



TRIBUNALE ORDINARIO -TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 568/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Crédit Agricole Italia s.p.a.
e per essa
Intrum Italy s.p.a.



DEBITORE:

DATO OSCURATO

DATO OSCURATO



GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'Addato



CUSTODE:

Avv. Claudia D'Ambrosi



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2025



TECNICO INCARICATO:

Maurizio Savio

CF:SVAMRZ59R08G674J

con studio in TORINO (TO) VIA SUSA 45

telefono: 0114341765

email: architettomauriziosavio@gmail.com

PEC: maurizio.savio@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 568/2024

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

A appartamento a TORINO Via Coazze n. 24, della superficie commerciale omogeneizzata di **181,05** mq intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 500/1000 della piena proprietà e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 500/1000 della piena proprietà

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato in Via Coazze n. 24 - Torino, posta al quinto piano (6° p.f.t.) in un edificio di 6 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova in zona Pozzo Strada, appartenente alla Circoscrizione 3, nella parte semicentrale della città, inoltre la zona è servita da mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio e la copertura è a falde con manto in lamiera, il prospetto principale è in paramano e in lastre di marmo con basamento in pietra. Il portone di ingresso è in legno con vetri, i gradini e i pianerottoli delle scale interne sono in granito, la ringhiera è in metallo con passamano in legno. L'edificio è dotato di ascensore e versa in un buono stato generale di conservazione esterna e interna.

Lo stabile è stato costruito nel 1996 e si sviluppa in 7 piani di cui 6 fuori terra e 1 interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, ha un'altezza media interna di 335 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1223 particella 61 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 175 mq, rendita 2.091,65 euro, indirizzo catastale: Via Coazze n. 24, interno 14 piano: 5-S1, intestato a ***DATO OSCURATO*** (per 500/1000 di proprietà), ***DATO OSCURATO*** (per 500/1000 di proprietà).
- Coerenze:
 - appartamento: affaccio su Via Coazze, affaccio su Via Almese, altra u.i. e vano scala con ascensore e doppio affaccio su cortile comune;
 - cantina: terrapieno di Via Coazze, altra u.i., corridoio comune, altra u.i..

B box a TORINO Via Coazze n. 24-A, della superficie commerciale di **13,50** mq intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 500/1000 della piena proprietà e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 500/1000 della piena proprietà

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato in Via Coazze n. 24-A - Torino, posta al piano terreno rialzato (1° p.f.t.) in un edificio di 6 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova in zona Pozzo Strada, appartenente alla Circoscrizione 3, nella parte semicentrale della città, inoltre la zona è servita da mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio e la copertura è a falde con manto in lamiera, il prospetto principale è in paramano e in lastre di marmo con basamento in pietra. Il portone di ingresso è in legno con vetri, i gradini e i pianerottoli delle scale interne sono in granito, la ringhiera è in metallo con passamano in legno. L'edificio è dotato di ascensore e versa in un buono stato generale di conservazione esterna e interna.

Lo stabile è stato costruito nel 1996 e si sviluppa in 7 piani di cui 6 fuori terra e 1 interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno rialzato, ha un'altezza interna di 289 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1223 particella 61 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, sup. cat. 14 mq, rendita 148,74 euro, indirizzo catastale: Via Coazze n. 24-A, interno 1 piano: T, intestato a ***DATO OSCURATO*** (per 500/1000 di proprietà), ***DATO OSCURATO*** (per 500/1000 di proprietà).
- Coerenze:
 - box: Cortile comune, rampa carrabile di accesso al piano rialzato, scala comune e altra u.i. su due lati.

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali Alloggio-Cantina:	181,05 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova Alloggio-Cantina:	€. 444.331,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova Alloggio-Cantina:	€. 433.000,00
Consistenza commerciale complessiva unità principali Box:	13,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova Box:	€. 21.505,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova Box:	€. 21.000,00
Valore Totale di vendita giudiziaria arrotondato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 454.000,00
Data della valutazione:	27/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai genitori degli esecutati (***)DATO OSCURATO***, (***)DATO OSCURATO***) e da (***)DATO OSCURATO***, secondo quanto riportato dai certificati di residenza. (***)DATO OSCURATO*** risulta residente a Torino in Via Assarotti 7 secondo quanto riportato dal certificato di residenza.

A seguito della verifica del 11/12/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Torino 1, era confermato che non vi fosse alcun contratto di affitto per l'immobile in oggetto in capo ai proprietari esecutati.

