



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 777/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO DI CORSO TELESIO 82/1, 82/3, 86, 88, TORINO



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

DOTT.SSA SABRINA GAMBINO



CUSTODE:

AVV. ALESSANDRA CARRONI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/12/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Federico Ratti**

CF:RTTFCR81A11L219M

con studio in TORINO (TO) VIA SAN QUINTINO, 38

telefono: 3474089245

email: federicoratti@gmail.com

PEC: federicoratti@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Federico Ratti

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 777/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TORINO CORSO BERNARDINO TELESIO 86, della superficie commerciale di **79,63** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO OVVERO UN APPARTAMENTO SITO IN \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* AL PIANO RIALZATO E COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO CUCINA, N. 2 CAMERE, BAGNO, BALCONE LATO CORTILE E CANTINA AL PIANO INTERRATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di 297 CM..Identificazione catastale:

- foglio 1169 particella 375 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 825,04 Euro, indirizzo catastale: CORSO BERNARDINO TELESIO 86, piano: T-S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: VANO SCALA, VUOTO SU CORSO TELESIO, ALTRA PROPRIETA' NEL CIVICO 82, VUOTO SU CORTILE INTERNO

L'intero edificio sviluppa 10 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,63 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.440,28</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.440,28</b>
Data della valutazione:	<b>31/12/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Lo scrivente, ottenuto il certificato di residenza dell'esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , procedeva all'invio della raccomandata con avviso di ritorno al fine di informarlo della data in cui si sarebbe svolto il sopralluogo sul bene oggetto della presente procedura (all. 1).

Al momento del sopralluogo, esperito alla presenza anche della nominata Custode, l'unità



immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare risultava nel possesso dell'esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il tutto come risulta dal verbale allegato (all. 1).

Le operazioni pertanto proseguivano sull'immobile sito in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche (all. 2) e la misurazione dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

Veniva poi esperita un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate (all.3) da cui risulta che per l'immobile in oggetto non sono in essere nè contratti di locazione nè di comodato d'uso.

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che viene qui allegato nella sua "targhetta di riepilogo" (all. 5).

Per quanto esaminato non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020.

Lo scrivente prendeva anche contatto con l'Amministratore di Condominio al fine di verificare la situazione debitoria aggiornata dell'esecutato (all. 10) e recuperare copia del Regolamento di Condominio (all. 9), depositato con atto a rogito Notaio Dott. Barberis in data 24.06.1969, repertorio n. 57293.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

LO SCRIVENTE ESEGUIVA ANCORA ULTERIORE INDAGINE IPOTECARIA (ALL. 11) PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE AL FINE DI VERIFICARE EVENTUALI ULTERIORI FORMALITA' E/O GRAVAMI: NULL'ALTRO VENIVA REPERITO COME RISULTA DALLA NOTA ALLEGATA (ALL. 11).

##### 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 11/07/2011 a firma di ATTO NOTARILE PUBBLICO ai nn. 66494/24841 di repertorio, iscritta il 02/08/2011 a AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 1 ai nn. 30776/5418, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 290000.

Importo capitale: 145000.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

SI RIMANDA A TUTTE LE ULTERIORI INFORMAZIONI CONTENUTE NELLA SEZIONE D DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.



#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/09/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 21171/2024 di repertorio, trascritta il 15/10/2024 a AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 1 ai nn. 41139/31985, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE/VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. SI INTENDONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO TUTTE LE ACCESSIONI, ACCESSORI, FRUTTI E PERTINENZE COME PER LEGGE ED USO.

#### 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: €. 1.600,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 7.300,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO PER QUANTO INDAGATO

Ulteriori avvertenze:

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo qui indicato, riferito allo scrivente da parte dell'amministratore (all. 10) è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio (all. 9).

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/07/2011), con atto stipulato il 11/07/2011 a firma di NOTAIO DOTT. GIOVANNI BATTISTA RICCIOTTI ai nn. 66493/24840 di repertorio, registrato il 01/08/2011 a TORINO 1 ai nn. 20158, trascritto il 02/08/2011 a AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 1 ai nn. 30775/20858

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 05/04/1996 fino al 11/07/2011), con atto stipulato il 05/10/1996 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 27/7470 di repertorio, trascritto il 14/01/2008 a AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI





TORINO 1 ai nn. 2242/1736.

