



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

482/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO IN TORINO VIA DE SANCTIS C.N. 58 C.F. 10150440013-AMMINISTRATORE
STUDIO BOVE s.r.l.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTTORESSA PAOLA DE MARIA



CUSTODE:

IFIR PIEMONTE ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 16/12/2023

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Gabriella Margaira

CF:MRGGRL58E71C955X

con studio in TORINO (TO) Via Principi D'Acaja ,44

telefono: 011433137

fax: 0114477884

email: margaira@libero.it

PEC: gabriella.margaira@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 1 di 16



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in Torino Via Francesco De Sanctis 58, quartiere Pozzo Strada, della superficie commerciale di **85,60** mq di proprietà per la quota di 100/100 di *nuda proprietà* a favore di ***DATO OSCURATO*** e diritto di usufrutto a favore della madre *** DATO OSCURATO ***

Si precisa che il Sig. *** DATO OSCURATO *** è deceduto ed il suo diritto di usufrutto è andato ad accrescere quello della moglie *** DATO OSCURATO *** , per espressa previsione dell'Atto di Provenienza.

Descrizione dei Beni

Edificio condominiale

L'edificio si eleva a 9 piani (dieci piani fuori terra) ed è articolato su sei vani scala; quello in oggetto è il primo lato sud-est all'intersezione con via Chambery.

L'edificio è prevalentemente residenziale con la presenza di attività commerciali al piano terreno, di qualità comune e di tipologia ricorrente all'epoca di costruzione dell'immobile; il compendio si presenta in più che sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

La costruzione è molto estesa a pianta rettangolare regolare ad angolo smussato su via Chambery, con esposizione prevalente nord-sud.

La costruzione ha struttura di cemento armato compreso il tetto piano di copertura.

I prospetti esterni sono ultimati con tessere di mosaico verde e rosa; in particolare le tessere rosa creano fasce verticali unitamente alle finestre, con la finitura a mosaico rosa inferiormente e superiormente alle stesse.

Gli sfondati dei balconi, allineati al prospetto, sono intonacati e tinteggiati. Il piano terra reca a tutt'altezza rivestimento lapideo a spacco naturale tipo sarizzo.

I prospetti lato cortile interno sono semplicemente intonacati e tinteggiati.

Le ringhiere dei balconi sono di ferro verniciato e di semplice fattura.

L'androne condominiale è di dimensioni contenute, molto semplice con porta d'ingresso di ferro e vetro; esso reca pareti rivestite a doghe lignee per circa ml. 2,00 di altezza; superiormente pareti e soffitti sono semplicemente intonacati e tinteggiati.

La scala è caratterizzata da gradini con pedate ed alzate rivestite di marmo tipo rosa Verona; le ringhiere della scala sono di ferro a bacchette verticali con mancorrente ligneo.

L'edificio è dotato di ascensore.

L'immobile costruito nel 1956, è stato oggetto di alcune manutenzioni intercorse nel tempo e si presenta complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Gli impianti comuni sono da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti; il riscaldamento è condominiale centralizzato.

L'appartamento e le sue pertinenze

L'appartamento reca una distribuzione interna razionale e del tutto comune, organizzato su un disimpegno centrale, sul quale si aprono frontalmente il tinello con il cucinino, quindi la camera

matrimoniale; sul lato destro all'ingresso è presente la seconda camera antistante il balcone comune al tinello, verandato, quindi il servizio igienico sul lato sinistro all'ingresso al termine del disimpegno.

E' presente una cantina pertinenziale al primo ed unico interrato.

L'alloggio è unifamigliare e qualificabile quale tri-locale con servizi ed accessori.

Il suo orientamento prevalente è ad est-ovest.

L'alloggio ha accesso dal lato destro al vano scala condominiale.

L'alloggio è dotato di doppia ventilazione, caratterizzato, in virtù del livello di piano, da ottima esposizione, ventilazione e panoramicità.

L'unità presenta due balconi sui lati opposti aventi rispettivamente accesso dalla cucina e dalla cameretta sul lato del cortile interno; detto balcone è verandato e detta veranda è stata oggetto di Condono Edilizio sotto il profilo della sua legittimità edilizio-urbanistico; il secondo balcone fronte via ha accesso dalla camera matrimoniale e su di esso prospetta la finestra del bagno.

