



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 545/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

AAAA



DEBITORE:

BBB BBB e CCC CCC



GIUDICE:

Dr.ssa A.Castellino



CUSTODE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Francesco Cosentino

CF:CSNFNC36A08B787Q

con studio in TORINO (TO) via Romagnosi 5 10128 TGorino

telefono: 011599319

email:

geom.cosentino.studio@gmail.com

PEC: francesco.cosentino@geopec.it



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento uso abitativo** a AIRASCA via Vigone 57, con accesso da via Vigone 57, della superficie commerciale di circa **87,00 mq** per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno di piena proprietà (BBB BBB cod.fisc. BBB BBB BBBBBBBBBBe CCC CCC cod fisc. CCC CCC CCCCCCCCCC)

(Allegato n° 1 – Estratto di Mappa NCT)

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo in stabile condominiale costruito a metà negli anni 1970 con cortile comune e box auto pertinenziale, elevato per 5 piani fuori terra ed uno interrato.

L' accesso pedonale principale all'edificio , è il seguente:

- via Vigone 57.

Lo stabile si trova in zona centro/periferica del Comune di Airasca, il centro storico risulta fornito dai servizi di primaria necessità quali: farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

1.1-L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°(2° f.t.). Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 133 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, rendita €. 313,75, indirizzo catastale: via Vigone 43

Coerenze: a nord vano scala comune, est area cortile., sud canale consortile e strada interpodereale, ovest via Vigone. (Allegati n° 2, 3 – visura e planimetria catastale)

B **Unità imm.re a box auto** a AIRASCA Via Vigone 57, con accesso laterale da via Vigone 57, della superficie commerciale di circa **12,85 mq** per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno di piena proprietà

(BBB BBB cod.fisc. BBB BBB BBBBBBBBBB e CCC CCC cod fisc. CCC CCC CCCCCCCCCC)

(Allegato n° 1 – Estratto di Mappa NCT)

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale in bassa costruzione condominiale a tetto piano edificata a metà negli anni 1970 nel cortile comune, elevata per 1 piano fuori terra.

I due accessi carrabili all'edificio , sono i seguenti:

- via Vigone 57 a dx e sx del prospetto principale.

Lo stabile si trova in zona centro/periferia del Comune di Airasca, il centro storico risulta fornito dai servizi di primaria necessità quali: farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

1.2-L'unità immobiliare ad uso box auto posta al piano terra nell'area cortilizia identificazione catastale

Foglio 27 particella 137 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, rendita 43,38 Euro indirizzo catastale via Vigone 43,

Coerenze: a nord altro box, a est parete box su confine lotto, est area cortile., sud altro box., ovest cortile comune. (Allegati n° 4, 5 – visura e planimetria catastale)

Le due u.i. sopra descritte, risultano intestate a: BBB BBB cod.fisc. BBB BBB BBBBBBBBBB e CCC CCC cod fisc. CCC CCC CCCCCCCCCC



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

€. 90.000,00

Data della valutazione:

31/10/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i sub. 7 e 3 risultavano occupati dagli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 24/09/2024 è stata chiesta allo studio DDD DDD Amministrazioni, nelle qualità di amministratore dello stabile in esame, copia del regolamento di condominio.

In data 23/10/2024 è stata rinnovata la richiesta di cui sopra senza ottenere alcun riscontro per cui nulla si può riferire in merito al Regolamento di Condominio. (allegato n° 6)

Censo, Livello, Uso Civico Dalle verifiche effettuate presso il Commissariato per gli Usi Civici del Tribunale di Torino e sul sito della Regione Piemonte, lo scrivente riferisce che attualmente non è possibile rispondere al quesito poiché la situazione del Comune di Airasca risulta ancora da definire. (Allegato n° 7)

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- ai nn° 3689/781 del 17/4/2007 ipoteca volontaria derivante da mutuo con atto notaio Castiglione Silvia del 23/3/2007 rep. 58882/25509 a favore di EEEEEe contro i signori CCC CCC (CCCCCCCCCCCCCCCC) e BBB BBB (BBBBBBBBBBBBBBBBBB).
La formalità colpisce entrambe le uu.ii. oggetto del presente pignoramento.