La data del sopralluogo veniva fissata per il 19/12/2024, in accordo con il Custode immobiliare, ma non era presente nessuno. Si fissava nuova data di sopralluogo per il 27/12/2024.

Le operazioni al 27/12/2024 pertanto proseguivano verificando le consistenze, effettuando le riprese fotografiche, la misurazione dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei gravami e delle formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile sono elencate nel Certificato Notarile redatto dall'Avv. (***)DATO OSCURATO***, Notaio di Torino, in data 19/07/2024 allegato agli atti.

Si precisa come nel suddetto certificato ipotecario siano segnalate le formalità pregiudizievoli relative:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 17/12/2012 ai numeri 38987/5128, atto a rogito Dott.ssa (***)DATO OSCURATO*** in data 14/12/2012 con repertorio n. 584/394 (a favore di (***)DATO OSCURATO*** e contro (***)DATO OSCURATO*** e (***)DATO OSCURATO***), gravante sulla piena proprietà del bene censito al catasto fabbricati al fg. 1223 part. 61 sub. 18 e del bene censito al catasto fabbricati al fg. 1223 part. 61 sub. 24. Debitori non datori: (***)DATO OSCURATO*** e (***)DATO OSCURATO***.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione di ipoteca a garanzia di credito iscritta in data 18/03/2013 ai numeri 8420/1078, atto a rogito Dott. (***)DATO OSCURATO*** in data 15/03/2013 con repertorio n. 57783/12460 (a favore di (***)DATO OSCURATO*** e contro (***)DATO OSCURATO*** e (***)DATO OSCURATO***), gravante sulla piena proprietà del bene censito al catasto fabbricati al fg. 1223 part. 61 sub. 18 e su altro immobile non oggetto della presente relazione.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 07/10/2014 ai numeri 29983/4074 derivante da decreto ingiuntivo emesso da tribunale di Asti in data 30/09/2014 con repertorio 3628 (a favore di (***)DATO OSCURATO*** e contro (***)DATO OSCURATO***), gravante sulla piena proprietà del bene censito al catasto fabbricati al fg. 1223 part. 61 sub. 18, del bene censito al catasto fabbricati al fg. 1223 part. 61 sub. 24 e su altro immobile non oggetto della presente relazione.
- Atto cautelativo di verbale di pignoramento trascritto in data 19/07/2024 ai numeri 30675/23997, in forza

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino, notificato in data 20/06/2024 con repertorio 15393 (a favore di ***DATO OSCURATO***e contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, gravante sulla piena proprietà del bene censito al catasto fabbricati al fg. 1223 part. 61 sub. 18 e del bene censito al catasto fabbricati al fg. 1223 part. 61 sub. 24.

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario. La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00. Per la cancellazione di ipoteche giudiziali o legali, il costo complessivo è dovuto all'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00 salvo s.m.i.

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 prov. 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto in data 19/07/2024 ai numeri 30675/23997, in forza del provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino, notificato in data 20/06/2024 con repertorio 15393, a favore di ***DATO OSCURATO***e contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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 Alloggio-Cantina:	€ 2.299,44
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile Box:	€ 94,72
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.803,60
Millesimi condominiali Alloggio-Cantina:	91,88
Millesimi condominiali Box:	5,10
Ulteriori avvertenze:	

L'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare è all'interno di un condominio dotato di amministratore condominiale, regolamento e millesimi.

L'amministratore di condominio (***DATO OSCURATO***) ha fornito al C.T.U. le tabelle con i conguagli degli ultimi due anni. Per le spese di esercizio dal 01/01/2024 al 31/12/2024, risulta una spesa di € 2.299,44, per alloggio e cantina, e una spesa di € 94,72 per il box.

Come dichiarato dall'Amministratore tramite lettera datata 07/01/2025 indirizzata agli esecutati, risulta un debito con il condominio per un totale di € 5.803,60.

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Dalla lettura del regolamento di condominio, non si evincono particolari obblighi o doveri. Si precisa come vengano normati i consueti diritti e doveri dei condomini, senza particolari eccezioni o restringimenti. Si sottolinea come il conteggio definitivo degli insoluti e delle spese condominiali scadute o scadenti in futuro, saranno da verificare al momento del trasferimento del bene a cura del delegato alla vendita ed a carico dell'acquirente.

