



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dot.ssa PAOLA DE MARIA



CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Gabriella Margaira

CF:MRGGRL58E71C955X

con studio in TORINO (TO) Via Principi D'Acaja ,44

telefono: 011433137

fax: 0114477884

email: margaira@libero.it

PEC: gabriella.margaira@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 1 di 17





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1

Appartamento a BEINASCO, Via Giuseppe Verdi 40, piano terra (1 f.t.) di proprietà per la quota di 1/1, piena proprietà, della Sig.ra *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento è così articolato: ingresso, cucina abitabile, camera, servizio igienico, sgabuzzino, giardino ad uso esclusivo (non di proprietà), cantina pertinenziale. al piano interrato (S1.).

Descrizione della zona

Coordinate geografiche.

Coordinate, 45°01'19.55"N 7°34'45.83"E 45°01'19.55"N, 7°34'45.83"E, (Beinasco). Altitudine, 265 m s.l.m. · Superficie, 6,73 km² - Abitanti, 17 303 (31-3-2025).

I beni sono ubicati in zona periferica posta in continuità edilizia e costruttiva con il concentrico di natura prevalentemente residenziale.

L'area dista dal confine con il Comune di Torino circa 1 km. ed è prossima a centri commerciali di rilievo, medie e grandi strutture di vendita (Le Fornaci) diversamente la vocazione di zona è prevalentemente residenziale.

La zona è da ritenersi urbanizzata a buon livello ed edificata nella più parte in tempi relativamente recenti; non si evidenziano nella stessa problematiche relative a parcheggi.

Sono presenti a circa ml. 300 dal sedime di collocazione dell'immobile servizi di autobus e l'accesso alla tangenziale sud di Torino dista circa km.1 dalla zona di localizzazione dell'immobile.

Non sono presenti nella zona attrazioni storico artistiche nè paesaggistiche.

L'alloggio è collocato in zona periferica del Comune di Beinasco; l'edificazione è comunque senza soluzione di continuità a partire dal concentrico di Beinasco sino alla confinante Città di Torino, direzione nella quale è collocato l'immobile in oggetto.

Si tratta di un bi-locale con servizi, più precisamente composto da ampio ingresso privo di ventilazione diretta, camera matrimoniale, cucina abitabile, servizio igienico direttamente areato e ventillato, sgabuzzino, giardino ad uso esclusivo non di proprietà, cantina pertinenziale al piano interrato.

L'alloggio è distinto con la sigla 3A nelle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio come la cantina pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra (1° F.T.) con cantina al piano interrato (S1), con accesso dalla scala seconda all'ingresso principale esterno da via; l'alloggio ha altezza utile interna pari a ml. 2,70, mentre la cantina reca altezza di ml. 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 490 sub. 18 , cat. A2, (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 3,5, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI SNC., piano: PIANO T., superficie mq. 59, escluse le aree scoperte mq. 54, rendita E. 460,94; nella visura. manca l'indicazione del piano S1 della cantina che dovrà essere introdotto nella visura catastale (Alleg.2).





- Coerenze elencate a partire da Nord ed in senso orario:
- alloggio: passaggio condominiale a tre lati, altra proprietà a tre lati, vano scala condominiale.
- cantina, corridoio comune a due lati,, altra proprietà a due lati.,

L'intero edificio sviluppa a due piani f.t. oltre mansarde e piano interrato.

L'immobile è stato costruito costruito nel 2000.

- 1.1 cantina**, composto da 1 locale, identificato con il numero 3A.
- 1.2 altro terreno**.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,95 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.635,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.700,00
Data di conclusione della relazione:	24/07/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

La Sig.ra *** DATO OSCURATO *** ha locale l'appartamento in oggetto alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** dal 01.02.2021 al 01/02/2022; Il contratto, annuale, è stato registrato a Torino 3 in data 09.01.2021 al n. 1477-serie 3T.

Esso non risulta essere stato rinnovato così come dichiarato sia dall'esecutata che dalla Sig.ra [REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'immobile era utilizzato dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** con il suo nucleo familiare (Alleg.10).

