



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 370/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

ALOJ Nicoletta



CUSTODE:

IVG Torino



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Alessio Bergonzi**

CF:BRGLSS75L12L727W

con studio in TORINO (TO) VIA BEAUMONT 19

telefono: 0114345919

email: studioberg@hotmail.com

PEC: alessio.bergonzi@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Alessio Bergonzi

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 370/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TORINO Strada del Drosso 165, della superficie commerciale di **162,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio

al piano rialzato è costituito da: disimpegno, locale soggiorno leaving, due camere, due bagni.

al piano seminterrato sono presenti locali destinati a cantina e disimpegno.

Internamente l'UI residenziale (alloggio) si presenta in stato di recente revisione interna. Le pareti risultano essere intonacate e rasate ; la pavimentazione al piano rialzato si presenta con differenti tipologie: pianelle in gres e pavimentazione lignea. Al piano seminterrato la pavimentazione si presenta in cemento.

I locali bagno si presentano con pareti interne con rivestimento in gres.

Il serramento di accesso principale si presenta come porta blindata; i serramenti in alluminio esterni si presentano dotati di vetro doppio.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza); la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite caldaia murale sita in un locale al piano seminterrato;
  - nel locale bagno risultano essere installati:
    - nel primo bagno un vaso all'inglese, bidet, ed una vasca .
    - nel secondo bagno un vaso all'inglese, ed una doccia .
- Impianto di riscaldamento: autonomo con CT al piano seminterrato, dotato di termosifoni (ad esclusione del locale soggiorno).
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Gas: alla vista apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- Climatizzazione: si è riscontrato il posizionamento di tubazioni di predisposizione visibili dall'esterno, lato cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.45. Identificazione catastale:



- foglio 1472 particella 5 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: strada del drosso 165, piano: s1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da atto di provenienza) al piano rialzato: strada del Drosso a due lati, proprietà SPA Proprietà Industriali Betulle od aventi causa, androncino d'ingresso, androne carraio, cortile, vano scala e propeità Spa Proprietà Industriali Betulle od aventi causa; al piano seminterrato: sottosuolo Strada del Drosso a due lati, sottosuolo androne carraio, sottosuolo cortile e locale centrale termica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1948.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>162,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 143.765,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 121.700,25</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>09/05/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Spetta la comproprietà delle parti comuni condominiali in riferimento al Regolamento Condominiale depositato con Rogito Notaio ASTORE Placido del 08/07/2005 rep. 392721, registrato presso a Torino 3 il 13/07/2005 al n. 8127 e trascritto presso la Conservatoria dei RRil di Torino 1 il 06/12/2005 ai numeri 54353/32847.

L'Unità Immobiliare, al sopralluogo con accesso interno si presenta vuoto e non occupato (vedasi riprese fotografiche) nonostante sia nella disponibilità dell'Esecutato che ne permette l'accesso.

## 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:

Costituzione di servitù di passaggio e di fognatura, stipulata il 06/05/2005 a firma di Notaio Gennaro VISCUSI ai nn. 285228/36114 di repertorio, registrata il 13/05/2005 a Torino ai nn. 8398, trascritta il 31/05/2005 a Torino 1 ai nn. 23756/14377, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

"La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il locale 36 (trentasei) sito al piano seminterrato del fabbricato Z (quale sarà meglio individuato nella planimetria che verrà allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio) è gravato da servitù di passaggio per l'accesso ed ispezione al contatore generale dell'acqua ed è gravato da servitù di fognatura."

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/01/2012 a firma di Notaio VOLPE Giuseppe ai nn. 112233/45076 di repertorio, iscritta il 13/01/2012 a Torino 1 ai nn. 1703/196, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 207.000.

Importo capitale: 138.000.

Durata ipoteca: 30

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di UNEP - Corte di Appello Torino ai nn. 10687 di repertorio, trascritta il 21/05/2024 a Torino 1 ai nn. 20482/16107, 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:

Separazione consensuale con assegnazione casa al coniuge collocataria del figlio minore, stipulata il 21/10/2021 a firma di Tribunale di Torino , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di udienza Tribunale Torino- VII Civile RG 15910/2021.

