



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 505/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE SPA



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dr.ssa Marta BARSOTTI



CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/01/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIORGIO FRANCO GANDIONE

CF:GNDGGF52C09A479J

con studio in TORINO (TO) VIA DELLA ROCCA, 21

telefono: 3356278547

email: gandione@tiscali.it

PEC: g.gandione@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: GIORGIO FRANCO GANDIONE

Pagina 1 di 27



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 505/2024

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

A **appartamento** a CHIERI Via Vittorio Emnuale II 71, della superficie commerciale di **82,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano, secondo fuori terra con accesso da Via Vittorio Emanuele II 71, in pieno centro storico di Chieri adiacente all'area pedonale, androne carraio, cortile interno e scala condominiale. Le ultime rampe sono a chiocciola quadrata, non propriamente molto agevoli.

Il condominio è composto da due corpi di fabbrica: uno su Via Vittorio Emanuele II 71 denominatao "PALAZZINA 1A" e l'altro corpo su cortile interno, denominato "PALAZZINA 2B" in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia. Ogni palazzina paga le proprie spese condominiali.

L'alloggio è composto da ingresso / disimpegno, antibagno, bagno, balcone chiuso, camera singola che si affacciano sul Vicolo delle Pace; camera matrimoniale, altro disimpegno, cucina e soggiorno che si affacciano su balconata verso il cortile interno.

Al piano interrato è presente anche un'ampia cantina cui si accede dal cortile interno, rampe di scala e corridoio comune ad altre cantine.

e terrazzo, altra camera, il tutto con locali di pertinenza anche al piano interrato (cantina cui si accede dal corridoio cantine e tavernetta, disimpegno, bagno e altra cantina cui si accede direttamente dal soprastante appartamento, dalla scala privata interna).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo fuori terra, interno B, scala condominiale con accesso dal cortile interno, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 155 sub. 16 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n. 71, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1995.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,38 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.988,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.842,80
Data della valutazione:	02/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2016, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 11/02/2016 a Moncalieri ai nn. 1113 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.560,00.

Il contratto di locazione "4+4" si è tacitamente rinnovato alla scadenza prevista, in assenza di disdetta dalle parti.

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:

decreto ingiuntivo, stipulata il 08/08/2024 a firma di Giudice di Pace di Torino ai nn. 14447 / 2024 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mancato pagamento delle spese condominiali.

La formalità è riferita solamente a spese condominiali insolute

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/04/2007 a firma di Notaio Edoardo BARBAROSSA ai nn. 66462/9402 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione di surrogazione art.120 quater del d.lgs.\385/1993 annotata il 03/11/2016 al n. 6725 di formalità a favore di Cassa di Risparmio di asti S.P.A. Annotazione di restrizione beni annotata il 17/08/2012 al n. 3529 di formalità (beni estranei).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 29/01/2009 a firma di Notaio Edoardo BARBAROSSA ai nn. 67641/10324 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 250.000.

Importo capitale: 125.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Andezeno (TO) in via Abate Villa, in mappa al Foglio



6, n. 51 sub 17.

Annotazione di surrogazione art.120 quater del d.lgs. 385/1993 annotata il 31/10/2016 al n. 6684 di formalità a favore di Cssa di Risparmio di Asti S.P.A.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2014 a firma di Notaio Edoardo BARBAROSSA ai nn. 70506/12483 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 290.000.

Importo capitale: 145.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Riferito ai due immobili pignorati

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2024 a firma di Ufficiale giudiziario di Torino ai nn. 14436/2024 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto.

Pignoramento immobiliare n. 22130 del 08/07/2024, riferito ai due immobili pignorati, in Chieri e Andezeno.

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: **€. 750,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.500,00**

Millesimi condominiali: **270**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio ha deliberato l'installazione entro il 2025 di contatori acqua per il riparto a consumo effettivo anziché a numero di persone occupanti.

L'intero stabile è soggetto a vincolo di cui al Titolo I del D.Lgs. 22.01.2004 n.42 per gli edifici di interesse architettonico a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del Piemonte, trascritto alla conservatoria RR.II.di Torino ai nn 5558/6154 in data 04.06.1946

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2007), con atto stipulato il 03/04/2007 a firma di Notaio Edoardo BARBAROSSA ai nn. 66463/9403 di repertorio, registrato il 18/04/2007 a Chieri ai nn. 745, trascritto il 20/04/2007 a Ag. Torino 2 ai nn. 12808.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/1975 fino al 24/09/2004), con atto stipulato il 21/06/1975 a firma di Notaio Tomaselli ai nn. rep. 17600 di repertorio, trascritto il 04/07/1975 a Ag. Torino 2 ai nn. 9729

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/1975 fino al 24/09/2004), con atto stipulato il 21/06/1975 a firma di Notaio Tomaselli ai nn. rep. 17600 di repertorio, trascritto il 04/07/1975 a Ag. Torino 2 ai nn. 9729

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/09/2004 fino al 03/04/2007), con atto stipulato il 24/09/2004 a firma di Notaio Emanuela LAZZERINI ai nn. rep. 5707 di repertorio, trascritto il 12/10/2004 a Ag. Torino 2 ai nn. 31643

