



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

856/2022



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Nicoletta ALOJ



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 18/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Patrik Losano

CF:LSNPRK72L16G674V

con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 49

telefono: 0121331411

email: p.losano@libero.it

PEC: patrik.losano@geopec.it



tecnico incaricato: Patrik Losano

Pagina 1 di 25



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 856/2022

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

negozio a TORINO Via Alessandro Scarlatti 25/D, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torino Via Alessandro Scarlatti n. 25 angolo Via Crescentino n. 33 elevato a 6 piani f.t. oltre al piano interrato, entrostante terreno distinto in mappa al F. 1148 n. 812 e posto alle coerenze generali: Via Scarlatti, fabbricati e cortile individuati al n.ri 809-808-811-891 tutti del F. 1148 e via Crescentino.

Con ingresso principale da Via Scarlatti 25/D:

- al piano terreno (primo fuori terra) locale ad uso **negozio** con retro, contraddistinto con la lettera "C/O" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto , posto alle coerenze: Via Scarlatti, androne condominiale, vano scale e altra unità immobiliare contraddistinta con la lettera "D/O". Al negozio e' annessa una quota di 1/4 del gabinetto nel cortile contraddistinto con la lettera minuscola "c".

Sono inoltre compresi nella vendita tutti i diritti inerenti l'intero complesso, nonchè della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini e considerato comune fra diversi condomini, oltre alle quote emergenti dal regolamento di condominio statuito con il citato atto a rogito Notaio Not. Gramaglia Giovanni in data 28.05.1973, rep. 26392/19221.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno D, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio **1148** particella **812** sub. **1** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 527,82 Euro, indirizzo catastale: Via Scarlatti Alessandro, 25, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F.49 n. 344 sub.1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.750,00
Data di conclusione della relazione:	18/04/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In occasione del sopralluogo l'esecutato mi ha confermato che non vi è contratto di locazione e l'attività commerciale è condotta direttamente da lui



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si cita l'osservanza del regolamento di condominio depositato con rogito Notaio Giovanni Gramaglia di Torino in data 28.05.1973, rep. n. 26392/19221.

C'è corrispondenza tra la certificazione ipotecaria e le verifiche ventennali fatte in occasione della presente relazione.

Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è appurato che per la cancellazione delle formalità di pregiudizio elencate qui di seguito occorre considerare un costo indicativo pari a € 294,00 per il pignoramento, oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza, importi che andranno verificati ed aggiornati dal Delegato in occasione della vendita.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le formalità sono riferite anche ad altri beni oggetto di pignoramento, pertanto si dovrà prevedere la cancellazione parziale.

Successivamente al pignoramento e alla data del 14.03.2024, non risultano altre vicende.



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 03/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 1818/2022 di repertorio, trascritta il 07/12/2022 a SPI Torino 1 ai nn. 52579/39523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Grava per l'intero sugli immobili in Torino: C.F. F.1216 n° 74 sub.49 C.F. F.1148 n° 812 sub.1

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:	€. 326,63
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 125,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 34,30
Millesimi condominiali:	13,50

Ulteriori avvertenze:

Trattandosi di unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale, si richiamano le norme, clausole e statuizioni contenute nel regolamento di condominio dell'edificio depositato con atto a rogito Notaio Giovanni Gramaglia di Torino in data 28.05.1973, Rep. n. 26392/19221.

Il citato regolamento è disponibile presso lo studio dell'amministratore protempore Studio Anello Via Brandizzo, 91/C a Torino.

Sentito l'amministratore mi riferisce che con l'assemblea annuale del 26.03.2024, sono state approvate le spese del rendiconto Es. ordinario 2023 ammontanti complessivamente ad € 326,39 per l'unità oggetto di relazione (cod. 01), con un piccolo debito pari ad € 34,30 inserito sul preventivo es. 2024 a cui si aggiunge la spesa straordinaria per lavori di manutenzione della fognatura già deliberati ed ammontanti per l'u.i. in oggetto ad € 125,00, complessivamente ripartiti in 6 rate non ancora scadute. Lo scrivente fa presente che gli importi riportati possono variare e che in ogni caso la situazione dei pagamenti e il saldo andrà aggiornato presso l'Amministratore in carica prima della vendita e che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e quella precedente rispetto alla data di trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del pignoramento e a seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente, gli immobili in oggetto risultano essere in piena proprietà dell'esecutato, così come meglio specificato nei punti successivi della presente perizia.

