

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

603/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE SPA

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Silvia SEMINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2025

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 603/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in TORINO via Rovereto 9, della superficie commerciale di circa 80,94 mq per la quota di:

1/2 intera proprietà [REDACTED]

1/2 intera proprietà [REDACTED]

Trattasi di enti immobiliari posti in fabbricato costituito da una porzione a tre piani f.t oltre a piano sottotetto e piano seminterrato adibito a cantine e una porzione in prolungamento del piano seminterrato a sua volta costituita da due bassi fabbricati adibiti uno ad autorimesse private e l'altro a laboratorio artigianale serviti dalla rampa carraia e successivo cortiletto interno di arrivo, posto in zona semiperiferica della città di Torino nella microzona Omi Santa Rita Mirafiori, a ridosso della semicentrale microzona San Paolo.

E precisamente nella porzione a tre piani f.t oltre a piano sottotetto e piano seminterrato adibito a cantine, con accesso dal portone carraio, successivo androne e portoncino pedonale di accesso al vano scala i seguenti enti immobiliari:

• Alloggio posto al piano Terreno (1°ft) composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino e servizio distinto con la sigla **A1** nella pianta del rispettivo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino del 19/01/2012 rep. 259931/32603 trascritto il 13/02/2012 ai nn. 3613/4762.

• un vano ad uso cantina posto al piano cantinato sotterraneo distinto con il **n.1** nella planimetria allegata all'atto di cessione e divisione a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo del 09/11/1991 rep. 77443/22451 reg.to a Torino il 27/11/1991 al n. 29831 e con il **n.15** nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio sopracitato.

Completa l'alloggio la proprietà esclusiva del terrazzo posto al medesimo piano, soprastante il basso fabbricato a laboratorio distinto con il **n.3** nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio sopracitato e come risulta statuito nel Regolamento di Condominio medesimo all'articolo 4 proprietà particolari.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria indicativa dello stato dei luoghi di cui infra e di cui alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 1344 particella 10 sub. 1** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 77 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita €708,84, via Rovereto 9, piano T, intestata a [REDACTED] nato in Romania (EE) il 20/09/1979 e [REDACTED] nata in Romania (EE) il 22/12/1981 nelle quote 1/2 per ciascuno in regime di comunione dei beni, derivante da variazione del 23/09/2013, pratica n.TO0395510 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.87 part.857 sub.1, via Rovereto 9, piano T, Rendita €708,84, derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: via Rovereto, androne carraio, vano scala, cortile e proprietà Neirotti o aventi causa.
- La cantina con: corridoio comune, vano scala, vano comune e cantina distinta con il n.2 nella planimetria allegata all'atto notaio Luisa Quaglino Rinaudo del 09/11/1991 rep. 77443 e con il n. 16 nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate



comuni, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino del 19/01/2012 rep.259931/32603 trascritto il 13/02/2012 ai nn.3613/4762

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,94 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.169,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.780,00
Data della valutazione:	10/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, congiuntamente con il custode Giudiziario nominato (IVG Piemonte), l'immobile risultava occupato dalle sig.re [REDACTED] nata a Torino il 25/05/1962 e [REDACTED] a Torino il 02/05/1981 (rispettivamente madre e figlia) che hanno dichiarato di occupare l'immobile in forza di Contratto di Locazione regolarmente registrato.

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate risulta contratto di Locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art.2 comma 1 L.431/98, stipulato il 15/09/2020 della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 15/09/2020 al 14/09/2024 rinnovabili per ulteriori anni 4 per il canone annuo di €5.400,00 da corrispondersi in rate mensili di €450,00 più €80,00 a titolo di acconto spese condominiali registrato al n.014928 serie 3T in data 05/10/2020.(il tutto acquisito e quivi allegato)

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni di alcuni locali, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo trattandosi di alloggio posto in fabbricato di civile abitazione privo di terreno di pertinenza, né dall'atto di provenienza agli esecutati Not. Gennaro Viscusi del 20/12/2006 rep.288026/38334 risultano ulteriori vincoli.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto si trova in classe di pericolosità assente I(p), ovvero in aree individuate nella carta di sintesi del PAI come "aree non inondabili - nessun condizionamento"

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici.

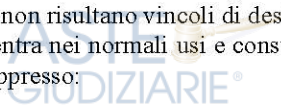
Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre al pignoramento promosso dalla società procedente che meglio si andrà ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio acquisito dalla scrivente presso l'amministratore e depositato con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino del 19/01/2012 rep.259931/32603 trascritto il 13/02/2012 ai nn.3613/4762, dall'esame del medesimo non risultano vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali, oltre ad attribuzioni di proprietà esclusive e come in appresso:

•l'art.4 - proprietà particolari

In merito all'unità immobiliare in oggetto riporta: "È di proprietà esclusiva dell'unità posta al piano rialzato A1 il terrazzo posto allo stesso piano indicato con il n.ro 3"

•all'art.5-norme generali di uso delle cose comuni



Tutto quanto riportato dalla lettera a) alla lettera d) e in particolare quanto segue:

tutti i condomini possono usare le cose comuni purché non ledano le esigenze e finalità del condominio / il singolo condomino, pur rinunciando al diritto di godimento sulle cose comuni, non può sottrarsi al contributo delle spese per la manutenzione / ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni le cui omissioni possono danneggiare le proprietà degli altri condomini o compromettere la stabilità e il decoro del condominio.