I balconi recano pavimentazione in gres ceramico coevo all'epoca di costruzione dell'immobile.

L'ingresso reca porta lignea con serratura di sicurezza.

Le pavimentazioni sono in parte state rifatte in monocottura ceramica ed in parte recano la pavimentazione originaria lignea a quadrotte incollate, di tipo corrente.

Le porte interne sono lignee con specchiatura vitrea, centinate.

I serramenti sono di pvc con vetri a camera; il serramento del cucino è di alluminio e quello del tinello di ferro.

La veranda posta sul balcone antistante il cortile interno è realizzata di alluminio e vetro di sicurezza con porzioni apribili.

Il sistema di oscuramento è ad avvogibili di materiale plastico.

Il servizio igienico è completo di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie con vasca collocata frontalmente all'ingresso, in buono stato di conservazione, ristrutturato con ogni probabilità nel corso degli anni Novanta successivamente all'acquisto del bene.

Le pareti verticali del servizio igienico sono rivestite di piastrelle di monocottura ceramiche comuni di colore chiaro con decoro sino ad un'altezza pari a circa ml. 2,20.

La pavimentazione è di monocottura ceramica di qualità comune.

Il riscaldamento è condominiale con radiatori comuni di ghisa.

Gli impianti interni sono da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti.

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

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono più che sufficienti pur trattandosi di una tipologia edilizia di natura economica e necessitante di alcuni interventi di qualificazione.

La cantina

La cantina è correttamente rappresentata nella planimetria catastale e collocata in posizione pressoché frontale al vano scala d'accesso condominiale; essa è posta al primo ed unico interrato.

La porta della cantina è lignea.

Il piano interrato reca pavimentazione di battuto cementizio e pareti di mattoni a vista non intonacate.

La medesima si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

La sua altezza interna è pari a circa ml. 2,70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto (6° f.t.), interno civico numero 58, scala di cui al civico numero 58, ha un'altezza interna di ml.3,00 alloggio, ml. 2,70 cantina.

Identificazione catastale.

Immobile censito al:



- foglio 1232 particella 183 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 101155, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA DE SANCTIS FRANCESCO 58, piano: PIANO S1 - 5, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** da Foglio di mappa n. 76 particella n. 920 sub. 46.

Coerenze: Descritte a partire da nord ed in senso orario - Alloggio; distacco da via De Sanctis, alloggio n. 17, vano scala, distacco da cortile, condominio di via De Sanctis 56- Cantina perinenziale; corridoio comune, cantina n. 12 e n. 13, corridoio comune.

La visura catastale deve essere aggiornata con la unificazione dell'usufrutto alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** essendo defunto il Sig.re *** DATO OSCURATO *** (Alleg. 4)



A.1

cantina, composta da 1 vano, catastalmente quota di vano, collocata frontalmente alla scala condominiale.

La cantina è correttamente rappresentata sulla scheda catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.029,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.735,00
Data della valutazione:	16/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

Sull'atto di provenienza, anche primo atto tra vivi anteriore al ventennio (17.07.1991, trascritto a Torino 1 in data 22.07.1991), rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** in data 17.07.1991 rep. nn. 62229/4140 (Alleg. 3), l'usufrutto è a favore della Sig.ra ***DATO OSCURATO*** e del Sig.re ***DATO OSCURATO***, con Diritto di Accrescimento reciproco.

Il Sig.***DATO OSCURATO*** è deceduto in data 11.11.2009 a Torino (Alleg. 4) ed era coniugato con la Sig.ra ***DATO OSCURATO***.

Il diritto di usufrutto del Sig.re ***DATO OSCURATO*** è andato ad accrescere quello della Sig.ra ***DATO OSCURATO***, per espressa previsione dell'atto di provenienza.

Dovrà essere aggiornata in tal senso la visura catastale che attualmente riporta sia il Sig. ***DATO OSCURATO*** che la Sig.ra ***DATO OSCURATO*** per le rispettive quote di usufrutto pari al 50 per cento indiviso cadauno (Alleg. 2).



