (che è in accordo con l'ultimo elaborato grafico progettuale depositato in Comune). In particolare, lo stato di fatto presenta le seguenti difformità: - alloggio al piano terreno: è mancante un vero e proprio antibagno per assenza dell'accesso al bagno (attualmente è uno spazio contiguo). Si ritiene necessario inserire un infisso di accesso al momento non presente; - alloggio al piano primo: è mancante la pensilina sul terrazzo oltre alla (in accordo con il progetto edilizio) mancanza del muro nel disimpegno del bagno. Per quest'ultima non idonea rappresentazione si potrebbe, comunque e cautelativamente, presentare un aggiornamento catastale dopo aver inserito la separazione (per evitare di ripresentare la pratica edilizia con oneri maggiori) con sdoppiamento del subalterno cantina dall'alloggio - cantine non sono correttamente rappresentate le finestre sul lato di Via Macedonia; - box: una sua quota parte è stata impropriamente scorporata a creare un wc in estensione dell'attiguo locale magazzino. Sono, inoltre, erroneamente presenti due finestre (una nel locale autorimessa privata e una nel wc creato); - magazzino presenta una sagoma impropria e difforme dalla Planimetria Catastale oltre che dal progetto edilizio con contestuale improprio accesso al wc

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino stato dei luoghi alla Planimetria Catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA aggiornato: € 1.000,00

Si ritiene necessario - anche in accordo con le difformità edilizie/urbanistiche oltre che per economicità - ricondursi totalmente allo stato indicato in Planimetria Catastale (anche in accordo con quanto evidenziato dal progetto)



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GRUGLIASCO VIA MACEDONIA 45

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRUGLIASCO Via Macedonia 45 per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1 formante un sol corpo (con annessa area di pertinenza) in Grugliasco (TO) alla Via Macedonia n. 45:

- alloggio al piano terreno (1° f.t.) composto da ingresso/pranzo, cucina, soggiorno e bagno con scala interna di accesso al piano superiore ed esterna di accesso al cortile;

- alloggio al piano primo (2° f.t.) composto da tre camere, disimpegno, bagno con antibagno, lavanderia, due balconi e un terrazzo;

- con accesso dal cortile di pertinenza: disimpegni e due locali cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 113 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: Via Macedonia 45, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Macedonia, immobili distinti in Catasto Terreni di Grugliasco al Foglio 11 numeri 34-87-89-32

Le coerenze (generali) fanno riferimento all'unico corpo composto da alloggio, cantina, autorimessa e area di pertinenza. Si specifica che tale area di pertinenza - essendo un bene comune non censibile - non è stato qui aggiunto quale "corpo" non avendo per propria natura delle intestazioni catastali

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in una zona periferica del Comune di Grugliasco (TO). All'immobile si può accedere dalla strada pubblica tramite una porta in legno ad un'anta blindata e da un passo carraio con porta in ferro ad apertura elettronica presumibilmente funzionante (che conduce al cortile interno di pertinenza). La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale già a partire dalla metà del secolo scorso. L'immobile risulta ben collegato sia alla rete viaria ordinaria sia a quella autostradale. Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche delle costruzioni degli anni '60 con struttura portante in c.a., muri perimetrali e con tramponamenti ed orizzontamenti in elementi in laterocemento. Il tetto è a due falde con copertura in tegole. Il rivestimento esterno è realizzato in intonaco civile a tutta altezza. Oggetto della presente Relazione è un alloggio composto da ingresso/pranzo, cucina, soggiorno e bagno con scala interna di accesso al piano superiore ed esterna di accesso al cortile al piano terreno (1° f.t.), tre camere, disimpegno, bagno con antibagno, lavanderia, due balconi e un terrazzo al piano primo (2° f.t.) oltre a disimpegni e locali cantina al piano terreno (1° f.t.) con accesso dal cortile. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. L'altezza dei locali al piano terreno e primo è pari a circa mt 3,00 mentre per i locali cantina è pari a circa mt 2,00.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno e vetro camera

nella media



pavimentazione interna: realizzata in parte in piastrelle in ceramica monocottura e parte in parquet

nella media



Degli Impianti:

citofonico: sottotraccia apparentemente

nella media



funzionante

idrico:

