



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 88/2024

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA SIMONA GAMBACORTA

CUSTODE:

Avv. DANIA MOLINARI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA INTEGRATIVA

del 24/10/2024

 **ASTALEGALE.NET**  
creata con Tribu Office 6

TECNICO INCARICATO:

**geom. Luigi Giacone**

CF:GCNLGU56P28C404Q

con studio in PINEROLO (TO) CORSO TORINO 18

telefono: 012176412

fax: 012176412

email: geom.luigi.giacone@gmail.com

PEC: luigi.giacone@geopec.it

tecnico incaricato: geom. Luigi Giacone

Pagina 1 di 16





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TORINO VIA PORDENONE (già via Boston 67/16) 16, quartiere SANTA RITA /mirafiori nord, della superficie commerciale di **43,30** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento al piano 5 (sesto f.t.) composto da due vani e servizi oltre a due locali uso soffitta al piano sottotetto. Gli immobili risultano distinti nella planimetria allegata al regolamento di condominio indicato in perizia con i numeri 16 (l'appartamento), e n. 14 e 16 le soffitte. Il tutto è posto in stabile condominiale realizzata nei primi anni 60 del secolo scorso avente struttura portante e tetto in cemento armato e tamponamenti in muratura. L'accesso ai vari piani avviene tramite scala comune con gradini in marmo e ringhiera in elementi metallici a cui si accede dall'esterno tramite l'androne al piano terreno lato strada. L'immobile è provvisto di ascensore. Le parti comuni interne sono in mediocre stato di manutenzione, mentre la facciate, in particolare lato strada necessitano di lavori di manutenzione per ripristino intonaco e tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 (6 f.t.), ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1393 particella 73 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 550,03 Euro, indirizzo catastale: VIA PORDENONE N. 16 ( già via Boston 67/16), piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Con riferimento alla planimetria allegata al reg. condominio not. Ghione del 30/01/1959: alloggio n. 17, via Pordenone, allooggio n. 15, vano ascensore, e vano scala, per quanto attiene all'appartamento n. 16; via Pordenone, condominio via di San Marino, soffitta n. 13 e corridoio comune, per quanto attiene alla soffitta n. 14; corridoio comune, soffitta n. 17, cortile comune, soffitta n. 15, per quanto attiene la soffitta n. 16.

Come risulta dal titolo di proprietà è compreso nella vendita il balconcino verso il cortile fra il quarto e quinto piano.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**A.1 sottotetto non abitabile**, composto da DUE VANI USO SOFFITTA. Trattasi di due locali uso soffitta posti al piano sottotetto. Le pareti e il solaio (tetto) sono al grezzo, il pavimento è in cemento e le porte sono in legno .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,30 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,80 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Data della valutazione:	24/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A seguito del deposito del giuramento avvenuto in data 10/04/2024 in data 11/04/2024 venivo contattato tramite e\_mail dal Custode nominato che mi comunicava la impossibilità di contattare gli esecutati e, quindi, di dover procedere a richiedere autorizzazione all'accesso forzoso. Successivamente, vista la relazione del Custode in merito alla impossibilità di accedere depositata in data 29/04/2024 l'Ill.mo G.E. autorizzava in data 30/04/2024 l'accesso forzoso agli immobili oggetto di procedura. In data 11/07/2024 ore 10 con l'ausilio della forza pubblica avveniva l'accesso forzoso all'appartamento oggetto di perizia (vedasi verbale depositato dal Custode), la presa visione della soffitta n. 14 (che risultava aperta ed accessibile) rimandando a successiva data quello alla soffitta n. 16 per cui necessitavano ulteriori accertamenti in ordine alla provenienza ed alla corretta ubicazione delle stesse. In data 12/07/2024 a seguito richiesta dell'Esperto, il G.E. autorizzava proroga con differimento dell'udienza 05/11/2024 ore 11.00. Infine in data 25/09/2024 alle ore 10,00 congiuntamente al Custode procedevo al sopralluogo per prendere visione della ulteriore soffitta di pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione (vedasi verbale allegato). Da interrogazione effettuata presso Agenzia delle Entrate risulta che gli esecutati hanno in data 15/07/2022 stipulato con il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* **contratto di comodato uso gratuito** degli immobili in esame registrato a Torino il 29/07/2022 serie 3/A1141 n. 4433 che si allega alla presente. Da quanto riferitomi dal Custode il comodatario non ha mai utilizzato l'immobile e, ovviamente, non era presente ai sopralluoghi congiunti.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di TORINO 1" con aggiornamento al 03/10/2024

