



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 597/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO VIA CHIOMONTE 14 TORINO



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dr.ssa Nicoletta ALOJ



CUSTODE:

dr.ssa Laura ZUCCHETTO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

ing. Diego Paltanin

CF:PLTDGI65B17L219A

con studio in COLLEGNO (TO) VIA TORQUATO TASSO, 22/B

telefono: 00390110466840

email: paltanin@inrete.it

PEC: diego.paltanin@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 597/2023

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

A **appartamento** a TORINO via Chiomonte 14, quartiere Circostrizione 3 (San Paolo - Cenisia - Pozzo Strada - Cit Turin) già quartiere Borgo San Paolo, della superficie commerciale di **43,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 1° (2° p.f.t.), con accesso da ballatoio, composto da due camere, cucina, bagno, disimpegno e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato nella planimetria allegata all'atto di provenienza a rogito del notaio Giuseppe VOLPE di Torino (TO) in data 27.06.2007, repertorio n. 97030/32737, registrato a Torino 2 il 04.07.2007 al n. 10985.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° (2° p.f.t.), ha un'altezza interna di 3,32 m. Identificazione catastale:

- foglio 1289 particella 712 sub. 14-15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Chiomonte n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da precedente identificativo catastale foglio 80 particella 1626 sub. 14-15 graffiati a seguito di variazione del 20/04/2007, pratica n. TO0378093, in atti dal 20/04/2007, prot. n. 36742.6/2007, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: via Chiomonte, altro alloggio del piano, ballatoio verso cortile, pianerottolo vano scala, proprietà [REDACTED] o aventi causa; per la cantina: corridoio comune, muro perimetrale, sottosuolo cortile, altra cantina.

La superficie catastale dell'immobile è pari a 50 m² (totale escluse aree scoperte 49 m²). L'identificativo catastale foglio 80 particella 1626 subb. 14-15 graffiati deriva dal precedente foglio 80 particella 1626 sub. 5 a seguito di variazione del 16/06/2000, in atti dal 16/06/2000, prot. n. L04678.1/2000, eseguita per esatta identificazione grafica. L'identificativo catastale sopra indicato risulta non avere subito ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 (n. 3 abitabili + n. 1 sottotetto a mansarde) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1912.

A.1 cantina, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero 3 nella pianta del regolamento di condominio. superficie 15,90 m² desunta dalla planimetria catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,18 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.000,00
Data della valutazione:	12/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/06/2007 a firma di notaio Giuseppe VOLPE di Torino ai nn. 97031/32738 di repertorio, iscritta il 05/07/2007 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 36153/9269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 138.000,00 €.

Importo capitale: 92.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 13307/2023 di repertorio, trascritta il 07/09/2023 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 37662/29341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento di 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:	€. 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.470,00
Millesimi condominiali:	134/1000

Ulteriori avvertenze:

Le spese annue di gestione sono desunte dai riparti degli esercizi 2023 e 2024 come comunicate dall'Amministratore di Condominio. Alla data delle relazione risultano 29.162,00 € di spese arretrate non versate di cui però solo 2.470,00 € circa riferibili ai due anni anteriori alla presente perizia

Regolamento di Condominio dello "Stabile sito in Torino via Chiomonte 14"; non è stato reperito il relativo atto notarile di deposito.

Lo scrivente segnala che l'atto di provenienza e il regolamento di condominio richiama la circostanza secondo la quale "l'androne e il cortile della casa in oggetto sono gravati da servitù di passaggio a favore del retrostante stabile di via Di Nanni n. 120/B, di proprietà ██████████ o aventi causa, così come previsto dall'atto ricevuto dal Notaio Aldo BILLIA di Torino in data 04 marzo 1959, rep. n. 6553, registrato a Torino il 16 marzo 1959 al n. 19321".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2007), con atto stipulato il 27/06/2007 a firma di notaio Giuseppe VOLPE di Torino ai nn. 97030/32737 di repertorio, registrato il 04/07/2007 a Torino 2 ai nn. 10985, trascritto il 05/07/2007 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 36152/20948

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/06/1998 a firma di notaio Bruno BAGLIO di Torino ai nn. 97397/21974 di repertorio, registrato il 23/06/1998 a Torino ai nn. 16676, trascritto il 22/06/1998 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16225/10691. L'atto sopra citato è stato oggetto di atto di rettifica ricevuto del medesimo notaio Bruno BAGLIO di Torino in data 19/06/2000, repertorio n. 100530/23770, registrato a Torino il 05/07/2000 al n. 6609, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 14/07/2000 ai nn. 26711/15980