EREDE PER TESTAMENTO PERENTE IN TERZO GRADO, NOTAIO GIANELLI DI TORINO  
PUBBLICATO IL 24/09/1996 REGISTRATO A TORINO IL 26/09/1996 AL N. 24013.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IN VIA PRELIMINARE LO SCRIVENTE PRECISA CHE LE PRATICHE EDILIZIE  
ESAMINATE RISULTANO ARCHIVIAE SOTTO IL CIVICO N. 84: AL RIGUARDO SI  
PRECISA CHE QUESTO CIVICO NON E' PIU' ESISTENTE.

LA PRATICA EDILIZIA 1449 E LA SUCCESSIVA 1222 RIGUARDANO SIA IL FABBRICATO  
VERSO CORSO TELESIO DI CUI ALL'ATTUALE CIVICO 86 SIA QUELLO VERSO  
L'INTERNO DI CUI ALL'ATTUALE CIVICO 82/1 E 82/3.

LA PRATICA N. 1449 NON CONTIENE I DISEGNI RELATIVI AL FABBRICATO VERSO  
CORSO TELESIO (COME DA ATTUALE CIVICO 86): IL PROVVEDIMENTO RIFERISCE  
PERO' DI MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE.

LO SCRIVENTE PRECISA CHE LA PRATICA N. 1222 PREVEDEVA LA REALIZZAZIONE  
DEL FABBRICATO IN CUI INSISTE LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE,  
SOSTANZIALMENTE COME SI PRESENTA OGGI AL NETTO DI ALCUNE IRREGOLARITA'  
RILEVATE NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO DI CUI SI DIRA'.

LO SCRIVENTE NON HA REPERITO PRATICHE SUCCESSIVE DI INTERESSE PER LA  
VICENDA E/O RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE.

DI QUANTO INDIVIDUATO VIENE ALLEGATO ESTRATTO (ALL. 8).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **1958-1-40231**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di  
CASA A 10 PIANI F.T. E A 5 P.F.T. + ARR., presentata il 29/10/1958 con il n. 1958-1-40231 di  
protocollo

LICENZA EDILIZIA N. **1449**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTI  
ALLE PRATICHE PRECEDENTI, presentata il 12/05/1960 con il n. 1960-1-90081 di protocollo,  
rilasciata il 07/09/1960 con il n. 1449 di protocollo, agibilità del 27/06/1963 con il n. 184 di  
protocollo.

AGIBILITA PROT. N. 1963-2-50035; DISEGNO PER LA PORZIONE SU CORSO TELESIO NON  
DISPONIBILE PRESSO L'ARCHIVIO EDILIZIO

LICENZA EDILIZIA N. **1222**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTI,  
presentata il 22/10/1960 con il n. 1960-1-50192 di protocollo, rilasciata il 07/05/1962 con il n. 1222  
di protocollo, agibilità del 27/06/1963 con il n. 184 di protocollo.

AGIBILITA PROT. N. 1963-2-50035;

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Misto M1



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LO SCRIVENTE PRECISA ULTERIORMENTE COME LE DIFFORMITA' RILEVATE TRA LO  
STATO ULTIMO AUTORIZZATO (OVVERO QUELLO INDICATO NELLA PRATICA N. 1222) E