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:

Regolamento di condominio, stipulata il 27/02/2001 a firma di Notaio Galleano Bruno di Torino ai nn. 92833 di repertorio, trascritta il 22/03/2021 a agenzia delle Entrate Territorio Ufficio Provinciale di Torino SPI Torino 2 ai nn. 10724/6826, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico notarile.
La formalità è riferita solamente a l'intero edificio (Alleg.10).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/09/2016 a firma di Notaio Volpe Giuseppe di Torino ai nn. 119726/51377 di repertorio, iscritta il 06/09/2016 all' Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio, SPI Torino 2, ai nn. 35422/6148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 99.326,00.

Importo capitale: Euro 49.662,70.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente al bene oggetto di esecuzione

Alleg. 4

ipoteca attiva, stipulata il 05/03/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 6970/11019 di repertorio, iscritta il 06/03/2019 all' Agenzia delle Entrate Territorio Ufficio Provinciale di Torino, SPI TORINO 2 ai nn. 8972/1514, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 207.419,22.

Importo capitale: Euro 103.709,61.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di esecuzione.

Alleg. 4

ipoteca attiva, stipulata il 05/11/2021 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ROMA ai nn. 8778/11021 di repertorio, iscritta il 11/11/2021 all' Agenzia delle Entrate Territorio, Ufficio Provinciale di Torino ,SPI Torino 2, ai nn. 50762/8818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Avviso di accertamento.

Importo ipoteca: Euro 501.061,60.

Importo capitale: Euro 250.530,80.

La formalità è riferita solamente a al bene oggetto di esecuzione.

Alleg. 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento in data 03/01/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 29560 di repertorio, trascritto il 06/02/2025 all'Agenzia delle Entrate Territorio Ufficio Provinciale di Torino, SPI Torino 2, ai nn. 4778/3606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a al bene oggetto di esecuzione.

Alleg. 4.

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: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 739,83

Millesimi condominiali: 42

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di Condominio trascritto.-

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che i millesimi condominiali relati alle scale sono mm.39.

L'edificio condominiale non presenta dotazioni particolari e non è soggetto a vincoli ambientali, paesaggistici o storico artistici.

L'Amministratore *** DATO OSCURATO *** Condominiale *** DATO OSCURATO *** ha presentato *** DATO OSCURATO *** un Ricorso per Decreto ingiuntivo avanti il Giudice di Pace di Torino del 20.01.2025 per l'importo di E. 1.196,41.

Il titolo è rubricato presso il Giudice di Pace di Torino al n. 1926/2025, R.G. 1274/2025, rep. n. 815/2025 del 30.01.2025-Decreto ingiuntivo n. cronologico 3679/2025 del 30.01.2025.- Giudice di pace Dott.ssa *** DATO OSCURATO *** (Alleg. 7).

E' stato anche prodotto un Atto di Precetto redatto dall'Avv. [REDACTED] di Torino del 03.02.2025 per la somma di E. 2.367,73 (Alleg. 7).

Con comunicazione via mail del 30.05.2025 l'Amministratore pro tempore *** DATO OSCURATO *** mi ha comunicato che la *** DATO OSCURATO *** ha provveduto al pagamento di un acconto di E. 813,95 + E. 813,95 rispetto alla maggior somma portata dall'Atto di Precetto, somma che dovrà essere estinta entro il 31.07.2025 (Alleg.7).

L'Amministratore da me sollecitato non si è reso disponibile a fornire nessun altro chiarimento rispetto alle spese condominiali pregresse ed insolute senza evidenziare se vi sono o meno della spese di manutenzione straordinaria già deliberate.

Parrebbe pertanto che le sole somme dovute al Condominio siano la differenza tra E.2.367,73 a dedurre E. 813,95 + E. (813,95+813,95) = E. 739,83.

Si precisa che nella tabella delle spese generali i millesimi di proprietà sono 42 mentre nella tabella delle spese gestione scale i millesimi sono pari a 39.

E' presente il Regolamento di Condominio, per atto notarile pubblico del Notaio Galleano Bruno di Torino, in data 27/02/2001 rep. 92833, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Territorio, Ufficio Provinciale di Torino, SPI Torino 2, in data 22/03/2001 ai nn. 10724/6826.