Dalle verifiche espletate presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I., risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'Art. 2650 c.c.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2009), con atto stipulato il 06/07/2009 a firma di Notaio Ricardo Cinque ai nn. 21514/10123 di repertorio, registrato il 14/07/2009 a Torino ai nn. 11382, trascritto il 15/07/2009 a SPI Torino 1 ai nn. 16734/17490.

Grava per l'intero sugli immobili in Torino: - C.F. F. 1216 n° 74 sub. 49 - C.F. F. 1148 n° 812 sub. 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/04/1983 fino al 06/07/2009), con atto stipulato il 01/04/1983 a firma di Uff. Registro Torino ai nn. 34 vol. 5492 di repertorio, trascritto il 13/02/1986 a Torino 1 ai nn. 6495/5310.

Al venditore: *** DATO OSCURATO *** nato il 12/5/1934 a Piacenza pervennero in divisione ereditaria con: a) successione legittima a *** DATO OSCURATO *** n.10/9/1912 Olivola deceduta ad Ottigo il 01/04/83; den. success. pres. Uff. Reg. Torino reg. n° 34 vol. 5492, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 13/2/1986 ai n° 6495/5310. Cadde in successione l'intero spettante alla defunta. Alla defunta: *** DATO OSCURATO *** nata il 10/9/1912 a Olivola pervennero per acquisto da *** DATO OSCURATO *** con: - atto rog. Not. Giovanni Gramaglia del 12/6/73 rep.19278 reg. Torino 26/6/73 n° 20890, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 6/7/1973 ai n° 16823/15576.



*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 09/05/1988 fino al 06/07/2009), con atto stipulato il 09/05/1988 a firma di Notaio Benvenuto Gamba ai nn. 53787/11005 di repertorio, registrato il 25/05/1988 a Torino ai nn. 13377, trascritto il 26/05/1988 a Ag. Ent. SPI Torino 1 ai nn. 18302/11086.

B) atto rog. Not. Benvenuto Gamba del 9/5/88 rep.53787/11005 reg. Torino 25/5/88 n° 13377, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 26/5/1988 ai n° 18302/11086 DIVISIONE tra *** DATO OSCURATO *** con assegnazione a *** DATO OSCURATO *** del "LOTTO PRIMO" comprendente i seguenti beni in TORINO - Via Scarlatti n. 25: - PT negozio costituito da un unico locale, contraddistinto distinto con la sigla "C/O" e tinta verde nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio A detto negozio e' annessa una quota di 1/4 del gabinetto nel cortile contraddistinto con la lettera minuscola "c" NCEU F. 49 n° 344 sub. 1 PT C/1 mq. 28



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **1876/62**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione finestre in porte vetine, rilasciata il 13/06/1962 con il n. 61 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera D.G.R. n.3-45091 del 21.04.1995 Pubblicata sul B.U.R. n.21 del 24.05.1995 (varianti aggiornate al 31.12.2018), l'immobile ricade in zona Misto M1.

Norme tecniche di attuazione ed indici: **Art. 8 Area M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali.**

. 8 Area M1 34 Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa. 35 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purchè compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1). A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A). 36 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza. Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato. Art. 8 - Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso 64 Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative. Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario. 37 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo. Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle informative reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Torino e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto della presente stima, **NON RISULTA CONFORME alla situazione edilizia e catastale depositata agli atti.**

In sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità sulla distribuzione interna (divisorio retro/negozio e aperture).

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario regolarizzare tale situazione mediante la presentazione di una pratica edilizia di C.I.L.A. in sanatoria e successiva variazione catastale di rettifica e aggiornamento in conformità con lo stato dei luoghi autorizzato.

Le spese di regolarizzazione indicate per le difformità edilizie e catastali, sono verosimili ma andranno verificate, poichè solo in sede di presentazione delle relative pratiche presso i competenti enti, si potrà avere specifica contezza ed ammissibilità ed esito positivo delle stesse, nonchè dei relativi oneri per diritti, oblazioni e onorari professionali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (divisorio retro/negozio) e alcune difformità sulle aperture esterne e nicchie interne (normativa di riferimento: D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

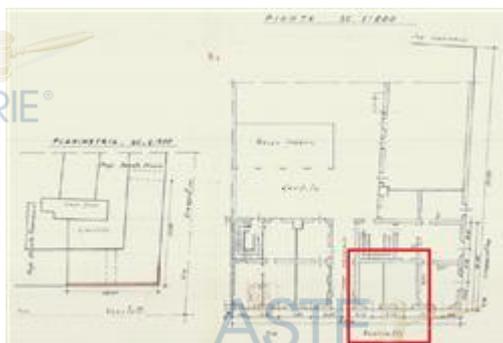
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica C.I.L.A in sanatoria (ai sensi Art. 37 accertamento di conformità del citato D.P.R. 380/01), con adeguamento delle difformità riscontrate rispetto al titolo autorizzativo n. 1876/62 che ne legittima lo stato dei luoghi autorizzato.