Non risultano vincoli storici o paesaggistici sullo stabile. Si precisa come non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei passaggi di proprietà è elencato nel Certificato Notarile redatto dall'Avv. ***DATO OSCURATO*** di Torino in data 19/07/2024 allegato agli atti.

L'atto di acquisto tra vivi ante-ventennio fu redatto dal Notaio Dott.ssa ***DATO OSCURATO*** in data 09/07/2001 con numero di repertorio 118279, trascritto il 18/07/2001 ai numeri 28192/18314 di repertorio.

A favore di ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per i diritti di 1/2 ciascuno della nuda proprietà, e ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto, contro ***DATO OSCURATO***, per i diritti di 1/1 della piena proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2 della nuda proprietà, ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2 della nuda proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 09/07/2001 a firma del Notaio Dott.ssa ***DATO OSCURATO*** al n. 118279 di repertorio, trascritto il 18/07/2021 ai nn. 28192/18314.

Relativo alle u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censite al catasto fabbricati al fg. 1223 part. 61 subb. 18 e 24.

- ***DATO OSCURATO*** per la quota di 500/1000 della piena proprietà, ***DATO OSCURATO*** per la quota di 500/1000 della piena proprietà, in forza di atto di scrittura privata sottoscritta il 20/04/2007 a firma del Notaio Dott. ***DATO OSCURATO*** ai nn. 48165/21519 di repertorio, trascritta il 17/05/2007 ai n. 25370/14481.

Relativo alle u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censite al catasto fabbricati al fg. 1223 part. 61 subb. 18 e 24.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da Piano Regolatore Generale del Comune di Torino, lo stabile di cui l'u.i. oggetto di esecuzione fa parte della Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista, area Residenziale Mista M1. Per una completa descrizione del piano normativo, si rimanda al PRGC del Comune. Per eventuali interventi edilizi e opere di ristrutturazione, si rimanda alle Norme urbanistiche edilizie di attuazione del Comune di Torino.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n. 96/97 rilasciata il 26/03/1997 prot. n. 1996-1-1925 del 09/12/1996, intestata a Soc. ***DATO OSCURATO***, per lavori di Costruzione di fabbricato a 5 p.f.t.
- Concessione edilizia n. 177/2000 rilasciata il 11/03/2000 prot. n. 1999-1-16849 del 09/11/1999, intestata a Soc. ***DATO OSCURATO***, per variante.
- Autorizzazione di Abitabilità-Agibilità n. 57/2001 rilasciata il 16/03/2001 prot. 2000-2-16872 del 14/11/2000, intestata a Soc. ***DATO OSCURATO***.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA ALLOGGIO-CANTINA: **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di soppalco con scala in legno.

Per la regolarizzazione delle difformità è necessario la rimozione e lo smaltimento dei manufatti riportando i luoghi

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Costi di regolarizzazione:

- ASTE
GIUDIZIARIE®

Technical drawing of a camera component. The drawing shows a cross-section of a camera body with various dimensions and labels. The dimensions are: 170, 120, 335, 50, and 10. The label 'CAMERA' is present. There is a small illustration of a camera lens or shutter mechanism in the top right corner.



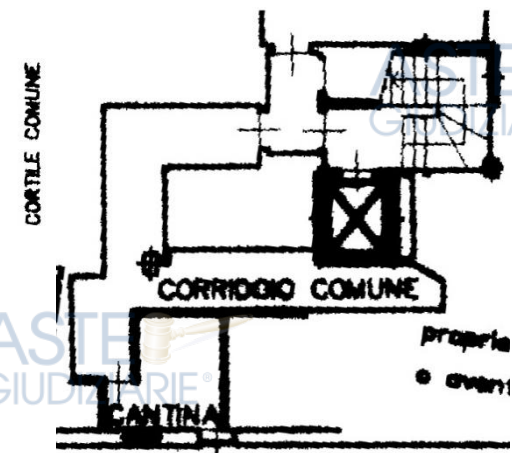
Foto soggiorno con vista delle difformità

Si specifica come tali costi siano indicativi e da verificare contestualmente alla regolarizzazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile
Costi di rego

Costi di regolarizzazione: solo mediante i costi indicati al punto 8.1



Planimetria catastale cantina

ASTE GIUDIZIARIE

ANISTICA: NESSU

ASTE GIUDIZIARIE®

8.6.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA COAZZE 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TORINO Via Coazze n. 24, della superficie commerciale di **181,05 mq**, intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 500/1000 della piena proprietà e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 500/1000 della piena proprietà.