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

immobili: TORINO-Via Pordenone n.16

CF F.1393 n° 73 sub.17 5°P. A/3 vani 3

(gia' F.94 n° 790 sub.17)

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:**

1) ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 18/2/2009 ai n° 6371/1334

€ 2.270,30 / cap. ingiunto € 1.531,92

a favore: Condominio "Santa Bernadette", Via S.Marino n.112/4/6 / Torino

cf-80145660017

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

grava: TORINO CF F.94 n° 760 sub.17

2) Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta il 29/10/2018 ai n° 43454/7232

€ 149.516,10 / cap. ingiunto € 74.758,05

a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione / Roma cf-13756881002

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



grava: TORINO CF F.1393 n° 73 sub.17

3) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 10/6/2024 ai n° 23623/3429, in rinnovazione dell' ipoteca volontaria iscritta il 18/6/2004 ai n° 29822/6116

a favore: UNICREDIT BANCA societa' per azioni / Bologna cf-12931320159

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

grava: TORINO CF F.1393 n° 73 sub.17

4) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 13/2/2024 ai n° 5836/4596

a favore: OLYMPIA SPV srl / Conegliano cf-05256490268

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

grava: TORINO CF F.1393 n° 73 sub.17

**N.B.:**dalla data di aggiornamento dei certificati, **12/3/2024**, fino all' **11/7/2024** risultano **VARIAZIONI**, e precisamente :

a) nuova ipoteca in rinnovo iscritta in data 10/6/2024 ai n° 23623/3429

b) cancellazione totale in data 5/4/2024 n° 1045 relativamente all' ipoteca legale iscritta il 21/5/2007 ai n° 26156/6760 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

c) cancellazione totale in data 5/4/2024 n° 1046 relativamente all' ipoteca legale iscritta il 5/10/2007 ai n° 57190/13212 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### **OSSERVANZA:**

--REGOLAMENTO di CONDOMINIO rog. Not. Giovanni Ghione del 30/1/59 reg.

Torino 4/2/59 n° 15361

--atto di VINCOLO EDILIZIO a favore Città di Torino rog. Not. Giovanni Battista Picco del 24/1/67 rep 32583 reg. Torino 13/2/67

n° 4724, trascritto presso la Conservatoria RRII di Torino 3 il 23/2/1967 ai n° 9025/6878

DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO USI CIVICI ONLINE DELLA REGIONE PIEMONTE GLI IMMOBILI NON RISULTANO GRAVATI DA USO CIVICO.

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.

#### **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 **giudiziale** attiva.

Vedi formalità punto 4\_1

ipoteca **legale** attiva.

Vedi formalità punto 4\_2

ipoteca **volontaria**.

Vedi osservanza descritta al punto 4\_3





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

pignoramento.

Vedi formalità punto 4\_4

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

.

Vedi FORMALITA' punto 4 - OSSERVANZA - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO EDILIZIO



### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.494,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.073,14
Millesimi condominiali:	9

Ulteriori avvertenze:

VEDERE PARAGRAFO REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA - SPESE STRAORDINARIE A CARICO LOTTO EURO 3494 IN RATE MENSILI IN SETTE ANNI



### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di TORINO 1" con aggiornamento al 03/10/2024

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/2

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/2

immobili: TORINO-Via Pordenone n.16

CF F.1393 n° 73 sub.17 5°P. A/3 vani 3

(gia' F.94 n° 790 sub.17)

#### Provenienza:

atto rog. Not. Raffaella Poli Cappelli del 14/6/04 rep.557/353, trascritto Ag. Entrate SPI di

Torino 1 in data 18/6/2004 ai n° 29821/18712

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , celibe, e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nubile, acquistarono in parti uguali la piena

proprietà da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

TORINO-Via Pordenone n.16, già Via Boston n.67-interno 16

-5°P. alloggio composto di una camera, tinello con cucinino e servizi; distinto n° 16 e

colorato in verde nella plan. allegata al Regolamento di Condominio

-P.sottotetto due locali ad uso soffitte, distinti n° 14 e 16 nella plan. suddetta

All' alloggio in oggetto compete la proprietà del balconcino verso cortile, posto tra il piano

4° e 5° (5° e 6° p.f.t.)

