TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

658/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2025

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 658/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Carmagnola 24, quartiere Circoscrizione 6 (Aurora - Vanchiglia - Sassi - Madonna del Pilone) già quartiere Aurora, della superficie commerciale di **42,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al piano 3° (4° p.f.t.), composto da una camera, cucina, gabinetto con bagno e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato; è altresì compreso il servizio igienico posto sul pianerottolo, in comune con altri alloggi del piano. Il tutto come meglio descritto e identificato nella planimetria allegata all'atto a rogito del notaio Enrico MAMBRETTI di Torino (TO) in data 28.06.2001, repertorio n. 106916/10975, registrato a Torino il 13.07.2001 al n. 6151, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 12.07.2001 ai nn. 27073/17585.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° (4° p.f.t.), ha un'altezza interna di 3,20 m.Identificazione catastale:

- foglio 1183 particella 36 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: via Carmagnola n. 24, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da precedente identificativo catastale, identico, a seguito di variazione del 13/11/2024, pratica n. TO0415645, in atti dal 13/11/2024, prot. n. 415645.1/2024, eseguita per aggiornamento planimetrico.
  Coerenze: per l'alloggio: vano scala, pianerottolo comune dal quale ha ingresso, altro alloggio del piano, via Carmagnola, muro perimetrale. per la cantina: corridoio comune dal quale ha ingresso, altra cantina, sottosuolo della via Carmagnola, altra cantina.
  La superficie catastale dell'immobile è pari a 49 m² (totale escluse aree scoperte 48 m²). L'identificativo catastale foglio 1183 particella 36 sub. 28 deriva dal precedente foglio 171 particella 102 sub. 28 a seguito di variazione del 10/06/2013, pratica n. TO0220275, in atti dal 10/06/2013, prot. n. 115869.1/2013, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe). Inoltre, il suddetto identificativo catastale deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 29/05/1991, in atti dal 19/03/1998, prot. n. 7087/1991 eseguita per inserimento cantina. 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 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

A.1 **cantina**, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero romano "X". La cantina risulta identificata con il numero romano "X" nella planimetria allegata all'atto a rogito del notaio Adolfo GATTI di Torino (TO) in data 08.11.1947, repertorio n. 4978/1282, registrato a Torino il 28.11.1947 al n. 6763, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3, in data 06.12.1947 ai nn. 16414/14736, al quale è allegata la planimetria del piano cantine.

Pubblicazione 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:	**42,10 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**1,52 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 24.017,70**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 19.900,00**
Data di conclusione della relazione:	**25/03/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 anni + 4 anni con tacito rinnovo salvo disdetta, stipulato il 30/12/2021, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 03/01/2022 a Agenzia delle Entrate, Ufficio di torino 2 ai nn. 13 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2.700,00 €/anno.
Il contratto ha decorrenza dal 01/01/2022. Il codice identificativo telelmatico del contratto è TTL22T000013000SJ.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo scrivente estimatore segnala che, con riferimento al punto 10. del quesito peritale, NON sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) in quanto il fabbricato NON è stato edificato in regime di edilizia convenzionata.

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** attiva, stipulata il 03/08/2005 a firma di notaio Francesca CILLUFFO di Torino (TO) ai nn. 19066/8151 di repertorio, registrata il 03/08/2005 a Torino ai nn. 16155, iscritta il 04/08/2005 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 36720/9021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario .
Importo ipoteca: 78.000,00 €.
Importo capitale: 195.000,00 €.