•all'art.7-vincoli, limitazioni, obbligazioni a carattere reale

Tutti i condomini sono tenuti ad osservare e a far osservare i vincoli a carattere reale, le servitù apparenti e non e le limitazioni reciproche nascenti dagli atti giuridici e dalle situazioni di fatto come riportato dalla lettera a) alla lettera f) relativamente alle servitù per le ispezioni e manutenzioni delle cose comuni / all'attraversamento dei cavi e condotte dei vari impianti nelle parti comuni a servizio di tutte le unità immobiliari.

In particolare poi, in merito all'unità immobiliare di cui al lotto di vendita la lettera e) riporta che "il terrazzo esclusivo dell'alloggio al piano terreno rialzato è gravato da servitù di passaggio e/o permanenza di attrezzature al fine di permettere la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sia delle facciate condominiali sui lati interni, sia del basso fabbricato di cui ne costituisce copertura."

•all'art.9 - le spese generali

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo alle spese abbandonando o rinunciando alla comproprietà delle cose comuni. Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere le cose comuni, alle opere di innovazione riguardanti dette cose e deliberate in Assemblea, alle spese per le assicurazioni e l'Amministrazione, in proporzione al valore delle quote millesimali di proprietà di cui alle tabelle allegate al Regolamento.

•agli art.10-11 - spese relative al lotto A e al lotto B

•all'art.12 - spese relative al consumo di acqua potabile

Le spese relative al consumo di acqua potabile saranno ripartite in base ad apposito contatore condominiale e per ciascuna unità in base al numero di persone residenti

•all'art.15 - spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria impermeabilizzazione del solaio di autorimesse e basso fabbricato e manutenzione del terrazzo al piano rialzato

Quivi in particolare in merito all'unità immobiliare di cui al lotto di vendita riporta che "la soletta tra il terrazzo del lotto A1 e il lotto B3 è da intendersi comune agli stessi che se ne divideranno in parti uguali le eventuali spese di manutenzione, fermo restando a carico del lotto A1 tutto quanto inerente la pavimentazione ed a carico del lotto B3 tutto quanto inerente il proprio soffitto"

•all'art.20 - Obblighi, Limitazioni e Divieti per i singoli condomini

Obblighi - Lettere dalla a) alla i) a cui si rimanda e in particolare quivi si riporta che ogni condomino è obbligato a consentire all'amministratore di effettuare all'interno della sua proprietà tutti i rilievi e i controlli necessari per la manutenzione degli impianti e servizi comuni e qualora sia necessario a procedere all'interno della proprietà all'esecuzione di lavori / a procedere tempestivamente alle manutenzioni necessarie nelle unità in proprietà.

Limitazioni - Lettere dalla a) alla i) a cui si rimanda e in particolare quivi si riporta che i locali cantine siti al piano interrato distinti con i n. 15-16-17-18-19 nelle planimetrie condominiali allegate, in quanto pertinenze delle abitazioni, non potranno essere alienate separatamente dalle stesse, tranne che ai proprietari degli altri alloggi del condominio.

Divieti - Lettere dalla a) alla y) che riportano i classici divieti di mutamento di destinazione d'uso delle cantine / di destinare i locali o locare i locali del complesso ad alberghi, pensioni, sanatori, studi medici, agenzie di pegno, scuole di musica o ballo, ritrovi, circoli o sedi di associazioni / di occupare i locali di proprietà comune tranne in caso di trasloco / di eseguire scavi nel sottosuolo dell'edificio / di custodire nei locali sostanze esplosive, maleodoranti o insalubri / di collocare vasi di fiori su balconi o finestre se non muniti di riparo fisso / l'eventuale chiusura di logge o balconi con verande tende o strutture similari è consentita purché realizzata con tipologie autorizzate dall'Amministrazione e dalle competenti autorità comunali / ai sensi dell'art 1120 del c.c. i condomini non possono apportare modifiche esterne alle unità immobiliari

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dalle indagini effettuate presso la competente amministrazione del comune di Torino e sulla base dei documenti allegati la scrivente riferisce che non vi sono i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020.

Il tutto e quant'altro come meglio risulta dal Regolamento di Condominio con le relative planimetrie



allegate, acquisito e quivi allegato.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 30/12/2006 al n. 18556 di R.G. e n. 67575 di R.P. in forza di contratto di mutuo stipulato con atto a rogito notaio Gennaro Viscusi in data 20/12/2006 rep. 288027/38335 a favore di [REDACTED] con sede in Bologna CF: 12931320159 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la somma capitale di €150.000,00 e a garanzia della somma Totale di €300.000,00, relativamente alle quote di 1/2 per ciascuno di loro proprietà, che colpisce il cespite pignorato individuato catastalmente all'identificativo soppresso Foglio 87 particella 857 sub. 1 **da cancellare totalmente**