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

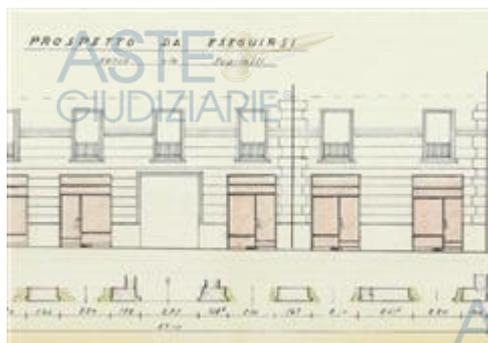
Costi di regolarizzazione:

- Redazione C.I.L.A. in sanatoria comprese sanzioni e oneri professionali : €2.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Planimetria ultimo stato legittimato - Aut. Ed. 1876/62



Prospetti aperture negozio - Aut. Ed. 1876/62

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione parziale del tramezzo dividente la zona retro, difformità grafiche sulla rappresentazione delle aperture esterne) (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 - D.L. 50/2017 e s.m.e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA di rettifica ed aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

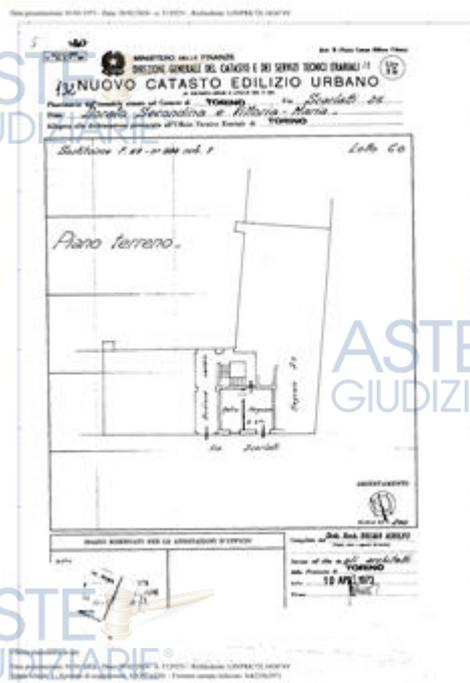
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**



Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica DOCFA compresi diritti e oneri professionali : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



Planimetria catastale - F- 1148 n. 812 sub. 1



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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



BENI IN TORINO VIA ALESSANDRO SCARLATTI 25/D, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TORINO Via Alessandro Scarlatti 25/D, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torino Via Alessandro Scarlatti n. 25 angolo Via Crescentino n. 33 elevato a 6 piani f.t. oltre al piano interrato, entrostante terreno distinto in mappa al F. 1148 n. 812 e posto alle coerenze generali: Via Scarlatti, fabbricati e cortile individuati al n.ri 809-808-811-891 tutti del F. 1148 e via Crescentino.

Con ingresso principale da Via Scarlatti 25/D:

- al piano terreno (primo fuori terra) locale ad uso **negozio** con retro, contraddistinto con la lettera "C/O" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto, posto alle coerenze: Via Scarlatti, androne condominiale, vano scale e altra unità immobiliare contraddistinta con la lettera "D/O". Al negozio e' annessa una quota di 1/4 del gabinetto nel cortile contraddistinto





con la lettera minuscola "c".



Sono inoltre compresi nella vendita tutti i diritti inerenti l'intero complesso, nonchè della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini e considerato comune fra diversi condomini, oltre alle quote emergenti dal regolamento di condominio statuito con il citato atto a rogito Notaio Not. Gramaglia Giovanni in data 28.05.1973, rep. 26392/19221.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno D, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio **1148** particella **812** sub. **1** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 527,82 Euro, indirizzo catastale: Via Scarlatti Alessandro, 25, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F.49 n. 344 sub.1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



Vista generale del fabbricato



Vista esterni su via Scarlatti



Ingresso e vetrina negozio

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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista satellitare del contesto



Estratto di mappa - F. 1148 n. 812



COLLEGAMENTI

- autobus distante 350 mt (Fermata Palermo)
- tangenziale distante 2,5 km (Uscita Corso Grosseto)
- ferrovia distante 2,5 km (Stazione Rebaudengo-Fossata)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il condominio che ospita l'unità immobiliare in oggetto si eleva a sei piani f.t., oltre ad un piano interrato che ospita le cantine e i locali tecnici e un basso fabbricato nel cortile per n. 4 box auto, si sviluppa ad angolo tra le via Scalatti n. 25 e Via Cresentino n. 33.