Si allega il verbale di udienza indicato (fornito dall'esecutato e NON trascritto)

## 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:

Nonostante la richiesta degli importi ancora dovuti al Condominio (PEC del 14/02/2025 che si allega), alcuna informazione è stata resa dall'Amministrazione.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/01/2012), con atto stipulato il 12/01/2012 a firma di Notaio VOLPE Giuseppe ai nn. 112232/45075 di repertorio, trascritto il 13/01/2012 a Torino 1 ai nn. 1702/1316

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società (dal 16/10/1987 fino al 05/05/2005), con atto stipulato il 16/10/1987 a firma di Notaio Placido Astore ai nn. 199906/27221 di repertorio, registrato il 26/10/1987 a Torino ai nn. 49923, trascritto il 02/11/1987 a Torino 1 ai nn. 35852/23271

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/2005 fino al 11/01/2012), con atto stipulato il 06/05/2005 a firma di Notaio VISCUSI Gennaro ai nn. 285228/36114 di repertorio, trascritto il 31/05/2005 a Torino 1 ai nn. 23756/14377

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto degli oneri e attività relativi a tali aspetti, oneri e attività a carico dell'aggiudicatario di cui la procedura non si assume responsabilità in ordine al loro buon fine.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione / accesso agli atti, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente ad approfondire con un proprio professionista gli aspetti e le conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **35**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 03/02/1948 con il n. 35 di protocollo.  
Prot. 1948/1/10034

Autorizzazione edilizia N. **1161**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 09/09/1987 con il n. 1161 di protocollo.  
Prot 1987/1/01946 : si considera che la scala esterna in progetto non sia stata realizzata nei termini concessi dall'Autorizzazione e pertanto sia scaduta.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Area Urbana per le attività produttive

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Così come previsto dall'art. 3 punto 3 paragrafo 7 delle NTA del PRGC della Città di Torino, in merito alla destinazione d'uso dei locali: Sono ammesse, entro il limite del





25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali **residenza custode** e/o titolare, **uffici**, attività di cui ai punti 4A2, 4A3 e 4B e di Spaccio aziendale e/o Spaccio interno, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C.

l'UI in oggetto non risulta essere ricompresa tra le destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa, mentre risulta assimilabile all'attività ufficio (come per altro un locale è già indicato come destinazione autorizzata denominata "impiegati").

Non risulta che per il fabbricato in oggetto sia stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano rialzato: l'autorizzazione originaria riporta la destinazione dei locali "custode - impiegati", non si è riscontrata l'autorizzazione di cambio di destinazione d'uso dei locali in abitativi; il locale cucina è stato ampliato internamente tramite la demolizione di tramezzi interni annettendo il locale camera adiacente ed il disimpegno; il locale wc ha accesso dal locale camera e non dal disimpegno; il locale secondo wc ha accesso dal disimpegno e non dal vano scala. al piano seminterrato: il locale termosifone - carbonile è stato suddiviso internamente in locali cantinati oltre ad essere state variati alcuni varchi interni (normativa di riferimento: dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di compatibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: €10.000,00



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano rialzato: il locale cucina è stato ampliato internamente tramite la demolizione di tramezzi interni annettendo il locale camera adiacente ed il disimpegno. al piano seminterrato: il locale cantina è stato annesso al disimpegno oltre ad essere state variati alcuni varchi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione nuova planimetria: €800,00





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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



BENI IN TORINO STRADA DEL DROSSO 165

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a TORINO Strada del Drosso 165, della superficie commerciale di **162,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio

al piano rialzato è costituito da: disimpegno, locale soggiorno leaving, due camere, due bagni.



al piano seminterrato sono presenti locali destinati a cantina e disimpegno.

Internamente l'UI residenziale (alloggio) si presenta in stato di recente revisione interna. Le pareti risultano essere intonacate e rasate ; la pavimentazione al piano rialzato si presenta con differenti tipologie: pianelle in gres e pavimentazione lignea. Al piano seminterrato la pavimentazione si presenta in cemento.

I locali bagno si presentano con pareti interne con rivestimento in gres.

Il serramento di accesso principale si presenta come porta blindata; i serramenti in alluminio esterni si presentano dotati di vetro doppio.