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

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino (TO) ai nn. 18203/2024 di repertorio, trascritta il 06/09/2024 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 36135/28306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:	**€. 1.114,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 740,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.228,00**
Millesimi condominiali:	**23,65**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

Le spese annue di gestione sono desunte dal preventivo di esecizio per l'anno 2024 come comunicate dall'Amministratore di Condominio. L'Amministratore non ha esplicitato le spese insolute relative al solo biennio anteriore alla data della presente relazione; in via preliminare lo scrivente assume un importo annuale pari a quello preventivato per l'esercizio 2024. Alla data delle relazione risultano spese arretrate non versate per complessivi 15.967,02 € di cui, però, solo 2.228,00 € circa, stimati, riferibili ai due anni anteriori alla presente perizia.
Regolamento di condominio della "Casa in Torino, via Carmagnola n. 24" depositato con atto a rogito del notaio Adolfo GATTI di Torino (TO) in data 08.11.1947, repertorio n. 4978/1282, registrato a Torino il 28.11.1947 al n. 6763, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3, in data 06.12.1947 ai nn. 16414/14736.
Lo scrivente estimatore segnala che, sulla base di detto regolamento di condominio, la partecipazione alle spese avviene in ragione della quota di 23/1000 di comproprietà sulle parti comuni, meglio specificata in 23,65/1000 nelle tabelle di riparto fornite dall'Amministratore di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2005), con atto stipulato il 03/08/2005 a firma di notaio Francesca CILLUFFO di Torino (TO) ai nn. 19065/8150 di repertorio, registrato il 03/08/2005 a Torino ai nn. 16154, trascritto il 04/08/2005 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 36719/22230

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 03/08/2005), con atto stipulato il 28/06/2001 a firma di notaio Enrico MAMBRETTI di Torino (TO) ai nn. 106916/10975 di repertorio, registrato il 13/07/2001 a Torino ai nn. 6151, trascritto il 12/07/2001 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 27073/17585

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio **N. 249-1900**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione di casa, presentata il 23/07/1900 con il n. 249 di protocollo, rilasciata il 17/08/1900 con il n. 216 di protocollo

Comunicazione inizio lavori art. 26 ex legge 47/85 **N. 1998-9-06161**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne consistenti in formazione di servizio igienico e anti-wc, entrambi con ventilazione forzata a scapito di parte di camera, presentata il 05/05/1998 con il n. 1998-9-06161 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - Residenza R2. Norme tecniche di attuazione ed indici:
artt. 8 e 12 delle N.T.A., indice di edificabilità fondiaria IF = 1,35 m²/m²

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

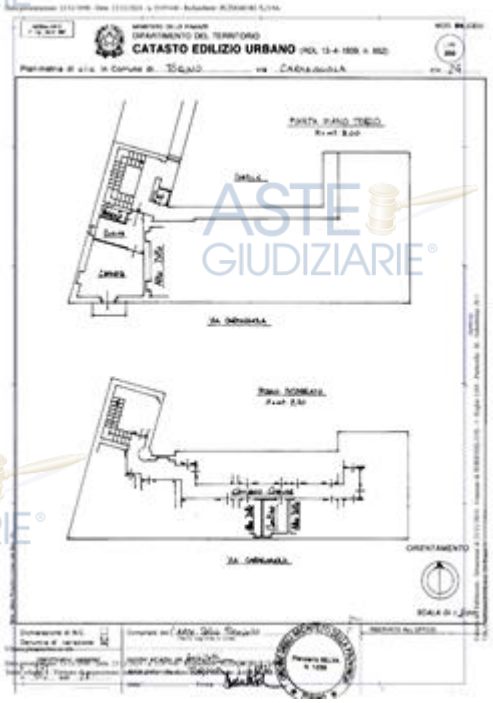
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A - Assenza, per presumibile mancata realizzazione in sede d'intervento, di tramezzo divisorio tra il locale cucina e il bagno; risulta pertanto assente un locale avente funzione e caratteristiche edilizie di antibagno (normativa di riferimento: normativa edilizia (D.P.R. 380/2001) e norme igienico-sanitarie)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione di tramezzo interno (si prevede la costruzione del tramezzo divisorio all'interno del bagno come da planimetria catastale) con fornitura e posa di porta interna tra il servizio igienico e il locale antibagno così realizzato.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