Sono presenti n. 39 unità immobiliari, di cui n. 35 a destinazione abitativa oltre a n. 5 magazzini/negozi su strada al piano terreno. Il negozio oggetto della presente stima che si compone di unico locale con una piccola porzione adibita a retro è adiacente all'androne carraio con accesso diretto da strada al civico 25/D, oltre che da un portoncino attestato sul vano scale condominiale.

La struttura del fabbricato è di tipo mista, in muratura portante e cemento armato, con orizzontamenti in laterocemento. Il tetto è in legno a doppia falda con copertura in tegole di laterizio.

Trattasi di fabbricato edificato nei primi anni del secolo scorso, le facciate principali su strada è in gran parte caratterizzata da mattoni in paramano a vista con alcune lesene intonacate e decori, quelle sul cortile interno sono intonacate e le altre due sono in adiacenza ad altri fabbricati. I balconi sono in cemento con ringhiere in elementi prefabbricati cementizi con disegni tipici dell'epoca costruttiva.

Nel complesso le finiture esterne si presentano in scarso stato conservativo e di manutenzione. Gli interni del negozio hanno finiture modeste che son in gran parte coeve dell'epoca costruttiva, salvo parziali ristrutturazioni o adeguamenti risalenti ad epoca non recente e nel complesso si presentano in scarse condizioni conservative e di manutenzione. I serramenti su strada sono in metallo privi di vetro camera, coevi dell'epoca di costruzione del fabbricato, dotati di serrande.

tecnico incaricato: Patrik Losano

Pagina 9 di 25





Non è presente l'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti comuni. Anche gli impianti nel complesso risultano essere in scarso stato di manutenzione. Non mi sono state consegnate le dichiarazioni di conformità.

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente e vetrina fissa realizzati in metallo

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di marmo

protezioni infissi esterni: serrande a doghe realizzate in metallo

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: in parte sottotraccia ed esterno , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

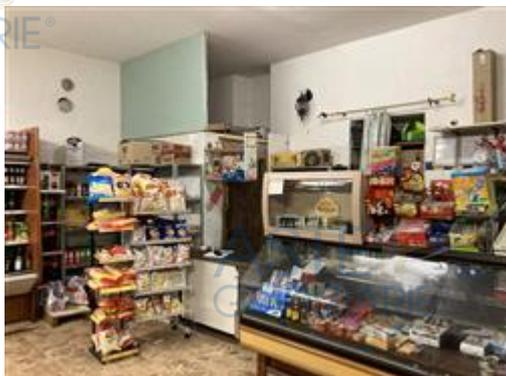


Foto 1 - Interno locale vendita



Foto 2 - Interno locale vendita



Foto 3 - Retro



Foto 4 - Bancone vendita

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	35,50	x	100 %	=	35,50
Retro	3,00	x	50 %	=	1,50

tecnico incaricato: Patrik Losano

Pagina 10 di 25



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:	38,50	37,00
---------	-------	-------

RILIEVO NEGOZIO - Scala 1:100



Planimetria rilievo negozio

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

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili in oggetto si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, conservazione, finiture e dotazioni impiantistiche, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e considerato l'andamento di mercato con particolare riferimento a compravendite avvenute in zona nel Comune di Torino, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Sulla base delle indagini di mercato svolte e quanto sopra riportato, si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 650,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,00	x	650,00	=	24.050,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 24.050,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 24.050,00
---	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ha adottato il criterio della stima sintetico-comparativa, stabilendo il più probabile valore di mercato applicandolo alla superficie commerciale, basandosi altresì su recenti transazioni per

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



immobili simili trasferiti in zona e/o sulle richieste di mercato ricavate dalle indagini svolte presso mediatori professionali, consultando in rete comparabili simili e verificando le quotazioni delle principali banche dati (OMI, Borsino Immobiliare, FIMAA, etc.).