La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza); la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite caldaietta murale sita in un locale al piano seminterrato;
  - nel locale bagno risultano essere installati:
    - nel primo bagno un vaso all'inglese, bidet, ed una vasca .
    - nel secondo bagno un vaso all'inglese, ed una doccia .
- Impianto di riscaldamento: autonomo con CT al piano seminterrato, dotato di termosifoni (ad esclusione del locale soggiorno).
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Gas: alla vista apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- Climatizzazione: si è riscontrato il posizionamento di tubazioni di predisposizione visibili dall'esterno, lato cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.45. Identificazione catastale:

- foglio 1472 particella 5 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: strada del drosso 165, piano: s1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da atto di provenienza) al piano rialzato: strada del Drosso a due lati, proprietà SPA Proprietà Industriali Betulle od aventi causa, androncino d'ingresso, androne carraio, cortile, vano scala e proprietà Spa Proprietà Industriali Betulle od aventi causa; al piano seminterrato: sottosuolo Strada del Drosso a due lati, sottosuolo androne carraio, sottosuolo cortile e locale centrale termica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1948.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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







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
Locali principali piano rialzato	117,64	x	100 %	=	117,64
Locali accessori al piano seminterrato	136,55	x	33 %	=	45,06
<b>Totale:</b>	<b>254,19</b>				<b>162,70</b>

tecnico incaricato: Alessio Bergonzi

Pagina 10 di 15





**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/06/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1879/2016

Descrizione: Alloggio al piano quinto composto da ingresso, tre camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi di cui uno verandato con annessa cantina al piano terreno., 1

Indirizzo: Strada Del Drosso n. 176 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 35.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/11/2022





Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 202/2020

Descrizione: appartamento al piano quinto con annessa cantina al piano interrato e box auto singolo posto al piano terra di un basso fabbricato, come di seguito meglio descritti: - al piano quinto (sesto fuori terra): alloggio composto di ingresso, quattro camere, cucina e servizi. Confinante con: cortile comune a tre lati, vano scala, alloggio 9; - al piano cantine: locale uso cantina. Confinante con: sottosuolo area comune, cantina 8, corridoio comune, e cantina 12; - al piano terreno: locale autorimessa privata. Confinante con: autorimessa 9/E, area comune, autorimessa 11/E, passaggio comune., 1

Indirizzo: Strada DROSSO ( DEL ), 164/e Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 92.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 69.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 2



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/12/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 429/2018

Descrizione: Alloggio al piano sesto (VII f.t.) composto da corridoio di ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e due balconi con cantina., 1

Indirizzo: strada del drosso n. 158/C Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 116.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 3



#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/12/2024

Fonte di informazione: Liquidazione Giudiziale CCI, 75/2024

Descrizione: La piena proprietà per la quota di 1/1 di un'unità immobiliare ad uso abitativo facente parte dell'edificio elevato a undici piani f.t. oltre a piano interrato e sottotetto con ingresso dal civico n. 3 di via Celeste Nergarville, nel fabbricato denominato "Edificio A/I" e precisamente: - al piano primo, unità immobiliare ad uso abitazione composto di alloggio composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno con antibagno e ripostiglio coerente con muri perimetrali a più lati, vano scala e altro alloggio del piano; - al piano terreno, vano ad uso cantina coerente con locale comune, corridoio comune, altra cantina e muro perimetrale., 1

Indirizzo: Via Nergarville Celeste, 3 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq





Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 132.00 m  
 Numero Tentativi: 2



## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
 Data contratto/rilevazione: 07/11/2017  
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 670/2016  
 Descrizione: Alloggio bilocale posto al piano quinto (6° f.t.) composto da camera, cucina e servizi. Al piano interrato, locale ad uso cantina. Superficie commerciale di 51 mq., 1  
 Indirizzo: Strada DEL DROSSO, 140/C Torino, TO  
 Superfici accessorie:



Prezzo: 27.750,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 49.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 133.00 m  
 Numero Tentativi: 2



## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
 Data contratto/rilevazione: 14/04/2017  
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1157/2013  
 Descrizione: Alloggio al piano sesto (7° f.t.), composto di tinello con angolo cottura, camera e bagno, ed annessa cantina, al piano sotterraneo. , 1  
 Indirizzo: Strada DROSSO ( DEL ), 140 Torino, TO  
 Superfici accessorie:



Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 140.00 m  
 Numero Tentativi: 4



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 162,70 x 950,00 = **154.565,00**



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.565,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.565,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le



caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori in riferimento anche alle quotazioni OMI.

Si riferisce inoltre che, in base agli accertamenti condotti, **non sussistono i presupposti di applicabilità** dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di 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):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	162,70	0,00	154.565,00	154.565,00
				<b>154.565,00 €</b>	<b>154.565,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.765,00**

**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: **€. 21.564,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 500,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.700,25**



il tecnico incaricato  
Alessio Bergonzi