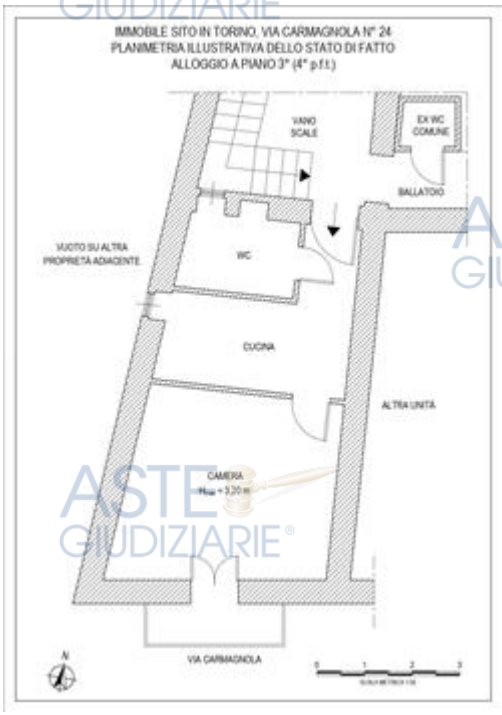
- realizzazione di tramezzo interno (si prevede la costruzione del tramezzo divisorio all'interno del bagno come da planimetria catastale) con fornitura e posa di porta interna tra il servizio igienico e il locale antibagno così realizzato: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

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



planimetria catastale - stato autorizzato



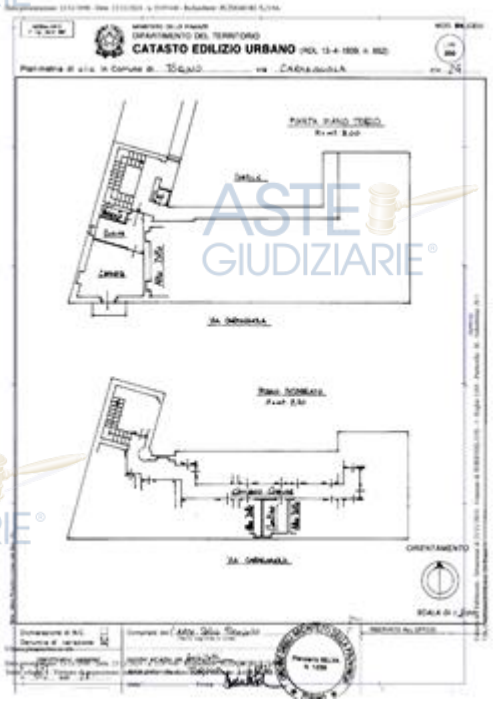
planimetria alloggio - stato di fatto

planimetria alloggio - difformità riscontrate

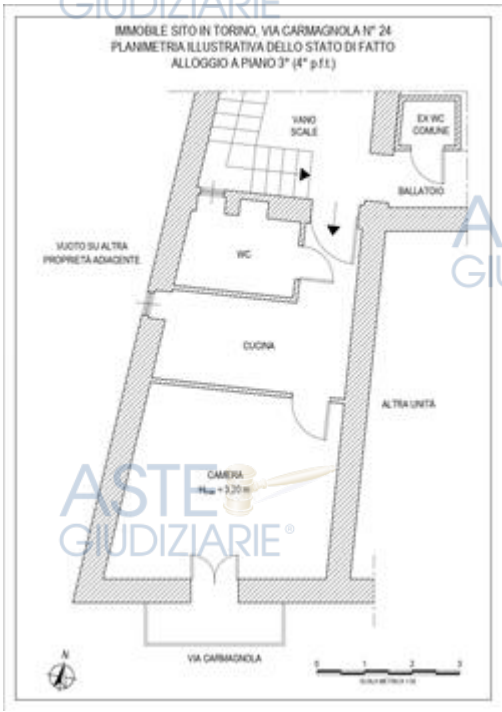
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: B - Apertura di piccola finestra verso il vano scale condominiale, non prevista nella pratica edilizia n. 249 del 1900, presentata per ampliamento e sopraelevazione (peraltro priva di tavole contenenti il relativo prospetto), ma indicata nella planimetria catastale depositata a seguito della pratica art. 26 L. 47/85 del 1998, presentata per modifiche interne, pratica edilizia priva di tavole grafiche. Stante il fatto che analoghe aperture sono presenti anche ai piani inferiori, edificati in epoca precedente, lo scrivente ipotizza che tale finestra sia stata realizzata in epoca remota, potenzialmente coeva alla realizzazione di tale intervento di ampliamento e sopraelevazione dell'edificio. Sotto tale ipotesi l'intervento sarebbe anteriore alla L. 1150/1942, al RD 2105/1937 e al RD 640/1935 e quindi è probabile che sia stato eseguito in assenza di presentazione di variante edilizia alla pratica del 1900 ma che, presumibilmente, si possa considerare che il deposito di tale variante non fosse all'epoca cogente e che, pertanto, la relativa difformità si possa, presumibilmente, considerare non necessitante di regolarizzazione. (normativa di riferimento: normativa edilizia (D.P.R. 380/2001) e norme igienico-sanitarie)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nessuna opera
L'immobile risulta **conforme**.

