



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXX

YYYYYYYYYYYYYY



GIUDICE:

Dott.ssa ANNA CASTELLINO



CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 12/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Daniela Conti

CF: CNTDNL69H48B111C

con studio in MONCALIERI (TO) VICOLO GIOBERTI 2

telefono: 338/7735364

email: arch.dconti@gmail.com

PEC: dv.conti@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Arch. Daniela Conti

Pagina 1 di x



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2025

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

A **Porzione di fabbricato residenziale** a CAMBIANO VIA GAUDE 25, della superficie commerciale di **190,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxx e yyyyyyyyyyyyyy)

Porzione di fabbricato residenziale in pessimo stato di conservazione, elevato a due piani ft, oltre cantina, e con annesso cortile privato e tettoia, il tutto entrostante a terreno di mq 1232.

Il fabbricato principale risulta parzialmente cantinato, mentre a piano terreno è composto di cucina, 2 camere, bagno e magazzino; a piano 1° quattro camere e locale ex fienile accessibile da scala esterna, soprastante il locale magazzino a pt.

Sempre a pt tettoia in corpo staccato, aperta su tre lati.

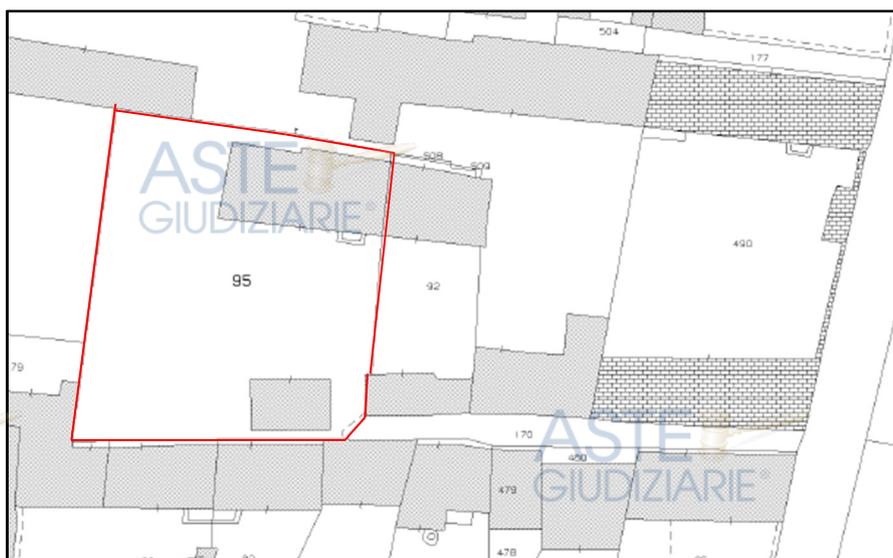
L'unità immobiliare principale oggetto di valutazione è distribuita su due livelli ft, ed ha un'altezza interna a pt variabile da 2,7 a 2,78 m e di circa 2,5 metri a piano 1°, come meglio specificato oltre.

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 95 sub. 3** (catasto fabbricati) categoria A/4, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale mq 367 escluse aree scoperte mq 365, rendita 446,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GAUDE VINCENZO n. 25 Piano S1-T-1, intestato a yyyyyyyyyyyyyy xxxxxxxxxxxxxxxx
- **foglio 9 particella 217 sub. 1** (catasto fabbricati) categoria C/7, classe U, consistenza mq 53, superficie catastale mq 60, rendita 123,18 Euro, indirizzo catastale: VIA GAUDE VINCENZO n. 25 Piano T, intestato a yyyyyyyyyyyyyy – xxxxxxxxxxxxxxxx
- **foglio 9 particella 95 sub. 4** (catasto fabbricati) BENE COMUNE NON CENSIBILE

Coerenze in unico corpo: mappali 92,170,201,82,80,79,97 et 482 del Fg 9 Catasto Terreni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato (parzialmente). Immobile costruito intorno agli inizi Novecento.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 190,10 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 118.918,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 95.000,00 |
| Data della valutazione: | 12/05/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, come da relazione del custode.