Regolamento di Condominio - obblighi e divieti

art.4...omissis... *Le porzioni di terreno sono in "uso esclusivo" intendendosi con ciò l'uso perpetuo, per la piantumazione di prato permanente o di piante da ornamento da parte degli utenti, con assunzione delle relative servitù ed obbligo del mantenimento e del sostenimento delle eventuali spese per il ripristino e la manutenzione sia del terreno che dei marciapiedi ed altri manufatti contenuti all'interno di ogni singola porzione...omissis..*

Art. 5:lettera"c"...è vietata l'alienazione, la locazione o la concessione in uso delle porzioni di terreno di cui al precedente art. 4 a persone diverse dai condomini proprietari delle unità immobiliari del condominio...omissis.

- lett. d) è vietato erigere costruzioni, verande o altro manufatto di carattere stabile o temporaneo sui terrazzi e balconi, (omissis) ed in generale eseguire lavori o modifiche che possano comunque altare la disponibilità, la linea architettonica o l'estetica dell'edificio o che in qualunque modo possano arrecare pregiudizio agli altri comproprietari; (omissis).

-lett. i) le unità immobiliari devono essere adibite agli usi di abitazione e a qualsiasi altro uso lecito,

con esclusione di sedi di Associazioni sportive e simili, circoli politici, studi professionali, sale da ballo o comunque usi contrari alla decenza, moralità ed igiene; ...omissis.

Art. 8 E' vietato cedere in locazione le unità immobiliari a persone o famiglie che non osseggano doti di moralità e di educazione civica.

art. 12 (omissi) è vietato destinare i locali degli stabili ad uso sanatorio, agenzia di pegni, sala da ballo, circolo ricreativo, sede di partito o di setta religiosa, fare deposito, neppure all'interno dei posti auro, di sostnze esplosive o che abbiano esalazioni nocive e/o agradevoli, fare comunque uso contrario alla moralità, alla decenza e all'igiene...(omissis) - (Alleg.8).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di L'INTERO, in forza di Atto di compravendita (dal 02/09/2016), con atto stipulato il 02/09/2016 a firma di Notaio Volpe Giuseppe di Torino ai nn. 119725/51376 di repertorio, registrato il 05/09/2016 a TORINO 2 Ufficio Entrate ai nn. 20836, trascritto il 06/09/2016 all' Agenzia delle Entrate Territorio, Ufficio Provinciale di Torino, SPI Torino 2, ai nn. 35421/23814.
Il titolo è riferito solamente a al bene oggetto di esecuzione (Alleg.6).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 05/02/2010), con atto stipulato il 27/02/2001 a firma di Notaio GALLEANO Bruno di Torino ai nn. 92835 di repertorio, trascritto il 22/03/2001 all' Agenzia delle Entrate Teritorio, Ufficio Provinciale di Torino, SPI Torino 2, ai nn. 10726/6828.

La compravendita ha ad oggetto il bene sottoposto ad esecuzione ed altro immobile (F.11. PART. 490, SUB.3 del NCEU del Comune di Beinasco)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/02/2010 fino al 02/09/2016), con atto stipulato il 05/02/2010 a firma di Notaio Cinque Riccardo di Torino ai nn. 22567/10835 di repertorio, trascritto il 22/02/2010 all' Agenzia delle Entrate Territorio, Ufficio Provinciale di Torino, SPI Torino 2, ai nn. 7039/4461.

L'atto di compravendita riguarda il bene oggetto di esecuzione ed altra unità immobiliare non colpita da pignoramento (F. 11, part. 490, sub 3 del NCEU del Comune di Beinasco)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/02/2010 fino al 02/09/2016), con atto stipulato il 05/02/2010 a firma di Notaio CINQUE Riccardo di Torino ai nn. 22567/10835 di repertorio, trascritto il 22/02/2010 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino, SPI Torino 2, ai nn. 7039/4461.

La compravendita riguarda il bene oggetto di esecuzione ed altra unità immobiliare (F. 11, part. 490, sub 3 del NCEU del Comune di Beinasco)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Convenzione Edilizia

L'edificio è stato edificato ai sensi della Convenzione Edilizia rogita Notaio Bruno Galleano di Torino il giorno 10 dicembre 1998 rep. n. 89273 atto n. 20461.