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO ***

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:

Sono presenti alcune limitazioni comprese nel Regolamento di Condominio di seguito elencate, stipulato il 14/03/1958 a firma di Notaio ***DATO OSCURATO, registrato il 22/03/1958 a Torino ai nn. 19962, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Regolamento di Condominio depositato agli atti Notaio Morino con verbale del 14.03.1958 registrato a Torino il 22.03.1958 al n. 19962; non è stato possibile reperire i dati relativi alla trascrizione.u

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di Pignoramento trascritto il 03/07/2023 a To1 ai nn. 28703/22223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario del 19.06.2023 rep. nn.. N. 13018/2023- UFFICIALI GIUDIZIARI DI TORINO.

La formalità è riferita solamente all'alloggio e relative pertinenze (cantina), sito in Torino, via De Sanctis 58, piano 5 (6°f.t.).T. censito al N.C.EU. del Comune censuario di Torino al Foglio di mappa n. 1232 particella n. 183 sub. 46.

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: €. 1.298,52

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 507,01

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

Millesimi condominiali: 36 - ascensore
millesimi 46

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Dettaglio seguente.

Ulteriori avvertenze:

*** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** **Le spese condominiali scadute pari ad E. 13.770,04 non vengono detratte in quanto il Condominio è il**

Precedente nella presente procedura e recupererà i suoi crediti in sede di riparto del ricavato dalla vendita.

Vengono quindi detratte dal valore dell'immobile le sole spese condominiali straordinaria non scadute.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Non sono presenti vincoli architettonici o paesaggistici

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di NUDO PROPRIETARIO, con atto stipulato il 17/07/1991 a firma di Notaio CARMELO CERAOLO di Torino ai nn. 62229/4140 di repertorio, registrato il 24/07/1991 a Torino ai nn. 19475, trascritto il 22/07/1991 a to1 ai nn. 23460/14866.

Il titolo è riferito solamente all'alloggio e relative pertinenze (cantina) sito in Torino via De Sanctis 58, piano 5 (6° f.t.) ed interrato (-1) censito al Comune censuario di Torino al foglio di mappa n. 1232 particella n. 183 sub. 46.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA per la costruzione di edificio elevato a 10 p.f.t., n. **1956 prot. n. 488**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 13/04/1956 con il n. 523 di protocollo, rilasciata il 12/08/1956 con il n. 2382 di protocollo.

Agibilità del 11/04/1972 protocollo n. 355.

IMMOBILE NON REGOLARE PER LIEVI MODIFICHE INTERNE REGOLARIZZABILE AI SENSI DELL'AET 37 COMMA 4 D.P.R. 380/2001 E S.M.I. - C.I.L.A. IN SANATORIA AD OPERE ESEGUITE, sanzione pari ad E. 1.000,00 oltre spese tecniche ed oneri di legge.

CONDONO EDILIZIO N. **2243**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

REGOLARIZZAZIONE VERANDA LATO CORTILE INTERNO, presentata il 19/11/1985 con il n. 85 -11- 1806 di protocollo, rilasciata il 09/07/1991 con il n. 2243 di protocollo, agibilità **non rilasciata**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore vigente, in forza di delibera anno 1995 e successive varianti; l'immobile ricade in zona ZONA NORMATIVA CONSOLIDATA RESIDENZIALE MISTA "1.00" - RESIDENZA "R2" (ALLEG. 6). Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA RESIDENZIALE SATURA - INDICE DI EDIFICABILITA' fondiario (I.F.) - 1,00 mq./mq..

Il titolo è riferito alla selezione cartografica riferita all'estratto puntuale di zona. - AREA URBANA CONSOLIDATA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AMPLIAMENTO DEL CUCININO E VARIAZIONE DIVISORIO DELLA CAMERA DA LETTO collocata sul lato destro all'ingresso (normativa di riferimento: ART. 37 comma 4 D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A in sanatoria art. 37 comma 4° D.P.R n. 380/2001 e s.m.i. redatta ad Opere Eseguite.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione Amministrativa- Rimangono da sommare le spese tecniche ed i relativi oneri di legge per una somma stimabile in circa E.1.500,00; tali costi non sono compresi in detrazione nella presente valutazione.

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 15 -tempi strettamente necessari al tecnico per redigere la pratica edilizia e trasmetterla telematicamente.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AMPLIAMENTO CUCININO - Detta sola variazione interna è potenzialmente tale da variare la rendita catastale.