Ulteriori ricerche presso l'AdE non hanno rilevato presenza di contratti di locazione relativi al bene in oggetto.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario: gli oneri di cancellazione sono quantificati in via esclusivamente indicativa e non esaustiva per la sola trascrizione del pignoramento euro 200 di imposte ipotecarie, a cui sommano euro 59 di imposta di bollo ed euro 35 di tassa ipotecaria, per un totale di euro 294. Per le ipoteche giudiziali e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata; affinché l'ipoteca possa essere cancellata i costi da sostenere sono di euro 94 per oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito. In base alle risultanze tratte dalla certificazione ipotecaria agli atti si sono rilevate le formalità elencate.

Dalle verifiche effettuate non sono stati rilevati gravami derivanti da censo, livello o uso civico. Circa i beni oggetto della presente trattazione non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020.

Si precisa che i dati relativi alle formalità sono stati reperiti dalle certificazioni allegate al fascicolo.

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 concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Osella Paolo del 7 dicembre 2010 repertorio n. 58803/31031 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 24/12/2010 al numero generale 52253 e al numero particolare 10997 a favore di [REDACTED] per capitale di € 288.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 576.000, durata 30 anni, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxx [REDACTED] C.F. XXXXXX72L03C627H, yyyyyyyyyyyyyy [REDACTED] YYYYYYY75B50Z131D

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Unep Tribunale Di Torino del 20/01/2025 repertorio n. 30890 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 12/02/2025 al numero generale 5622 e al numero particolare 4236 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] a carico di yyyyyyyyyyyyyy - xxxxxxxxxxxxxxxxx sopra generalizzati.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Indicata sull'atto di compravendita rogito notaio Paolo Osella del 07/12/2010: il pozzo sorgivo insistente su parte del mappale 93 del foglio 9 del Catasto Terreni di proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, risulta essere al servizio sia della proprietà su cui insiste il pozzo che della proprietà oggetto della presente trattazione, ed il diritto di prelevare l'acqua in esso contenuta nonché il mantenimento in efficienza della copertura o chiusura del pozzo stesso e la sua manutenzione risultano da dichiarazione sottoscritta da [REDACTED] in data 08/12/ 1963 il tutto così come fino ad ora praticato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non ha caratteristiche di condominio, sono pertanto valide le norme del Codice Civile in materia.

Dall'interrogazione sul portale Sipee della Regione Piemonte sui dati catastali relativi all'immobile di interesse, si è rilevata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica scaduto in data 27/10/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2010), con atto stipulato il 07/12/2010 a firma del Notaio Paolo OSELLA ai nn. 58802/31030 di repertorio, trascritto il 24/12/2010 a TORINO 2 ai nn. 52252/33426

A FAVORE

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

alla Signora AAAAAAAAAA sopra generalizzata le ragioni di nuda proprietà pari a 2/4 (due quarti) per acquisto fattone (unitamente ai Signori CCCCCCCCC, DDDDDDDDDDD, EEEEEEEEEEE e FFFFFFFF che acquistarono l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento reciproco) dal Signor GGGGGGGGGG con atto a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli in data 14 luglio 1981 numero 74650 di repertorio registrato a Chieri il 24 luglio 1981 al numero 940

al Signor BBBBBBBBBB sopra generalizzato e HHHHHHHHHH (di lui moglie [REDACTED]) in regime patrimoniale di comunione legale di beni le restanti ragioni di nuda proprietà indivise pari ad 1/4 (un quarto) per acquisto fattone (unitamente ai Signori CCCCCCCCC, DDDDDDDDDDD, EEEEEEEEEEE e FFFFFFFF che acquistarono l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento reciproco) dal Signor GGGGGGGGGGGGGGGG con atto a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli in data 14 luglio 1981 numero 74650 di repertorio registrato a Chieri il 24 luglio 1981 al numero 940;

al Signor BBBBBBBBBBBB le ragioni di nuda proprietà pari ad 1/4 (un quarto) per donazione fatta dalla Signora HHHHHHHHHHHH con atto a rogito Notaio Stefano Bertone il 25/10/2002 numero 114.609 di repertorio registrato ad Asti il 12/11/ 2002 al numero 2967.