Al prezzo unitario così ricavato, comprensivo di tutto quanto in accessorio possa in evenienza sussistere, sono poi stati applicati coefficienti correttivi in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della presente stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, OICT, Borsini immobiliari, etc., ed inoltre: ricerca comparabili con transazioni avvenuta in zona per beni simili

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	negozio	37,00	0,00	24.050,00	24.050,00
				24.050,00 €	24.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.050,00**

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: **€. 300,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.750,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 856/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

mansarda a TORINO Corso Giulio Cesare 6, quartiere Porta Palazzo, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare facente parte del condominio sito in Corso Giulio Cesare n. 6, elevato a cinque piani f.t. oltre interrato e sottotetto, entrostante terreno distinto in mappa al F. 1216 n. 74 e posto alle coerenze generali: Corso Giulio Cesare, Via Porporati, particelle n.ri 75-76 del F. 1216 di Torino e Via Noè.

All'unità immobiliare in oggetto si accede tramite ingresso da Corso Giulio Cesare n. 6 - Scala "D":
- al piano sottotetto **soffitta** contraddistinta con il n. 30 nella planimetria allegata al rogito not. Billia in data 15.10.1949 reg. a Torino il 3.11.1949 al n. 7349 e composta da: unico locale con servizio igienico, posta alle coerenze: vuoto su cortile comune, soffitta n. 31, corridoio comune e altra soffitta n. 29.

Sono inoltre compresi nella vendita tutti i diritti inerenti l'intero complesso, nonchè della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini e considerato comune fra diversi condomini, oltre alle quote emergenti dal regolamento di condominio statuito con atto a rogito Notaio Gennaro Viscusi del 07/12/1978, rep. 204310 registrato a Torino in data 22.12.1978 al n. 53111.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, scala D, ha un'altezza interna di mt. 4,20 max - mt. 1,50 min..Identificazione catastale:

- foglio **1216** particella **74** sub. **49** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Corso Giulio Cesare, 6, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 208 n. 61

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1890 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.700,00
Data di conclusione della relazione:	18/04/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
In occasione del sopralluogo mi è stato confermato che l'immobile è privo di contratti di locazione ed è la residenza abituale dell'esecutato



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si cita l'osservanza del regolamento di condominio depositato con rogito Notaio Viscusi in data 07.12.1978 rep. 204310 registrato a Torino il 22.12.1978 al n. 53111 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 03.01.1979 ai n.ri 266/235.



C'è corrispondenza tra la relazione notarile e le verifiche ipotecarie ventennali fatte in occasione della presente relazione.

Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è appurato che per la cancellazione delle formalità di pregiudizio elencate qui di seguito occorre considerare un costo indicativo pari a € 294,00 per il pignoramento, oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza, importi che andranno verificati ed aggiornati dal Delegato in occasione della vendita.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le formalità sono riferite anche ad altri beni oggetto di pignoramento, pertanto si dovrà prevedere la cancellazione parziale.

Successivamente al pignoramento e alla data del 14.03.2024, non risultano altre vicende.



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 03/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 1818/2022 di repertorio, trascritta il 07/12/2022 a Agenzia delle Entrate SPI Torino 1 ai nn. 52579/3952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Grava per l'intero sugli immobili in Torino: C.F. F. 1216 n° 74 sub. 49 C.F. F. 1148 n° 812 sub. 1

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:	€. 433,31
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 550,73
Millesimi condominiali:	2,70
Ulteriori avvertenze:	

Trattandosi di unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale, si richiamano le norme, clausole e statuizioni contenute nel regolamento di condominio dell'edificio depositato con atto a rogito Notaio Gennaro Viscusi in data 07.12.1978, rep. 204310, registrato a Torino il 22.12.1978 al n. 53111 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 in data 03.01.1979 ai n.ri 266/235.

Il citato regolamento è disponibile presso lo studio dell'amministratore protempore Studio Guerraz sito in Via Filadelfia, 200 a Torino.

Sentito l'amministratore mi riferisce che con l'ultima assemblea annuale, sono state approvate le spese del rendiconto Es. ordinario 2023 ammontanti complessivamente ad € 433,31 per l'unità oggetto di relazione (094), a cui si somma un debito pregresso pari ad € 441,45 per complessivi € 874,76, suddiviso in quattro rate scadenti in data: di cui 24.07.23 (1° rata) e 15.09.23 (2° rata) di complessivi € 550,73 scadute e non versate. Lo scrivente fa presente che gli importi riportati possono variare e che in ogni caso la situazione dei pagamenti e il saldo andrà aggiornato presso l'Amministratore in carica prima della vendita e che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e quella precedente rispetto alla data di trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del pignoramento e a seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente, **gli immobili in oggetto risultano essere in piena proprietà dell'esecutato**, così come meglio specificato nei punti successivi della presente perizia.

