



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

349/2022



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Marta BARSOTTI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 15/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberta Mosso

CF:MSSRRT71S51L219J

con studio in CHIARI (TO) VIA SAN GIORGIO, 6A

telefono: 3383585789

email: studiomosso.geo@gmail.com

PEC: roberta.mosso@geopec.it



tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 1 di 19



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 349/2022

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

A **appartamento** a TORINO via Frejus 97, quartiere Cenisia, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo (2° f.t) senza ascensore, composto da un ingresso living su cucina, soggiorno, doppi servizi, due camere, due disimpegni, e tre balconi, di cui due prospicienti la via Frejus ed una porzione di ballatoio lato cortile. E' presente un secondo ingresso prospiciente il disimpegno. Completa la proprietà una cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1225 particella 718 sub. 46 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: via Frejus, 97, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Instrumento (atto pubblico) Atto del 24/01/2000 Notaio MUSSO LUIGI Sede TORINO (TO) Repertorio n. 61733, Instrumento (atto pubblico) del 13/10/1964 Notaio Bourlot Piero Sede TORINO (TO) Repertorio n. 40047
Coerenze: Confina con via Frejus, altra proprietà, cortile comune, vano scale, via Cenischia, altra proprietà
Variazione catastale n. TO0002534 del 08/01/2025, scheda n. T137793

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1906.

A.1 **cantina**, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 1225 particella 716 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: via Frejus, 97, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Instrumento (atto pubblico) Atto del 24/01/2000 Notaio MUSSO LUIGI Sede TORINO (TO) Repertorio n. 61733, Instrumento (atto pubblico) del 13/10/1964 Notaio Bourlot Piero Sede TORINO (TO) Repertorio n. 40047
Coerenze: Confina con il corridoio comune su due lati, sottosuolo su cortile, altra proprietà.
Variazione catastale n. TO0002534 del 08/01/2025, scheda n. T137995

B **box singolo** a TORINO via Frejus 97, quartiere Cenisia, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto a piano terreno (1° f.t.) composto da unico vano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno cortile, ha un'altezza interna di 3,55. Identificazione catastale:

- foglio 1225 particella 718 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: via Frejus, 97, piano: terreno,



intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Instrumento (atto pubblico) Atto del 24/01/2000 Pubblico ufficiale MUSSO LUIGI Sede TORINO (TO) Repertorio n. 61733
Coerenze: Confina con il cortile comune e altra proprietà su tre lati

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 252.142,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 243.900,00
Data della valutazione:	15/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano occupati dal fratello dell'esecutato, sign. *** DATO OSCURATO *** , unico erede, e la successione del sign. *** DATO OSCURATO *** non risulta essere stata presentata. *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00, tassa ipotecaria = totale € 294,00. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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** attiva, stipulata il 10/05/2018 a firma di TRIBUNALE DI CUNEO ai nn. 389 di repertorio, registrata il 06/07/2018 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio ai nn. 28177/4578, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo capitale: € 6.883,20.

La formalità è riferita solamente a IPOTECA ISCRITTA SU TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI CODESTA PROCEDURA ESECUTIVA.

Alcuni degli immobili su cui sono iscritte le ipoteche e le trascrizioni pregiudizievoli hanno variato gli identificativi, a seguito di variazione catastale in data

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/06/2017 a firma di TRIBUNALE DI CUNEO ai nn. 918 di repertorio, registrata il 06/07/2018 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio ai nn. 28177/4579, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: € 319.029,60

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/05/2022 a firma di U.N.E.P. - TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 12092 di repertorio, registrata il 31/05/2022 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio ai nn. 23496/17404, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 19/07/2022 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 18417 di repertorio, registrata il 03/08/2022 a Ufficio Provinciale di Torino - TERRITORIO ai nn. 35797/26715, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

ATTO DI INTERVENTO - QUOTE AL CHIROGRAFO, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tributi iscritti a ruolo ex art. 1 lettera C del D.P.R. 602/1973.

La ricorrente determina il proprio credito in: 103.809,99 per quote al chirografo - di cui capitale € 85.834,17 - per crediti specificati negli estratti di ruolo, riportati in allegato, in capo al debitore esecutato [REDACTED]

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:	€. 8.161,90
Millesimi condominiali:	65
Ulteriori avvertenze:	
Le spese condominiali scadute sono relative all'anno 2023 a consuntive e le rate scadute nel 2024 a	



preventivo e sono relative all'appartamento. Il box auto non risulta avere millesimi.