QUELLO RILEVATO IN LOCO NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO (SOMAMRIAMENTE SCHEMATIZZATO NELLA PLANIMETRIA ALL. 7), RIGUARDANO PRINCIPALMENTE MODIFICHE ALLE PARTI COMUNI (FINESTRA SU STRADA, ZONA BAGNO/BALCONE /ANGOLO COTTURA VERSO I LCORTILE) E PERTANTO DOVRANNO RAGIONEVOLMENTE ESSERE OGGETTO DI UNA PIU' AMPIA SANATORIA CONDOMINIALE PIUTTOSTO COMPLESSA STANTE LE DIFFORMITA' RILEVATE E CON ESITO ATTUALMENTE NON PREVEDIBILE E CON COSTI ATTUALMENTE NON PREVENTIVABILI IN MANIERA CERTA MA SOLAMENTE IPOTIZZABILI IN VIA PRUDENZIALE E DI LARGA MASSIMA. I TEMPI DI REGOLARIZZAZIONE PER PRATICHE SIMILI E COSI' COMPLESSE SONO PIUTTOSTO INCERTI E COMUNQUE MEDIO/LUNGHI. IN OGNI CASO IL CONDOMINIO DOVRA' AFFIDARE SPECIFICO INCARICO AD UN PROFESSIONISTA ABILITATO PER LE OPPORTUNE VERIFICHE E ATTIVITA' NECESSARIE.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: LO SCRIVENTE HA EVIDENZIATO DIFFORMITA' SIA IN MERITO ALLA DISTRIBUZIONE INTERNA SIA PER QUANTO RIGUARDA LA POSIZIONE DI UNA FINESTRA ESTERNA VERSO IL CORSO TELESIO SIA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO IN CUI INSISTE IL BAGNO, IL BALCONE INTERNO E L'ANGOLO COTTURA. QUESTA SITUAZIONE EMERGE CHIARAMENTE DAL CONFRONTO TRA L'ULTIMO STATO AUTORIZZATO (PRATICA N. 1222) E LO STATO DI FATTO RILEVATO DALLO SCRIVENTE. ANCORA SI PRECISA CHE LA VERANDA PRESENTE NEL BALCONE LATO CORTILE RISULTA PRIVA DI TITOLO E PERTANTO DOVRA' ESSERE ELIMINATA; INOLTRE ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE DOVRA' ESSERE CREATO IDONEO ANTIBAGNO OGGI NON PRESENTE (normativa di riferimento: DPR 380/01, REGOLAMENTO EDILIZIO DI TORINO, PIANO REGOLATORE GENERALE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA PER LE MODIFICHE DELLE PARTI ESTERNE VERSO CORSO TELESIO E CORTILE NONCHE' LA DISTRIBUZIONE INTERNA. AL RIGUARDO SI PRECISA CHE TRATTANDOSI DI MODIFICHE ESTERNE DI PARTI COMUNI (FACCIATA) OCCORRERA' VERIFICARE CON L'UFFICIO TECNICO SE SIA POSSIBILE PROCEDERE CON UNA PRATICA SINGOLA PER QUESTA UNITA' CON IL BENESTARE DEL CONDOMINIO OPPURE CON UNA PRATICA DI REGOLARIZZAZIONE DA PRESENTARSI A CURA DEL CONDOMINIO AL FINE DI REGOLARIZZARE L'INTERO STABILE. QUALORA LA PRATICA FOSSE SINGOLA PER L'UNITA' SI POTREBBERO INCLUDERE ANCHE LE REGOLARIZZAZIONI DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA; QUALORA FOSSE CONDOMINIALE SI DOVRA' POI PROCEDERE CON UNA CILA IN SANATORIA PER LE SOLE MODIFICHE INTERNE DELL'UNITA' OGGETTO DELLA PERIZIA. IN VIA PRUDENZIALE SI TERRA' QUI CONTO DI COSTI INDICATIVI CHE DOVRANNO POI ESSERE APPROFONDITI A SEGUITO DI SPECIFICO INCARICO AD UN PROFESSIONISTA.

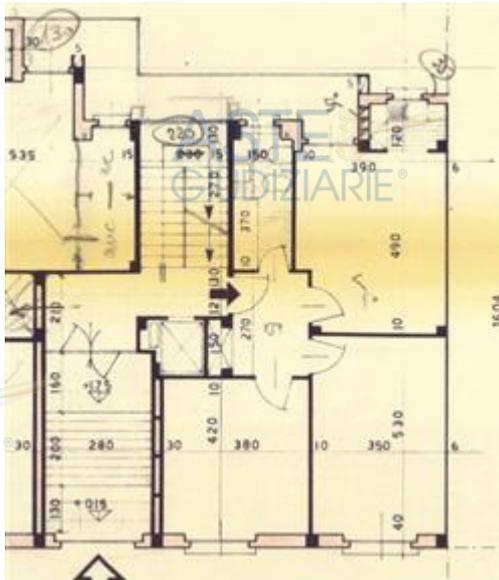
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONERI TECNICI (VALUTATI IN VIA PRUDENZIALE E DI LARGA MASSIMA): €4.000,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: €150,00
- SANZIONE (INDICATA IN VIA PRUDENZIALE E DI LARGA MASSIMA E DA DETERMINARSI A CURA DEL COMUNE): €2.500,00
- INTERVENTI INTERNI DI REGOLARIZZAZIONE (ELIMINAZIONE VERANDA,

Tempi necessari per la regolarizzazione: 18 MESI.