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 6 dicembre 2001 repertorio n. 84/519 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 8 settembre 2003 al numero di registro generale 40996 e numero di registro particolare 28573 da HHHHHHHHHH sopra generalizzata, di lei figlia. Previo testamento olografo pubblicato con atto a rogito Notaio Paolo Novarese in data

27/11/2001 numero 76425 di repertorio registrato a ad Asti il 01/12/2001 al numero 3120 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 12/03/ 2002 ai numeri 10946/7486 con il quale la Signora HHHHHHHHH disponeva di detta quota a titolo di legato a favore della propria madre

Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di DDDDDDDDDDD nato a Ceresole Alba (CN) in data 17/04/1915 avvenuto in data 27/12/2008

Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di CCCCCCCCCC [redacted] [redacted] avvenuto in data 01/08/2006

Si rileva ricongiungimento di usufrutto in data 11/05/1989 a seguito di decesso di FFFFFFFF [redacted] [redacted] e di EEEEEEEEE [redacted] [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia n. 72/1959 del 11/08/1959 per costruzione muretto di recinzione con sovrastante rete metallica;

Autorizzazione edilizia n. 1572/2402 del 16/12/1981 per restauro e risanamento conservativo; si precisa che la pratica non era accompagnata da tavole grafiche, pertanto da colloquio con i tecnici comunali si ha avuto informazione circa la effettiva motivazione che è relativa a opere come ad esempio rifacimento intonaco, ripasso del tetto o lavori analoghi.

D.I.A. n. 810/2003 prot. 7170 del 29/05/2003 per rifacimento del tetto in legno della tettoia, mantenendo invariate imposta e colmo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato ricade in zona Centro Storico, ed è soggetto alle norme contenute nell'art 24 delle N.T.A. di P.R.G.C., si riporta quanto inserito nelle norme, invitando alla lettura completa di quanto inserito in allegato.