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato in Via Coazze n. 24 - Torino, posta al quinto piano (6° p.f.t.) in un edificio di 6 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova in zona Pozzo Strada, appartenente alla Circoscrizione 3, nella parte semicentrale della città, inoltre la zona è servita da mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio e la copertura è a falde con manto in lamiera, il prospetto principale è in paramano e in lastre di marmo con basamento in pietra. Il portone di ingresso è in legno con vetri, i gradini e i pianerottoli delle scale interne sono in granito, la ringhiera è in metallo con passamano in legno. L'edificio è dotato di ascensore e versa in un buono stato generale di conservazione esterna e interna.

Lo stabile è stato costruito nel 1996 e si sviluppa in 7 piani di cui 6 fuori terra e 1 interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, ha un'altezza media interna di 335 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 1223 particella 61 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 175 mq, rendita 2.091,56 euro, indirizzo catastale: Via Coazze n. 24, interno 14 piano: 5-S1, intestato a ***DATO OSCURATO*** (per 500/1000 di proprietà), ***DATO OSCURATO*** (per 500/1000 di proprietà).
- Coerenze:
 - appartamento: affaccio su Via Coazze, affaccio su Via Almese, altra u.i. e vano scala con ascensore e doppio affaccio su cortile comune;
 - cantina: terrapieno di Via Coazze, altra u.i., corridoio comune, altra u.i..



Prospetto angolo Via Coazze-Via Almese



Prospetto lato cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, così come le zone limitrofe. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono a pagamento. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è posta al piano 5° (6° f.t.).

L'immobile è composto da doppio ingresso, uno su soggiorno e uno su disimpegno, 3 bagni, 3 camere, cucina, disimpegno e 3 balconi.

La porta d'ingresso è lignea, così come i serramenti interni, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e tapparelle elettriche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimento in ceramica nei bagni e nella cucina, i pavimenti di tutte le stanze sono in ceramica, mentre in una delle camere è in legno.

L'impianto elettrico è incassato e l'alloggio è dotato di doppio impianto citofonico con video.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano che garantisce anche l'acqua calda sanitaria, la distribuzione del calore avviene a mezzo termosifoni.

L'alloggio verte in un buono stato di manutenzione.

Lo stabile è dotato di piano interrato, accessibile dalla scala condominiale. A questo livello è posta la cantina pertinenziale dell'alloggio.

La porta è in acciaio tamburata, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono in blocchi di cemento intonacati e tinteggiati.

Da ricerca presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), si evince che l'u.i. non sia dotata di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

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
Principale	166,60	X	100%	=	166,60
Balconi	42,35	X	30%	=	12,70
Cantina	7,00	X	25%	=	1,75
TOTALE	215,95				181,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Piazza Bernini, 11

Superfici principali e secondarie: 185,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 490.000,00 pari a 2.648,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 441.000,00 pari a 2.383,78 Euro/mq

Distanza: 400.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2025

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele II, 161

Superfici principali e secondarie: 140,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 410.000,00 pari a 2.928,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 369.000,00 pari a 2.635,71 Euro/mq

Distanza: 450.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Largo Francia

Superfici principali e secondarie: 154,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 375.000,00 pari a 2.435,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 337.500,00 pari a 2.181,55 Euro/mq

Distanza: 450.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI Banca dati Agenzia delle Entrate (10/01/2025)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.200,00

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: abitazioni di tipo civile, Fascia/zona: Periferica/POZZO STRADA, Codice di zona: D7, Microzona catastale n.: 31, Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Borsino Immobiliare (10/01/2025)

Valore minimo: 1.773,00

Valore massimo: 2.791,00

Note: Quartiere Pozzo Strada, Valori espressi in €/mq per appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

- Osservatorio FIAIP degli Immobili di Torino e Provincia (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) (10/01/2025)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.030,00

Note: Zona Cenisia, Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile, Valori espressi in €/mq per abitazioni in buono stato abitabili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici della porzione immobiliare sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm. (rif. D.P.R. n. 138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico e le planimetrie catastali con verifica delle misure rilevate in loco. Attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto a stimare il più probabile valore attuale di

tecnico incaricato: Maurizio Savio

mercato di un bene immobiliare simile a quello oggetto di causa. Tale procedura è basata sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile. Si determina il valore dell'U.I. in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a comparazione, simili ad esso per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: tipologia, consistenza, superficie, ubicazione, occupazione, classe energetica, finitura, manutenzione, parti accessorie, stato conservativo.