Dalle verifiche espletate presso l'Agenzia delle Entrate S.P.L., risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'Art. 2650 c.c.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/07/1991 a firma di Notaio Tommaselli Giuseppe ai nn. 233606/10390 di repertorio, trascritto il 31/07/1991 a SPT Torino 1 ai nn. 25146/15977.

*** DATO OSCURATO *** , celibe, acquisto' in piena proprieta' da *** DATO OSCURATO *** : TORINO - C.so Giulio Cesare n. 6 - Piano soffitte, una soffitta distinta con il n° 30 e contornato in bleu nella planimetria allegata all'atto a rog. Not. Billia del 15/10/49 reg. Torino 3/11/49 n° 7349 NCEU F. 208 n° 61 sub. 49 5°P. A/5 vani 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **2009/9/9789**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e risanamento conservativo parti comuni del fabbricato , presentata il 14/05/2009 con il n. 2009/9/9789 di protocollo, agibilità del 21/03/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera D.G.R. n.3-45091 del 21.04.1995 Pubblicata sul B.U.R. n.21 del 24.05.1995 (varianti aggiornate al 31.12.2023), l'immobile ricade in zona R3 - Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza. Norme tecniche di attuazione ed indici: **Area R3 - Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.**

13 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico. 14 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza. Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato. Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative. Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 4] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso. In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario. 15 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'accesso agli atti esperito presso l'archivio edile di Torino, non sono emersi titoli autorizzativi che rappresentassero pienamente la soffitta in oggetto, ad esclusione del Permesso di Costruire n. 1952/1/11073 del 01.01.1952 che però non riguarda la porzione di sottotetto in oggetto. In un approfondimento della ricerca la soffitta risulta rappresentata con l'intera pianta dei sottotetti in occasione del progetto di rifacimento della copertura e altre opere di restauro eseguite sulle parti comuni del fabbricato di cui alla citata D.I.A. n. 2009/9/9789 del 14.05.2009, in cui però non risulta rappresentato il bagno.

Purtroppo non è stata reperita nemmeno la planimetria catastale di impianto (oggi non associata all'accatastamento originale - vedi risposta Contact Center A.d.E. allegata), che in questo caso avrebbe potuto attestare una data certa e una rappresentazione dello stato di fatto legittimato in mancanza di titoli autorizzativi specifici per la soffitta in oggetto.



Fatte queste premesse, **non essendoci documentazione utile ad attestare la legittimità edilizia e la conformità catastale, lo scrivente non è nelle condizioni di esprimere giudizi in merito.**

Si ritiene inoltre necessaria, la redazione di una pratica edilizia in sanatoria (rispetto all'unico titolo reperito, ovvero la D.I.A. del 2009 anche se non strettamente pertinente all'U.I.) **e successiva variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare oggetto di stima (ad oggi non rappresentata agli atti e quindi non rispondente rispetto all'obbligo di conformità catastale (previsto per gli atti traslativi della proprietà dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10).**

Le spese di regolarizzazione indicate per le difformità edilizie e catastali, sono verosimili ma andranno verificate, poichè solo in sede di presentazione delle relative pratiche presso i competenti enti, si potrà avere specifica contezza ed ammissibilità ed esito positivo delle stesse, nonchè dei relativi oneri per diritti, oblazioni e onorari professionali.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (assenza rappresentazione del bagno e antibagno) (normativa di riferimento: D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria per l'accertamento di conformità dell'U.I.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione C.I.L.A. in sanatoria comprese sanzioni e oneri professionali : €2.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Estratto ultimo titolo autorizzativo depositato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non rilevabili per mancanza della planimetria agli atti (vedi risposta Contact Center Ag. delle En. - Catasto Fabbricati allegata) (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 – D.L. 50/2017 e s.m.e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica





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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica DOCFA compresi diritti e oneri professionali: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



Riscontro Ag. delle Entrate planimetria mancante

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO CORSO GIULIO CESARE 6, QUARTIERE PORTA PALAZZO

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a TORINO Corso Giulio Cesare 6, quartiere Porta Palazzo, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Unità immobiliare facente parte del condominio sito in Corso Giulio Cesare n. 6, elevato a cinque piani f.t. oltre interrato e sottotetto, entrostante terreno distinto in mappa al F. 1216 n. 74 e posto alle coerenze generali: Corso Giulio Cesare, Via Porporati, particelle n.ri 75-76 del F. 1216 di Torino e Via Noè.