Detta Convenzione è riferita alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo e nulla prescrive in merito alla cessione degli immobili, che sono quindi trasferibili regolarmente.

Si precisa che il rilascio della licenza di Abitabilità da parte del Comune attesta l'ottemperanza nel rispetto degli obblighi contenuti nella Convenzione da parte del proponente la medesima nonché l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **65/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di nuovo edificio residenziale, rilasciata il 23/03/1999 con il n. 65/98 di protocollo, agibilità del 07/03/2003.

Il titolo è riferito all'costruzione -(Alleg.9).

Concessione Edilizia N. **62/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a concessione edilizia n. 65/98, rilasciata il 05/07/1999 con il n. 62/99 di protocollo. Relativa all'intera costruzione. Detta pratica attesta la regolarità edilizia dell'immobile con la sola esclusione dello spostamento della porta dello sgabuzzino (Alleg.9).

Denuncia D'Inizio Attività N. **non presente** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti interne ed esterne, rilasciata il 07/02/2000 (Alleg.9).

Denuncia D'Inizio Attività N. **1550** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne ed esterne, rilasciata il 23/01/2001 (Alleg.9).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Area normativa denominata RC 2 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI RECENTE IMPIANTO A PREVALENTE TIPOLOGIA CONDOMINIALE (Alleg.10)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La porta di accesso allo sgabuzzino non si apre nell'ingresso bensì frontalmente alla cucina. La variazione non rientra nell'ambito delle tolleranze e deve essere regolarizzata con la presentazione di Segnalazione Certificata D'inizio Attività in Sanatoria. (normativa di riferimento: Testo unico per l'Edilizia - D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione d'Inizio Attività in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €.516,00
- Diritti di Segreteria : €.150,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: Dalla data di protocollo della Segnalazione D'inizio Attività in Sanatoria

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: spostamento porta sgabuzzino (normativa di riferimento: Articolo 29, comma 1-bis, della Legge 52/1985, introdotto dall'Articolo 19, comma 14, del decreto legge 78/2010, convertito con modificazioni in Legge 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all' immobile pignorato.

Nel caso di specie sotto il profilo catastale, la difformità rilevata è di natura non sostanziale e come tale non produce variazioni della rendita catastale, può quindi non essere redatta la variazione catastale.

Dovrà essere diversamente introdotto in visura il è piano S1 relativo alla cantina.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Beinasco legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all'edificio condominiale.

Immobile collocato in zona urbanisticamente propria.

L'immobile è stato edificato nell'ambito di attuazione di Convenzione Edilizia Libera e non ostativa la trasferibilità degli immobili.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: C.C. e C.P.C.)

L'immobile risulta **conforme**

Deve essere introdotto in visura il piano S1 individuante la cantina.

Risulta presente la continuità delle trascrizioni e gli atti pregiudizievoli sono tutti riferiti al solo bene pignorato.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: CEI 64-8 -CEI 64-8)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto elettrico : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni lavorativi

Questa situazione è riferita solamente all' immobile pignorato.

Si tratta nel caso di specie di verificare la funzionalità dell'impianto ai sensi della norma CEI 64-8 e del Decreto Ministeriale n. 37/2008 poichè l'immobile è stato costruito in data anteriore all'entrata in vigore di tali norme.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Verifica della funzionalità della caldaia e monitoraggio dei



fumi controlli (normativa di riferimento: D.lgs 192/05-DPR 74/2013-EU 2016/426)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica di funzionalità e controllo emissioni: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 giorno; intervento dell'operatore

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato.

Si tratta di verificare la funzionalità globale della caldaia nella buona sostanza anche in riferimento alla normativa regionale in vigore ed al Catasto Regionale caldaie



BENI IN BEINASCO VIA GIUSEPPE VERDI 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1



Appartamento a BEINASCO, Via Giuseppe Verdi 40, piano terra (1 f.t.) di proprietà per la quota di 1/1, piena proprietà, della Sig.ra *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento è così articolato: ingresso, cucina abitabile, camera, servizio igienico, sgabuzzino, giardino ad uso esclusivo (non di proprietà), cantina pertinenziale. al piano interrato (S1.).

Descrizione della zona

Coordinate geografiche.