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo stato di fatto differisce da ciò che è stato condonato con la pratica 94/1975 per la mancanza di una spalletta di muratura nel bagno, per la rappresentazione delle murature del disimpegno di ingresso non ortogonali bensì inclinate e per la presenza di un'apertura di comunicazione fra il salotto e la cucina. Nella pratica 615/2010 il WC esterno, di cui allo stato di fatto rappresentato nella pratica 94/1975, non è disegnato in pianta poiché la pratica si riferiva unicamente a lavori da eseguirsi al piano terreno e al sopplaco e non riguardava l'alloggio al primo piano, oggetto della perizia, ma è ben presente nelle sezioni e nel prospetto. Ad oggi è utilizzato come ripostiglio e a una sua parete è apposta una caldaietta murale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **94-1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 11/03/1975 con il n. 4183 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Si cita codesta pratica, anche se diniegata, poiché evidenzia nel rilievo dello stato di fatto al primo piano un WC esterno verso vicolo, presente nelle pratiche successive e citato come "balcone", ma ad oggi ancora vano chiuso

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **503-1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche distributive: trasformazione di vano scala in abitazione e cantina, presentata il 01/03/1995 con il n. 5841 di protocollo, rilasciata il 01/02/2002 con il n. 503/95 di protocollo

Concessione edilizia N. **615-2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne ed interne con cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione, presentata il 23/11/2010 con il n. 37101 di protocollo, rilasciata il 24/12/2024 con il n. 615/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere interne per cambio d'uso locali al piano terreno e sopplaco. Si cita la pratica poiché riporta in sezione e prospetto il WC esterno, chiuso su tutti i lati, di cui alla pratica 94/1975

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tavola grafica allegata all'istanza di condono del 1995 rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto. Differisce da ciò che è stato condonato per la mancanza di una spalletta di muratura nel bagno, per la rappresentazione delle murature del disimpegno di ingresso non ortogonali bensì inclinate e per la presenza di un'apertura di comunicazione fra il salotto e la cucina. Nella pratica 615/2010 il WC esterno, di cui allo stato di fatto rappresentato nella pratica 94/1975, non è disegnato in pianta, ma è ben presente nelle sezioni e nel prospetto. Ad oggi è utilizzato come ripostiglio e a una sua parete è apposta una caldaietta murale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ottenimento parere da parte della Soprintendenza per esatta rappresentazione grafica dell'eseguito ex art. 34 comma 2-bis con le modalità previste al comma 3 stesso articolo

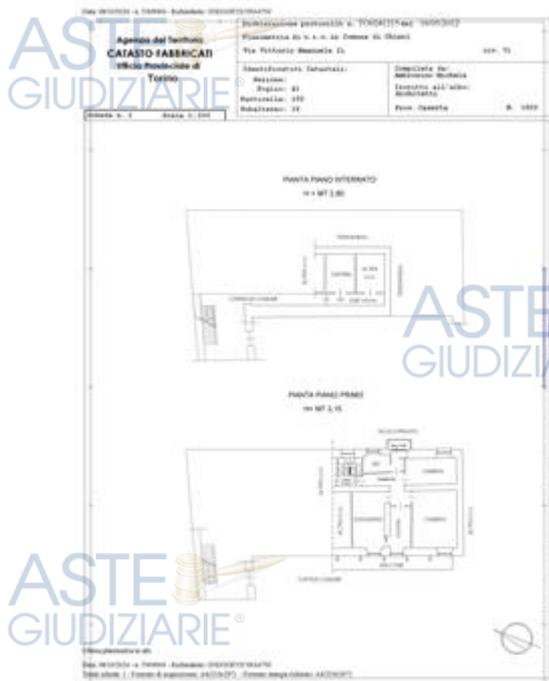
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia per ottenimento parere Soprintendenza: € 1.500,00
- C.I.L.A. al Comune per comunicare l'esatta rappresentazione dello stato di fatto: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre - quattro mesi dovendo richiedere e ottenere parere dalla Soprintendenza essendoci vincolo

Questa situazione è riferita solamente a opere interne

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il balcone esterno, chiuso e usato come ripostiglio / centrale termica, va indicato come locale accessorio e non come balcone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica catastale di aggiornamento

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



Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA per aggiornamento: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a dicitura locale con conseguente ricalcolo della superficie catastale e numero vani

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIERI VIA VITTORIO EMNUELE II 71

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIERI Via Vittorio Emanuele II 71, della superficie commerciale di **82,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano, secondo fuori terra con accesso da Via Vittorio Emanuele II 71, in pieno centro storico di Chieri adiacente all'area pedonale, androne carraio, cortile interno e scala condominiale. Le ultime rampe sono a chiocciola quadrata, non propriamente molto agevoli.

Il condominio è composto da due corpi di fabbrica: uno su Via Vittorio Emanuele II 71 denominato "PALAZZINA 1A" e l'altro corpo su cortile interno, denominato "PALAZZINA 2B" in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia. Ogni palazzina paga le proprie spese condominiali.

L'alloggio è composto da ingresso / disimpegno, antibagno, bagno, balcone chiuso, camera singola che si affacciano sul Vicolo delle Pace; camera matrimoniale, altro disimpegno, cucina e soggiorno che si affacciano su balconata verso il cortile interno.