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento. Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio di cui in allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il sign. *** DATO OSCURATO *** è deceuto in data 24/10/2024 (come comunicato dall'amm.re di sostegno dott. Gili in data 30.10.2024) *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 27/09/1996), registrato il 27/09/1996 a Torino ai nn. n. 38 vol. 7465.

Il titolo è riferito solamente a appartamento identificato all'NCEU al Fg. 1225 n. 716 ex sub. 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/10/1964 a firma di dott. Piero Bourlot ai nn. 40047/31158 di repertorio, registrato il 02/11/1964 a Ufficio dei registri Immobiliari di Torino ai nn. 9028.

Il titolo è riferito solamente a appartamento identificato all'NCEU al Fg. 1225 particella 716 ex sub. 15

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/10, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di dott. Luigi Musso ai nn. 61733 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a al box auto identificato all'NCEU al Fg. 1225 n. 718 sub. 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di dott. Luigi Musso ai nn. 61733 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a appartamento identificato all'NCEU al Fg. 1225 n. 716 sub. 16

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/1964 fino al 06/06/1993), con atto stipulato il 13/10/1964 a firma di dott. Piero Burlot ai nn. 40046/31157 di repertorio, registrato il 02/11/1964 a Ufficio dei Registri Immobiliari di Torino ai nn. 9028.

Il titolo è riferito solamente a appartamento identificato all'NCEU al Fg. 1225 n. 716 ex sub. 16

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/06/1993 fino al 09/05/1996), registrato il 24/11/1993 a Torino ai nn. n. 10 vol. 6970.

Il titolo è riferito solamente a appartamento identificato all'NCEU al Fg. 1225 n. 716 ex sub. 16

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso edilizio N. **1906-1-40**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA, presentata il 01/01/1906.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO E CANTINA

Licenza Edilizia N. **2738**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di basso fabbricato uso magazzino, presentata il 05/07/1963, rilasciata il 30/09/1963.

Il titolo è riferito solamente a BOX AUTO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 , l'immobile ricade in zona residenziale R3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona normativa: urbana storico ambientale , indice 1,35 mq SLP / mq SF. Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Interventi ammessi: Gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art.6 comma 4 ter). Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i seguenti parametri: H max: mt.21 nel rispetto del R.E. Spessore del corpo di fabbrica: mt. 14 max Costruzioni in aderenza o sul confine o, in caso di pareti finestrate, esistenti alla data di adozione della variante n. 109 al P.R.G., distanza tra fabbricati >= 10 m. Rispetto del filo stradale o edilizio

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la scrivente ha presentato d'ufficio la variazione catastale degli immobili oggetto di procedura esecutiva (appartamenti e cantina), in quanto non sono state reperite le planimetrie d'impianto presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio di Torino.

Pertanto, la nuova identificazione catastale è la seguente (Protocollo n. TO0002534 del 08/01/2025):

Fg. 1225 n. 716 subb. 46 per l'appartamento (ex. sub. 15 e 16) Scheda n. T137993

*** DATO OSCURATO *** Fg. 1225 n. 716 subb. 47 per la cantina (ex sub. 15 e 16) Scheda n. T137995

Si precisa che gli oneri e le spese di regolarizzazione indicate per le difformità edilizie sono verosimili e andranno opportunamente verificati ed approfonditi con gli uffici comunali, poichè solo in sede di presentazione delle relative pratiche presso i competenti enti, si potrà avere specifica contezza ed ammissibilità ed esito positivo delle stesse, nonchè dei relativi oneri per diritti, oblazioni e onorari professionali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli immobili al piano primo risultano uniti, formando pertanto un unico appartamento. E' stata creata una porta di collegamento tra le due unità ed è stata realizzata ulteriore porta che separa i due disimpegni. (normativa di riferimento: Art. 36 bis c. 5 punto b) Dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA Art. 36 bis c. 5 in sanatoria