IPOTECA LEGALE iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 22/02/2013 al n. 5611 di R.G. e n. 690 di R.P. in forza di atto emesso in data 13/02/2013 rep. 1122/11013 a favore di [REDACTED] S.p.a. con sede in Torino CF: 07244730961 e contro [REDACTED] per la somma capitale di €101.141,74 e a garanzia della somma Totale di €202.283,48, relativamente alla quota 1/2 di sua proprietà, che colpisce il cespite pignorato individuato catastalmente all'identificativo soppresso Foglio 87 particella 857 sub. 1 **da cancellare totalmente**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 06/09/2024 al n. 28305 di R.G. e n. 36134 di R.P. emesso dal Tribunale di Torino con atto giudiziario in data 04/08/2024 rep. 17846/2024, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) CF: 05310700264 e contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente alle quote di 1/2 per ciascuno di loro proprietà, che colpisce il cespite pignorato individuato catastalmente all'identificativo attuale Foglio 1344 particella 10 sub. 1 **da cancellare totalmente**

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 periodo 01/01/2024-31/12/2024	€ 1.215,98
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 00,00
Spese ordinarie di gestione scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.300,00
Spese riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia	€ 851,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sopra indicate sono approssimative e variabili e sono state ricavate dalla documentazione acquisita presso l'amministratore del Condominio.

Quivi di seguito si riportano nel dettaglio i desunti importi delle gestioni degli ultimi due anni:

-spese esercizio ordinario come da preventivo dal 01/01/2024 al 31/12/2024.....	€ 1.215,98
-spese riscaldamento come da preventivo stagione 2022/2023.....	€ 1.159,79
-spese esercizio ordinario come da preventivo dal 01/01/2022 al 31/12/2022.....	€ 1.272,83
-spese riscaldamento come da preventivo stagione 2023/2024.....	€ 1.025,27
-spese riscaldamento come da preventivo stagione 2024/2025.....	€ 827,21

Il tutto come desunto dalle tabelle di ripartizione e situazione debitoria al 09/12/24 fomite dall'amministratore di cui alla documentazione allegata.

La scrivente fa presente che gli importi sopra riportati possono variare di anno in anno, che in ogni caso la situazione dei pagamenti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

-Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 30/12/2006 al n. 67575 di R.G. e n. 18556 di R.P

tassa ipotecaria **€35,00**

-Per la cancellazione dell'ipoteca legale iscritta il 22/02/2013 al n. 5611 di R.G. e n. 690 di R.P

Imposta ipotecaria **€200,00 minimo dovuto 0,5% di €40.000,00**

Imposta di bollo **€59,00**

tassa ipotecaria **€35,00**

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 06/09/2024 ai nn.28305/36134

imposta ipotecaria **€200,00**

imposta di bollo **€59,00**

tassa ipotecaria **€35,00**

TOTALE €623,00

La scrivente fa presente che **l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo** e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita specialmente per quanto riguarda l'importo di cancellazione dell'ipoteca legale che si calcola nella misura dello 0,5% sul minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione e per il quale non essendo ancora intervenuta la vendita è stato indicato l'importo minimo dovuto di €200,00, calcolato applicando la percentuale dello 0,5% del valore minimo sindacale di €40.000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto di cessione e divisione tra i fratelli [REDACTED] a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 09/11/1991 rep. n.77443 reg.to a Torino il 27/11/1991 al n. 29831.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (dal 20/12/2006 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Gennaro Viscusi in data 20/12/2006 rep. nn. 288026/38334, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 30/12/20106 ai nn. 67574/40145 dai sigg. [REDACTED].

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (dal 20/12/2006 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Gennaro Viscusi in data 20/12/2006 rep. nn. 288026/38334, trascritto all'Agenzia delle

Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 30/12/20106 ai nn. 67574/40145 dai sigg. [REDACTED].

Il titolo è riferito all'immobile pignorato così come individuato al precedente identificativo catastale F.87 part.857 sub.1 da cui deriva quello attuale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
-per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (dal 28/12/1995 al 20/12/2006) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Rosario Anzalone in data 28/12/1995 rep. n.85514 trascritto il 29/12/1995 al n.19856 di R.P.

[REDACTED]
-per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (dal 28/12/1995 al 20/12/2006) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Rosario Anzalone in data 28/12/1995 rep. n.85514 trascritto il 29/12/1995 al n.19856 di R.P.

[REDACTED]
-l'intero fabbricato pervenne per atto di cessione e divisione a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 09/11/1991 rep. n.77443 reg.to a Torino il 27/11/1991 al n. 29831

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca telematica presso Edifica-TO città di Torino la scrivente ha rintracciato quanto segue:

•Licenza Edilizia n.804 del 06/03/1959 prot.1956-1-60041 riguardante ampliamento e sopraelevazione di edificio già ad un piano f.t. con ulteriori due piani normali e demolizione di una tettoia (disegni di progetto acquisiti e quivi allegati)

•Licenza Edilizia n.133 del 03/04/1959 prot.1957-1-80056 riguardante ampliamento e sopraelevazione di edificio già ad un piano f.t. e costruzione di basso fabbricato adibito a laboratorio. (di cui è stata acquisito il provvedimento non essendo disponibile la tavola di progetto)

•Licenza di abitabilità n.1249 del 22/09/1959 prot.1959-2-60004 che autorizza l'abitazione in Torino via Rovereto 9 di edificio già ad un piano f.t. con ulteriori due piani normali (acquisito e quivi allegato).