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. 1912-1-1187, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopraelevazione casa, presentata il 28/09/1912 con il n. 1912--1-1187 di protocollo, rilasciata il 31/12/1912 con il n. 1233 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenza R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 8 delle N.T.A., indice di edificabilità fondiaria IF = 2,0 m²/m². L'edificio rientra altresì in Zona Urbana Storica Ambientale 22 (ZUSA 22) di cui all'art. 11 delle N.T.A.. Il fabbricato, inoltre, risulta inserito in gruppo identificato come "Edifici caratterizzanti il tessuto storico" per i quali gli interventi sono regolamentati dall'art. 26 delle N.T.A.; in ogni caso per gli interventi interni al corpo di fabbrica gli interventi ammessi possono arrivare alla "Ristrutturazione edilizia RIE" secondo le definizioni contenute nell'allegato A alle N.T.A. punti 3-4-5.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: D) assenza di porta interna nel tramezzo divisorio tra il locale cucina e il disimpegno ; risulta pertanto assente un locale avente funzione e caratteristiche edilizie di antibagno. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: fornitura e posa di porta interna nel tramezzo tra al cucina e il disimpegno

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

Costi di regolarizzazione:

- fornitura e posa di porta interna nel tramezzo tra al cucina e il disimpegno: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



planimetria difformità alloggio p.1°

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: A) costruzione di tramezzi interni con realizzazione di locale servizio igienico e disimpegno in assenza di titolo abilitativo; B) costruzione di tramezzo interno in assenza di titolo abilitativo con divisione di una camera in due locali, uno dei quali privo di finestrate (pertanto non utilizzabile come locale di permanenza di persone); C) spostamento di vano porta tra la cucina e i locali adiacenti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria ex art. 37 comma 1 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari per presentazione pratica edilizia oltre a sanzione pecuniaria (pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile con un minimo di 1.032,00 €): €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



planimetria difformità alloggio p.1°

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO VIA CHIOMONTE 14, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 3 (SAN PAOLO - CENISIA - POZZO STRADA - CIT TURIN) GIÀ QUARTIERE BORGO SAN PAOLO

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Chiomonte 14, quartiere Circoscrizione 3 (San Paolo - Cenisia - Pozzo Strada - Cit Turin) già quartiere Borgo San Paolo, della superficie commerciale di **43,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 1° (2° p.f.t.), con accesso da ballatoio, composto da due camere, cucina, bagno, disimpegno e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato nella planimetria allegata all'atto di provenienza a rogito del notaio Giuseppe VOLPE di Torino (TO) in data 27.06.2007, repertorio n. 97030/32737, registrato a Torino 2 il 04.07.2007 al n. 10985.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° (2° p.f.t.), ha un'altezza interna di 3,32 m. Identificazione catastale:

- foglio 1289 particella 712 sub. 14-15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Chiomonte n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da precedente identificativo catastale foglio 80 particella 1626 sub. 14-15 graffiati a seguito di variazione del 20/04/2007, pratica n. TO0378093, in atti dal 20/04/2007, prot. n. 36742.6/2007, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: via Chiomonte, altro alloggio del piano, ballatoio verso cortile, pianerottolo vano scala, proprietà Delfino-Ferrari o aventi causa; per la cantina: corridoio comune, muro perimetrale, sottosuolo cortile, altra cantina.

La superficie catastale dell'immobile è pari a 50 m² (totale escluse aree scoperte 49 m²). L'identificativo catastale foglio 80 particella 1626 sub. 14-15 graffiati deriva dal precedente foglio 80 particella 1626 sub. 5 a seguito di variazione del 16/06/2000, in atti dal 16/06/2000, prot. n. L04678.1/2000, eseguita per esatta identificazione grafica. L'identificativo catastale sopra indicato risulta non avere subito ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 (n. 3 abitabili + n. 1 sottotetto a mansarde) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1912.



facciata lato strada



facciata lato strada



facciata lato strada - dettaglio alloggio



facciata lato cortile



androne condominiale



vano scale condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m



nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★
 mediocre ★★★★★★
 nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in argomento è costituito da un edificio residenziale plurifamiliare sito in Torino, via Chiomonte n. 14, ed è composto da n. 1 scala condominiale; ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a tre piani fuori terra oltre a un piano interrato e a un piano





sottotetto; il piano terra è destinato ad attività commerciali (negozi), i piani superiori sono a destinazione d'uso residenziale, il piano interrato è destinato a cantine mentre il piano sottotetto è adibito a mansarde; l'edificio si articola su n. 1 scala condominiale priva di impianto ascensore; sul retro del fabbricato è presente un'area condominiale scoperta adibita a cortile comune pavimentata in battuto di cemento;