PRELIMINARMENTE LO SCRIVENTE PREMETTE CHE LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE ESTERNE PRESENTI APPARE PIUTTOSTO COMPLESSA STANTE L'OGGETTIVA DIVERSITA' DI QUANTO REALIZZATO DA QUANTO AUTORIZZATO (RISPETTO ALLE PRATICHE CHE LO SCRIVENTE E' RIUSCITO AD ESAMINARE COME PERTINENTI PER IL FABBRICATO IN OGGETTO INDIPENDENTEMENTE DALLA PRESENZA DEL RILASCIO DELL'AGIBILITA'); PERTANTO IL TEMA APPARE PIUTTOSTO COMPLESSO E DALL'ESITO INCERTO ALLO STATO ATTUALE E L'EFFETTIVA FATTIBILITA' DELLA REGOLARIZZAZIONE DOVRA' ESSERE ATTENTAMENTE VERIFICATA CON L'UFFICIO TECNICO. SI PRECISA CHE TRATTANDOSI DI MODIFICHE ESTERNE SU PARTI COMUNI E' POSSIBILE CHE SI DEBBA PROCEDERE CON LA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA A LIVELLO CONDOMINIALE. NELLA PRESENTE STIMA SI TERRA' CONTO IN VIA PRUDENZIALE DEI COSTI INDICATIVI CHE DOVRANNO ESSERE POI APPROFONDITI DAL PROFESSIONISTA NOMINATO DAL CONDOMINIO AL FINE DI VERIFICARE L'ESISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI IRREGOLARITA' SULLE PARTI COMUNI.



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA N. 1222 PROT. N. 1960\_1\_50192



PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFERENTE DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI PRATICA CATASTALE DOCFA PER LA CORRETTA DISTRIBUZIONE INTERNA A SEGUITO DELLA PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA.

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

Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA: €100,00
- ONERI TECNICI: €800,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE.

SI PRECISA CHE QUESTA REGOLARIZZAZIONE POTRA' AVVENIRE SOLO DOPO LA PRESENTAZIONE E L'OTTENIMENTO DELLA SANATORIA EDILIZIA. ANCORA SI SEGNALE CHE IN BASE ALLE ULTIME DIRETTIVE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, CONSIDERANDO CHE LA CANTINA RISULTA ANCORA ABBINATA ALL'APPARTAMENTO, OCCORRERA' PROCEDERE ALLO SCORPORO CON LA CREAZIONE DI UN SUBALTERNO AUTONOMO E DISTINTO PER L'APPARTAMENTO E PER LA CANTINA.



APPARTAMENTO, PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO CORSO BERNARDINO TELESIO 86  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO CORSO BERNARDINO TELESIO 86, della superficie commerciale di **79,63** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO OVVERO UN APPARTAMENTO SITO IN \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* AL PIANO RIALZATO E COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO CUCINA, N. 2 CAMERE, BAGNO, BALCONE LATO CORTILE E CANTINA AL PIANO INTERRATO.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di 297 CM..Identificazione catastale:

- foglio 1169 particella 375 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 825,04 Euro, indirizzo catastale: CORSO BERNARDINO TELESIO 86, piano: T-S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: VANO SCALA, VUOTO SU CORSO TELESIO, ALTRA PROPRIETA' NEL CIVICO 82, VUOTO SU CORTILE INTERNO

L'intero edificio sviluppa 10 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1960.