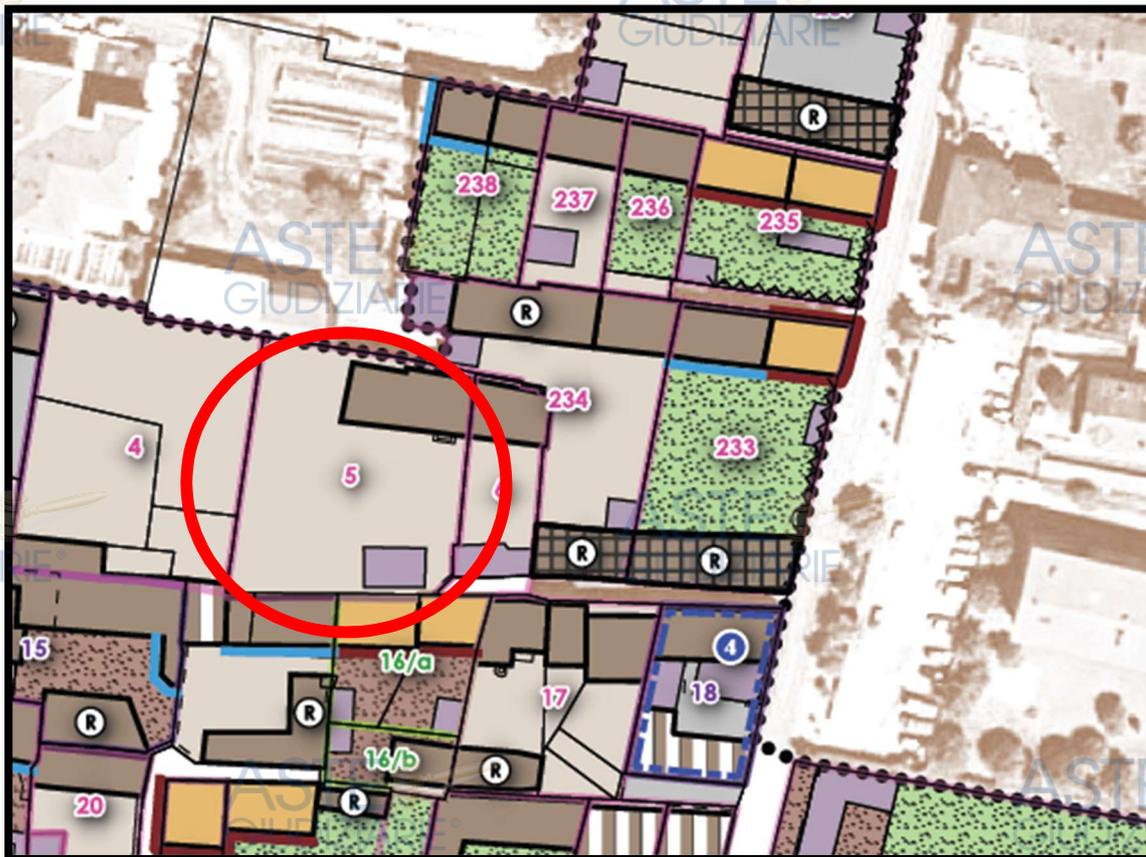
Il P.R.G. riconosce l'intero Centro Storico (come delimitato in cartografia) come "zona di recupero" di cui all'art.27 della legge 457/78 e succ. modif. e dell'art.24 della L.U.R.

La tavola di PRG 5d "Centro storico: interventi edilizi ammessi" in scala 1:1.000 definisce per ciascun edificio le possibilità di intervento, con riferimento alle definizioni dell'articolo 8 delle presenti N.T.A. e nell'osservanza delle ulteriori prescrizioni del presente articolo.

Modalità di intervento edilizio ammesse

- A) Restauro e risanamento conservativo
- B) Ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali
- C) **Ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'impianto stereometrico**
- D) D) Ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma
- E) Sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale
- F) **Sostituzione edilizia di edifici minori e accessori**
- G) Integrazione pertinenziale
- H) Interventi specifici per la riqualificazione paesaggistica di edifici discrepanti
- I) Facciate da sottoporre a restauro
- L) Facciate da sottoporre a revisione compositiva
- M) Facciate prive di prescrizioni di intervento

Si precisa che il fabbricato principale è soggetto al punto C sopra indicato, mentre la tettoia è soggetta al punto F.



C) Ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'impianto stereometrico

1. Prevista per edifici che, quanto all'aspetto planovolumetrico, risultano coerenti con l'impianto urbanistico del centro storico, pur nella varietà dei connotati formali espressi dalle facciate, alcune meritevoli di conservazione per la loro valenza identitaria, altre bisognose di più o meno radicali interventi di riqualificazione e ricomposizione.

2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato 5d, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, che deve essere eseguita limitando il ricorso alla demolizione con ricostruzione, ai soli casi di documentata inadeguatezza strutturale o grave compromissione formale degli edifici, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative all'eventuale conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali; in ogni caso, qualora la demolizione risulti necessaria, devono essere comunque preservate le facciate di pregio e la ricostruzione deve rispettare, in linea di massima, la sagoma preesistente, fatte salve le modifiche strettamente necessarie al conseguimento di migliori requisiti strutturali, energetici e formali; in particolare sono consentiti, in aggiunta agli adeguamenti igienico-funzionali previsti per i fabbricati di cui al punto B), anche modeste sopraelevazioni delle quote di imposta e di colmo della copertura, comunque non superiori a 60 cm (nel rispetto dei disposti di cui al punto D, 2., a)), ed eventuali interventi di ricomposizione volumetrica e formale dei fronti edilizi verso cortile che risultino frammentati da precedenti trasformazioni o ampliamenti; tali interventi di ricomposizione, da eseguirsi nell'ambito della complessiva e contestuale riqualificazione dell'edificio, possono comportare anche parziali modifiche di sagoma e incrementi di SLP comunque non superiori al 10% di quella esistente. La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi: in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici.