Trascrizioni:

- ai nn° 3602/2795 del 15/6/2020 verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario della sede di Torino del 3/2/2020 rep. 3115/2020 a favore di FFFFF e contro i signori CCC CCC (CCCCCCCCCCCCCCCC) e BBB BBB (BBBBBBBBBBBBBBBBBB).



La formalità colpisce entrambe le uu.ii. oggetto del presente pignoramento.

- ai nn° 5976/4883 del 17/7/2024 verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino del 19/6/2024 rep. 15758 a favore di AAAA e contro i signori CCC CCC (CCCCCCCCCCCCCCCC) e BBB BBB (BBBBBBBBBBBBBBBBBBB).
La formalità colpisce entrambe le uu.ii. oggetto del presente pignoramento.



Con il Decreto di Trasferimento le formalità sopra menzionate saranno oggetto di cancellazione totale. Il costo di cancellazione viene quantificato prudenzialmente in circa € 1.100,00 s.e.o. oltre oneri di legge.



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: Nessuna*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In data 24/09/2024 è stata chiesta allo studio DDD DDD, nelle qualità di amministratore dello stabile in esame, la posizione contabile dell'esecutato.

In data 23/10/2024 è stata rinnovata la richiesta di cui sopra senza ottenere alcun riscontro per cui nulla si può riferire in merito. (Allegato n° 6)



Verifiche procedimenti giudiziari (allegati nn° 7-8-9-10) : Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente dal 29/7/2024 al 31/10/2024 non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo agli esecutati e alle uu.ii. oggetto della presente esecuzione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

-CCC CCC nata a Premosello-Chiovenda (Vb) il 4/2/1976 (CCCCCCCCCCCCCCCC) e BBB BBB nato a Torino il 29/5/1977 (BBBBBBBBBBBBBBBBBB) entrambi per la quota di ½ cadauno, con atto stipulato il 23/3/2007 a firma di notaio Castiglione Silvia ai nn. 3688/2406, trascritto il 17/4/2007 a Pinerolo ai nn. 3688/2406. (Allegato n° 11)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: ultraventennale



- GGG GGG nata a Moncalieri (To) il 19/6/1982 (GGGGGGGGGGGGGGGGGG) e HHH HHH nato in Gran Bretagna e Irlanda del Nord (HHHHHHHHHHHHHHHHHH) entrambi per la quota di 1/2, con atto stipulato il 20/10/2003 a firma di notaio Barone Roberto ai nn. 30006/12996, trascritto il 31/10/2003 a Pinerolo ai nn. 9401/6843 da potere di III III. (allegato n° 12)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie è stato estrapolato dalla ricerca eseguita sul portale servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Airasca in base all'indirizzo della u.i. pignorata ed inviato dal Comune allo scrivente via pec in data 30/09/2024.

Successivamente si riteneva necessario esaminare il fascicolo cartaceo presso gli Uffici comunali.

La data veniva fissata dal Comune di Airasca per il 16 ottobre 2024. Dall'esame svolto, non risultava allegato agli atti, il referto del Tecnico comunale dell'epoca recante la data del 10 settembre 1972 ed attestante che:

-l'opera è stata eseguita in conformità del progetto di cui venne autorizzata l'esecuzione in data 20/04/1970 (testo riportato nella dichiarazione di abitabilità del 5/12/1974)

Per l'immobile ad uso abitativo, dalla dichiarazione rilasciata dall'esecutata, lo stesso non risulta fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

7.1.1 – unità immobiliare ad uso abitativo:

Nuova costruzione di casa di civile abitazione a 5 piani f.t. con annesso laboratorio artigianale in via Vigone-comune di Airasca- alle coerenze F. XXVII n.32 /c N. **12/70**, L.E. del 20/04/1970 intestata a : Rebola Ermenegildo (allegato n° 13)

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' del 05/12/1974- via Vigone, intestata a : Triberti Giovanni + 7. (allegato n° 14)

Nelle istanze sopra citate,risultano depositate le tavole grafiche di progetto..