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

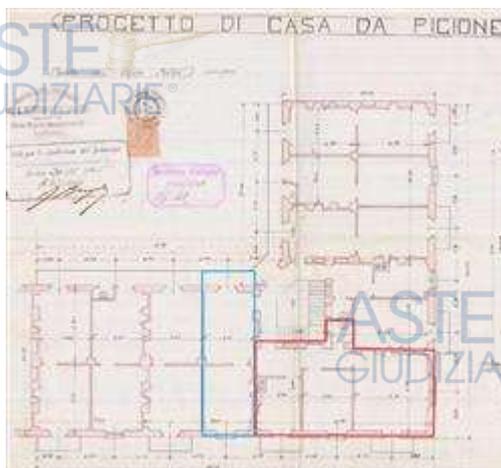
Costi di regolarizzazione:



- Pratica edilizia SCIA art. 6 bis comma 5 dPR 380/2001 in sanatoria: €3.000,00
- diritti di segreteria : €57,30

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento e cantina



Permesso edilizio del 1906

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

È stata presentata la variazione catastale dalla scrivente, in quanto, presso agli archivi dell'Agenzia del territorio, non sono state reperite le planimetrie catastali d'impianto dei subb. 15 e 16.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TORINO VIA FREJUS 97, QUARTIERE CENISIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Frejus 97, quartiere Cenisia, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo (2° f.t) senza ascensore, composto da un ingresso living su cucina, soggiorno, doppi servizi, due camere, due disimpegno, e tre balconi, di cui due prospicienti la via Frejus ed una porzione di ballatoio lato cortile. E' presente un secondo ingresso prospiciente il disimpegno. Completa la proprietà una cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:



- foglio 1225 particella 718 sub. 46 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: via Frejus, 97, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Instrumento (atto pubblico) Atto del 24/01/2000 Notaio MUSSO LUIGI Sede TORINO (TO) Repertorio n. 61733, Instrumento (atto pubblico) del 13/10/1964 Notaio Bourlot Piero Sede TORINO (TO) Repertorio n. 40047
Coerenze: Confina con via Frejus, altra proprietà, cortile comune, vano scale, via Cenischia, altra proprietà
Variazione catastale n. TO0002534 del 08/01/2025, scheda n. T137793



L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1906.



il condominio di via Frejus, 97



Facciata su via Frejus



Ingresso carrai e pedonale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- palestra
- piscina
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 6 km
- metropolitana distante 1 km
- aeroporto distante 18 km
- tangenziale distante 6 km
- tram distante 5 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di civile abitazione, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è elevato a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato delle cantine ed ha accesso dal civico 97 della via Frejus. Ha struttura portante in mattoni, solai misti e il tetto è in legno con manto ci potertura in marsigliesi. E' caratterizzato da prospetti intonacati e tinteggiati.

Il portone pedonale e carraio, posto al c.n. 97 della via Frejus, è in legno verniciato ed è provvisto di impianto videocitofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è sufficiente.

L'ingresso all'appartamento da pianerottolo condominiale avviene tramite porta in legno con serratura ad H.

I locali interni presentano una pavimentazione in mattonelle di ceramica su tutti gli ambienti; le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate.

I bagni (completo di tutti gli apparecchi igienico-sanitari e dell'attacco di carico e scarico





della lavatrice) e la cucina presentano rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'altezza dei locali è costante pari a m 3,05.

I serramenti interni sono il legno verniciato con doppio vetro e scuri in legno, e sono protetti verso l'esterno da persiane in legno, mentre le porte interne sono a scrigno, in legno e vetro.

L'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è autonomo, funzionante a gas metano (caldaia posta internamente nel locale cucina) e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti.

Non si è a conoscenza se l'impianto elettrico è a norma, ma si è potuto verificare la presenza dell'apparecchio salva-vita; non è stata rinvenuta la certificazione di conformità.

L'immobile è dotato di impianto idrico fognante allacciato alla rete cittadina.

Le finiture dell'immobile sono discrete.

L'Attestato di prestazione energetica per l'immobile in esame, in base alle informazioni acquisite dal CTU, non esiste.