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



planimetria catastale - stato autorizzato



planimetria alloggio - stato di fatto

planimetria alloggio - difformità riscontrate

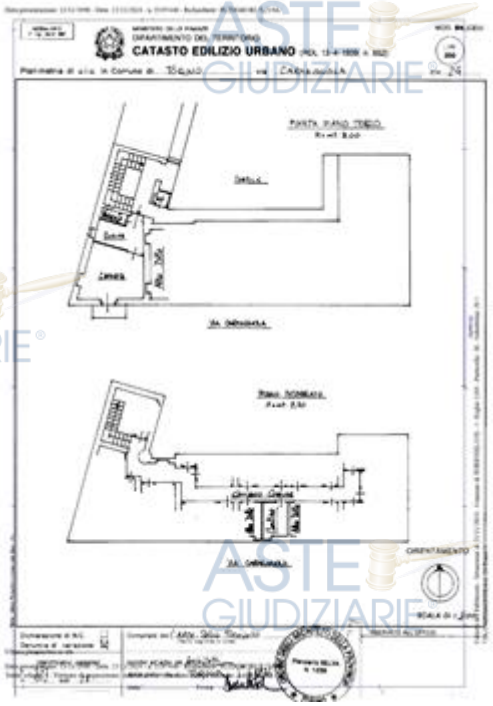
tavola grafica da pratica prot. 249/1900

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: C - Apertura di piccola finestra sulla parete perimetrale, in affaccio sulla proprietà adiacente, non prevista nella pratica edilizia n. 249 del 1900, presentata per ampliamento e soprelevazione (peraltro priva di tavole contenenti il relativo prospetto), ma indicata nella planimetria catastale depositata a seguito della pratica art. 26 L. 47/55 del 1998, presentata per modifiche interne, pratica edilizia priva di tavole grafiche. Non è nota la data di effettiva esecuzione di tale apertura che, comunque, appare realizzata in epoca remota, potenzialmente coeva all'intervento di sopraelevazione dell'edificio quindi indicativamente risalente all'anno 1900. Sotto tale ipotesi l'intervento sarebbe anteriore alla L. 1150/1942, al RD 2105/1937 e al RD 640/1935 e quindi è probabile che sia stato eseguito in assenza di presentazione di variante edilizia alla pratica del 1900 ma che, presumibilmente, si possa considerare che il deposito di tale variante non fosse all'epoca cogente e che, pertanto, la relativa difformità si possa, presumibilmente, considerare non necessitante di regolarizzazione. Si segnala, altresì, che tale finestra non rispetta i requisiti igienico sanitari previste per le aperture dei locali con permanenza di persone (superficie apribile almeno pari a 1/8 alla superficie in pianta del locale). Pertanto in occasione di interventi edilizi che interessino

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

tale locale e che eccedano la manutenzione ordinaria tale finestre potrebbe, con tutta probabilità, essere considerata inadeguata e non sufficiente. (normativa di riferimento: normativa edilizia (D.P.R. 380/2001) e norme igienico-sanitarie)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nessuna opera
L'immobile risulta **conforme**.