NCEU F.94 n° 790 sub.17 5°P. A/3 vani 3

Alla venditrice:

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

pervennero con:

atto rog. Not. Angelo Ingaramo del 15/12/03 rep.60774/25734 reg. Torino 8/1/04 n° 183,





trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 9/1/2004 ai n° 1043/793  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in comunione legale con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il quale  
compare in atto e  
conferma trattarsi di acquisto personale del coniuge, acquisto' in piena proprieta' da  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* :

TORINO-Via Boston n.67-interno 16 ora Via Pordenone n.16  
-5°P. alloggio composto di ingresso, gabinetto con bagno, tinello con cucinino, una camera  
e terrazzo; distinto n° 16 e tinteggiato in verde nella plan. allegata al Regolamento di  
Condominio

-al P.soffitta il vano soffitta distinto con il n° 14 nella plan. succitata

-al P.soffitta il vano soffitta distinto con il n° 16 nella plan. succitata

-un balconcino verso cortile, posto tra il piano 4° e 5°

NCEU F.94 n° 790 sub.17 5°P. A/3 vani 3

Alla venditrice:

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

pervernero con:

atto rog. Dott. Luigi Orzi, coadiutore temporaneo del Not. Antonio Maria Marocco, in data  
26/9/77 rep.41538 reg. Torino 17/10/77, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 il 21/10/1977  
ai n° 18243/15204

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nubile, acquisto' in piena proprieta' da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

TORINO-Via Boston n.67-interno 16 ora Via Pordenone n.16

a) 5°P. alloggio composto di ingresso, gabinetto con bagno, tinello con cucinino, una  
camera e terrazzo; distinto n° 16 tinteggiato in verde nella plan. allegata "I" al Regolamento  
di Condominio

b) P.soffitte: il vano di soffitta distinto con il n° 14 nella plan. suddetta

c) P.soffitte: il vano di soffitta distinto con il n° 16 nella plan. suddetta

d) il balconcino verso cortile, posto tra il piano 4° e 5°

NCEU F.94 n° 790 sub.17 5°P. A/3 vani 3

Alla venditrice:

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

pervernero con:

atto rog. Not. Giuseppe Manacorda del 17/5/60 reg. Torino 6/6/60 n° 27398, trascritto  
presso la Conservatoria RR di Torino 3 il 17/6/1960 ai n° 17622/13955

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquisto' in piena proprieta' dalla "Societa' in Accomandita Semplice  
ZOCCA

PIERO e C." con sede Torino:

TORINO-con accesso dal n. interno 16 di via privata dipartentesi da Via Boston n.67

a) 5°P. alloggio composto di ingresso, gabinetto con bagno, tinello con cucinino, una  
camera e terrazzo; distinto n° 16 tinteggiato in verde nella plan. allegata " sub.I" al  
Regolamento di Condominio

b) P.soffitte: la soffitta indicata con il n° 14 nella plan. allegata "sub.M" al Regolamento

c) P.soffitte: la soffitta indicata con il n° 16 nella plan. allegata "sub.M" al Regolamento

E' compreso nella vendita il balconcino verso cortile fra il piano 4° e 5°

Locali non ancora censiti perche' di recente costruzione

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla regolarità edilizia si è proceduto ad effettuare ricerche presso archivio edilizio  
telematico – EdificaTo – e con accesso diretto presso UTC del comune di Torino.

Dalle ricerche emerge che il fabbricato è stato oggetto di richiesta di permesso edilizio in  
data 20/03/1958 prot.166. Dalla lettura della documentazione inerente tale pratica edilizia  
emerge che a causa mancata trasmissione vincolo edilizio richiesto, che pure venne  
stipulato nell'anno 1967, il permesso in parola non risulta rilasciato. Quindi dalla