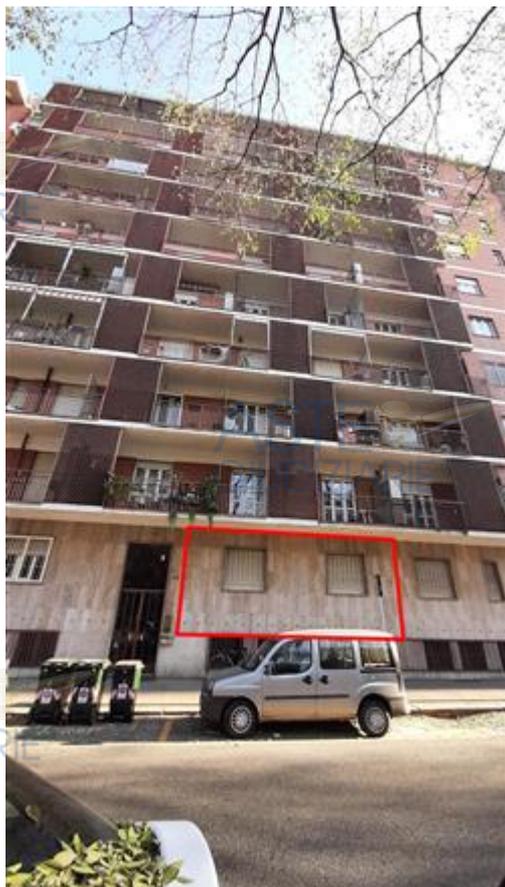


FOTO FACCIATA ESTERNA VERSO CORSO TELESIO



FOTO FACCIATA VERSO CORTILE

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





FOTO AEREA DELL'AREA



SERVIZI

spazi verde

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 METRI

metropolitana distante 1000 METRI

autostrada distante 4 KM

al di sopra della media



al di sotto della media



nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

mediocre



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

scarso



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO COMPOSTA DA UN APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO CON ACCESSO DA UN VANO SCALA CONDOMINIALE RIVESTITO IN MARMO E LEGNO CON PAVIMENTO IN MARMO. ALLA CANTINA SI ACCEDE DA UN VANO SCALA CON INGRESSO DAL CORTILE INTERNO.

L'UNITA' IMMOBILIARE E' SITA NELLA ZONA PERIFERICA (NORD/OVEST) DEL COMUNE DI TORINO (TO) SU DI UN AMPIO VIALE ALBERATO E CON AMPIE ZONA DI MARCIAPIEDE DISPONIBILI PER IL PASSEGGIO. IN ZONA SONO PRESENTI NEGOZI, SCUOLE, AREE VERDI E SERVIZI PUBBLICI.

IL FABBRICATO SIA SUL FRONTE STRADA SIA SUL LATO INTERNO, SI PRESENTA IN CONDIZIONI ORDINARIE. LA COPERTURA E' A FALDE; LA FACCIATA LATO ESTERNO E' CON ZOCCOLATURA IN PIETRA E RIVESTITA IN PIASTRELLE DI KLINKER. LA FACCIATA LATO INTERNO E' IN INTONACO TINTEGGIATO.

L'APPARTAMENTO E' SITO AL PIANO RIALZATO, ED E' COMPOSTO DA UN SOGGIORNO CON ANGOL OCOTTURA, N. 2 CAMERE, BAGNO E BALCONE VERSO IL CORTILE.

LE CONDIZIONI INTERNE DELL'APPARTAMENTO SONO BUONE FRUTTO ANCHE DI UNA RISTRUTTURAZIONE RECENTE; IL SOGGIORNO E' APERTO SULAL ZONA CUCINA DOVE E' STATA DEMOLITA LA PARETE CHE SEPARAVA L'EX CUCININO; IL BAGNO E' PRIVO DEL NECESSARIO ANTIBAGNO. LA VERANDA PRESENTE SUL BALCONE



INTERNO E' PRIVA DI AUTORIZZAZIONE E DOVRA' ESSERE ELIMINATA. TUTTI I PAVIMENTI SONO IN PIASTRELLE IN GRES CERAMICO TRANNE QUELLE DELLA CAMERA MATRIMONIALE IN MARMETTE CEMENTIZIE CON SCAGLIE DI MARMO. L'IMPIANTO ELETTRICO E' SOTTOTRACCIA MA PRIVO DI DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'. IL BAGNO E' COMPLETO E DOTATO DI VASCA E FINESTRA VERSO IL BALCONE INTERNO. E' PRESENTE L'IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE NELLA ZONA GIORNO.

LE MURATURE INTERNE SONO INTONACATE NELLE CAMERE E RIVESTITE CON PIASTRELLE CERAMICHE NELLA ZONA CUCINA E BAGNO.

IL RISCALDAMENTO E' CENTRALIZZATO; LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA E' AUTONOMA E AVVIENE PER MEZZO DI CALDAIETTA A GAS POSTA IN UNA NICCHIA SUL BALCONE.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETRI DOPPI SUL FRONTE STRADA E SINGOLI VERSO IL BALCONE INTERNO. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO.

IN GENERALE LE CONDIZIONI SONO BUONE COME ANCHE SI DEDUCE DALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA.