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
Appartamento	125,00	x	100 %	=	125,00
Balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	135,00				128,00



Planimetria catastale dell'appartamento



Planimetria catastale della cantina



ACCESSORI:

tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 10 di 19





cantina, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 1225 particella 716 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: via Frejus, 97, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Instrumento (atto pubblico) Atto del 24/01/2000 Notaio MUSSO LUIGI Sede TORINO (TO) Repertorio n. 61733, Instrumento (atto pubblico) del 13/10/1964 Notaio Bourlot Piero Sede TORINO (TO) Repertorio n. 40047
- Coerenze: Confina con il corridoio comune su due lati, sottosuolo su cortile, altra proprietà.
Variazione catastale n. TO0002534 del 08/01/2025, scheda n. T137995

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
cantina	25,00	x	25 %	=	6,25
Totale:	25,00				6,25



cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2024

Descrizione: Appartamento a piano terzo, con cantina

Indirizzo: via Dante di Nanni 71

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 27/12/2024
 Descrizione: Appartamento a piano primo e cantina
 Indirizzo: via Cesana 70
 Superfici principali e secondarie: 120
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 215.000,00 pari a 1.791,67 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 25/06/2024
 Descrizione: Appartamento piano secondo con cantina
 Indirizzo: via Monginevro 40
 Superfici principali e secondarie: 140
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 230.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 09/12/2024
 Descrizione: Ampio quadrilocale
 Indirizzo: corso Trapani 115
 Superfici principali e secondarie: 130
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 220.000,00 pari a 1.692,31 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:
 Agenzia del territorio (O.M.I.) (02/01/2025)
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi
 Valore minimo: 1.000,00
 Valore massimo: 1.500,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle quotazioni raccolte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, relative al primo semestre del 2024, integrate con le quotazioni ricavabili dai dati sulle compravendite presso le agenzie immobiliari della zona, si può ritenere che la valutazione di mercato di un'unità immobiliare con le caratteristiche e lo stato d'uso di quella in oggetto sia compresa tra un minimo di € 1.650,00 ed un massimo di € 1.900,00 al metro quadro commerciale, per un valore medio teorico pari a € 1.650,00 al metro quadro.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	195.000,00	215.000,00	230.000,00	220.000,00

tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 12 di 19





Consistenza	134,25	105,00	120,00	140,00	130,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	7,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.857,14	1.791,67	1.642,86	1.692,31

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio	1.642,86	1.642,86	1.642,86	1.642,86
	minimo				



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	195.000,00	215.000,00	230.000,00	220.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	48.053,57	23.410,71	-9.446,43	6.982,14
Prezzo corretto	243.053,57	238.410,71	220.553,57	226.982,14

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

232.250,00

Divergenza:

9,26%

<

10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

128,00

x

1.729,98

=

221.437,44

Valore superficie accessori:

6,25

x

1.729,98

=

10.812,38**232.249,82**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-49,82

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 232.200,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 232.200,00**

BENI IN TORINO VIA FREJUS 97, QUARTIERE CENISIA

BOX SINGOLO

tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 13 di 19



DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TORINO via Frejus 97, quartiere Cenisia, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto a piano terreno (1° f.t.) composto da unico vano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno cortile, ha un'altezza interna di 3,55. Identificazione catastale:

- foglio 1225 particella 718 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: via Frejus, 97, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Instrumento (atto pubblico) Atto del 24/01/2000 Pubblico ufficiale MUSSO LUIGI Sede TORINO (TO) Repertorio n. 61733
Coerenze: Confina con il cortile comune e altra proprietà su tre lati

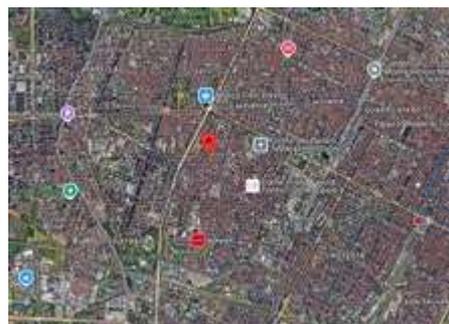
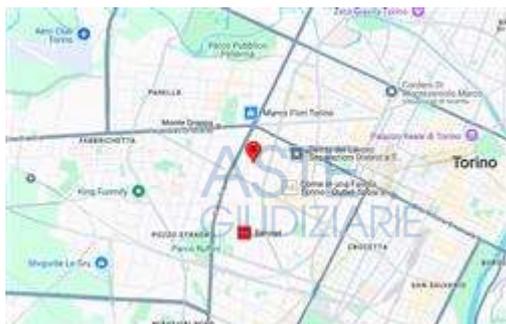
L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.