Coordinate, 45°01'19.55"N 7°34'45.83"E 45°01'19.55"N, 7°34'45.83"E, (Beinasco). Altitudine, 265 m s.l.m. · Superficie, 6,73 km² - Abitanti, 17 303 (31-3-2025).

I beni sono ubicati in zona periferica posta in continuità edilizia e costruttiva con il concentrico di natura prevalentemente residenziale.

L'area dista dal confine con il Comune di Torino circa 1 km. ed è prossima a centri commerciali di rilievo, medie e grandi strutture di vendita (Le Fornaci) diversamente la vocazione di zona è prevalentemente residenziale.

La zona è da ritenersi urbanizzata a buon livello ed edificata nella più parte in tempi relativamente recenti; non si evidenziano nella stessa problematiche relative a parcheggi.

Sono presenti a circa ml. 300 dal sedime di collocazione dell'immobile servizi di autobus e l'accesso alla tangenziale sud di Torino dista circa km..1 dalla zona di localizzazione dell'immobile.

Non sono presenti nella zona attrazioni storico artistiche nè paesaggistiche.

L'alloggio è collocato in zona periferica del Comune di Beinasco; l'edificazione è comunque senza soluzione di continuità a partire dal concentrico di Beinasco sino alla confinante Città di Torino, direzione nella quale è collocato l'immobile in oggetto.

Si tratta di un bi-locale con servizi, più precisamente composto da ampio ingresso privo di ventilazione diretta, camera matrimoniale, cucina abitabile, servizio igienico direttamente areato e ventiato, sgabuzzino, giardino ad uso esclusivo non di proprietà, cantina pertinenziale al piano interrato.

L'alloggio è distinto con la sigla 3A nelle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio come la cantina pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra (1° F.T.) con cantina al piano interrato (S1), con accesso dalla scala seconda all'ingresso principale esterno da via; l'alloggio ha altezza utile interna pari a ml. 2,70, mentre la cantina reca altezza di ml. 2,80.





Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 490 sub. 18 , cat. A2, (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 3,5, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI SNC., piano: PIANO T., superficie mq. 59, escluse le aree scoperte mq. 54, rendita E. 460,94; nella visura. manca l'indicazione del piano S1 della cantina che dovrà essere introdotto nella visura catastale (Alleg.2).
- Coerenze elencate a partire da Nord ed in senso orario:
- alloggio: passaggio condominiale a tre lati, altra proprietà a tre lati, vano scala condominiale.
- cantina, corridoio comune a due lati,, altra proprietà a due lati.,

L'intero edificio sviluppa a due piani f.t. oltre mansarde e piano interrato.

L'immobile è stato costruito costruito nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale, posto nelle vicinanze del Comune di Torino).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non sono presenti attrazioni storico paesaggistiche.



SERVIZI

centro commerciale

ottimo

COLLEGAMENTI

autobus distante ml. 300

tangenziale distante ml. 1000

al di sopra della media

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio condominiale

Si tratta di un condominio orizzontale elevato a due piani fuori terra composto da due corpi di fabbrica quadrangolari uniti tra di loro; i due corpi di fabbrica hanno copertura a quattro falde caratterizzate ciascuno da due grandi abbaini.

L'edificio è interamente destinato alla residenza.

La struttura della costruzione è di cemento armato compreso il tetto ed esso reca manto di tegole semi-piane.

I prospetti esterni sono ultimati in prevalenza a paramano faccia vista ed ampie fasce verticali ad intonaco a civile tinteggiato di colore giallo; sono presenti al secondo livello di piano aperture centinate.

L'edificio è collocato all'interno di un'area interamente delimitata e recintata con la presenza di un vialetto pavimentato in materiale lapideo tipo pietra di Luserna, che disimpegna l'accesso ai due vani scala condominiali.

Il prospetto fronte vano scala reca vetrate pressochè a tutt'altezza con la presenza di serramentistica metallica di colore verde e vetri con tipologia a specchio.

I serramenti della costruzione sono diversamente lignie con vetri a camera e sistema di chiusura a persiane lignee; sono presenti le zanzariere.

L'edificio è privo di ascensore

Il riscaldamento è autonomo a gas di rete per ciascuna utenza condominiale.