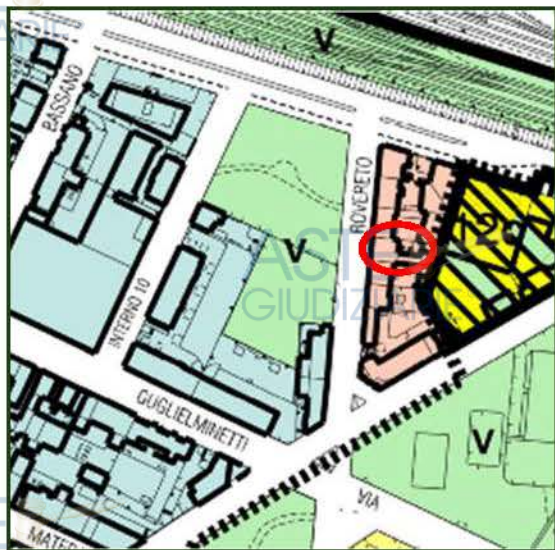
•SCIA del 10/02/2015 prot. 2012-9-13307 ai sensi art.37 comma 5 TUE. con esito istruttorio di verifica positiva, per manutenzione straordinaria con opere strutturali riguardante modifiche interne al piano seminterrato e di facciata del basso fabbricato, ove lo stato legittimo risulta quello della L.E. n.133 del 03/04/1959 prot.1957-1-80056 ove è rappresentata la ringhiera del terrazzo in proprietà esclusiva dell'immobile in oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRG vigente in Zona Consolidata Residenziale mista in area normativa R2, (Tavola Normativa 3), comprendente Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico, ove la destinazione è residenziale, che prevede indici di edificabilità fondiaria di 2 mq/mq-1,35 mq/mq-1 mq/mq-0,6mq/mq-0,4 mq/mq (nello specifico **1,35 mq/mq**) e ove sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica (art. 4 NTA tipi di intervento).

Secondo la carta di sintesi del PAI si trova in classe di pericolosità assente $I(p)$, ovvero in aree individuate nella carta di sintesi del PAI come "aree non inondabili - nessun condizionamento"

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.8-12 NTA-Tavola Normativa 3)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

La scrivente precisa che il disegno progettuale della Licenza Edilizia n.804 del 06/03/1959, rappresenta le piante dei piani terreno, primo e secondo, la pianta del piano cantine sottostante il fabbricato in elevazione, il prospetto su via e la sezione del fabbricato.

La Licenza Edilizia n.133 del 03/04/1959 di cui si è acquisito il provvedimento, ma non risulta disponibile la tavola progettuale indicata nel medesimo, riguarda la sopraelevazione e anche la costruzione di basso fabbricato a laboratorio

I disegni progettuali della SCIA del 10/02/2015 prot. 2012-9-13307 riguardanti il basso fabbricato rappresentano come stato legittimo quello della L.E. n.133 del 03/04/1959 prot.1957-1-80056 ove è rappresentato la ringhiera dell'attuale terrazzo in proprietà esclusiva dell'immobile in oggetto, a delimitazione della copertura del basso fabbricato.

Dal raffronto della pianta del piano terra e cantine e del prospetto di progetto della facciata sulla via Rovereto, della licenza iniziale n.804 prot.1956-1-60041 con la situazione riscontrata in sito, risulterebbe esserci corrispondenza per quanto riguarda la perimetrazione dei piani e il prospetto su via sia per il rivestimento che per le finestrate; mentre risultano le seguenti difformità:

- l'alloggio al piano terra presenta delle variazioni interne di aperture e spostamenti di tramezzature pur corrispondendo come distribuzione, ed inoltre risulta la chiusura con muratura e serramento del balcone su cortile, con un modesto aumento della cubatura rispetto alla situazione autorizzata.
- lo schema distributivo delle cantine, non risulta corrispondere con la distribuzione progettuale
- il terrazzo risulta autorizzato e rappresentato nel disegno progettuale della L.E. 133/59 riportato in stralcio come stato legittimo nel prospetto della tavola di progetto della SCIA prot. 2012-9-13307

Alla luce di quanto sopra la scrivente quivi di seguito riporta l'estratto della pianta di progetto del piano terra della Licenza Edilizia originaria n.804/59, unico disegno progettuale disponibile per quanto riguarda l'alloggio e il sottostante piano cantinato, e l'estratto della tavola progettuale della SCIA del 2012, ribadendo che sul prospetto della tavola progettuale della SCIA medesima, risulta raffigurata la ringhiera dell'attuale terrazzo in proprietà esclusiva dell'immobile pignorato.