Si considerano anche le quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA DATI

Caratteristiche	U.M.	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Via	Piazza Bernini, 11	Corso Vittorio Emanuele II, 161	Largo Francia	Via Coazze, 24
Distanza dal soggetto di stima	m.	400	450	450	-----
Tipologia dell'immobile	---	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento
Prezzo rilevato	Euro	490.000,00	410.000,00	375.000,00	-----
Tipologia di rilevamento del prezzo	---	offerta	offerta	offerta	-----
Mesi dal rilevamento - data	mesi	0	0	0	-----
Sconto sul prezzo rilevato	%	10,00%	10,00%	10,00%	-----
Prezzo corretto	Euro	441.000,00	369.000,00	337.500,00	-----
Superficie principale	mq.	185,00	140,00	154,00	181,05
Livello di piano	n.	4	8	1	5
Servizi igienici	n.	3	2	2	3
Ascensore (no=0 / si=1)	n.	1	1	1	1
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) da 1=scadente a 5=ottimo)	n.	3	4	3	4
Zona (+1, +2, 0, -1, -2)	n.	0	0	0	0
Qualità (+1, +2, 0, -1, -2)	n.	0	0	0	0

TABELLA SAGGI E RIPORTI

Coeff. ragguaglio superfici	U.M.	
balconi	%	0,00
terrazze	%	0,00
logge	%	0,00
cantina	%	0,00
soffitta	%	0,00
loc. accessori	%	0,00
giardino	%	0,00
autorimessa	%	0,00
Giardino	(€/mq.)	0,00
Posto auto	(€/cad.)	0,00

Saggi	U.M.	
Data - saggio annuo di rivalutazione	%	0,00%
Livello di piano - saggio di incremento	%	1,00%
Zona - saggio di incremento	%	1,00%
Qualità - saggio di incremento	%	2,00%

Servizi igienici	€.	costo a nuovo del servizio igienico	7.000,00
	anni	vetustà dei servizi igienici	25
	anni	vita utile di un servizio igienico	40
Ascensore	€.	costo a nuovo impianto ascensore	42.000,00
	‰	quota millesimale	137,18
	anni	impianto ristrutturato da anni	29
	anni	vita utile impianto ascensore	40
Stato di manutenzione	€.	costo per passaggio di stato	20.000,00

	U.M.	Superficie	Prezzo marginale	Prezzo marginale assunto
Comparabile 1	mq	185,00	€ 2.383,78	€ 2.191,56
Comparabile 2	mq	140,00	€ 2.635,71	
Comparabile 3	mq	154,00	€ 2.191,56	
Soggetto di stima	mq	181,05		

TABELLA PREZZI MARGINALI

Caratteristica		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data		0,00	0,00	0,00
Superficie principale		2.191,56	2.191,56	2.191,56
Superficie balconi		0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze		0,00	0,00	0,00
Superficie logge		0,00	0,00	0,00
Superficie cantina		0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta		0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori		0,00	0,00	0,00
Giardino		0,00	0,00	0,00
Autorimessa		0,00	0,00	0,00
Posto auto		0,00	0,00	0,00
Servizi igienici		2.625,00	2.625,00	2.625,00
Livello di piano		4.410,00	3.653,47	3.375,00
Ascensore		1.584,43	1.584,43	1.584,43
Manutenzione		20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona		4.410,00	3.690,00	3.375,00
Qualità		8.820,00	7.380,00	6.750,00

tecnico incaricato: Maurizio Savio

TABELLA VALUTAZIONE

Elementi di confronto		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo		441.000,00	369.000,00	337.500,00
Data		0,00	0,00	0,00
Superficie principale		-8.656,66	89.963,47	59.281,66
Servizi igienici		0,00	2.625,00	2.625,00
Livello di piano		4.410,00	-10.960,40	13.500,00
Ascensore		0,00	0,00	0,00
Manutenzione		20.000,00	0,00	20.000,00
Zona		0,00	0,00	0,00
Qualità		0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	€.	456.753,34	450.628,08	432.906,66