Al piano interrato è presente anche un'ampia cantina cui si accede dal cortile interno, rampe di scale e corridoio comune ad altre cantine.

e terrazzo, altra camera, il tutto con locali di pertinenza anche al piano interrato (cantina cui si accede dal corridoio cantine e tavernetta, disimpegno, bagno e altra cantina cui si accede direttamente dal soprastante appartamento, dalla scala privata interna).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo fuori terra, interno B, scala condominiale con accesso dal cortile interno, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 155 sub. 16 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n. 71, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1995.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto aerea del centro storico di Chieri. L'immobile è indicato con una goccia rossa

ASTE
GIUDIZIARIE®



Altra foto aerea ingrandita del centro storico di Chieri. L'immobile è indicato con una goccia rossa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Palazzina 1A su via Vittorio Emanuele II, 71



Androne carraio. Sullo sfondo il portone su Via Vittorio Emanuele II, 71. Alle spalle il cortile interno da cui si accede all'alloggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Palazzina 2B su cortile interno. L'alloggio è quello in alto a destra



Balconata dell'alloggio verso il cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Duomo, chiesa di Santa Maria della Scala a 450 metri; Ospedale Maggiore a 400 metri.

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: GIORGIO FRANCO GANDIONE

Pagina 8 di 27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sotto della media ★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La pavimentazione della scala condominiale è in pietra, quella dell'androne in cotto. Tutte le camere hanno pavimenti in marmo e la cucina, l'ingresso e il bagno in monocottura ceramica. Balconata piastrellata in cotto. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in monocottura e ad altezza regolamentare; i restanti muri sono intonacati al civile. Livello di finitura medio. Porte interne in legno tamburato e vetro. Serramenti esterni in legno di vecchia fattura, in parte verniciati in tinta e in parte con venatura a vista e con vetri semplici. Persiane in legno, verniciate e con elementi orientabili. La ristrutturazione dell'alloggio risale agli anni '90. Non è stato possibile reperire le certificazioni di regolare esecuzione degli impianti, che comunque svolgono la loro funzione, né il libretto di manutenzione della caldaia. Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono autonomi, assicurati da una caldaia murale posizionata nel "balcone chiuso", già WC esterno.



Ingresso



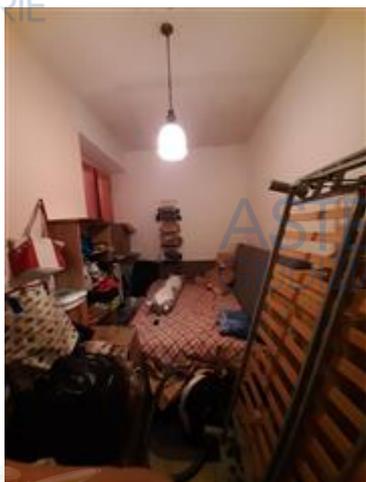
Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

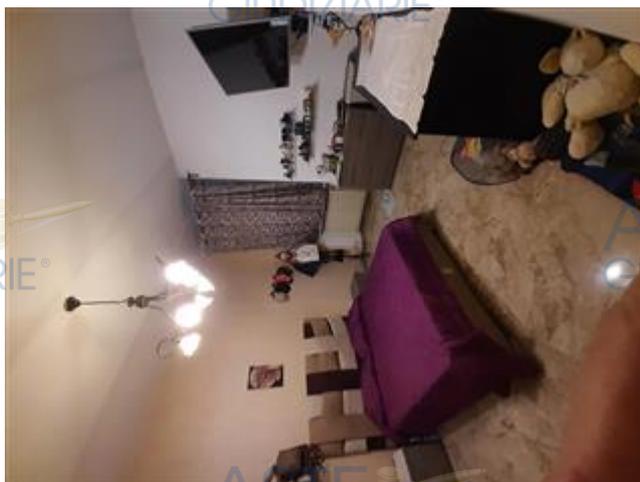
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera singola



Camera matrimoniale



Cucina



Soggiorno



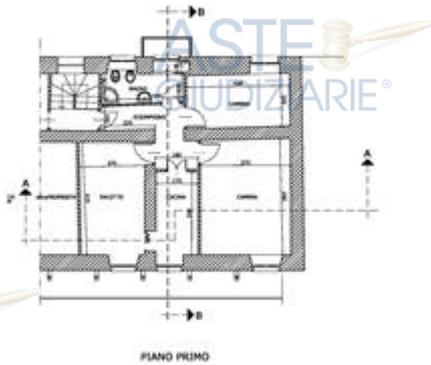
CONSISTENZA:

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, locali di abitazione	79,00	x	100 %	=	79,00
balconi	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	91,00				82,60





Planimetria catastale in cui è rappresentata anche la cantina

ACCESSORI:

cantina, composto da un vano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
S.E.L.	9,50	x	25 %	=	2,38
Totale:	9,50				2,38



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: GIORGIO FRANCO GANDIONE

Pagina 11 di 27



Per la stima e il successivo deprezzamento si è adottato il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato

di immobili residenziali nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso, stimando il prezzo di mercato quale valore medio di più valutazioni e ricerche, condotte presso:

- l'Ufficio del Registro per il reperimento di contratti di affitto di immobili nella zona per il calcolo di capitalizzazione dei redditi su immobili della medesima tipologia e zona;
- ricerca dei valori del I semestre 224 delle quotazioni OMI;
- ricerca di valori di mercato di immobili simili in zona.