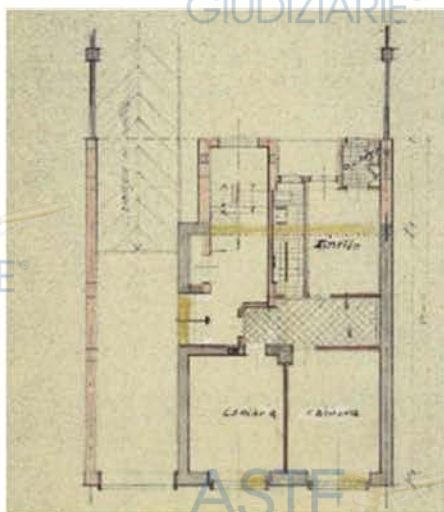
ASTE
GIUDIZIARIE®

Licenza Edilizia prot. 1956-1-60041

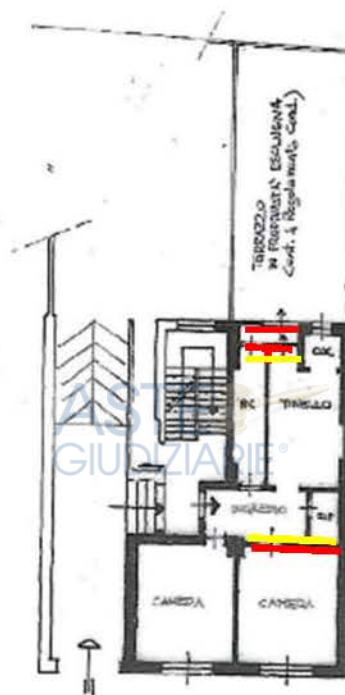
Piano T (1°ft)

ASTE
GIUDIZIARIE®

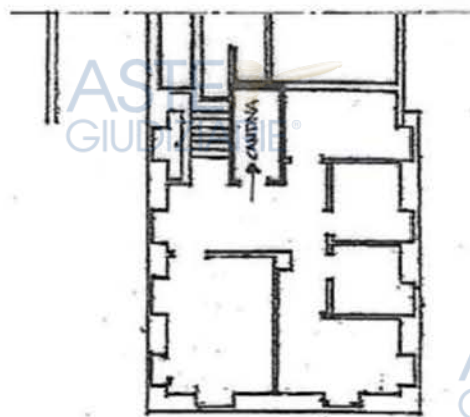
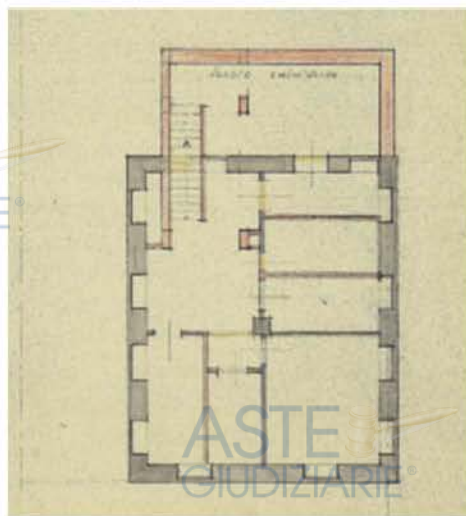
Situazione riscontrata in sito
Piano T (1°ft)



Piano cantine



Piano cantine



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCIA del 10/02/2015 prot. 2012-9-13307 (stato legittimo di cui alla L.E. n.133/59 prot.1957-1-80056)

Piano seminterrato



Alla luce di quanto sopra, la scrivente procede a prospettare un'ipotesi di regolarizzazione edilizia, prendendo in considerazione le planimetrie di progetto delle Autorizzazioni Edilizie sopra riportate in estratto, facendo presente che le modalità di sanatoria potrebbero variare, in quanto dipendenti dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione, a seconda della possibilità o meno di conservare il modesto ampliamento rispetto alla cubatura autorizzata realizzato con la chiusura del balcone con muratura e serramento a filo facciata in adiacenza al terrazzo in uso esclusivo, quest'ultimo autorizzato con la L.E 133/59 di costruzione del basso fabbricato

Alla luce di quanto sopra, trattandosi di procedura esecutiva, si prende in considerazione la situazione più sfavorevole di ripristino del balcone autorizzato, con conseguente demolizione di quanto realizzato in difformità.

Le divergenze di tramezzature interne riscontrate nell'alloggio del piano terra sono regolarizzabili mediante presentazione di CILA in sanatoria per modifiche interne presso la competente amministrazione;

Le generalizzate divergenze distributive interne del piano cantine sono regolarizzabili mediante presentazione di ulteriore CILA in sanatoria da parte del Condominio in persona dell'Amministratore pro-tempore, la cui sanzione di €1.000,00 e l'onorario del professionista incaricato saranno da suddividere tra i condomini in base alle quote millesimali di competenza.

Le indicazioni di regolarizzazione di cui sopra comportano l'esborso dei seguenti indicativi costi:

- €1.000,00 per la sanzione, oltre all'onorario del professionista incaricato quantificabile in circa €1.500,00 per la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria riguardante l'alloggio.
- €5.000,00 per l'abbattimento e lo smaltimento della muratura e del serramento realizzato a filo facciata a chiusura del balcone, e lo spostamento dei due ulteriori serramenti del bagno e del tinello nella più rientrata posizione prevista da progetto con le conseguenti opere di adeguamento murario.
- €200,00 circa di quota millesimale per la pratica di Sanatoria del piano cantinato a livello condominiale.