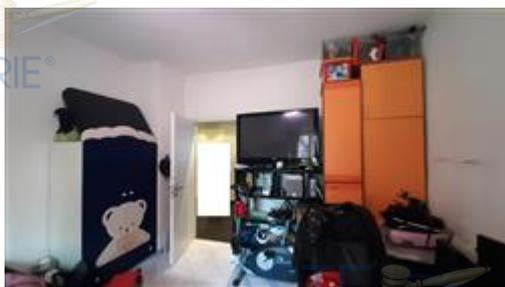
LA CANTINA INDICATA IN CATASTO ED IN ATTO E' QUELLA IDENTIFICATA CON IL CODICE M5 ANCHE SE L'ESECUTATO RIFERISCE DI AVERE IN USO QUELLA CON IL CODICE 21 POSTA ALLA SINISTRA DELLA SCALA D'ACCESSO.



*SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA*



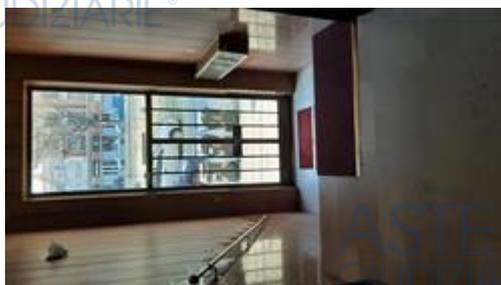
*BAGNO*



*CAMERA 2*



*CAMERA 1*



CLASSE ENERGETICA:



[224,04 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2022\_201701\_0014

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
APPARTAMENTO	77,00	x	100 %	=	77,00
BALCONE	5,00	x	30 %	=	1,50
CANTINA	4,50	x	25 %	=	1,13
<b>Totale:</b>	<b>86,50</b>				<b>79,63</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura si è basata sull'adozione di un metodo di stima sintetico-comparativo. Lo scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I. al 1° semestre 2024), dal Borsino Immobiliare del 2024 e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche confrontabili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza. Infine sono stati applicati dei correttivi al valore indicato dai borsini immobiliari, mediante l'applicazione di coefficienti correttivi che permettono di adattare la quotazione in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame.

Pertanto risulta che l'immobile sia situato nella:

comune: TORINO;

fascia/zona: PERIFERICA (PARELLA/AERONAUTICA);

codice zona: D8;

microzona: 33;

tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico"

destinazione "residenziale"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2024, indica in quella zona per abitazioni di tipo normale in normali condizioni, un intervallo di valore di €/mq. 1.050,00 – 1.550,00, con un valore medio pari ad €/mq. 1.300,00.

La banca dati del Borsino Immobiliare ultimo aggiornamento, indica per appartamenti in condizione come quello in oggetto (in stabili di fascia MEDIA) un valore medio pari ad €/mq. 1.461,00.

Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €/mq. 1.550,00, con un mercato in stallo a causa della perdurante crisi del settore immobiliare.

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi acquisiti non sono rappresentativi di veri immobili comparabili ma sono un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le

quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte e valore unitario medio €/mq.

valori O.M.I.: 1.300,00

valori Borsino Imm.: 1.461,00

valori di mercato: 1.550,00

valore unitario medio ponderato €/mq.

$(1.300,00 + 1.461,00 + 1.550,00)/3 = 1.497,00$

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione del fabbricato: il fabbricato si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione generale;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: l'appartamento si presenta in buone condizioni;

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Tutto ciò premesso:

caratteristiche - valutazione - punteggio

stato di manutenzione del fabbricato = ordinario = 0,95

stato di manutenzione dell'unità immobiliare = buone = 0,98

punteggio medio totale = 0,931

valore unitario medio ponderato = €/mq 1.497,00

valore unitario medio ponderato corretto in arrotondamento = €/mq 1.394 = (€/mq 1.497,00 \* 0,931)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,62 x 1.394,00 = **110.990,28**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.990,28**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.990,28**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO, ufficio tecnico di TORINO, agenzie: TORINO, SPECIALIZZATE NELL'AREA IN CUI E' SITA L'UNITA' IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare TORINO



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	79,62	0,00	110.990,28	110.990,28
				<b>110.990,28 €</b>	<b>110.990,28 €</b>

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

**€. 12.550,00**

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

**€. 98.440,28**

**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:

**€. 0,00**

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

**€. 98.440,28**

data 31/12/2024



il tecnico incaricato  
Federico Ratti