Il prolungamento del divisorio della camera da letto lato destro all'ingresso, non è tale da variare potenzialmente la rendita catastale, mentre la modifica del cucinino rientra tra le modifiche sostanziali anche se formalmente la rendita dell'alloggio non subirà variazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di Variazione catastale per esatta rappresentazione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti - Oltre spese tecniche stimabili in circ e. 1.000,0 al lordo degli oneri fiscali e di legge- Diritti catastali €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: quelli esclusivi per la redazione della pratica catastale e sua trasmissione telematica.

La planimetria catastale non era depositata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Su richiesta della scrivente (Alleg. 2), essa è stata recepita agli atti in data 01.12.2023.



Detta planimetria catastale dovrà essere oggetto di aggiornamento catastale come prima meglio specificato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo adeguamento impianti stimabile nella somma sotto determinata al lordo degli oneri fiscali e di legge: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: messa a punto degli impianti

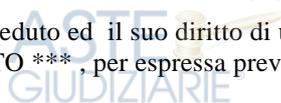


BENI IN TORINO VIA FRANCESCO DE SANCTIS 58, FRAZIONE ASSENTE,
QUARTIERE POZZO STRADA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Torino Via Francesco De Sanctis 58, quartiere Pozzo Strada, della superficie commerciale di **85,60** mq di proprietà per la quota di 100/100 di *nuda proprietà* a favore di ***DATO OSCURATO*** e diritto di usufrutto a favore della madre *** DATO OSCURATO ***



Si precisa che il Sig. *** DATO OSCURATO *** è deceduto ed il suo diritto di usufrutto è andato ad accrescere quello della moglie *** DATO OSCURATO *** , per espressa previsione dell'Atto di Provenienza.

Descrizione dei Beni

Edificio condominiale





L'edificio si eleva a 9 piani (dieci piani fuori terra) ed è articolato su sei vani scala; quello in oggetto è il primo lato sud-est all'intersezione con via Chambery.

L'edificio è prevalentemente residenziale con la presenza di attività commerciali al piano terreno, di qualità comune e di tipologia ricorrente all'epoca di costruzione dell'immobile; il compendio si presenta in più che sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

La costruzione è molto estesa a pianta rettangolare regolare ad angolo smussato su via Chambery, con esposizione prevalente nord-sud.

La costruzione ha struttura di cemento armato compreso il tetto piano di copertura.

I prospetti esterni sono ultimati con tessere di mosaico verde e rosa; in particolare le tessere rosa creano fasce verticali unitamente alle finestre, con la finitura a mosaico rosa inferiormente e superiormente alle stesse.

Gli sfondati dei balconi, allineati al prospetto, sono intonacati e tinteggiati. Il piano terra reca a tutt'altezza rivestimento lapideo a spacco naturale tipo sarizzo.

I prospetti lato cortile interno sono semplicemente intonacati e tinteggiati.

Le ringhiere dei balconi sono di ferro verniciato e di semplice fattura.

L'androne condominiale è di dimensioni contenute, molto semplice con porta d'ingresso di ferro e vetro; esso reca pareti rivestite a doghe lignee per circa ml. 2,00 di altezza; superiormente pareti e soffitti sono semplicemente intonacati e tinteggiati.

La scala è caratterizzata da gradini con pedate ed alzate rivestite di marmo tipo rosa Verona; le ringhiere della scala sono di ferro a bacchette verticali con mancorrente ligneo.

L'edificio è dotato di ascensore.

L'immobile costruito nel 1956, è stato oggetto di alcune manutenzioni intercorse nel tempo e si presenta complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Gli impianti comuni sono da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti; il riscaldamento è condominiale centralizzato.

L'appartamento e le sue pertinenze

L'appartamento reca una distribuzione interna razionale e del tutto comune, organizzato su un disimpegno centrale, sul quale si aprono frontalmente il tinello con il cucinino, quindi la camera matrimoniale; sul lato destro all'ingresso è presente la seconda camera antistante il balcone comune al tinello, verandato, quindi il servizio igienico sul lato sinistro all'ingresso al termine del disimpegno.

E' presente una cantina pertinenziale al primo ed unico interrato.

L'alloggio è unifamigliare e qualificabile quale tri-locale con servizi ed accessori.

Il suo orientamento prevalente è ad est-ovest.