La scrivente ribadisce che le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e

con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

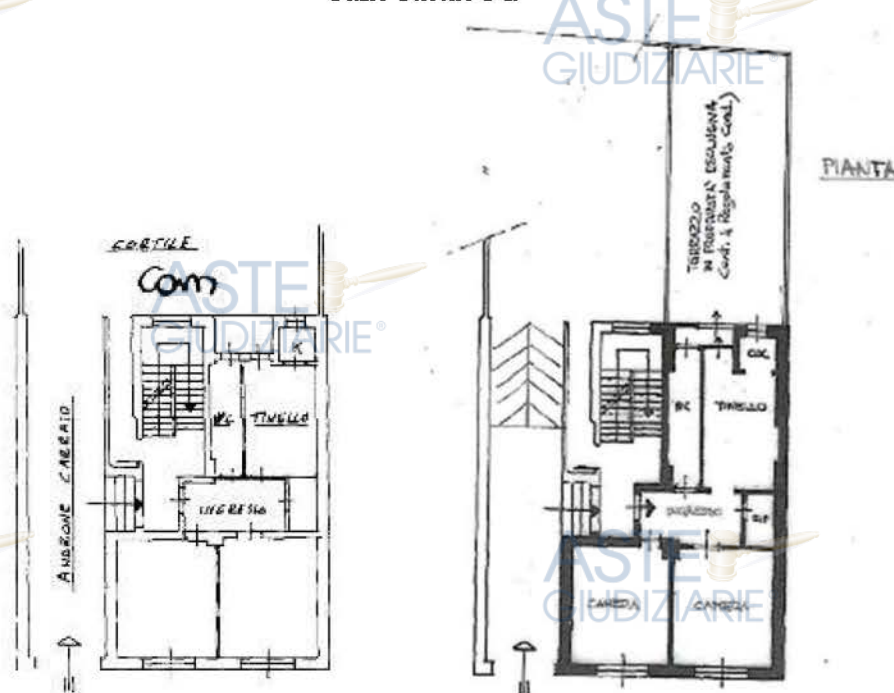
Dal raffronto della rappresentazione della ultima planimetria catastale presentata con la situazione riscontrata in sito, risultano dei lievi spostamenti di tramezzature interne, porte divisorie tra locali raffigurate sulla planimetria catastale non più presenti in sito, il terrazzo in uso esclusivo presente in sito non rappresentato sulla planimetria catastale.

Per quanto riguarda l'attuale situazione di chiusura del balcone con muratura, non si prospetta la regolarizzazione catastale, in quanto si è considerata la situazione più sfavorevole di non sanabilità edilizia.

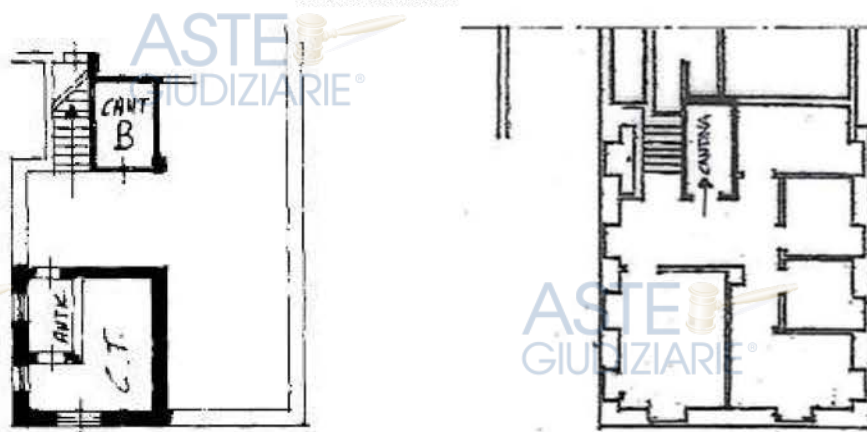
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

STATO DI FATTO IN SITO

Piano Terreno 1°fl



Piano cantinato



Trattasi di situazione **non conforme**, ma **regolarizzabile** mediante la presentazione di Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA con redazione di nuova planimetria, che dovrà rappresentare il terrazzo in uso esclusivo e la situazione di sanatoria edilizia sopra prospettata. Occorrerà inoltre richiedere due nuovi subaltemi per la integrazione della rappresentazione grafica della cantina pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate richiedono un riferimento autonomo per i locali pertinenziali.

I costi approssimativi per la regolarizzazione di cui sopra sono quantificabili in:

- Diritti di presentazione pratica catastale: € 50 x 2 (U.I. + 1 locale cantina)
- Pratica catastale DOCFA a firma di professionista abilitato €700,00 (esclusi oneri di legge)

In ogni caso i costi di regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la predisposizione e presentazione della relativa pratica di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, pratica che dovrà corrispondere con il disegno progettuale della sanatoria municipale

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I debitori risultano essere gli intestatari catastali del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Gennaro Viscusi in data 20/12/2006 rep. n.288026.

L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella soppressa da cui deriva l'attuale identificativo catastale.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori muniti di valvole termoregolatrici.

Da quanto potuto rilevare in sito i sopracitati impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente; tuttavia, in merito la scrivente si pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità (idrico, elettrico e acqua calda sanitaria).

BENI IN TORINO VIA ROVERETO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1A

Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in TORINO via Rovereto 9, della superficie commerciale di circa 80,94 mq per la quota di:

- 1/2 intera proprietà ([REDACTED])
- 1/2 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di enti immobiliari posti in fabbricato costituito da una porzione a tre piani f.t oltre a piano sottotetto e piano seminterrato adibito a cantine e una porzione in prolungamento del piano seminterrato a sua volta costituita da due bassi fabbricati adibiti uno ad autorimesse private e l'altro a laboratorio artigianale serviti dalla rampa carraia e successivo cortiletto interno di arrivo, posto in zona semiperiferica della città di Torino nella microzona Omi Santa Rita Mirafiori, a ridosso della semicentrale microzona San Paolo.