L'androne presenta pareti intonacate e tinteggiate; la pavimentazione, le pedate e le alzate della scala sono di pietra tipo granito rosa Sardo; i parapetti della scala sono metallici a disegno semplice con mancorrente ligneo.

Gli impianti condominiali sono da ritenersi a norma ai sensi dei disposti normativi vigenti.

L'edificio si presenta in più che sufficienti condizioni di manutenzione di recente formazione (anno 2000); documenta interventi conservativi intercorsi nel tempo.

L'appartamento e le sue pertinenze (Alleg. 1, 2, 3)

L'appartamento è uni-famigliare e fruisce di due fronti conseguenti tra di loro direttamente ventilati ed areati a nord ed est; sul lato nord, che corrisponde anche all'ingresso principale è presente un giardinetto ad uso esclusivo; è inoltre presente al piano interrato una piccola cantina.

Illuminazione, ventilazione e panoramicità dell'appartamento sono da ritenersi buone per la presenza di fronti esterni liberi da ingombri strutturali.

Sul lato sud, la costruzione confina con terreni a destinazione d'uso agricola.

L'alloggio si presenta in più che sufficienti condizioni di manutenzione.

Gli impianti rimangono da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti ma dalla loro osservazione non emergono sostanziali problematiche

Il riscaldamento è autonomo a gas di rete.

Articolazione degli spazi interni: ingresso piuttosto ampio e non direttamente ventilato, camera matrimoniale separata dall'ingresso con vetrata scorrevole opacizzata e pavimentazione a palchetto ligneo incollato, cucina abitabile, servizio igienico direttamente areato e ventilato, sgabuzzino.

Ad esclusione della camera da letto tutte le rimanenti pavimentazioni sono di monocottura ceramica di media qualità..

Il portoncino d'ingresso è ligneo blindato; i rimanenti serramenti sono lignei con vetri a camera, protetti da zanzariere e recanti persiane lignee.

Il bagno è completo di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie dotato di vasca;



esso reca rivestimenti ceramici sino ad un'altezza di circa ml. 2,20.

Le porte interne sono lignee di tipo comune con specchiature vitree centinate.

L'altezza interna è pari a ml.2,70.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono buone.

Si precisa che l'Attestato di prestazione Energetica ha superato i dieci anni di validità (Alleg. 1, 3).

La cantina (Alleg. 1 e 2)

La cantina corrisponde a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali; essa è dotata di porta metallica a battente e pareti ultimate al rustico comunque tinteggiate.

Il piano cantinato reca pavimentazioni di battuto cementizio liscio .

La sua altezza interna è pari a medi ml. 2,80.

CLASSE ENERGETICA:

[162.36 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE 2009 2004480154 registrata in data 12/01/2010

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
	0,00	x	%	=	0,00
Alloggio	51,00	x	100 %	=	51,00
Totale:	51,00				51,00

ACCESSORI:

cantina, composto da 1 locale, identificato con il numero 3A.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	7,00				1,75

altro terreno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino ad uso esclusivo	42,00	x	10 %	=	4,20
Totale:	42,00				4,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di zona

Descrizione: quadrilocale al piano secondo f.t. con mansarda

Indirizzo: Beinasco via Verdi 40

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 239.000,00 pari a 2.390,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 191.200,00 pari a 1.912,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare del territorio

Descrizione: bilocale al piano rialzato

Indirizzo: via Mirafiori prossima a via Verdi

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.916,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 111.550,00 pari a 1.859,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di zona

Descrizione: trilocale al piano terreno

Indirizzo: Beinasco via Principe Amedeo 47

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 1.986,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 134.100,00 pari a 1.788,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	191.200,00	111.550,00	134.100,00
Consistenza	56,95	100,00	60,00	75,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.390,00	1.916,67	1.986,67