planimetria catastale - stato autorizzato

planimetria alloggio - stato di fatto

planimetria alloggio - difformità riscontrate

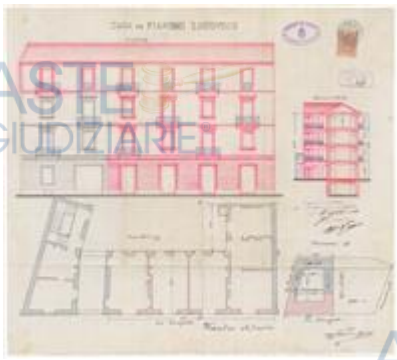


tavola grafica da pratica prot. 249/1900

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA CARMAGNOLA 24, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 6

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

(AURORA - VANCHIGLIA - SASSI - MADONNA DEL PILONE) GIÀ QUARTIERE AURORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Carmagnola 24, quartiere Circoscrizione 6 (Aurora - Vanchiglia - Sassi - Madonna del Pilone) già quartiere Aurora, della superficie commerciale di **42,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al piano 3° (4° p.f.t.), composto da una camera, cucina, gabinetto con bagno e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato; è altresì compreso il servizio igienico posto sul pianerottolo, in comune con altri alloggi del piano. Il tutto come meglio descritto e identificato nella planimetria allegata all'atto a rogito del notaio Enrico MAMBRETTI di Torino (TO) in data 28.06.2001, repertorio n. 106916/10975, registrato a Torino il 13.07.2001 al n. 6151, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 12.07.2001 ai nn. 27073/17585.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° (4° p.f.t.), ha un'altezza interna di 3,20 m.Identificazione catastale:

- foglio 1183 particella 36 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: via Carmagnola n. 24, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da precedente identificativo catastale, identico, a seguito di variazione del 13/11/2024, pratica n. TO0415645, in atti dal 13/11/2024, prot. n. 415645.1/2024, eseguita per aggiornamento planimetrico.
  Coerenze: per l'alloggio: vano scala, pianerottolo comune dal quale ha ingresso, altro alloggio del piano, via Carmagnola, muro perimetrale. per la cantina: corridoio comune dal quale ha ingresso, altra cantina, sottosuolo della via Carmagnola, altra cantina.
  La superficie catastale dell'immobile è pari a 49 m² (totale escluse aree scoperte 48 m²). L'identificativo catastale foglio 1183 particella 36 sub. 28 deriva dal precedente foglio 171 particella 102 sub. 28 a seguito di variazione del 10/06/2013, pratica n. TO0220275, in atti dal 10/06/2013, prot. n. 115869.1/2013, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe). Inoltre, il suddetto identificativo catastale deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 29/05/1991, in atti dal 19/03/1998, prot. n. 7087/1991 eseguita per inserimento cantina. 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 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

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

cartografia con indicazione dell'immobile

facciata lato strada

facciata lato strada - dettaglio

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia — nella media

scuola media inferiore — nella media

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

piscina nella media
verde attrezzato nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 180 m nella media
autostrada distante 4,50 km nella media
ferrovia distante 0.90 km nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media
panoramicità: nella media
livello di piano: al di sotto della media
stato di manutenzione: al di sotto della media
luminosità: nella media
qualità degli impianti: al di sotto della media
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in argomento è costituito da un edificio residenziale plurifamiliare (condominio) sito in Torino, via Carmagnola n. 24, ed è composto da n. 1 scala condominiale; ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a quattro piani fuori terra e un piano interrato; il piano terra è a destinazione d'uso residenziale e depositi, i piani superiori sono a destinazione d'uso residenziale, il piano interrato è destinato a cantine; 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 ciotoli;
- struttura: struttura in elevazione in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti a volta in laterizi, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni pieni, manto di copertura in tegole di laterizio;
- facciata lato strada: intonacata e tinteggiata, al piano terreno è lavorata con motivi ornamentali a fasce orizzontali; i balconi hanno soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra e hanno balaustra in ferro battuto con motivi ornamentali ad eccezione di quelli del quarto pianto che hanno balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; i serramenti sono in legno con vetro semplice e ante a persiana in legno;
- facciate lato cortile: intonacate e tinteggiate; i balconi hanno soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra e hanno balaustra in acciaio con motivo a bacchette verticali; i serramenti sono in prevalenza in legno con vetro semplice;
- ingresso e vano scale: l'ingresso dalla pubblica via avviene tramite un portone pedonale e carraio in acciaio verniciato e vetro che dà accesso all'androne pavimentato in lastre di serizzo e con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; dall'androne si entra nel cortile condominiale per mezzo di un passaggio privo di serramento; dal cortile si accede, quindi, al vano scala condominiale le cui rampe hanno gradini in pietra, pianerottoli in piastrelle di cotto, balaustra in ferro battuto con motivi decorativi;
- 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 condominiale e di impianto di riscaldamento centralizzato;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in discreto stato