E precisamente nella porzione a tre piani f.t oltre a piano sottotetto e piano seminterrato adibito a cantine, con accesso dal portone carraio, successivo androne e portoncino pedonale di accesso al vano scala i seguenti enti immobiliari:

● Alloggio posto al piano Terreno (1°ft) composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino e servizio distinto con la sigla **A1** nella pianta del rispettivo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino del 19/01/2012 rep.259931/32603 trascritto il 13/02/2012 ai nn.3613/4762.

● un vano ad uso cantina posto al piano cantinato sotterraneo distinto con il **n.1** nella planimetria allegata all'atto di cessione e divisione a rogito notaio Luisa Quagliano Rinaudo del 09/11/1991 rep.77443/22451 reg.to a Torino il 27/11/1991 al n.29831 e con il **n.15** nella planimetria allegata al Regolamento di



Condominio sopracitato.



Completa l'alloggio la proprietà esclusiva del terrazzo posto al medesimo piano, soprastante il basso fabbricato a laboratorio distinto con il n.3 nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio sopracitato e come risulta statuito nel Regolamento di Condominio medesimo all'articolo 4 proprietà particolari.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria indicativa dello stato dei luoghi di cui infra e di cui alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 1344 particella 10 sub. 1** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 77 mq. totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita €708,84, via Rovereto 9, piano T, intestata a [redacted] e [redacted] nelle quote 1/2 per ciascuno in regime di comunione dei beni, derivante da variazione del 23/09/2013, pratica n.TO0395510 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.87 part.857 sub.1, via Rovereto 9, piano T, Rendita €708,84, derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: via Rovereto, androne carraio, vano scala, cortile e proprietà Neirotti o aventi causa.
- La cantina con: corridoio comune, vano scala, vano comune e cantina distinta con il n.2 nella planimetria allegata all'atto notaio Luisa Quaglini Rinaudo del 09/11/1991 rep.77443 e con il n.16 nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino del 19/01/2012 rep.259931/32603 trascritto il 13/02/2012 ai nn.3613/4762



Facciata su via Rovereto



Facciata su cortile interno



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

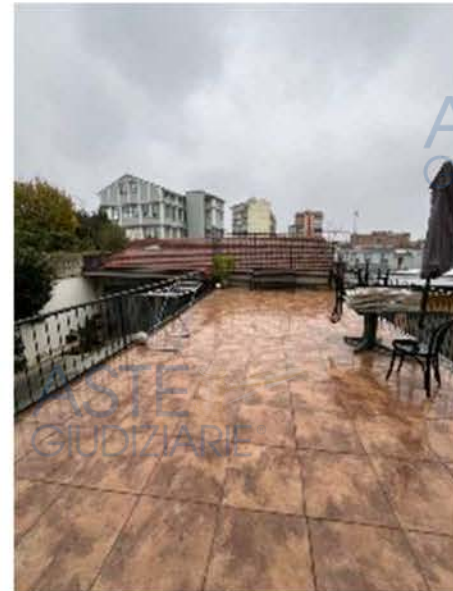


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vedute interne tinello con cucinino

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Veduta ex balcone ora chiuso con serramento e terrazzo in uso esclusivo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vedute interne ingresso e camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno



Cantina di pertinenza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in zona semiperiferica della città di Torino nella microzona OMI Santa Rita Mirafiori, a ridosso della semicentrale microzona San Paolo, tra corso Sebastopoli, corso Siracusa e corso Orbassano, a ridosso di via Tirreno e dell'area pubblica a giardino Walter Ferrarotti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

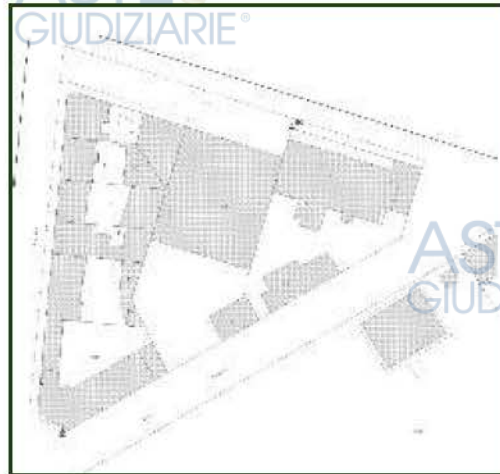
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Inquadramento satellitare della zona

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto della mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

farmacie
verde attrezzato
supermercato

COLLEGAMENTI

tram
autobus

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio al piano terreno rialzato (1°f.t) con terrazzo in proprietà esclusiva, come risulta attribuito all'art.4 del Regolamento di Condominio di cui infra, ristrutturato in epoca più o meno recente, posto nel fabbricato di via Rovereto 9 a tre piani fuori terra oltre a piano cantinato, basso fabbricato al piano seminterrato in prosecuzione del piano delle cantine sottostante i tre piani fuori terra, due autorimesse private e area di manovra comune seminterrata.

Completa l'alloggio una cantina di pertinenza posta al piano cantinato.