Si è inoltre tenuto conto della zona, della posizione, della commerciabilità dell'area.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Ufficio del Registro di Chieri - Moncalieri,

Conservatoria dei RR Imm.ri di Torino 2 - Chieri; Ufficio Tecnico di Chieri; agenzie immobiliari della zona che hanno trattato e venduto unità immobiliari contigue.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,60	x	800,00	=	66.080,00
Valore superficie accessori:	2,38	x	800,00	=	1.904,00
					67.984,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
immobile locato con canone di locazione inferiore alla media per immobili della stessa tipologia e posizione	-20.395,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.588,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.588,80**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima e il successivo deprezzamento si è adottato il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato

di immobili residenziali nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso, stimando il prezzo di mercato quale valore medio di più valutazioni e ricerche, condotte presso:

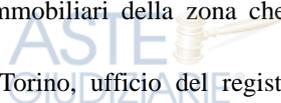
- l'Ufficio del Registro per il reperimento di contratti di affitto di immobili nella zona per il calcolo di capitalizzazione dei redditi su immobili della medesima tipologia e zona;
- ricerca dei valori del I semestre 2024 delle quotazioni OMI;
- ricerca di valori di mercato di immobili simili in zona.

Si è inoltre tenuto conto della zona, della posizione, della commerciabilità dell'area.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Ufficio del Registro di Moncalieri,

Conservatoria dei RR Imm.ri di Torino 2 e agenzie immobiliari della zona che hanno trattato e venduto unità immobiliari in fabbricati vicini e simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Moncalieri, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Chieri, agenzie: Chieri, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. 1° semestre 2024





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	82,60	2,38	47.588,80	47.588,80
				47.588,80 €	47.588,80 €



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

€. 2.600,00

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

€. 44.988,80

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:

€. 646,00

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

€. 1.500,00

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

€. 42.842,80



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 505/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a ANDEZENO Via Abate Villa 15, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano SEMINTERRATO di edificio condominiale con cinque condòmini, nel Palazzo-residenza già della famiglia Villa (Villa S. Carlo) del XVIII secolo.

Ha l'accesso da Via Abate Villa n. 15 (e non 3 come indicato in planimetria catastale) in centro storico di Andezeno in quella che è indicata come "*chiocciola di Andezeno*".

Si tratta del nucleo originario di Andezeno posizionato sulla collina che sovrasta il territorio e che da Via Abate Villa permette di accedere ad un punto panoramico di pregio. Nelle vicinanze si segnalano: l'ex asilo infantile, ora casa privata, un edificio risalente al XV secolo con una pregevole facciata in mattoni a vista con quattro finestre ad arco acuto; la parrocchiale di San Pietro, Giorgio e Giustina del 1753; la chiesa dei "Batu" del 1596; la torre campanaria risalente al XII secolo, in origine torre di difesa del castello; l'antico Palazzo dei nobili, conti Balbiano del XVI secolo; il Palazzo degli Ormea.

Si accede all'alloggio da scala esterna (V. foto) che dà su di un pianerottolo interno che a sua volta conduce ai piani superiori e al piano seminterrato, dove è situato l'alloggio.

Da questo piano seminterrato, dal soggiorno/cucina scendendo parecchi gradini di un'ulteriore scala, e poi con scala A PIOLI si accede ad un'enorme cantina, praticamente inutilizzabile ed inutilizzata, stante la sua scomodissima localizzazione.

L'alloggio è composto da ingresso su soggiorno/cucina, antibagno, bagno e due camere di cui una non può definirsi tale essendo carente del corretto rapporto aeroilluminante. È uno stato di fatto che necessita di essere regolarizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di altezza media 250 cm, massima 320 cm (voltato). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 51 sub. 17 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Abate Villa 3, piano: S1 (un piano seminterrato)

L'indirizzo catastale è errato e con le modifiche da presentare col DOCFA occorrerà anche richiedere la correzione del numero civico, da 3 a 15

L'intero edificio sviluppa cinque piano, tre più un piano mansardato piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

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



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.704,00
Data della valutazione:	02/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



L'immobile è attualmente occupato da una coppia di conoscenti della proprietà. I medesimi hanno dichiarato a verbale di essere amici di famiglia del legale rappresentante della società esecutata e di occupare l'immobile senza alcun contratto di locazione o ulteriore titolo opponibile alla procedura esecutiva.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/04/2007 a firma di Notaio Edoardo BARBAROSSA ai nn. 66462/9402 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione di surrogazione art.120 quater del d.lgs.\385/1993 annotata il 03/11/2016 al n. 6725 di formalità a favore di Cassa di Risparmio di asti S.P.A. Annotazione di restrizione beni annotata il 17/08/2012 al n. 3529 di formalità (beni estranei).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 29/01/2009 a firma di Notaio Edoardo BARBAROSSA ai nn. 67641/10324 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.