7.1.2 – unità immobiliare ad uso commerciale:

Nuova costruzione di box auto e laboratorio artigianale in via Vigone, comune di Airasca **L.E. 12/70** del 20/04/1970 intestata a Rebola Ermenegildo coerenze del lotto come al punto 7.1.1 (all.to n° 13)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.1.1 – L'unità immobiliare ad uso abitativo non corrisponde nella distribuzione degli spazi interni, alla planimetria catastale del 01/08/1973, infatti essa presenta alla data dell' odierna perizia di stima, le seguenti difformità: (allegato n° 15 – stato rilevato e allegato n° 16 - comparazione tra stato rilevato e stato concesso)

8.1.1.1- la demolizione parziale del tramezzo che separava il corridoio ingresso dal tinello/angolo-cottura, per cui occorre ripristinare lo stato ante quo.

L'importo di spesa presunto per il ripristino del tramezzo finito di intonaco, tinteggiatura e porta,

tecnico incaricato: Geom. Francesco Cosentino

Pagina 5 di 12



ammonterebbe a €. 1.000,00.



8.1.1.2-non è stato realizzato il ripostiglio posto nell'ingresso rendendo di fatto lo stesso più ampio, mentre è stato ricavato un modesto spazio oggi adibito a ripostiglio, per accorpo di esigua superficie retrostante al vano ascensore ed appartenente, come da progetto depositato in comune ed oggetto della L.E. 12/70, ad altra u.i. confinante.

a-nel corso di esecuzione dei lavori in cantiere, il vano ascensore avrebbe invaso la superficie del ripostiglio dell'unità immobiliare in esame riducendo così la superficie in progetto a quella attuale, come segue:

-in progetto mt. 1,30 x 2,27 = mq. 2,95

- attuale " 1,05 x 2,27 = " 2,38

differenza in meno mq. 0,57

- accorpo mt. 0,64 x 1,03 = " 0,65

- differenza in più =mq. **0,08** (superficie mq.2,95 x 0,05% = mq.0,14> di mq. 0,08 (tolleranza)



Si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale con un costo compreso i diritti di circa €. 800,00.



8.1.1.3--tutte le aperture esterne nelle loro dimensioni di larghezza, risultano rispetto al progetto comunale, variate nell'allineamento dalla posizione di prospetto da cm.8 a cm.21, ma rientranti nelle tolleranze costruttive.

8.1.1.4--le dimensioni dei balconi aggettanti con gli spazi esterni su via Vigone e cortile comune, risultano graficamente nel progetto depositato in comune, maggiorati nella loro lunghezza in modo diseguale, da cm. 8 a cm.46, come segue:

balcone A in progetto mt. 3,10 x 1,15 = mq. 3,56 su via Vigone

balcone B in progetto mt. 3,45 x 1,15 = mq. 4,02 su via Vigone

balcone C in progetto mt. 3,15 x 1,40 = mq. 4,32 (camera con apertura a sud del cortile comune),



concesso/catastale			rilevato			Diff. Mq
balcone	misure	mq	balcone	misure	mq	
A	3,10 x 1,15	3,57	A	2,89 x 0,43 + 3,79 x 0,70	3,90	0,33
B	3,45 x 1,15	3,97	B	3,12 x 0,43 + 3,79 x 0,70	3,99	0,03
C	3,15 x 1,40	4,41	C	2,95 x 1,40 + 0,59 x 0,68	4,53	0,12
Tolleranze in ampliamento						0,48



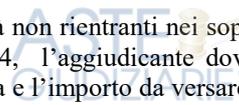
La superficie del progetto licenziato dal Comune e riprodotto nella planimetria catastale, ammonta a:
- mq. 82,00 x 0,05(tolleranza assentita) = **mq. 4,10.**



Premesso come già prima scritto che l'immobile è in possesso di certificato di Abitabilità, le parziali difformità di cui sopra non determinabili come variazioni essenziali, rientrerebbero a parere dello scrivente, nella sanatoria prevista dall'art.34 bis comma 1 bis lettera d ,comma 2-2 bis-3 e dall'art. 34 ter comma 4 del Decreto n° 69/2024 c.d. - Salva Casa-.