L'alloggio ha accesso dal lato destro al vano scala condominiale.

L'alloggio è dotato di doppia ventilazione, caratterizzato, in virtù del livello di piano, da ottima esposizione, ventilazione e panoramicità.

L'unità presenta due balconi sui lati opposti aventi rispettivamente accesso dalla cucina e dalla cameretta sul lato del cortile interno; detto balcone è verandato e detta veranda è stata oggetto di Condono Edilizio sotto il profilo della sua legittimità edilizio-urbanistico; il secondo balcone fronte via ha accesso dalla camera matrimoniale e su di esso prospetta la finestra del bagno.

I balconi recano pavimentazione in gres ceramico coevo all'epoca di costruzione dell'immobile.

L'ingresso reca porta lignea con serratura di sicurezza.

Le pavimentazioni sono in parte state rifatte in monocottura ceramica ed in parte recano la pavimentazione originaria lignea a quadrotte incollate, di tipo corrente.

Le porte interne sono lignee con specchiatura vitrea, centinate.

I serramenti sono di pvc con vetri a camera; il serramento del cucino è di alluminio e quello del





tinello di ferro.

La veranda posta sul balcone antistante il cortile interno è realizzata di alluminio e vetro di sicurezza con porzioni apribili.

Il sistema di oscuramento è ad avvogibili di materiale plastico.

Il servizio igienico è completo di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie con vasca collocata frontalmente all'ingresso, in buono stato di conservazione, ristrutturato con ogni probabilità nel corso degli anni Novanta successivamente all'acquisto del bene.

Le pareti verticali del servizio igienico sono rivestite di piastrelle di monocottura ceramiche comuni di colore chiaro con decoro sino ad un'altezza pari a circa ml. 2,20.

La pavimentazione è di monocottura ceramica di qualità comune.

Il riscaldamento è condominiale con radiatori comuni di ghisa.

Gli impianti interni sono da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti.

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

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono più che sufficienti pur trattandosi di una tipologia edilizia di natura economica e necessitante di alcuni interventi di qualificazione.

La cantina

La cantina è correttamente rappresentata nella planimetria catastale e collocata in posizione pressochè frontale al vano scala d'accesso condominiale; essa è posta al primo ed unico interrato.

La porta della cantina è lignea.

Il piano interrato reca pavimentazione di battuto cementizio e pareti di mattoni a vista non intonacate.

La medesima si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

La sua altezza interna è pari a circa ml. 2,70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto (6° f.t.), interno civico numero 58, scala di cui al civico numero 58, ha un'altezza interna di ml.3,00 alloggio, ml. 2,70 cantina.

Identificazione catastale.

Immobile censito al:

- foglio 1232 particella 183 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 101155, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA DE SANCTIS FRANCESCO 58, piano: PIANO S1 - 5, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** da Foglio di mappa n. 76 particella n. 920 sub. 46.

Coerenze: Descritte a partire da nord ed in senso orario - Alloggio; distacco da via De Sanctis, alloggio n. 17, vano scala, distacco da cortile, condominio di via De Sanctis 56- Cantina perinenziale; corridoio comune, cantina n. 12 e n. 13, corridoio comune.

La visura catastale deve essere aggiornata con la unificazione dell'usufrutto alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** essendo defunto il Sig.re *** DATO OSCURATO *** (Alleg. 4)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comuni di Grugliasco e Collegno). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non risultano essere presenti servizi ad alta tecnologia.



Non sono presenti attrazioni storico paesaggistiche, vincoli paesaggistici ambientali o storico architettonici.



COLLEGAMENTI

metropolitana distante ml. 250
autobus distante ml. 100,00



eccellente
buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



buono
buono
buono
buono
nella media
nella media
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

*** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO ***



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	81,00	x	100 %	=	81,00
Balcone	6,00	x	35 %	=	2,10
Veranda	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	92,00				85,60



ACCESSORI:

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 11 di 16





cantina, composta da 1 vano, catastalmente quota di vano, collocata frontalmente alla scala condominiale.