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 13 di 17

livello di piano	6,00	6,00	6,00	6,00
stato di conservazione	5,00	6,00	6,00	6,00
coefficiente di lumiosità	6,00	7,00	6,00	6,00
coefficiente di esposizione e vista	5,00	7,00	6,00	6,00
riscaldamento autonomo	7,00	7,00	3,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.788,00	1.788,00	1.788,00
livello di piano	-10 %	-19.120,00	-11.155,00	-13.410,00
stato di conservazione	-10 %	-19.120,00	-11.155,00	-13.410,00
coefficiente di lumiosità	0 %	0,00	0,00	0,00
coefficiente di esposizione e vista	-3 %	-5.736,00	-3.346,50	-4.023,00
riscaldamento autonomo	5 %	9.560,00	5.577,50	6.705,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		191.200,00	111.550,00	134.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-76.973,40	-5.453,40	-32.273,40
livello di piano		0,00	0,00	0,00
stato di conservazione		19.120,00	11.155,00	13.410,00
coefficiente di lumiosità		0,00	0,00	0,00
coefficiente di esposizione e vista		11.472,00	3.346,50	4.023,00
riscaldamento autonomo		0,00	22.310,00	26.820,00
Prezzo corretto		144.818,60	142.908,10	146.079,60

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

144.602,10

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 14 di 17



Divergenza:

2,17% < %

Alloggio caratterizzato per tipologia e collocazione da un buon livello di commerciabilità.

Il valore dell'immobile si attesta sui valori di mercato medi della zona per tipologie residenziali similari.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,00	x	2.539,11	=	129.494,61
Valore superficie accessori:	5,95	x	2.539,11	=	15.107,70
					144.602,31



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
a garanzia di vizi	-7.230,12
riduzione per vendita giudiziarie	-28.920,46



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.451,73**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.451,73**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



La seguente valutazione viene eseguita con riferimento alla norma UNI 11612 e s.m.i. relativa alla "stima del valore di mercato degli immobili" e con l'applicazione del Procedimento di stima comparativo, Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione.

L'approccio all'applicazione del "valore di mercato" prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e deve tener conto delle relazioni tra i valori richiesti e ciò con particolare riferimento alla ricerca dei comparabili derivanti dall'osservazione del mercato immobiliare, e quelli conseguiti.

Si terrà quindi in conto nella valutazione l'incidenza dei discostamenti che intercorrono tra i prezzi offerti e quelli effettivamente conseguiti a trattativa intercorsa.

La valutazione verrà condotta con riferimento alle informazioni che è risultato possibile assumere nella zona di collocazione degli immobile; *per l'alloggio* e relative pertinenze si terrà ancora conto dei coefficienti riduttivi o maggiorativi relativi all'ubicazione, alla tipologia costruttiva, della destinazione d'uso, della presenza di peculiarità, della consistenza, dello stato di occupazione, della dotazione di servizi ed infrastrutture di area.

Limiti e modalità di svolgimento dell'incarico

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 15 di 17





Le conclusioni del lavoro svolto devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- le informazioni che costituiscono il supporto qualitativo e quantitativo della presente relazione sono state reperite mediante le ricerche eseguite l'Agenzia del Territorio di Torino sul Comune di Beinasco, nonché dai dati emersi dai sopralluoghi eseguiti in situ e della documentazione fornita dalla committenza.
- la valutazione viene eseguita alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e non tiene quindi conto di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile (ad esempio nuove normative di settore, variazioni della normativa urbanistica ed edilizia, fiscale, diversi scenari politici e sociali che possono influenzare i contenuti della presente sia peggiorativi che migliorativi).

Prima di fornire considerazioni, risposte, esplicitare i criteri estimativi. è necessario sottolineare che *"il giudizio finale di stima sarà ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di discrezionalità"* che lo porterà ad attribuire al bene ed alle sue parti il valore ritenuto più aderente al caso di specie: e' importante avere presente tale concetto poiché i metodi dettati dalla disciplina estimativa non contemplano le innumerevoli circostanze che possano riguardare una stima ed è per questo che le valutazioni finali vengono sempre integrate e completate dal giudizio estimativo del professionista incaricato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Beinasco, agenzie: Agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 16 di 17



1	appartamento	51,00	5,95	108.451,73	108.451,73
				108.451,73 €	108.451,73 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unico Lotto

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

€. 1.816,00

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

€. 106.635,73

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 1.176,00

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

€. 739,83

Arrotondamento del valore finale:

€. 19,90

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

€. 104.700,00

data 24/07/2025

il tecnico incaricato
Gabriella Margaira