Per altre istanze in sanatoria a causa di eventuali difformità non rientranti nei sopra citati articoli, ai sensi dell'art.34 ter comma 1 e seguenti del Decreto n°69/2024, l'aggiudicante dovrà rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale per preliminarmente definire l'istruttoria e l'importo da versare.



8.1.2 –L'unità immobiliare ad uso commerciale C/6 corrisponde alla planimetria catastale del 01/08/1973

tecnico incaricato: Geom. Francesco Cosentino

Pagina 6 di 12





ex 32 sub c. Il box in esame, è stato edificato in confine sul lato est del lotto.

La tavola di progetto facente parte della richiesta a costruire del 1970, completa di sezione e prospetto successivamente edificata con prolungamento/ampliamento della bassa costruzione sul lato sud del lotto e per una capienza di n° 20 box oltre un F.4(costruzione in via di definizione) con Licenza Edilizia n° 12/70, è correttamente rappresentata nell'estratto di mappa catastale.

Il relativo progetto comunale depositato e licenziato (L.E. 12/70), contiene anche altra rappresentazione grafica per la costruzione di 18 box, con la semplice planimetria di progetto e posta al centro dell'area cortilizia residua. **Costruzione quest'ultima alla data dell'odierna perizia, non realizzata**

L'ampliamento della costruzione e la rappresentazione della mappa in Comune per aggiornare eventualmente la cartografia del PRG, non interessa l'unità immobiliare in esame.

Le difformità di cui sopra dovrebbero eventualmente essere sanate a cura dei restanti proprietari insistenti nel suddetto ampliamento o dal Condominio.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

8.2.1- unità immobiliare ad uso abitativo

Esaminando quanto rilevato in loco, l'immobile abitativo risulta non conforme alla planimetria catastale depositata il 01/08/1973 per i rilievi esposti al precedente punto 8.1.1.

8.2.2 – l'immobile ad uso commerciale- C/6- risulta conforme alla planimetria catastale depositata il 01/08/1973.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il complesso condominiale ove si trovano le unità immobiliari in esame, risulta corrispondente al PRG vigente alla data della richiesta della L.E. n° 12/70.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Gli immobili risultano conformi a quanto riportato in visura catastale e nell'atto di acquisto in favore dell'esecutato.

L'accesso principale all'immobile condominiale ad uso abitativo è il seguente:

- Via Vigone n° 57
- Scala unica
- Piano 1° (2° f.t.)

- Accesso pedonale da via Vigone 57, accesso diretto dallo stabile per cortile comune e due accessi laterali carrabili.



BENI IN TORINO VIA CHERUBINI

FABBRICATO USO ABITATIVO

DI CUI AL PUNTO A

8.4.1-Compendio abitativo in AIRASCA via Vigone 57, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno di piena proprietà (BBB BBB e CCC CCC)

L'edificio è elevato per 5 piani fuori terra e un piano interrato a cantine. (foto n° 1)

È presente un unico accesso pedonale su via Vigone 57 mediante portoncino in alluminio con vetri ed altro accesso di servizio nella parte opposta est comunicante con il cortile comune.

Le facciate: sud-ovest-nord prevalentemente per 5 piani, sono rivestite in paramano con la sola facciata est intonacata e tinteggiata. (foto nn° 2-3-4)

Il vano d'ingresso rivestito in parete fino all'altezza di circa mt. 1,60 in marmo e quello della scala comune, risultano tinteggiati con pavimento e scalini in marmo. (foto nn° 5-6)

E' presente l'impianto ascensore.

Dall'esame visivo alla odierna data, l'intero fabbricato versa in stato di normale conservazione e manutenzione per la parte esterna ed interna.

Lo stabile si trova nella zona tra centro e periferia del Comune di Airasca che nel suo centro storico risulta servito dai trasporti pubblici e dai servizi di prima necessità.