Prezzo corretto medio	€.	446.763,00
Errore medio % sui prezzi corretti	%	5,51%
Superficie commerciale	mq	181,05
Valore al mq	€/mq	2.468,00
Valore al mq stimato	€/mq	2.468,00

errore < 6% : accettabile

VALORE STIMATO	€.	446.831,00
-----------------------	-----------	-------------------

BENI IN TORINO VIA COAZZE 24-A

BOX

DI CUI AL PUNTO B

Box a TORINO Via Coazze n. 24-A, della superficie commerciale di **13,50** mq intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 500/1000 della piena proprietà e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 500/1000 della piena proprietà

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato in Via Coazze n. 24-A - Torino, posta al piano terreno rialzato (1° p.f.t.) in un edificio di 6 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova in zona Pozzo Strada, appartenente alla Circoscrizione 3, nella parte semicentrale della città, inoltre la zona è servita da mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio e la copertura è a falde con manto in lamiera, il prospetto principale è in paramano e in lastre di marmo con basamento in pietra. Il portone di ingresso è in legno con vetri, i gradini e i pianerottoli delle scale interne sono in granito, la ringhiera è in metallo con passamano in legno. L'edificio è dotato di ascensore e versa in un buono stato generale di conservazione esterna e interna.

Lo stabile è stato costruito nel 1996 e si sviluppa in 7 piani di cui 6 fuori terra e 1 interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno rialzato, ha un'altezza interna di 289 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 1223 particella 61 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, sup. cat. 14, rendita 148,74 euro, indirizzo catastale: Via Coazze n. 24-A, interno 1 piano: T, intestato a ***DATO OSCURATO*** (per 500/1000 di proprietà), ***DATO OSCURATO*** (per 500/1000 di proprietà).
- Coerenze:

- box: Cortile comune, rampa carrabile di accesso al piano interrato, scale comune e altra u.i. su due lati.

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Prospetto lato cortile interno



Individuazione box oggetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, così come le zone limitrofe. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono a pagamento. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è posta al piano terreno rialzato (1° f.t.).

L'immobile è composto da un locale unico adibito a box auto.

La porta d'ingresso è una serranda metallica elettrica, le pareti sono in blocchi di cemento al grezzo e il pavimento è in battuto di cemento.

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
Principale	13,50	X	100%	=	13,50
TOTALE	13,50				13,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Cavallermaggiore, 9

Superfici principali e secondarie: 13,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 1.692,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 19.800,00 pari a 1.523,07 Euro/mq

Distanza: 650.00 m

tecnico incaricato: Maurizio Savio

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Paolini, 7

Superfici principali e secondarie: 13,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 23.000,00 pari a 1.769,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 20.700,00 pari a 1.592,30 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Avigliana, 42

Superfici principali e secondarie: 12,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 19.800,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

Distanza: 550.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI Banca dati Agenzia delle Entrate (10/01/2025)

Valore minimo: 960

Valore massimo: 1450

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: box, Fascia/zona: Periferica/POZZO

STRADA, Codice di zona: D7, Microzona catastale n.: 31, Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Borsino Immobiliare (10/01/2025)

Valore minimo: 978

Valore massimo: 1.319

Note: Quartiere Pozzo Strada, Valori espressi in €/mq per box auto & autorimesse

- Osservatorio FIAIP degli Immobili di Torino e Provincia (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)
(10/01/2025)

Valore minimo: 18.290

Valore massimo: 27.430

Note: Zona Cenisia, Valori espressi in € per box singoli – intera unità

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici della porzione immobiliare sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm. (rif. D.P.R. n. 138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico e le planimetrie catastali con verifica delle misure rilevate in loco. Attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto a stimare il più probabile valore attuale di mercato di un bene immobiliare simile a quello oggetto di causa. Tale procedura è basata sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile. Si determina il valore dell'U.I. in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a comparazione, simili ad esso per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: tipologia, consistenza, superficie, ubicazione, occupazione, classe energetica, finitura, manutenzione, parti accessorie, stato conservativo.