nella media





elettrico: sottotraccia, apparentemente funzionante



nella media

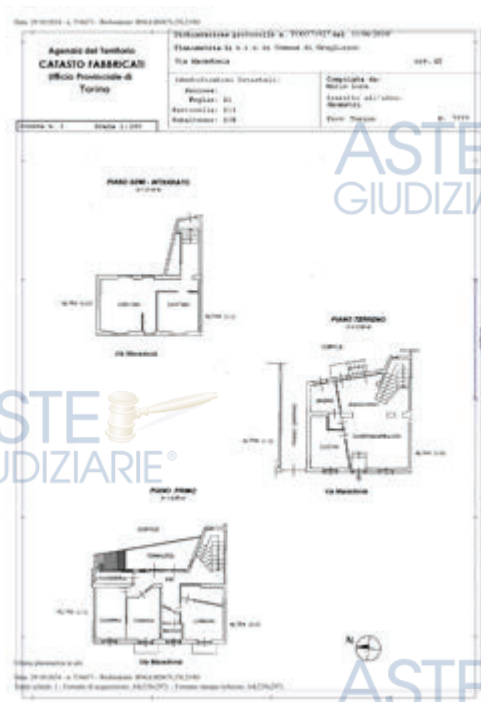


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



ACCESSORI:

appartamento. All'alloggio compete un'area cortilizia di pertinenza da cui sia accede sia dal passo carraio lato strada sia dal lato del soggiorno all'interno dell'alloggio tramite una piccola scala

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio piano T-1	150,00	x	100 %	=	150,00
cantina	40,00	x	25 %	=	10,00
balconi/terrazzi	20,00	x	35 %	=	7,00
Totale:	210,00				167,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa per individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi intervenienti nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sono:

- ubicazione e stato di conservazione dei beni, con riguardo alla vetustà del bene e alle dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione e sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza e regolarità edilizia/urbanistica oltre a situazione di mercato domanda/offerta.

Si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione con procedimento diretto o sintetico, che permette di formare una scala dei prezzi e, poi, inserire il bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva e basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche e direttamente esperite nella zona interessata e nel circondario, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **167.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 167.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 167.000,00

BENI IN GRUGLIASCO VIA MACEDONIA 45

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a GRUGLIASCO Via Macedonia 45 per la quota di:

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

All'unità oggetto di Procedura si accede dall'area cortilizia pertinenziale tramite una porta in alluminio anodizzato e vetro. All'interno dei locali si riscontrano alcune zone caratterizzate da umidità di risalita. Inoltre, è impropriamente presente un locale bagno parzialmente incorporato dal locale autorimessa privata. L'altezza media interna è pari a circa mt 2,55.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 113 sub. 109 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 231,48 Euro, indirizzo catastale: Via Macedonia 47, piano: T, intestato a ***



DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Macedonia, immobili distinti in Catasto Terreni di Grugliasco al Foglio 11 numeri 34-87-89-32

Le coerenze (generali) fanno riferimento all'unico corpo composto da alloggio, cantina, autorimessa e area di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in una zona periferica del Comune di Grugliasco (TO). All'immobile - che è costituito da un basso fabbricato con tetto piano e copertura in

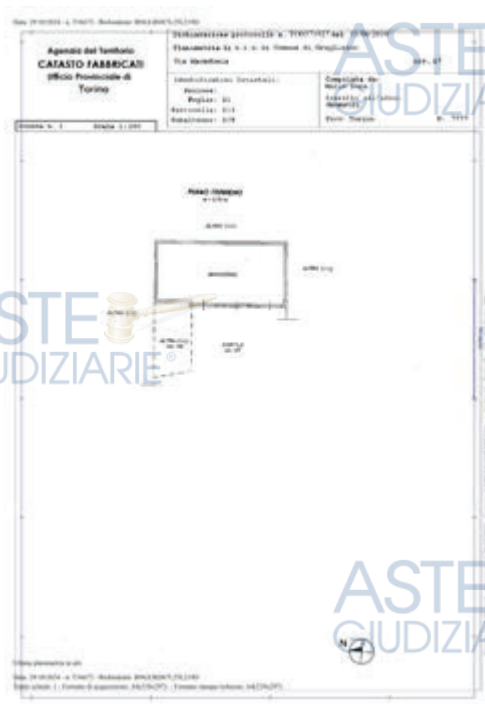
conglomerato bituminoso - si accede dall'area cortilizia pertinenziale tramite una porta in alluminio anodizzato e vetro. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione con evidenti segni di umidità di risalita. L'altezza dei locali al piano terreno è pari a circa mt 3,00 mentre per i locali cantina è pari a circa mt 2,55.