documentazione reperita presso l'UTC lo stabile di cui è parte l'immobile di cui trattasi non risultava provvisto di licenza edilizia né di abitabilità. Quanto sopra sino alla presentazione di istanze di condono edilizio su sollecitazione del Comune di Torino come infra precisato ( vedi lettera municipale allegata alla presente) inviata all'amministratore all'epoca dello stabile in Torino via San Marino 112-114-116 angolo via Boston 67/16, che qui si richiama per estratto "Da accertamenti effettuati risulta che lo stabile amministrato dalla S.V. è privo di licenza/concessione edilizia e di permesso di abitabilità IL SINDACO pertanto invita la S.V. a provvedere agli adempimenti previsti dalla legge n. 47 del 28/02/1985 sul Condono Edilizio onde regolarizzare la situazione dell'edificio da Lei amministrato..."). Le istanze di condono risultanti presentate prot. 86/11/50622 del 22/04/1986 avente ad oggetto il condominio di via Boston 67/16 ora via Pordenone e prot. 866/11/47750 del 22/04/1986 relativa al condominio di via San Marino 112 da quanto potuto dal sottoscritto appurare risultano incomplete e prive di relativa concessione in sanatoria. **E' emerso inoltre da approfondimenti presso l'Archivio Edilizio della città di Torino che risulta presentata altra domanda di condono edilizio prot.1986/11/52943 a nome di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dante causa degli odierni eseguiti) relativa all'alloggio di cui si tratta, risultante ad oggi incompleta e priva di rilascio della concessione in sanatoria e quindi dell'abitabilità e la cui copia si allega alla presente perizia.** Dall'esame della istanza anzidetta emerge che la superficie oggetto di domanda indicata riguarda solamente la parte residenziale (alloggio) e non viene indicata la superficie non residenziale relativa alle due soffitte. Si evidenzia che l'istanza non contiene alcuna planimetria dell'immobile oggetto di domanda di condono ma risulta allegata la copia del versamento dell'oblazione. Si ritiene pertanto che seppur non definito il condono edilizio, l'appartamento sia regolarizzabile a seguito del completamento della domanda di condono come da richieste dell'Ufficio Tecnico comunale, ferma la necessità di integrare con sanatoria relativamente alle soffitte non indicate quale "superficie non residenziale" nella citata domanda di condono. **Preme segnalare che l'atto di provenienza in capo agli eseguiti del 14/06/2004 non reca alcuna indicazione in merito allo stato della domanda di condono succitata limitandosi alla dichiarazione ante 01/09/1967 relativamente alla costruzione dell'oggetto di compravendita.**

Pertanto, stante la situazione urbanistica edilizia dalla quale emerge AD OGGI il mancato ottenimento della concessione in sanatoria e della abitabilità con necessità di completamento della pratica di condono edilizio a seguito richiesta di definizione del medesimo, si ritiene al fine della stima di apportare una decurtazione sul valore dell'immobile a compensazione dei costi per sanatoria e/o eventuali adeguamenti.

Attestato di Prestazione Energetica : non risulta attestato in corso di validità.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G.C. vigente, l'immobile ricade in zona R2 - ZONA URBANA CONSOLIDATA RESIDENZIALE MISTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 12-8-4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rinvia a quanto indicato alla regolarità edilizia ed urbanistica per mancato completamento istanza di condono edilizio alloggio e parti condominiali (normativa di riferimento: DPR 380/2001- legge 47/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PDC in sanatoria e/o completamento condono da valutarsi con Ufficio Tecnico Comunale con specifico progetto .

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- sanzione e diritti, prestazione professionale per completamento ed integrazione condono edilizio : €5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 24 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento + soffitte

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento rispetto al progetto allegato alla richiesta di permesso anno 1958 presenta alcune difformità tra cui l'assenza dell'anti bagno indicato nel progetto stesso. Da segnalare inoltre che sul balcone lato strada sono presenti una pensilina con struttura metallica e policarbonato e pareti frangivento. Infine risulta il perimetro dell'appartamento lievemente diverso rispetto a quanto indicato nel progetto per la richiesta del permesso. Per la eventuale regolarizzazione, si rinvia comunque a quanto esposto in ordine alla regolarità dell'appartamento e delle relative domande di condono edilizio ex legge 47/85 non ancora definite. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L.R. 56/77)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ricostruzione disimpegno per formazione antibagno qualora non oggetto di condono edilizio da definire - completamento condono parti condominiali/sanatoria o rimozione pensilina e frangivento