Si considerano anche le quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA DATI

Caratteristiche	U.M.	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Via	Via Cavallett maggiore, 9	Via Paolini, 7	Via Avigliana, 42	Via Coazze, 24-A
Distanza dal soggetto di stima	m.	650	500	550	-----
Tipologia dell'immobile	----	magazzino	magazzino	magazzino	magazzino
Prezzo rilevato	Euro	22.000,00	23.000,00	22.000,00	-----
Tipologia di rilevamento del prezzo	----	offerta	offerta	offerta	-----
Mesi dal rilevamento - data	mesi	0	0	0	-----
Sconto sul prezzo rilevato	%	10,00%	10,00%	10,00%	-----
Prezzo corretto	Euro	19.800,00	20.700,00	19.800,00	-----
Superficie principale	mq.	13,00	13,00	12,00	13,50
Livello di piano	n.	-1	-1	0	0
Servizi igienici	n.	0	0	0	0
Ascensore (no=0 / si=1)	n.	0	0	0	0
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) da 1=scadente a 5=ottimo)	n.	3	3	3	3
Zona (+1, +2, 0, -1, -2)	n.	0	0	0	0
Qualità (+1, +2, 0, -1, -2)	n.	0	0	0	0

TABELLA SAGGI E RIPORTI

Coeff. ragguaglio superfici	U.M.	
balconi	%	0,00
terrazze	%	0,00
logge	%	0,00
cantina	%	0,00
soffitta	%	0,00
loc. accessori	%	0,00
giardino	%	0,00
autorimessa	%	0,00
Giardino	(€/mq.)	0,00
Posto auto	(€/cad.)	0,00

Saggi	U.M.		
Data - saggio annuo di rivalutazione	%		0,00%
Livello di piano - saggio di incremento	%		1,00%
Zona - saggio di incremento	%		1,00%
Qualità - saggio di incremento	%		2,00%
Servizi igienici	€.	costo a nuovo del servizio igienico	0,00
	anni	vetustà dei servizi igienici	0
	anni	vita utile di un servizio igienico	0
Ascensore	€.	costo a nuovo impianto ascensore	0,00
	‰	quota millesimale	0,00
	anni	impianto ristrutturato da anni	0
	anni	vita utile impianto ascensore	0
Stato di manutenzione	€.	costo per passaggio di stato	20.000,00

	U.M.	Superficie	Prezzo marginale	Prezzo marginale assunto
Comparabile 1	mq	13,00	€ 1.523,08	€ 1.523,08
Comparabile 2	mq	13,00	€ 1.592,31	
Comparabile 3	mq	12,00	€ 1.650,00	
Soggetto di stima	mq	13,50		

TABELLA PREZZI MARGINALI

Caratteristica		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data		0,00	0,00	0,00
Superficie principale		1.523,08	1.523,08	1.523,08
Servizi igienici		0,00	0,00	0,00
Livello di piano		198,00	207,00	198,00
Ascensore		0,00	0,00	0,00
Manutenzione		20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona		198,00	207,00	198,00
Qualità		396,00	414,00	396,00

TABELLA VALUTAZIONE

Elementi di confronto		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo		19.800,00	20.700,00	19.800,00
Data		0,00	0,00	0,00
Superficie principale		761,54	761,54	2.284,62
Servizi igienici		0,00	0,00	0,00
Livello di piano		198,00	207,00	0,00
Ascensore		0,00	0,00	0,00
Manutenzione		0,00	0,00	0,00
Zona		0,00	0,00	0,00
Qualità		0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	€.	20.759,54	21.668,54	22.084,62

Prezzo corretto medio	€.	21.504,00
Errore medio % sui prezzi corretti	%	6,38%
Superficie commerciale	mq	13,50
Valore al mq	€/mq	1.593,00
Valore al mq stimato	€/mq	1.593,00

errore > 6% : accettabile

VALORE STIMATO	€.	21.505,00
-----------------------	-----------	------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato scelto il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sul principio secondo il quale il prezzo di un immobile possa essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi marginali, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica dell'u.i.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Osservatorio OMI dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio FIAIP, ed inoltre: Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE).

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	Alloggio-Cantina	181,05	0,00	446.831,00	446.831,00
				446.831,00€	446.831,00€

tecnico incaricato: Maurizio Savio

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. Accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Box	13,50	0,00	21.505,00	21.505,00
				21.505,00€	21.505,00€

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) Alloggio-Cantina: € 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova Alloggio-Cantina: € 444.331,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova Box: € 21.505,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) ALLOGGIO -CANTINA

Riduzione del valore del **1%** 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: € 4.443,31

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 323,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc: € 5.803,60

Riduzione per arrotondamento: € 761,09

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritti in cui di trova € 433.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) BOX

Riduzione del valore del **1%** 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: € 215,05

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc: € 00,00

Riduzione per arrotondamento: € 289,95

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritti in cui di trova € 21.000,00

Valore Totale Arrotondato € 454.000,00

data 27/01/2025

il tecnico incaricato
Maurizio Savio