Importo ipoteca: 250.000.

Importo capitale: 125.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Andezeno (TO) in via Abate Villa, in mappa al Foglio 6, n. 51 sub 17.

Annotazione di surrogazione art.120 quater del d.lgs. 385/1993 annotata il 31/10/2016 al n. 6684 di formalità a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.P.A.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2014 a firma di Notaio Edoardo BARBAROSSA ai nn. 70506/12483 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 290.000.

Importo capitale: 145.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Riferito ai due immobili pignorati

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/06/2024 a firma di Ufficiale giudiziario di Torino ai nn. 14436/2024 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto.

Pignoramento immobiliare n. 22130 del 08/07/2024, riferito ai due immobili pignorati, in Chieri e Andezeno.

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: € 830,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 860,00

Millesimi condominiali: 79,566

Ulteriori avvertenze:

E' costituito il condominio, ma è amministrato volontariamente da un condomino e non da un amministratore esterno. Il preventivo di spesa per il 2024 pari a € 8.000,00 è costituito dalle seguenti voci: illuminazione parti comuni € 1.000,00, Pulizie/Bidoni € 1.400,00, Assicurazione € 1.500,00, Banca € 300,00, Fossa biologica € 500,00, Manutenzione e varie € 1.500,00, Acqua potabile € 1.800,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2009), con atto stipulato il 29/01/2009 a firma di Notaio Edoardo Barbarossa ai nn. 67640/10323 di repertorio, trascritto il 01/05/2009 a Ag. Torino 2 ai nn. 4035 di formalità



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/01/1994 fino al 19/07/2004), con atto stipulato il 18/01/1994 a firma di Notaio Giuseppe Tomaselli ai nn. rep. 273139 di repertorio, trascritto il 19/01/1994 a Ag. Torino 2 ai nn. 1346 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a area sulla quale è stato edificato il fabbricato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2004 fino al 29/01/2009), con atto stipulato il 19/07/2004 a firma di Notaio Giuseppe Tomaselli ai nn. rep. 436831 di repertorio, trascritto il 05/08/2004 a Ag. Torino 2 ai nn. 27144 di formalità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Lo stato di fatto differisce da ciò che è stato dichiarato con l'ultima pratica edilizia presentata in ordine cronologico per la mancanza di una muratura costituente disimpegno alla camera matrimoniale e per una spalletta nel bagno a delimitazione della doccia. Ne deriva la mancata verifica del rapporto aeroilluminante della camera matrimoniale che, così com'è, non può essere considerata abitabile, bensì unicamente come vano accessorio.

Inoltre, nel corridoio delle cantine è presente una nicchia in cui è collocata la caldaia murale per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento dell'alloggio. Detta nicchia non risulta in alcuna rappresentazione grafica delle pratiche edilizie e catastale e nemmeno è citata nei titoli di proprietà. E' accennata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Foglio 6, n. 51, subalterno 2, al piano seminterrato, nell'angolo in basso a sinistra del locale cantina, come un quadretto campito con tratteggio inclinato a 45°

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **94/051 (n. 51 del 1994)** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, rilasciata il 14/04/1995

Denuncia di Inizio Attività N. **6/1995** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne (lett.h) comma 7, art. 4 D.L. 88/95, presentata il 18/05/1995 con il n. 1724 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **08/1996** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne per il completamento dei lavori di ristrutturazione e per variante alla D.I.A. n. 1637 del 02.05.1996, presentata il 02/05/1996 con il n. 08/1996 di protocollo, agibilità del 27/02/2006

Autorizzazione edilizia N. **092/1993**, presentata il 21/12/1993.

Detta pratica non è stata reperita durante l'accesso agli atti al Comune di Andezeno, bensì è citata nell'atto di acquisto IL SOLE S.S./ MOLINA del 29 gennaio 2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne, oltre alla mancanza di una parete di divisione nella camera adiacente al soggiorno che prevedeva la realizzazione di un disimpegno, soddisfacendo così alla verifica del rapporto aeroilluminante del vano che ad oggi, stante detta mancanza, ha una superficie tale per cui le due finestre sono insufficienti a garantire tale rapporto. Non è rappresentata la nicchia nel corridoio delle cantine in cui è localizzata la caldaia murale a servizio dell'unità immobiliare staggiata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: esatta rappresentazione grafica dell'eseguito ex art. 34 comma 2-bis con le modalità previste al comma 3 stesso articolo