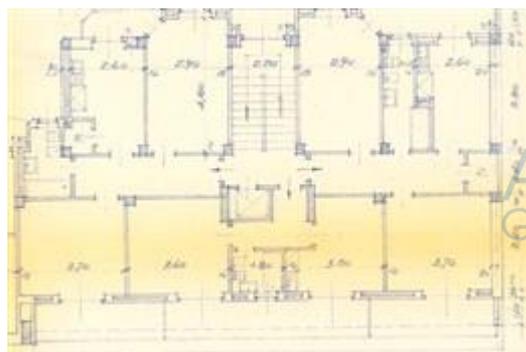
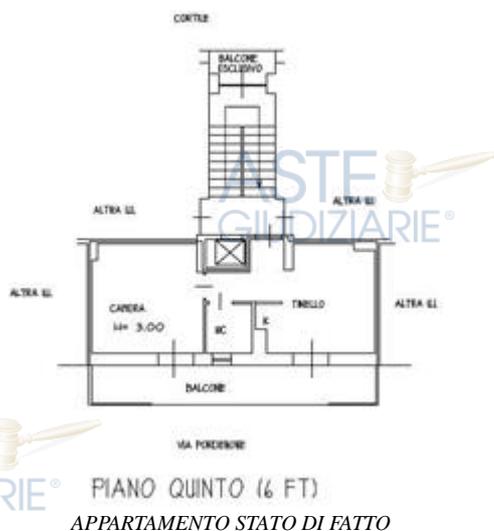
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione /rimozione pensilina e frangivento - **IMPORTO CONGLOBATO CON PUNTO SOPRA**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 24 mesi

Questa situazione è riferita solamente a all'appartamento



PROGETTO ALLEGATO A RICHIESTA ANNO 1958 NON RILASCIATO - DI FATTO NON AUTORIZZATO



PENSILINA BALCONE LATO STRADA



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova scheda catastale : € .800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: vedi regolarità edilizia.

SI SEGNALE CHE RISULTA MANCANTE L'INDICAZIONE DEL PIANO 6 (SOTTOTETTO) IN VISURA IN RELAZIONE ALLE SOFFITTE.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

VEDI CONFORMITÀ EDILIZIA.

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

BENI IN TORINO VIA PORDENONE (GIÀ VIA BOSTON 67/16) 16, QUARTIERE SANTA RITA /MIRAFIORI NORD

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO VIA PORDENONE (già via Boston 67/16) 16, quartiere SANTA RITA /mirafiori nord, della superficie commerciale di **43,30** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento al piano 5 (sesto f.t.) composto da due vani e servizi oltre a due locali uso soffitta al piano sottotetto. Gli immobili risultano distinti nella planimetria allegata al regolamento di condominio indicato in perizia con i numeri 16 (l'appartamento), e n. 14 e 16 le soffitte. Il tutto è posto in stabile condominiale realizzata nei primi anni 60 del secolo scorso avente struttura portante e tetto in cemento armato e tamponamenti in muratura. L'accesso ai vari piani avviene tramite scala comune con gradini in marmo e ringhiera in elementi metallici a cui si accede dall'esterno tramite l'androne al piano terreno lato strada. L'immobile è provvisto di ascensore. Le parti comuni interne sono in mediocre stato di manutenzione, mentre la facciate, in particolare lato strada necessitano di





lavori di manutenzione per ripristino intonaco e tinteggiatura.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 (6 f.t.), ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1393 particella 73 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 550,03 Euro, indirizzo catastale: VIA PORDENONE N. 16 ( già via Boston 67/16), piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Con riferimento alla planimetria allegata al reg. condominio not. Ghione del 30/01/1959: alloggio n. 17, via Pordenone, allooggio n. 15, vano ascensore, e vano scala, per quanto attiene all'appartamento n. 16; via Pordenone, condominio via di San Marino, soffitta n. 13 e corridoio comune, per quanto attiene alla soffitta n. 14; corridoio comune, soffitta n. 17, cortile comune, soffitta n. 15, per quanto attiene la soffitta n. 16.

Come risulta dal titolo di proprietà è compreso nella vendita il balconcino verso il cortile fra il quarto e quinto piano.



L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



FACCIATA CONDOMINIALE VIA PORDENONE



FACCIATA CONDOMINIALE VIA PORDENONE



ACCESSO PEDONALE CONDOMINIALE



VANO SCALA CONDOMINIALE

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





INQUADRAMENTO GENERALE



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2 km
- ferrovia distante 4 km
- autobus distante 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' appartamento è composto di vani due, bagno, balconi lato strada oltre a balconcino lato corte posto tra il piano quarto e quinto con accesso dal pianerottolo scale comuni e due soffitte. L'impianto di riscaldamento è centralizzato (teleriscaldamento); i radiatori sono dotati di ripartitore per contabilizzazione. E' presente allacciamento gas metano uso cucina. Tutti gli impianti risultano incassati nelle murature. L'acqua calda è fornita da boyler elettrico. Non è stato possibile verificare la conformità degli stessi alle norme specifiche.