3. L'abilitazione edilizia è diretta fatti salvi i disposti dell'articolo 2 bis comma 1ter del DPR 380/2001; nel caso di demolizione con ricostruzione con intervento diretto deve essere comunque sottoscritto dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, con particolare riguardo alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico e alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare

F) Sostituzione edilizia di edifici minori e accessori

1. Prevista per fabbricati di modeste dimensioni, per lo più interni ai cortili o alle pertinenze degli edifici e destinati a servizio dei medesimi, come autorimesse, depositi e simili.

2. Sui fabbricati individuati nell'Elaborato 5d, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata al loro corretto reinserimento negli ambiti pertinenziali e nel contesto urbano. Con la ricostruzione, che è consentita a parità di superficie coperta preesistente, ma nei limiti di altezza prescritti agli articoli 20 e 20bis delle presenti N.T.A., i bassi fabbricati e le tettoie devono essere realizzati con tipologie strutturali e materiali coerenti ai caratteri dell'edificio principale o comunque del contesto di inserimento e, soprattutto, devono essere ricollocati lungo i margini di giardini e cortili, in modo da non frammentarne lo spazio; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, previo assenso delle stesse, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, di cui all'articolo 9 del DM 1444/68.

3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

A seguito del sopralluogo in base all'osservazione della tipologia costruttiva e del tessuto edilizio circostante, l'immobile risulta essere stato costruito e ultimato in epoca antecedente il primo settembre 1967, e anche antecedente l'adozione del PDF da parte del Comune di Cambiano avvenuto nel 1953. La struttura è caratteristica di epoche precedenti il Novecento.

Si precisa che i piccoli manufatti edilizi presenti nel cortile e descritti al relativo paragrafo saranno verosimilmente da rimuovere, comportando i relativi costi di rimozione e smaltimento dei materiali demoliti.

Non sono state rilevate difformità, ma per poter presentare la corretta pratica edilizia in occasione della necessaria ristrutturazione, sarà necessario presentare la documentazione idonea a ricostruire lo stato legittimo, o una perizia giurata che asseveri l'epoca di costruzione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMBIANO VIA VINCENZO GAUDE 25

FABBRICATO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato residenziale a CAMBIANO VIA GAUDE 25, della superficie commerciale di **190,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxx e yyyyyyyyyyyyyy)

Porzione di fabbricato residenziale in pessimo stato di conservazione, elevato a due piani ft, oltre cantina, e con annesso cortile privato e tettoia, il tutto entrostante a terreno di mq 1232.

Il fabbricato principale risulta parzialmente cantinato, mentre a piano terreno è composto di cucina, 2 camere, bagno e magazzino; a piano 1° quattro camere e locale ex fienile accessibile da scala esterna, soprastante il locale magazzino a pt.

L'unità immobiliare principale oggetto di valutazione è distribuita su due livelli ft, ed ha un'altezza interna a pt variabile da 2,7 a 2,78 m e di circa 2,5 metri a piano 1°, come meglio specificato oltre.