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

di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione; il vano scale presente ampie porzioni di pareti prive di intonaco e portate a muratrura a vista.

L’alloggio in argomento è posto al piano 3° (4° p.f.t.) ed è composto da una camera, cucina, gabinetto con bagno e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato; è altresì compreso il servizio igienico posto sul pianerottolo, in comune con altri alloggi del piano. Il tutto come meglio descritto e identificato nella planimetria allegata all'atto a rogito del notaio Enrico MAMBRETTI di Torino (TO) in data 28.06.2001, repertorio n. 106916/10975, registrato a Torino il 13.07.2001 al n. 6151, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 12.07.2001 ai nn. 27073/17585. L'accesso all'appartamento avviene alla scala condominiale.
L'alloggio presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: dal pianerottolo del vano scale del 3° piano tramite un portoncino in legno tamburato;
- cucina: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; presso la zona cucina la parete è rivestita con una fascia di piastrelle di ceramica 50x40 cm fino all'altezza di 110 cm circa dal pavimento; si segnala che tale locale è dotato di finestra di piccole dimensioni, inferiori agli standard normativi e regolamentari igienico-edilizi;
- camera da letto: pavimenti in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- bagno: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm fino all’altezza di 180 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia con box a in alluminio preverniciato e pannelli di policarbonato;
- balcone lato strada: pavimento in piastrelle di gres di varia fattura, balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura cieca;
- serramenti esterni: in alluminio anodizzato con vetro camera, dotati di ante in legno a persiana;
- impianto di riscaldamento: assente; all'atto del sopralluogo i locali sono risultati riscaldati per mezzo di radiatori elettrici su ruote;
- acqua calda sanitaria: prodotta per mezzo di scaldacqua elettrico a parete installato nel bagno;
- impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, antenna TV, 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; lo scrivente precisa che l'alloggio è privo di impianto di adduzione gas naturale (metano) e il piano di cottura è risultato alimentato per mezzo di bombola a gpl;
- cantina: è posta al piano interrato; il corridoio comune ha pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di laterizi a vista, soffitto a volta in laterizi; la cantina è dotata di porta in legno, trovata aperta al momento del sopralluogo, ha pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di laterizi a vista, soffitto a volta in laterizi; è risultata ingombra da notevole quantità di materiali di risulta e rifiuti e quinidi non accessibile;
- 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; sono presenti macchie di muffa sulle pareti esterne, di estensione rilevante in particolare sul soffitto del bagno.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 41,40 m² circa, quella del balcone è di 2,80 mq circa,

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

quella della cantina è di 7,60 m² circa. L'altezza interna dell'alloggio è di 3,20 m circa a centro volta mentre quella della cantina è di 2,70 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 immobilliare
   - planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'alloggio
   - planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate;

3. documentazione edilizia e urbanistica:
   - copia delle pratiche edilizie reperite
   - 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. contratto di locazione.