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

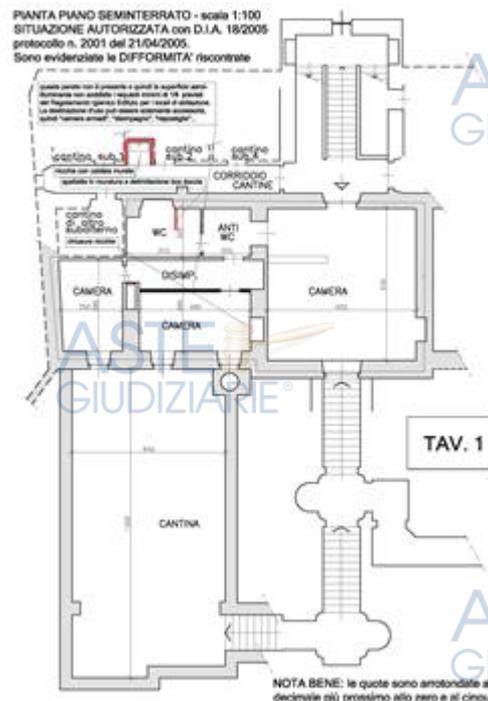
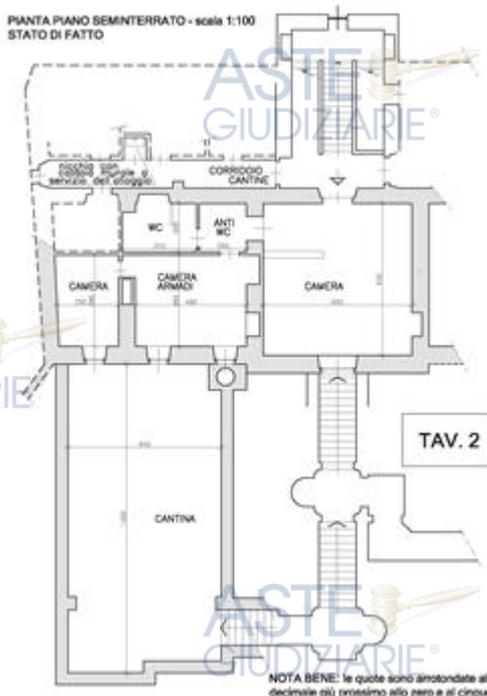
Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. al Comune per comunicare l'esatta rappresentazione dello stato di fatto: €500,00
- presentazione in Catasto di un nuovo elaborato planimetrico: €150,00
- presentazione in catasto di DOCFA con una nuova planimetria con lo stato di fatto: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a realizzazione di muriccio interno.

Volendo, il vano può restare così com'è, ma in questo caso non è abitabile e può essere utilizzato unicamente come vano accessorio, tipo "camera armadi", "disimpegno"



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di suddivisione di un vano, oltre che incongruenze nell'elaborato planimetrico. E' censito con un indirizzo sbagliato, in Via Abate Villa n. 3, mentre il fabbricato si trova in Via Abate Villa n. 15

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto di elaborato planimetrico aggiornato e nuova planimetria dell'unità immobiliare

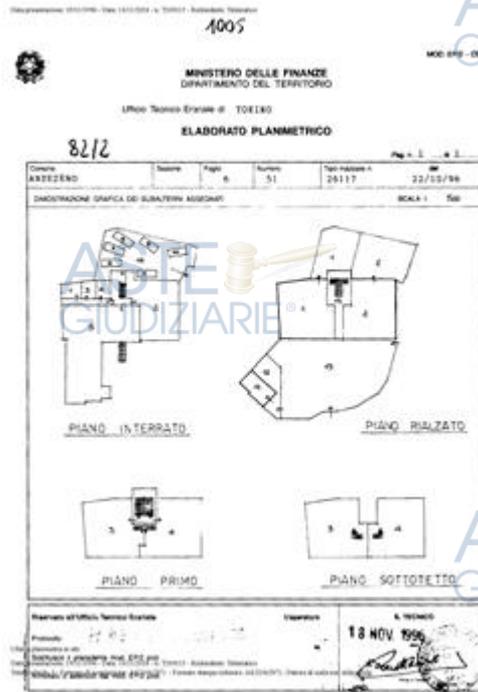
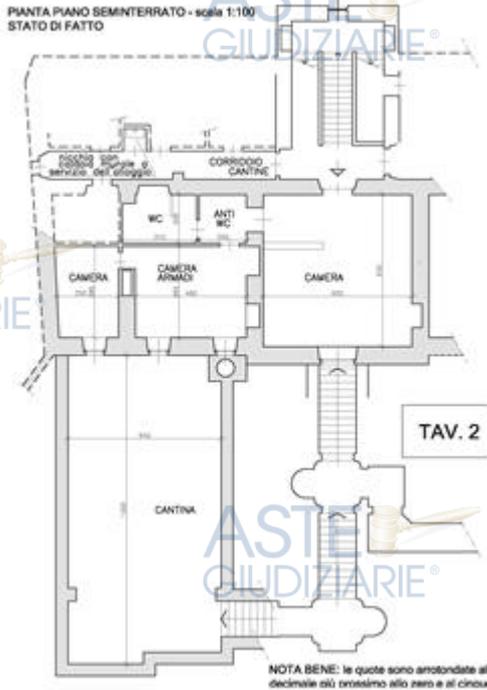


L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- elaborato planimetrico: € .150,00
- DOCFA con rappresentazione dello stato di fatto: € .600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ANDEZENO VIA ABATE VILLA 15
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ANDEZENO Via Abate Villa 15, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano SEMINTERRATO di edificio condominiale con cinque condòmini, nel Palazzo-residenza già della famiglia Villa (Villa S. Carlo) del XVIII secolo.

Ha l'accesso da Via Abate Villa n. 15 (e non 3 come indicato in planimetria catastale) in centro storico di Andezeno in quella che è indicata come "*chiocciola di Andezeno*".