La pavimentazione dei vani principali e locale bagno è in piastrelle in ceramica. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle in ceramica sino ad altezza cm 200 circa ; la zona cottura presenta parete attrezzata piastrellata in ceramica. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice risalenti all'epoca di costruzione dotati di

avvolgibili in plastica e, complessivamente, in scadente stato di manutenzione. Al balconcino lato corte non è stato possibile accedere in quanto la porta è bloccata dalla presenza di grande quantità di guano.

Le porte interne sono in legno tamburato e vetro; il portoncino d'ingresso è in legno.

I balconi sono pavimentati in piastrelle in klinker.

Complessivamente l'appartamento presenta condizioni di manutenzione mediocri.





DISIMPEGNO APERTO



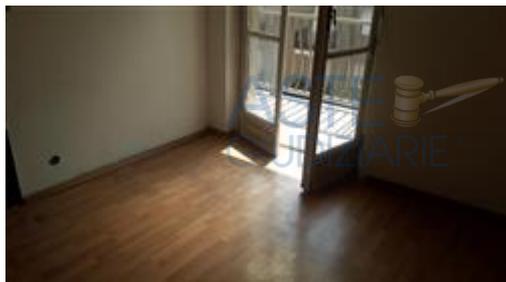
ANGOLO COTTURA



BAGNO



BAGNO



CAMERA



BALCONE LATO STRDA CON PENSILINA E FRANGIVENTO



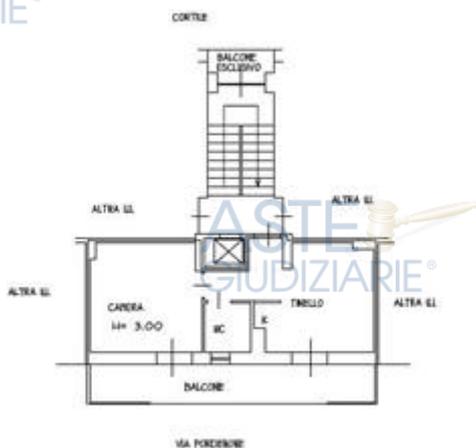
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	39,00	x	100 %	=	39,00
balcone lato strada	12,50	x	30 %	=	3,75
balcone lato corte	2,20	x	25 %	=	0,55
<b>Totale:</b>	<b>53,70</b>				<b>43,30</b>





ZONA TINELLO



PIANO QUINTO (6 FT)  
PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA



**ACCESSORI:**

**sottotetto non abitabile**, composto da DUE VANI USO SOFFITTA. Trattasi di due locali uso soffitta posti al piano sottotetto. Le pareti e il solaio (tetto) sono al grezzo, il pavimento è in cemento e le porte sono in legno .

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SOFFITTE	12,00	x	15 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>1,80</b>



CORRIDOIO SOFFITTE



PIANO SOTTOTETTO (1 FT)  
PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

SOFFITTA N. 14

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SOFFITTA N. 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

PORTA BALCONE LATO CORTE TRA QUARTO E QUINTO PIANO

ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	43,30	x	1.200,00	=	<b>51.960,00</b>
Valore superficie accessori:	1,80	x	1.200,00	=	<b>2.160,00</b>
					<b>54.120,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 54.120,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 54.120,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: 1,00 per superficie principale appartamento, 0,30 per balconi strda e 0,25 lato corte, 0,15 per soffitte.

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste le vere condizioni di mercato attuale per immobili come quelli in esame e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con altri beni

tecnico incaricato: geom. Luigi Giacone

Pagina 14 di 16



simili compravenduti recentemente, tra cui immobile venduto marzo 2024 rog. not. Terrone, od offerti in vendita nella zona.

Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo

agli esecutati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate di Pinerolo, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino - Archivio Edilizio, agenzie: Tecnocasa, Tecnorete, Immobiliare.it in Torino, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare

La stima prende in considerazione che esiste domanda di condono edilizio ai sensi legge 47/85 inoltrata in data 09/07/1986 e attualmente incompleta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 1, ufficio tecnico di TORINO, agenzie: IMMOBILIARE .IT - TEMPOCASA



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	43,30	1,80	54.120,00	54.120,00
				<b>54.120,00 €</b>	<b>54.120,00 €</b>

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

**€. 6.300,00**

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

**€. 47.820,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 2.391,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 1.465,00**

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

**€. 44.000,00**



il tecnico incaricato  
geom. Luigi Giacone