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 95 sub. 3** (catasto fabbricati) categoria A/4, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale mq 367 escluse aree scoperte mq 365, rendita 446,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GAUDE VINCENZO n. 25 Piano S1-T-1, intestato a yyyyyyyyyyyyyy – xxxxxxxxxxxxxxxx
- **foglio 9 particella 217 sub. 1** (catasto fabbricati) categoria C/7, classe U, consistenza mq 53, superficie catastale mq 60, rendita 123,18 Euro, indirizzo catastale: VIA GAUDE VINCENZO n. 25 Piano T, intestato a yyyyyyyyyyyyyy – xxxxxxxxxxxxxxxx
- **foglio 9 particella 95 sub. 4** (catasto fabbricati) BENE COMUNE NON CENSIBILE

Coerenze in unico corpo: mappali 92,170,201,82,80,79,97 et 482 del Fg 9 Catasto Terreni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito intorno agli inizi Novecento.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati ai margini del centro storico dell'abitato di Cambiano, piccolo comune situato ai piedi delle colline torinesi, a pochi chilometri a sud-est del capoluogo. Il concentrico è da sempre a vocazione agricola, pertanto molte delle costruzioni - soprattutto nella zona semicentrale come quella d'interesse - è caratterizzato dalla presenza di fabbricati aventi caratteristiche tipologiche coerenti con tale utilizzo.

Nel concentrico sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, trasporto pubblico verso Torino e verso i centri circostanti, esercizi commerciali e servizi primari.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'unità immobiliare avviene al termine di una breve stradina interna di via Gaude; il cortile risulta circondato da altre costruzioni, alcune aventi affaccio diretto sul cortile, in particolare lungo il lato sud. Su questo lato vi è la presenza di una fascia di terreno accessibile da portoncino metallico, che costeggia il fabbricato confinante, ma non è stato possibile chiarire se la proprietà di tale piccolo residuo sia solo della proprietà in oggetto, o se sia in condivisione con i vicini.

Entrando il primo manufatto edilizio che si trova è la tettoia, che presenta sei pilastri disposti su due file, e un muro (tutti in mattoni) lato sud, che sostengono una copertura in legno con sovrastanti coppi; dietro tale tettoia si trova la porzione di terreno sopra descritta, chiusa da un portoncino che al momento del sopralluogo non è stato possibile aprire; si specifica tuttavia che è stato possibile ricavare una foto che si trova in allegato.

Il cortile, come tutte le costruzioni, versano in stato di completo abbandono e risulta invaso da arbusti e piante di vario tipo, rendendo difficile una visione completa dell'area nel suo complesso. È però stata rilevata la presenza di una seconda tettoia completamente ricoperta di edera, con copertura tipo onduline di cui non è stato possibile rilevare le misure precise e che presenta una parte chiusa al di sotto della copertura; inoltre vi è la presenza di una piccola costruzione in mattoni, verosimilmente ad uso latrina in tempi antichi, anche questa in stato di abbandono e ingombra di svariati materiali di risulta. Infine vi è una sorta di piccolo pollaio in legno, che non è stato possibile aprire.

Il fabbricato principale è distribuito su 2 piani f.t., ha struttura in muratura portante con solai in legno o a volta o voltini e tetto in legno a due falde; esternamente le facciate sono intonacate, con serramenti in legno e vetro molto risalenti nel tempo.

La porzione lato est è destinata ad abitazione, e sono presenti due camere sulla destra e una cucina a sinistra, con la scala centrale; percorrendo il corridoio che divide questa porzione di fabbricato dal locale magazzino, trova posto un piccolo servizio igienico, al cui interno trovano posto una piccola vasca, il lavabo, la tazza e il bidet, oltre ad un boiler elettrico certamente non funzionante, e le cui pareti sono rivestite con piastrelle databili verosimilmente ai primi anni Sessanta del Novecento. L'altezza pavimento/solaio è pari a circa m 2,75.

La porzione lato ovest è destinata ad uso accessorio magazzino/deposito ed è divisa in due ambienti sostanzialmente privi di finiture, coperti da solai a volta (hmax m 2,72 e sottotrave m 2,35). Esternamente, sulla destra della facciata principale trova posto un grande sportello metallico orizzontale che, sollevato, dà accesso alla cantina di circa 39 mq, e altezza massima 2,60 m, con volta in mattoni a sesto ribassato.