La cantina è correttamente rappresentata sulla scheda catastale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	4,00	x	20 %	=	0,80
Totale:	4,00				0,80

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: 23/10/2023

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari di zona

Descrizione: Immobile localizzato nel medesimo edificio condominiale, confrontabile per livello di piano e tipologia costruttiva

Indirizzo: VIA DE SANCTIS 60

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 2.271,43 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari di zona

Descrizione: Immobile localizzato nel medesimo edificio condominiale confrontabile per tipologia e livello di piano

Indirizzo: via De Sanctis 62

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.681,82 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari di zona

Descrizione: Confrontabile per collocazione e tipologia costruttiva

Indirizzo: via De Sanctis 66



Superfici principali e secondarie: 66
Superfici accessorie:
Prezzo: 119.000,00 pari a 1.803,03 Euro/mq
Distanza: 50.00 m



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzie immobiliari di zona
Descrizione: Immobile confrontabile per tipologia, epoca di costruzione dello stabile, collocazione
Indirizzo: via De Sanctis 102
Superfici principali e secondarie: 72
Superfici accessorie:
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq
Distanza: 150.00 m



SVILUPPO VALUTAZIONE:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO ***

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	185.000,00	119.000,00	135.000,00
Consistenza	86,40	110,00	66,00	72,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.681,82	1.803,03	1.875,00
LIVELLO DI PIANO.	0,00	0,00	0,00	0,00
STATO CONSERVATIVO	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
LUMINOSITA'	0,00	0,00	0,00	0,00
ESPOSIZIONE VISTA	0,00	0,00	0,00	0,00
ASCENSORE PRESENTE	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,08	154,17	99,17	112,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.681,82	1.681,82	1.681,82
LIVELLO DI PIANO.	1 %	1.850,00	1.190,00	1.350,00



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO	-2 %	-3.700,00	-2.380,00	-2.700,00
LUMINOSITA'	0 %	0,00	0,00	0,00
ESPOSIZIONE VISTA	0 %	0,00	0,00	0,00
ASCENSORE PRESENTE	0 %	0,00	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	185.000,00	119.000,00	135.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-39.690,91	34.309,09	24.218,18
LIVELLO DI PIANO.	0,00	0,00	0,00
STATO CONSERVATIVO	0,00	0,00	0,00
LUMINOSITA'	0,00	0,00	0,00
ESPOSIZIONE VISTA	0,00	0,00	0,00
ASCENSORE PRESENTE	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	145.309,09	153.309,09	159.218,18

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

152.612,12

Divergenza:

8,74% < %

Risposta al Quesito n 6 " Verifichi le spese e i provvedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'Art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Dalla documentazione allegata alla procedura non sono emersi provvedimenti giudiziari. Sono presenti delle limitazioni nel Regolamento di Condominio prima evidenziate.

Risposta al Quesito numero 10 "Dica, infine, se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge n. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

Nel caso di specie NON sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge n. 178/2020 (legge di bilancio).

Considerazione sui criteri di stima

Gli indici mercantili sono stati esposti tenendo conto del fatto che gli immobili comparabili nella più parte collocati nel medesimo condominio, hanno prezzi differenti tra di loro in funzione dei tempi di attesa per il trasferimento o meglio dal tempo nel quale il soggetto venditore ha deciso di porre sul mercato il suo bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



A maggior trascorrere del tempo, senza esito alla transazione, diminuisce potenzialmente la richiesta economica del venditore

Gli indici mercantili sono stati applicati per tener conto di detto aspetto in modo tale da privilegiare il valore venale finale più probabile del bene.

Per tali ragioni la divergenza risulta essere lievemente elevata pur ricompresa all'interno dei parametri correnti di riferimento.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,60	x	1.766,34	=	151.198,70
Valore superficie accessori:	0,80	x	1.766,34	=	1.413,07
					152.611,77



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
regolarizzazioni edilizie, catastali, impiantistiche	-4.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 148.561,77
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 118.849,42

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Città di Torino, ed inoltre: Annunci di vendita immobiliare presenti in zona.

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	85,60	0,80	148.561,77	118.849,42
				148.561,77 €	118.849,42 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione per tener conto del trasferimento che avverrà in ambito giudiziario- Decreto di Assegnazione del Giudice dell'Esecuzione.	-20% -23.769,88
	23.769,88 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

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

€. 4.050,00

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

€. 91.029,53

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:

€. 294,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 0,53

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

€. 90.735,00

data 16/12/2023

il tecnico incaricato

Gabriella Margaira



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 16 di 16