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
Totale:	0,00		0,00



ACCESSORI:

deposito artigianale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale deposito	54,00	x	30 %	=	16,20
Totale:	54,00				16,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Leonardo Buonaguro

Pagina 13 di 18



Valore a corpo:

16.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 16.200,00

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

€. 16.200,00



BENI IN GRUGLIASCO VIA MACEDONIA 45

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a GRUGLIASCO Via Macedonia 45 per la quota di:

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

Al locale autorimessa privata (che è in traltà un parcheggio coperto in quanto è senza porta) si accede dall'area cortilizia pertinenziale. Attualmente al locale è stata scorporata una quota parte inglobata nel magazzino a costituire un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 113 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 112,38 Euro, indirizzo catastale: Via Macedonia 45, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Macedonia, immobili distinti in Catasto Terreni di Grugliasco al Foglio 11 numeri 34-87-89-32

Le coerenze (generali) fanno riferimento all'unico corpo composto da alloggio, cantina, autorimessa e area di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

tecnico incaricato: Leonardo Buonaguro

Pagina 14 di 18



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in una zona periferica del Comune di Grugliasco (TO). All'immobile aperto sul lato corto cortile - e che è costituito da un basso fabbricato con tetto piano e copertura in conglomerato bituminoso - si accede dall'area cortilizia pertinenziale.

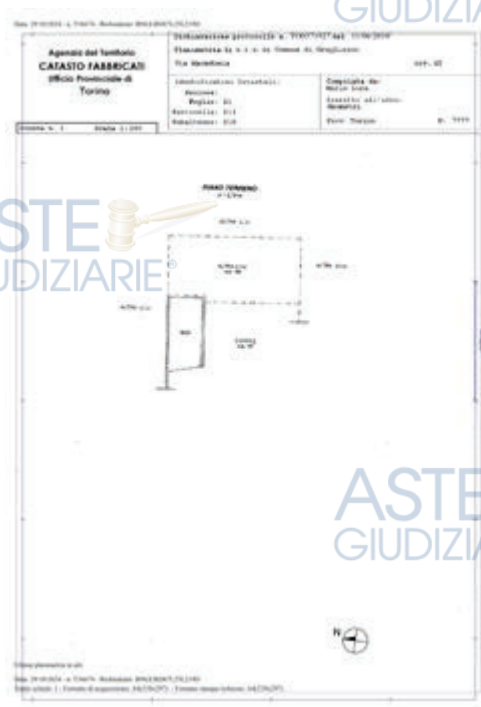
CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 5.000,00

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

€. 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione effettuata dal Professionista fa riferimento alla normativa corrente in materia di quantificazione dei metri quadrati, oltre che ai parametri suesposti. Inoltre, si è fatto riferimento ai principali indicatori per individuare il più opportuno valore a metro quadro per il lotto in esame. Il valore commerciale dell'immobile nel suo complesso viene pertanto così ottenuto (l'area di pertinenza non viene valutata in quanto fornisce sì al lotto maggiore versatilità ma non rientra nel corpo complessivo):

alloggio: mq 150,00 + balconi/terrazzo: (mq 20,00 x 35%) + cantina: (mq 40,00 x 25%) = mq 167,00
x 1.050 €/mq

box: mq 17,00 a corpo

magazzino: mq 54,00 x 225 €/mq



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di TO2, ufficio tecnico di Grugliasco (TO), agenzie: Torino - Grugliasco, osservatori del mercato immobiliare indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, ecc.), Camera di Commercio di Torino, Agenzia del Territorio

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	0,00	167,00	167.000,00	167.000,00
B	deposito artigianale	0,00	16,20	16.200,00	16.200,00
C	box singolo	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				188.200,00 €	188.200,00 €

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

€. 8.000,00

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

€. 180.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 18.020,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 162.180,00



data 19/12/2024





il tecnico incaricato
Leonardo Buonaguro