8.4.2-L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° (2° ft.), con la seguente identificazione catastale:

- foglio 27 particella 133 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5 mq 85, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: via Vigone 43, intestato a CCC CCC e BBB BBB

Coerenze: a nord vano scala comune, est area cortile, sud canale consortile, ovest via Vigone

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di u.i. a destinazione abitativa sita al piano primo con accesso dal vano scala comune. (foto n° 7)

L'appartamento è composto dai seguenti vani: ingresso, 2 camere, ripostiglio, servizio igienico sanitario con vasca da bagno e vano tinello/cucina. Tre balconi. Una cantina di pertinenza, come da planimetria catastale, posta al piano seminterrato. (foto da n° 8 a n° 14)

La u.i. pignorata è pavimentata con piastrelloni di cm. 30x30 in ceramica tipo marmo con diversa coloritura.

Le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate (come anche i soffitti), ad eccezione di quelle del servizio igienico sanitario, dell'angolo cottura della cucina che sono intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in piastrelle e per il vano igienico-sanitario la piastrellatura è stata posata fino all'altezza di circa mt. 2,00

Gli infissi interni come le porte sono in legno tamburato con vetri. Gli infissi esterni d'epoca pur se ritinteggiati, sono in legno con vetri.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, è composto da termosifoni muniti di valvole termostatiche.

L'u.i. è fornita degli impianti: citofonico e TV centralizzata.

L'U.I. gode di due arie, una su via Vigone e l'altra su cortile comune.

In generale, essa versa in stato di normale conservazione e manutenzione.

La documentazione fotografica allegata illustra le condizioni della u.i..

La cantina nel seminterrato delle dimensioni di mt. 2,17 x 4,07 = mq. 8,62, appare intonacata e tinteggiata con pavimentazione in cemento. (foto nn° 15-16)

CLASSE ENERGETICA: Da verifica effettuata sul sito della Regione Piemonte SIPEE, l'immobile pignorato non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) come da dichiarazione rilasciata dall'esecutata..

8.4.3- box auto L'unità immobiliare è inserita in un complesso di una bassa costruzione a tetto piano ubicata alla periferia est del lotto, identificato nell'anagrafica condominiale con il n° 3.

Esso è censito in Catasto fabbricati come segue:

-fg. 27 n° 137 sub 3 categ. C/6 -cl. 2- consistenza mq. 14 Rendita 43,38 Euro.

Il box misura internamente mt. 2,56 x 5,02 = mq. 12,85 con una altezza di mt. 2,51.risulta nelle pareti e soffitto intonacato e tinteggiato con pavimentazione in battuto di cemento.

L'accesso è corredato di una porta basculante in alluminio. (foto nn° 17-18)

CONSISTENZA:

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

INGRESSO	$1,17 \times 0,28 + 1,67 \times 3,59 + 2,27 \times 1,05 + 1,90 \times 0,10 + 4,00 \times 0,28 + 0,98 \times 2,32 =$	mq.	12,29
RIPOSTIGLIO	$0,92 \times 0,85 + 0,60 \times 0,05$	mq.	0,81
CAMERA	$5,17 \times 3,39 + 0,80 \times 0,05 + 1,61 \times 0,21 =$	mq.	17,90
CAMERA	$4,98 \times 3,57 + 0,80 \times 0,05 + 1,64 \times 0,21$	mq.	18,16
SERV. IG. SANIT.	$3,93 \times 1,63 \times 0,70 \times 0,05 =$	mq.	6,44
SOGGIORNO LIVING	$4,18 \times 2,60 + 3,93 \times 1,02 + 1,66 \times 0,21 =$	mq.	15,23
	Superficie Interna Lorda (SIL)	mq.	70,84
MURI PERIMETRAL I	$18,28 \times 0,40 + 32,84 \times 0,10 =$	mq.	10,48
BALCONI	$2,89 \times 0,43 + 3,69 \times 0,65 + 3,12 \times 0,43 + 3,69 \times 0,65 + 2,90 \times 0,72 + 3,44 \times 0,63 = 11,63 \times 0,30 =$	mq.	3,49
CANTINA	$2,12 \times 4,07 = 8,63 \times 0,25 =$	mq.	2,16
BOX AUTO	$2,56 \times 5,02 = 12,85 \times 0,50 =$	mq.	6,43
	Superficie Commerciale	mq.	93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Geom. Francesco Cosentino