- **struttura:** struttura in elevazione in muratura portante di mattoni pieni, orizzontamenti a volta a botte in laterizi, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni pieni, manto di copertura in tegole di laterizio;
- **facciata lato strada:** intonacata e tinteggiata; al piano terra la facciata è finita con intonaco a vista con effetto a fascioni orizzontali in parte lisci e in parte decorati con motivo ornamentale; i balconi sono hanno soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra e hanno balaustra in ferro battuto con motivo ornamentale; i serramenti sono in legno con vetro semplice e antoni esterni a persiana;
- **facciata lato cortile:** intonacata e tinteggiata; i balconi hanno soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra e hanno balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; i serramenti sono in legno con vetro semplice e scuri ad anta interni;
- **ingresso e vano scale:** l'ingresso dalla pubblica via avviene tramite un portone pedonale in acciaio verniciato e vetro che dà accesso all'androne pedonale pavimentato in piastrelle di marmetta, con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; la scala ha gradini in pietra di Luserna fiammata, pianerottoli pavimentati in piastrelle di cotto, balaustra in acciaio verniciato con mancorrente in legno;
- **impianti condominiali:** il fabbricato è dotato di impianto citofonico e degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario, antenna TV); è privo di impianto ascensore e di impianto di riscaldamento centralizzato;
- **condizioni generali:** il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione.

L'alloggio in argomento è posto al piano 1° (2° p.f.t.), con accesso da ballatoio, composto da due camere, cucina, bagno, disimpegno e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato nella planimetria allegata all'atto di provenienza a rogito del notaio Giuseppe VOLPE di Torino (TO) in data 27.06.2007, repertorio n. 97030/32737, registrato a Torino 2 il 04.07.2007 al n. 10985; presenta le seguenti caratteristiche:

- **accesso:** dal ballatoio del 1° piano tramite una portafinestra in legno e vetro semplice, munita di scuri ad anta interni e di inferriata esterna;
- **cucina:** pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica 25x25 cm fino all'altezza di 170 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- **disimpegno:** pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; è privo di porta interna di separazione dalla cucina e, pertanto, non risulta presente un locale idoneo ad avere funzione di antibagno;
- **camera da letto:** pavimento in piastrelle di ceramica 15x15 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- **ulteriore camera:** pavimento in piastrelle di ceramica 15x15 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; è priva di finestra e quindi non ha caratteristiche di locale adibito alla permanenza di persone; è separata dalla camera da letto per mezzo di una porta a soffitto in plastica;
- **bagno:** pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm fino all'altezza di 150 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia con box in alluminio



- preverniciato e pannelli in policarbonato, attacco lavastricce;
- balcone lato strada: pavimento in piastrelle di gres 20x15 cm; ringhiera in ferro battuto con motivi ornamentali;
 - porte interne: in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato; è inoltre presente una porta a soffietto in plastica che divide le due camere;
 - serramenti esterni: lato strada in alluminio preverniciato e vetro camera con antoni a persiana, lato cortile in legno e vetro semplice con scuri interni ad anta e inferriata metallica;
 - impianto di riscaldamento: autonomo, servito da caldaia murale installata in cucina e alimentata a gas metano, dichiarata non funzionante all'atto del sopralluogo; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a piastra in acciaio e da un termoarredo in acciaio in bagno;
 - acqua calda sanitaria: prodotta in modo autonomo per mezzo della caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento, dichiarata non funzionante all'atto del sopralluogo;
 - impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, riscaldamento, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); per tali impianti, di esecuzione non recente, lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
 - cantina: è posta al piano interrato; l'accesso al piano interrato avviene tramite una porta in acciaio posta nell'androne comune; l'ingresso alla cantina avviene dal corridoio comune, pavimentato in battuto di cemento e con pareti e soffitto in mattoni a vista, tramite una porta in acciaio; la cantina è pavimentata in battuto di cemento e con pareti e soffitto in mattoni a vista;
 - condizioni generali: l'alloggio si presenta, in generale, in mediocre stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione, caratterizzato da materiali di qualità modesta e di posa non recente, indicativamente risalente, almeno in parte, a circa 25 anni fa.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 43,25 m² circa, quella del balcone lato cortile di 2,90 m² circa, quella della cantina, desunta dalla planimetria catastale, di 15,90 m² circa. L'altezza interna dell'alloggio è di 3,32 m circa a centro volta mentre quella della cantina, desunta dalla planimetria catastale, è di 2,80 m circa.