All'unità immobiliare in oggetto si accede tramite ingresso da Corso Giulio Cesare n. 6 - Scala "D":
- al piano sottotetto **soffitta** contraddistinta con il n. 30 nella planimetria allegata al rogito not. Billia in data 15.10.1949 reg. a Torino il 3.11.1949 al n. 7349 e composta da: unico locale con servizio igienico, posta alle coerenze: vuoto su cortile comune, soffitta n. 31, corridoio comune e altra soffitta n. 29.

tecnico incaricato: Patrik Losano

Pagina 18 di 25



Sono inoltre compresi nella vendita tutti i diritti inerenti l'intero complesso, nonchè della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini e considerato comune fra diversi condomini, oltre alle quote emergenti dal regolamento di condominio statuito con atto a rogito Notaio Gennaro Viscusi del 07/12/1978, rep. 204310 registrato a Torino in data 22.12.1978 al n. 53111.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, scala D, ha un'altezza interna di mt. 4,20 max - mt. 1,50 min..Identificazione catastale:

- foglio **1216** particella **74** sub. **49** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Corso Giulio Cesare, 6, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 208 n. 61

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1890 ristrutturato nel 2009.



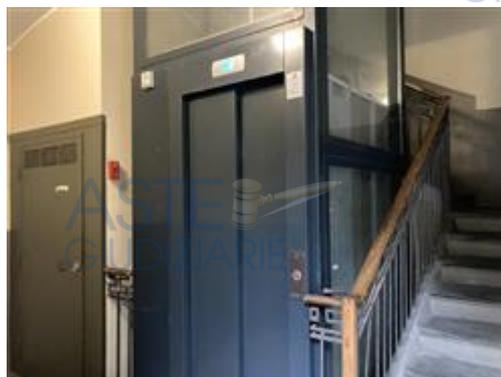
Vista generale dell'edificio



Prospetto principale con ingresso da C. G. Cesare n. 6



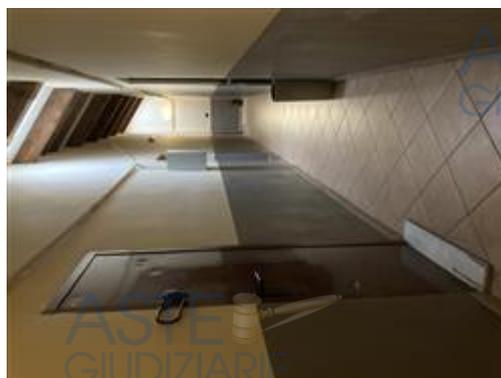
Atrio d'ingresso scala "D"



Vano scala - Ascensore



Corridoio comune soffitte piano sottotetto



Ingresso soffitta





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mercato Porta Palazzo). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Porte Palatine - Duomo.



Estratto di mappa - F. 1216 n. 74



Vista satellitare del contesto

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- supermercato
- farmacie
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 mt (Fermata Borgo Dora)
- tram distante 50 mt. (Fermata Borgo Dora)
- ferrovia distante 2 Km (Stazione Porta Susa)
- tangenziale distante 7 km (Tangenziale nord)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il condominio si sviluppa su quattro maniche che si attestano sul cortile centrale e si eleva a cinque piani f.t., oltre al sottotetto e ad un piano interrato che ospita le cantine. Vi sono quattro scale tutte con ingresso dal civico n. 6 di Corso Giulio Cesare che garantisce l'accesso pedonale e carraio al cortile condominiale. Sono presenti n. 98 unità immobiliari, in gran parte a destinazione abitativa oltre a negozi e magazzini al piano terreno. Il vano scale condominiale è caratterizzato da una scala in pietra e si presente in discrete condizioni conservative e di



manutenzione.

La struttura del fabbricato è in muratura portante con orizzontamenti a volte e solai in legno. Il tetto è in legno a doppia falda con copertura in tegole di laterizio.