Si tratta del nucleo originario di Andezeno posizionato sulla collina che sovrasta il territorio e che da Via Abate Villa permette di accedere ad un punto panoramico di pregio. Nelle vicinanze si segnalano: l'ex asilo infantile, ora casa privata, un edificio risalente al XV secolo con una pregevole facciata in mattoni a vista con quattro finestre ad arco acuto; la parrocchiale di San Pietro, Giorgio e Giustina del 1753; la chiesa dei "Batu" del 1596; la torre campanaria risalente al XII secolo, in origine torre di difesa del castello; l'antico Palazzo dei nobili, conti Balbiano del XVI secolo; il Palazzo degli Ormea.

Si accede all'alloggio da scala esterna (V. foto) che dà su di un pianerottolo interno che a sua volta conduce ai piani superiori e al piano seminterrato, dove è situato l'alloggio.

Da questo piano seminterrato, dal soggiorno/cucina scendendo parecchi gradini di un'ulteriore scala, e poi con scala A PIOLI si accede ad un'enorme cantina, praticamente inutilizzabile ed inutilizzata, stante la sua scomodissima localizzazione.

L'alloggio è composto da ingresso su soggiorno/cucina, antibagno, bagno e due camere di cui una non può definirsi tale essendo carente del corretto rapporto aeroilluminante. È uno stato di fatto che necessita di essere regolarizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di altezza media 250 cm, massima 320 cm (voltato). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 51 sub. 17 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Abate Villa 3, piano: S1 (un piano seminterrato)

L'indirizzo catastale è errato e con le modifiche da presentare col DOCEFA occorrerà anche richiedere la correzione del numero civico, da 3 a 15

L'intero edificio sviluppa cinque piano, tre più un piano mansardato piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

ASTE
GIUDIZIARIE®



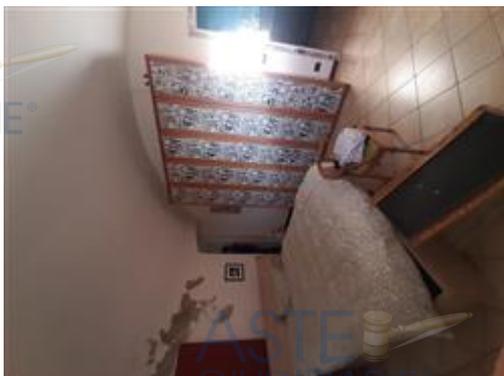
soggiorno / cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno / cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



vano usato come camera matrimoniale, ma senza i corretti rapporti aerilluminanti. Può essere regolarmente utilizzato solo come vano accessorio, tipo disimpegno, camera armadi, non come locale con permanenza continua di occupanti

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera singola

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno con doccia

ASTE
GIUDIZIARIE®



altra vista del bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle vicinanze si segnalano: l'ex asilo infantile, ora casa privata, un edificio risalente al XV secolo con una pregevole facciata in mattoni a vista con quattro finestre ad arco acuto; la parrocchiale di San Pietro, Giorgio e Giustina del 1753.....

ASTE
GIUDIZIARIE®

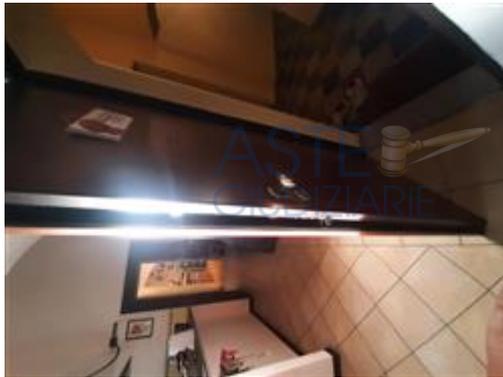
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La pavimentazione della scala condominiale è in pietra. Tutte le camere e il bagno hanno pavimenti in monocottura ceramica. Mancano i rivestimenti delle pareti del bagno. Quelli della cucina sono in monocottura 20x20 e ad altezza regolamentare. Tutte le murature sono intonacate al civile. Livello di finitura medio e stato di conservazione scarso, con evidenti tracce di umidità nel soffitto della camera e umidità di risalita sulle restanti murature. Portoncino di ingresso blindato in classe 2. Porte interne in legno massiccio laccato bianco. Serramenti esterni in legno di vecchia fattura, verniciati in tinta e con vetri semplici. Presenza di grate e mancanza di scuri. La ristrutturazione dell'alloggio risale agli anni '90. Non è stato possibile reperire le certificazioni di regolare esecuzione degli impianti, che comunque svolgono la loro funzione, né il libretto di manutenzione della caldaia. Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono autonomi, assicurati da una caldaia murale a gas metano posizionata in un vano esterno all'alloggio, nel corridoio delle cantine degli altri proprietari. Detto vano non è citato né nell'atto di acquisto né indicato in planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'alloggio è dotato dei più comuni servizi quali acqua potabile da acquedotto, fognatura, corrente elettrica, gas per cucina e riscaldamento, videocitofono. Acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomi, assicurati dalla caldaia murale di cui sopra.