cucina

camera

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

bagno

cucina

ingresso

balcone lato strada

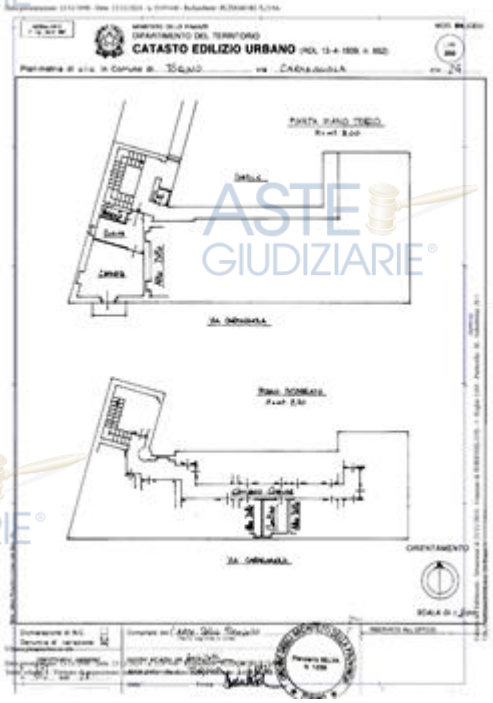
CONSISTENZA:

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

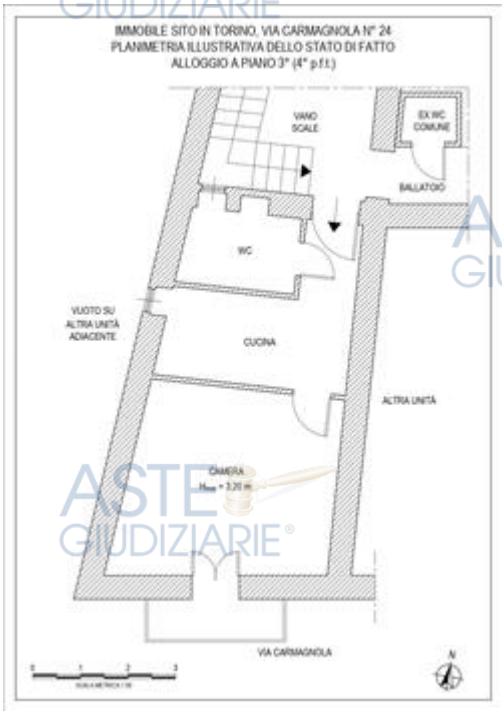
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	41,40	x	100 %	=	41,40
balcone lato strada	2,80	x	25 %	=	0,70
Totale:	**44,20**				**42,10**

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



planimetria catastale unità immobiliare



planimetria alloggio - stato di fatto

ACCESSORI:

cantina, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero romano "X". La cantina risulta identificata con il numero romano "X" nella planimetria allegata all'atto a rogito del notaio Adolfo GATTI di Torino (TO) in data 08.11.1947, repertorio n. 4978/1282, registrato a Torino il 28.11.1947 al n. 6763, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3, in data 06.12.1947 ai nn. 16414/14736, al quale è allegata la planimetria del piano cantine.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	7,60	x	20 %	=	1,52
Totale:	**7,60**				**1,52**

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

planimetria cantina - stato di fatto

scala di accesso al piano cantine

corridoio cantine

cantina

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

cantina

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 occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo (4 anni + 4 anni) registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 2, in data 03/01/2022 al n. 13, con decorrenza dal 01/01/2022 e scadenza al 31/12/2025; l'incidenza sulla stima di detto stato di occupazione è stata valutata tenendo in considerazione la circostanza della prossima scadenza del contratto di locazione.
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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	42,10	x	650,00	=	**27.365,00**
Valore superficie accessori:	1,52	x	650,00	=	**988,00**
					28.353,00

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.353,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.353,00**

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 occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo (4 anni + 4 anni) registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 2, in data 03/01/2022 al n. 13, con decorrenza dal 01/01/2022 e scadenza al 31/12/2025; l'incidenza sulla stima di detto stato di occupazione è stata valutata tenendo in considerazione la circostanza della prossima scadenza del contratto di locazione.
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	42,10	1,52	28.353,00	28.353,00
				28.353,00 €	**28.353,00 €**

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

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:	**€. 2.835,30**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 1.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 24.017,70**

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:	**€. 1.200,89**
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:	**€. 2.228,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. -11,18**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 19.900,00**

data 25/03/2025

il tecnico incaricato
ing. Diego Paltanin

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