Pagina 9 di 12

A – unità immobiliare ad uso abitativo

In funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui sono ubicate le u.i. pignorate, per immobili aventi caratteristiche simili e consultate fonti autorevoli come la Pubblicazione Prezzi Compravendite dell’Agenzia delle Entrate, l’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, è risultato un valore medio di mercato per metro quadrato di circa:

n°	Fonte	Descrizione	valore min	valore max	valore medio
1	Borsino immobiliare	abitazioni di tipo civile	€ 719,00	€ 1.085,00	€ 902,00
2	F.I.M.A.A	abitazioni di tipo civile	€ 950,00	€ 1.250,00	€ 1.100,00
3	OMI	abitazioni di tipo civile	€ 670,00	€ 1.000,00	€ 835,00
					€ 946,00

Si ritiene inoltre corretto applicare al prezzo medio di € 946,00/mq. una percentuale svalutativa scaturita dall’applicazione dei coefficienti come sotto riportato per i seguenti motivi:

Prezzo €/mq	Coeff. Tipologia A/2	Classe demografica del Comune Art 17 L. 392/78	Ubicazione tra centro e periferia	Coeff. Vetustà art.20 punto 2	Prezzo €/mq
€ 946,00	1,25	0,80	1,20	0,85	€ 964,92

Pertanto, il valore commerciale a mq. della u.i. in esame, ammonterebbe a **€/mq 965,00 arro.to**

Valore superficie commerciale: mq. 93,00 x € 965,00 = € 89.745,00

arrotondato a € 90.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:**VALORE DI MERCATO:**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

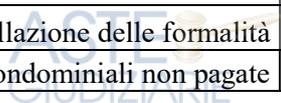
descrizione	consistenza	valutazione
appartamento box auto pertinenz.	mq 93,00	€ 90.000,00
TOTALE		€ 90.000,00



Si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, la regolarizzazione edilizia/urbanistica e/o catastale ed i contributi per spese condominiali non versati nelle ultime due gestioni, da detrarre eventualmente dal più probabile valore di mercato, a discrezione del Giudice.



Assenza garanzia per vizi 5%	€ 4.500,00
Regolarizzazione edilizia e catastale	€ 1.800,00
Spese di cancellazione delle formalità	€ 1.100,00
Spese condominiali non pagate	Non pervenuto



Torino, 04 novembre 2024.

L'esperto incaricato



(geom. Francesco Cosentino)





elenco allegati

- allegato n° 01 - estratto di mappa
- allegato n° 02 - visura fg 27 n 133 sub 7 cat A2
- allegato n° 03 - planimetria fg 27 n 133 sub 7 cat A2
- allegato n° 04 - visura fg 27 n 137 sub 3 cat C6
- allegato n° 05 - planimetria fg 27 n 137 sub 3 cat C6
- allegato n° 06 - email allo Studio DDD DDD per richiesta documenti condominiali
- allegato n° 07 - ispezione aggiornata per immobile fg 27 n 133 sub 7
- allegato n° 08 - ispezione aggiornata per immobile fg 27 n 137 sub 3
- allegato n° 09 - ispezione aggiornata per soggetto CCC CCC
- allegato n° 10 - ispezione aggiornata per soggetto BBB BBB
- allegato n° 11 - atto di acquisto esecutati
- allegato n° 12 - nota di trascrizione ultraventennale
- allegato n° 13 - licenza edilizia n° 12-1970 con relativi progetti e successiva voltura della stessa
- allegato n° 14 - abitabilità del 5-12-1974
- allegato n° 15 - stato rilevato
- allegato n° 16 - comparazione tra stato rilevato e stato concesso