Tutto il fabbricato necessita di urgenti opere di ristrutturazione totale, con interventi anche strutturali, in particolare ai solai del piano primo, che risultano essere interessati da diverse infiltrazioni d'acqua verosimilmente derivate dalla copertura. Anche tutti gli impianti non sono a norma né funzionanti e pertanto è da prevedere un completo rifacimento degli stessi. Tutte le finiture, serramenti, pavimenti, ecc., risalgono ad almeno 40/50 anni fa e sono stati da lungo tempo completamente abbandonati. Sono state rilevate tracce di umidità per risalita e pertanto dovranno essere previste anche opere di risanamento per ovviare a tale inconveniente.

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 |
|----------------|-------------|---|--------|---|---------------|
| abitazione | 150,00 | x | 100 % | = | 150,00 |
| balcone | 4,00 | x | 20 % | = | 0,80 |
| cantina | 39,00 | x | 20 % | = | 7,80 |
| magazzino | 70,00 | x | 25 % | = | 17,50 |
| Ex fienile | 70,00 | x | 20 % | = | 14,00 |
| Totale: | | | | | 190,10 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Fabbricato res

Indirizzo: via Gaude 9 Cambiano (TO)

Superfici principali e secondarie: 347

Prezzo richiesto: 240.000

pari a 691 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Valore assunto: € 211.200

pari a 608 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Fabbricato res

Indirizzo: Vicolo San Vincenzo 9 Cambiano (TO)

Superfici principali e secondarie: 89

Prezzo richiesto: 69.000 pari a 775 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Valore assunto: € 60.720

pari a 682 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-----------------------|--------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 211.200,00 | 60.720,00 |
| Consistenza | 190,10 | 347,00 | 89,00 |
| Data [mesi] | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | - | 608,00 | 682,00 |
| livello di piano | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stato manutentivo 1-5 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |
| Bagni | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-----------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | -0,01 | -176,00 | -50,60 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 608,65 | 682,25 |
| livello di piano | 0 % | 0 | 0 |
| Stato manutentivo 1-5 | 5 % | 25.000,00 | 25.000,00 |
| Bagni | 5 % | 5.236,00 | 5.236,00 |



| Caratteristiche: | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo | 211.200,00 | 60.720,00 |
| Data [mesi] | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | -95.557,35 | 61.753,20 |
| livello di piano | 0,00 | 0,00 |
| Stato manutentivo 1-5 | 0,00 | 0,00 |
| Bagni | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo corretto | 115.642,65 | 122.193,20 |

Prezzo medio corretto

€ 118.918,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

Divergenza:

5,66%

<

7%

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---|------------|
| Assenza della garanzia per vizi del bene | -23.783,60 |
| Altre limitazioni (difformità, vizi, ecc) | 0 |
| Arrotondamento | - 134,40 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 118.918,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 95.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) Standard Internazionali di Valutazione (IVS) in relazione all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona di riferimento. Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità sarà equivalente al prezzo delle unità immobiliari comparabili prese in considerazione secondo scale di misurazione con unità crescenti o decrescenti prestabilite; la verifica di queste condizioni è rimessa al risultato della divergenza percentuale assoluta con la quale si accerta che la variabilità dei prezzi correnti non supera una determinata soglia massima comunemente accettata nella normale pratica estimativa; nel caso in esame si considera corretta una divergenza inferiore al 7%. Si sono persi a riferimento comparabili in zona estratti del mercato immobiliare a quali si applica una riduzione di prezzo entro il 15% per sconto di trattativa.

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 | Fabbricato res | 190,70 | 0,00 | 118.818,00 | 118.918,00 |



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 118.918,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% 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: €. 23.783,60

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamenti: €. - 134,40

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 95.000,00



data 12/05/2025

il tecnico incaricato
 Daniela Conti