portoncino di ingresso blindato



corridoi delle cantine condominiali, al piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

nicchia fra le cantine condominiali, con caldaia murale

ASTE
GIUDIZIARIE®

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*

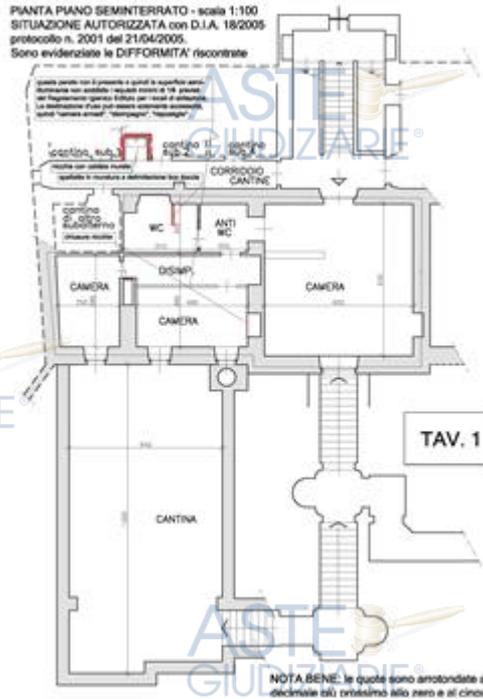
descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: GIORGIO FRANCO GANDIONE

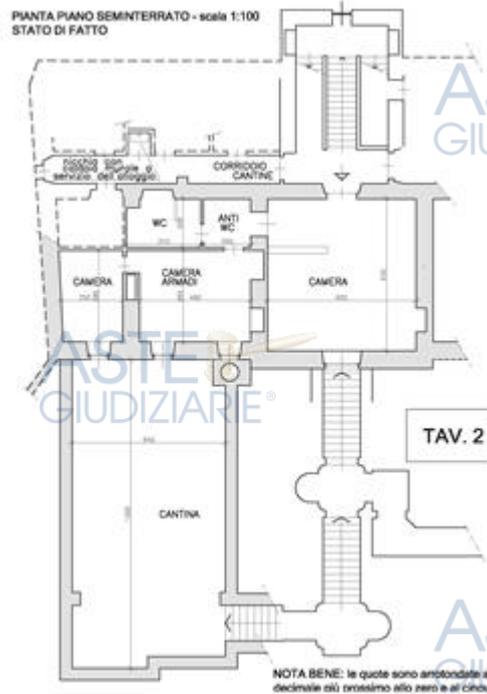
Pagina 23 di 27

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

alloggio	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00



planimetria con l'autorizzato e evidenziazione delle difformità riscontrate



planimetria dello stato di fatto

ACCESSORI:

cantina, composto da un vano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina al piano interrato e con accesso decisamente difficoltoso. Il locale è praticamente inutilizzabile e di fatto inutilizzato	20,00	x	15 %	=	3,00
Totale:	20,00				3,00





scala di accesso alla cantina, In alto si vede la porta del locale soggiorno/cucina



particolare della volta con l'accesso diretto, ora murato, all'alloggio. Pavimentazione in terra battuta



scala A PIOLI per l'accesso alla cantina



altro particolare della volta a botte. Altezza in chiave = 315 cm



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,00	x	450,00	=	45.000,00
Valore superficie accessori:	3,00	x	450,00	=	1.350,00
					46.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.350,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.350,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima e il successivo deprezzamento si è adottato il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato di immobili residenziali nella zona nella quale ricade il cespite. Reperire immobili con le stesse caratteristiche è quasi impossibile stante l'ubicazione in zona isolata dal centro paese e il fatto che l'alloggio sia in un piano seminterrato.

L'acquisto dell'unità immobiliare può essere appetibile in previsione di una futura locazione, considerando la richiesta sostenuta di alloggi da affittare.

Si è stabilito il prezzo di mercato quale valore medio di più valutazioni e ricerche, condotte presso:

- l'Ufficio del Registro per il reperimento di contratti di affitto di immobili nella zona per il calcolo di capitalizzazione dei redditi su immobili della medesima tipologia;
- ricerca dei valori del I semestre 2024 delle quotazioni OMI.

Si è inoltre tenuto conto della zona (periferica), della posizione dell'unità imm.re nel fabbricato (piano seminterrato), della commerciabilità dell'area (molto scarsa).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Ufficio del Registro di Moncalieri,



Conservatoria dei RR Imm.ri di Torino 2 e agenzie immobiliari della zona che hanno trattato e venduto unità immobiliari in fabbricati vicini e simili.

Un'agenzia immobiliare aveva trattato la vendita di codesta U.I. qualche anno fa e conosceva molto bene l'immobile. Un'altra agenzia imm.re che tratta immobili di lusso ha in vendita ormai da anni altra U.I.nel palazzo, con caratteristiche decisamente auliche e lussuose, che nulla hanno a che vedere con l'U.I. staggita, decisamente meno che modesta nel raffronto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Moncalieri, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Andezeno, agenzie: di Andezeno e Chieri, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. 1° semestre 2024

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	100,00	3,00	46.350,00	46.350,00
				46.350,00 €	46.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.350,00**

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: **€. 646,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.704,00**

data 02/01/2025



il tecnico incaricato
GIORGIO FRANCO GANDIONE