Quanto alla distribuzione interna, dal pianerottolo condominiale tramite portoncino caposcala si accede nell'ingresso, da cui si praticano sulla destra verso via Rovereto due camere, sul fronte il ripostiglio e sulla sinistra verso il basso fabbricato seminterrato il servizio igienico e il tinello con il cucinino, da cui a sua volta si pratica la zona ex balcone autorizzata da progetto, ora chiusa tra due serramenti e il terrazzo in proprietà esclusiva soprastante il basso fabbricato.

Dalle verifiche effettuate NON risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:

strutture verticali: pilatri in cemento armato e tamponamenti in laterizi
solai: misti in cemento armato e laterizi

Quanto alle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti in legno con vetro camera.
protezioni infissi esterni: persiane avvolgibili in

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Dott. Arch. [REDACTED]

materiale plastico con grate in ferro al piano terreno su via

pavimentazione interna: l'ingresso, il tinello, il cucinino e il ripostiglio sono in listoni di gres porcellanato simil legno disposti di traverso, il bagno in piastrelle di ceramica, mentre il terrazzo è in piastrelloni di gres.

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle del servizio igienico sono in parte rivestite in piastrelle, il soffitto è piano intonacato al civile e tinteggiato.

Quanto agli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta d'acqua comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da boiler a gas.

elettrico: sottotraccia con corpi illuminanti

termico: centralizzato, alimentato da caldaia condominiale a metano con radiatori in ghisa muniti di valvole termoregolatrici

antenna collettiva: data la sua collocazione in condominio

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*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti, etc..

Si precisa che in coerenza alla sopra prospettata situazione più sfavorevole di non sanabilità edilizia della chiusura del balcone con muratura e serramento, e quindi di non conservabilità di tale stato di fatto, si conteggia la relativa superficie con destinazione a balcone, come nella rappresentazione della planimetria catastale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio Piano Terreno-	71,00	x	100 %	=	71,00
Terrazzo	44,48	x	25 % fino a 25 mq poi 10 %	=	8,20
Balcone	3,43	x	25 %	=	0,86
Cantina Piano interrato	4,42	x	20 %	=	0,88
Totale in arr:	123,933				80,94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/12/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale posto al piano 6° di edificio a 7 piani f.t. costruito negli anni Settanta, con ascensore, composto da soggiorno, cucinotto, camera da letto e bagno, riscaldamento centralizzato con termovalvole, balcone e cantina, in buono stato abitabile

Indirizzo: via Tirreno 235

Superfici principali e secondarie: 65 mq

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a circa €/mq.1.230,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo 76.000,00 pari a circa €/mq.1.170,00



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/12/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento bilocale, ristrutturato completamente nel giugno 2019, posto al piano 3° di edificio a 6 piani f.t. risalente al 1963 con ascensore, composto da ingresso su living, zona giorno con cucina a vista e balcone, camera e bagno, cantina al piano interrato e riscaldamento centralizzato.

Indirizzo: via Osoppo 1

Superfici principali e secondarie: 62 mq

Prezzo richiesto: 148.000,00 pari a circa €/mq.2.390,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo 140.600,00 pari a circa €/mq.2.270,00



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento quadrilocale in doppia esposizione, originario da ristrutturare, posto al piano Rialzato di edificio a 4 piani f.t. costruito nel 1960 con ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto e bagno, con balcone e riscaldamento centralizzato

Indirizzo: via Tolmino

Superfici principali e secondarie: 92 mq

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a circa €/mq.1.400,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo 122.500,00 pari a circa €/mq.1.300,00



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-1 semestre 2024 Periferica/ Santa Rita, (31/06/2024)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.850,00

Abitazioni di tipo economico



tecnico incaricato: Dott. Arch. [REDACTED]



Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.700,00

Borsinoimmobiliare.it zona semiperiferia Santa Rita Mirafiori, (dicembre 2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.371,00

Valore massimo: 2.155,00

Abitazioni in stabili di seconda fascia inferiori alla media

Valore minimo: 1.066,00

Valore massimo: 1.530,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:



La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 1.600,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 1,00
- in base allo stato dell'immobile (ristrutturato economicamente intorno al 2006 circa).....coeff. 1,07
- in base all'esposizione (a due arie con terrazzo retrostante in proprietà esclusiva).....coeff. 1,05
- in base alla posizione, su via secondaria più silenziosa.....coeff. 1,05
- in base al piano (terreno-rialzato con ascensore).....coeff. 0,90

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€1.600,00 x (1,07x1,05x1,05x0,90) = in arr. € 1.700,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,94	x	1.700,00	=	137.598,00
-deprezzamento per l'occupazione	137.598,00	x	0,90	=	123.838,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€123.838,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€123.838,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima



Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalla comparazione di beni di tipologia simile per posizione, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati)..



Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Archivio Notarile di Torino, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

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	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento	80,94	0,00	123.838,00	123.838,00
				123.838,00€	123.838,00

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

(data l'impossibilità di stabilire un importo preciso si applica una riduzione del 7%)

€ 8.669,00

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

€ 115.169,00



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:

€ 5.758,45

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 623,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 7,55

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

€ 108.780,00

data 10/01/2025

il tecnico incaricato

DOTT. ARCH. [REDACTED]



tecnico incaricato: Dott. Arch. [REDACTED]