All'unità immobiliare oggetto della presente relazione vi si accede tramite la scala "D" in cui è presente anche l'impianto di elevazione, dal 5° piano il sottotetto si raggiunge tramite una rampa di scale che da accesso al corridoio comune su cui si attestano tutti gli ingressi alle soffitte.

Trattasi di fabbricato edificato verso la fine dell'800 con importante ristrutturazione delle parti comuni nel 2009.

Le facciate principali su strada sono intonacate con decorazioni e lesene tipiche dell'epoca costruttiva, i balconi sono in pietra con ringhiere in elementi metallici originali. Nel complesso le finiture esterne si presentano in discreto stato conservativo e di manutenzione, ad eccezione delle attività commerciali al piano terreno più degradate.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha una singola aria con finestra su abbaino che si affaccia sul cortile interno.

Gli interni hanno finiture modeste che risalgono ad una ristrutturazione parziale verosimilmente avvenuta in occasione del rifacimento della copertura, nel complesso si presentano in scarse condizioni conservative e di manutenzione. I serramenti sono in legno privi di vetro camera, dotati di scuri interni in legno.

La soffitta è priva di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti comuni. E' presente un impianto TV e non vi sono altri impianti speciali. Anche gli impianti nel complesso risultano essere in scarso stato di manutenzione. Non mi sono state consegnate le dichiarazioni di conformità.

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno privi di vetrocamera



manto di copertura: realizzato in tegole di laterizio con coibentazione in presente



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile



ascensore: idraulica conformità: non rilevabile



Delle Strutture:

copertura: doppia falda alla piemontese costruita in legno



scale esterne: a rampe parallele costruite in muratura e pedate in pietra



strutture verticali: costruite in muratura portante





Foto 1 - Vista dall'ingresso



Foto 2 - Angolo cucina



Foto 3 - Spazio centrale



Foto 4 - Dettaglio copertura



Foto 5 - Vista complessiva



Foto 6 - Servizio

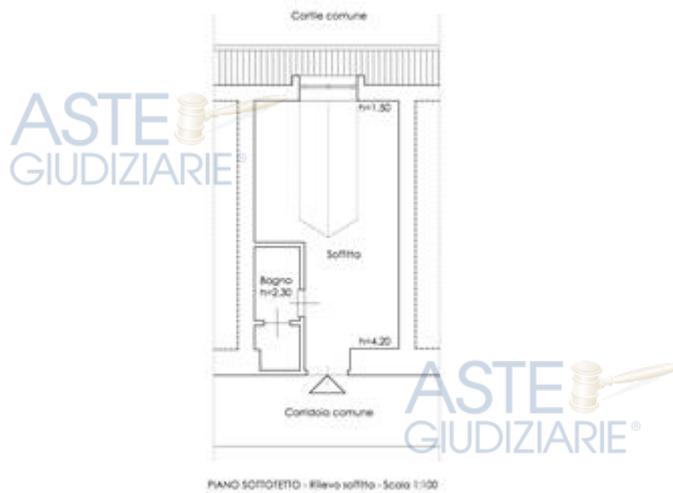
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soffitta	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00





Rilievo soffitta

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili in oggetto si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, conservazione, finiture e dotazioni impiantistiche, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e considerato l'andamento di mercato con particolare riferimento a compravendite avvenute in zona nel Comune di Torino, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Sulla base delle indagini di mercato svolte e quanto sopra riportato, si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 1.200,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 1.200,00 = **24.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.000,00**

tecnico incaricato: Patrik Losano

Pagina 23 di 25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio della stima sintetico-comparativa, stabilendo il più probabile valore di mercato applicandolo alla superficie commerciale, basandosi altresì su recenti transazioni per immobili simili trasferiti in zona e/o sulle richieste di mercato ricavate dalle indagini svolte presso mediatori professionali, consultando in rete comparabili simili e verificando le quotazioni delle principali banche dati (OMI, Borsino Immobiliare, FIMAA, etc.).

Al prezzo unitario così ricavato, comprensivo di tutto quanto in accessorio possa in evenienza sussistere, sono poi stati applicati coefficienti correttivi in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della presente stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, OICT, Borsini immobiliari, etc., ed inoltre: ricerca comparabili con transazioni avvenuta in zona per beni simili

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	mansarda	20,00	0,00	24.000,00	24.000,00
				24.000,00 €	24.000,00 €

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

€. 3.000,00

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

€. 21.000,00

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:

€. 300,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00



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

€. 20.700,00

data 18/04/2025



il tecnico incaricato
Patrik Losano