Al fine di fornire ulteriori e più complete informazioni in merito all'immobile in argomento, in allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:

1. documentazione catastale:

- estratto di mappa NCT
- planimetria catastale dell'immobile
- visure catastali attuali e storiche;

2. planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
- planimetria catastale dell'unità immobiliare
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'alloggio
- planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate;

3. documentazione edilizia e urbanistica:

- copia della pratica edilizia reperita
- estratto urbanistico

- planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate;
4. documentazione reperita presso l' Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:
- visure sommarie aggiornate;
5. copia atto di provenienza;
6. documentazione fotografica;
7. regolamento di condominio;
8. attestato di prestazione energetica (APE);
9. verbale di accesso forzoso.



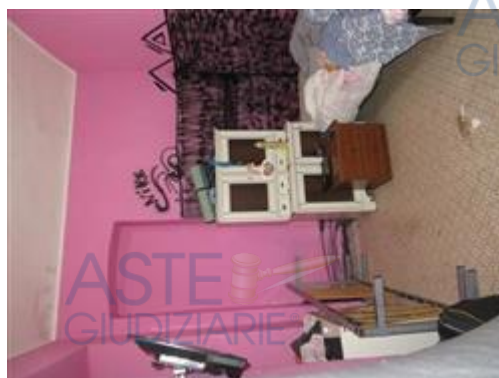
cucina



cucina



camera da letto



ulteriore camera



bagno



ballatoio d'ingresso

CLASSE ENERGETICA:



[180,89 KWh/m²/anno]

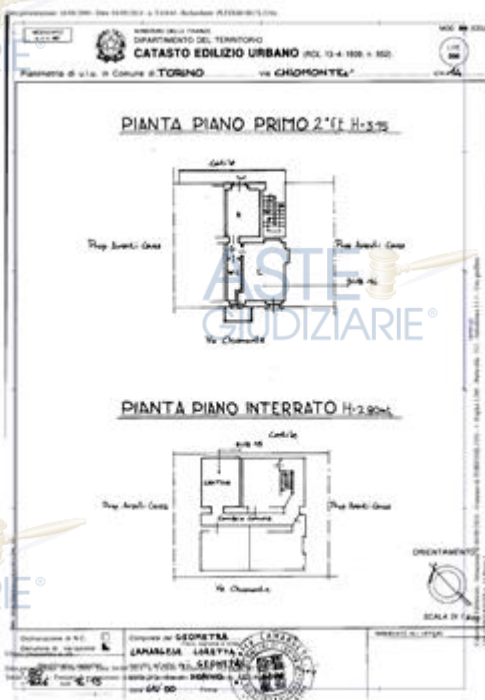
Certificazione APE N. 2016-102195-0021 registrata in data
05/12/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	43,25	x	100 %	=	43,25
balcone	2,90	x	25 %	=	0,73
Totale:	46,15				43,98



planimetria catastale dell'unità immobiliare



planimetria dello stato di fatto dell'alloggio p. 1°

ACCESSORI:

cantina, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero 3 nella pianta del regolamento di condominio. superficie 15,90 m² desunta dalla planimetria catastrale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
n. 1 locale cantina	15,90	x	20 %	=	3,18
Totale:	15,90				3,18

ASTE
GIUDIZIARIE®

corridoio cantine

ASTE
GIUDIZIARIE®

ingresso cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

cantina



cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero in quanto all'atto del sopralluogo è risultato occupato senza titolo.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	43,98	x	1.250,00	=	54.975,00
Valore superficie accessori:	3,18	x	1.250,00	=	3.975,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



58.950,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.950,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero in quanto all'atto del sopralluogo è risultato occupato senza titolo.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino, ed inoltre: il sito web "Il Borsino Immobiliare", la pubblicazione "Come si stima il valore degli immobili" - Marina Tamborrino - Edizioni Il Sole 24 Ore, il "Codice delle valutazioni immobiliari" - Edizioni Tecnoborsa - 4A edizione

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	43,98	3,18	58.950,00	58.950,00
				58.950,00 €	58.950,00 €

tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 14 di 15



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 54.950,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: €. 2.747,50

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 700,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 2.470,00

Riduzione per arrotondamento: €. 32,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 49.000,00

data 12/02/2025



il tecnico incaricato
ing. Diego Paltanin