Box auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- asilo nido
- palestra



ASTE GIUDIZIARIE®
 piscina
 spazi verde

ASTE GIUDIZIARIE®
 buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km
 metropolitana distante 1 km
 aeroporto distante 18 km
 tangenziale distante 6 km
 tram distante 5 mt

buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box auto inserito all'interno di un basso fabbricato elevato su unico piano, posto all'interno del cortile del condominio di via Frejus, con accesso dal civico 97.

La struttura del fabbricato è in cemento armato, con solaio in latero cemento e copertura piana protetta da una guaina.

Il serramento di ingresso al box è in ferro e vetro con apertura manuale. L'altezza interno del locale è pari 3,57 mt.

E' presente l'impianto elettrico, ed è presente il salvavita.



Zona in cui trovasi l'immobile



Estratto catastale

CONSISTENZA:

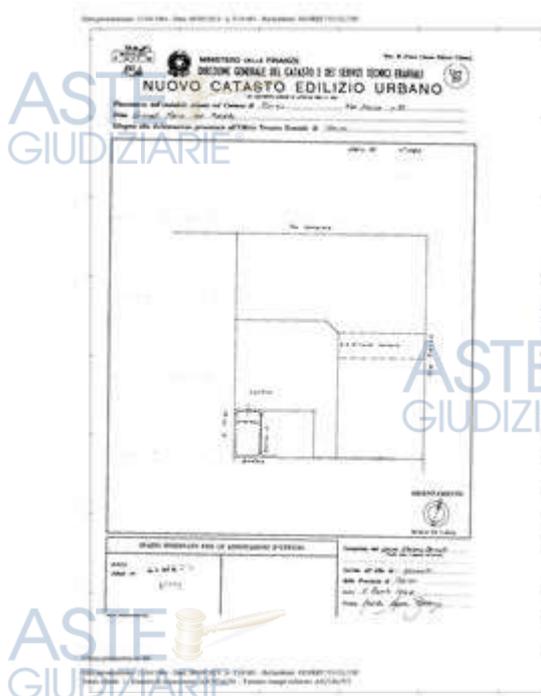
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Box auto singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/01/2025

Descrizione: BOX AUTO SINGOLO INTERNO CORTILE

Indirizzo: via Germanasca, 1

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 23.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 20.700,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 16 di 19



Data contratto/rilevazione: 02/01/2025

Descrizione: Box auto singolo a piano interrato

Indirizzo: via Cavallermaggiore 9

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 1.571,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 19.800,00 pari a 1.414,29 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: Box auto a piano terreno

Indirizzo: VIA VINADIO

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.705,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 26.100,00 pari a 1.535,29 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I.) (02/01/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle quotazioni raccolte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, relative al primo semestre del 2022, integrate con le quotazioni ricavabili dai dati sulle compravendite presso le agenzie immobiliari della zona, si può ritenere che la valutazione di mercato di un box auto coperto, con le caratteristiche e lo stato d'uso di quella in oggetto, sia compresa tra un minimo di € 1.380,00 ed un massimo di € 1.550,00 al metro quadro commerciale, per un valore medio teorico pari a € 1.445,00 al metro quadro.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.700,00	19.800,00	26.100,00
Consistenza	16,00	15,00	14,00	17,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.533,33	1.571,43	1.705,88



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00



tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 17 di 19



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.380,00	1.380,00	1.380,00
-----------------	---------------------	----------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	20.700,00	19.800,00	26.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	1.380,00	2.760,00	-1.380,00
Prezzo corretto	22.080,00	22.560,00	24.720,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **23.120,00**

Divergenza: **10,68%** < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **16,00** x **1.445,00** = **23.120,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.000,00**

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, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI

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):

tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 18 di 19

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,00	6,25	232.200,00	232.200,00
B	box singolo	16,00	0,00	23.000,00	23.000,00
				255.200,00 €	255.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.057,30**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 252.142,70**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 8.161,90**

Riduzione per arrotondamento: **€. 80,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 243.900,00**

data 15/01/2025



il tecnico incaricato
Geom. Roberta Mosso

