

Espropriazioni immobiliari N. 898/2024  
promossa da: mascherato 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO -  
TORINO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
898/2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Mascherato 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

Mascherato 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa MARIA VITTORIA CHIAVAZZA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

del 10/04/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 582/2023

## LOTTO 1

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

**A** Locali facenti parte dello stabile in condominio sito in Torino, via Donizetti n. 13 angolo via Madama Cristina, e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra): alloggio distinto con il numero 7 (sette) composto di tre camere, tinello con cucinino e servizi, posto fra le coerenze: via Donizetti, via Madama Cristina, alloggio 6, cortile comune, vano scale, vano ascensore, pianerottolo ed alloggio 8, salvo veriori;
- al piano sotterraneo: la cantina n. 11 (undici) posta fra le coerenze: corridoio comune, cantina 10, sottosuolo cortile comune e locale F, salvo veriori.

E meglio l'alloggio distinto con il numero 7 (sette) e tintecciato in rosso nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria che trovasi allegata all'atto a rogito Notaio Carlo Paola in data 14 luglio 1961, registrato a Torino il 20 luglio 1961 al n. 1946, e la cantina distinta con il numero 11 (undici) nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria che trovasi allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato con atto dello stesso Notaio Carlo Paola in data 7 settembre 1961, registrato a Torino il 14 settembre 1961 al n. 5792.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo fuori terra.

#### Identificazione catastale:

Dati identificativi:

Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1351 Particella 283 Subalterno 18 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1351 Particella 283

Classamento:

Rendita: Euro 1.122,00

Zona censuaria 1,

Categoria A/3a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani

Foglio 1351 Particella 283 Subalterno 18

Indirizzo: VIA DONIZETTI GAETANO n. 13 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 120 m2 Totale escluse aree scoperte b): 116 m2

Intestati catastali: Mascherato 2

Derivante da: Variazione del 30/09/2015 Pratica n. TO0428922 in atti dal 30/09/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 250302.1/2015) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 185 pla 748 sub 18 per allineamento mappe

L'intero edificio sviluppa su 7 piani fuori terra (di cui due arretrati) e piano seminterrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva accessori: **123 m<sup>2</sup>**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si

trova: ipotesi immobile non locato **€ 289.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova: **ipotesi immobile locato**

€ 219.000,00

Data della valutazione

13/02/2025

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

Alla data del sopralluogo occorso il giorno 10/02/2025 l'immobile si è presentato occupato da:

- Mascherato 3
- Mascherato 4
- Mascherato 5

In possesso di contratto di locazione. Gli estremi del contratto sono i seguenti:

- contratto telematico stipulato il 23/09/2020 registrato il 16/10/2020, Agenzia delle Entrate Torino 1 ID TELEMATICO TTK20T016342000MD
- durata 4 anni dal 1/10/2020 al 30/09/2024 con rinnovo tacito automatico nel caso in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto;
- canone di locazione annuo € 8.280,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 690,00 entro il 5 di ogni mese;

In relazione al contratto di locazione si segnala:

1. che da quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate Torino 1 con comunicazione del 23/01/2025 in anagrafe tributaria il contratto risulta cessato il 30/09/2024 (cfr allegato 9);
2. la copia del contratto fornita dall'Agenzia delle Entrate Torino 1 in data 12/02/2025 non riporta la firma del locatore

La copia del contratto è prodotta come allegato n° 8 alla presente.

Il verbale di sopralluogo è prodotto come allegato n° 7 alla presente.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ricerca effettuata in data 12/12/2025 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici.

**L'elenco delle formalità è dedotto dalla relazione notarile agli atti a firma del Notaio dott. Luca DELL'AQUILA del 10/12/2024 e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in data 10/04/2025 per i soli identificativi catastali dell'immobile oggetto di perizia (cfr allegati 16 e 17) si segnala quanto segue.**

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

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

L'elenco delle formalità è dedotto dalla relazione notarile agli atti a firma del Notaio dott. Luca DELL'AQUILA del 10/12/2024 e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in data 10/04/2025 per i soli identificativi catastali dell'immobile oggetto di perizia (cfr allegati 16 e 17) si segnala quanto segue.

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, stipulata il 23/07/2009, repertorio n° 3478/2231 notaio STUCCHI Eugenio di Carmagnola (TO), iscritta a Torino 1 il 28/07/2009 registro particolare 5877 registro generale 28520 derivante da Concessione a garanzia di mutuo, capitale € 176.000,00 Totale € 352.000,00 durata 7 anni, a favore di Mascherato 6 contro soggetto esecutato. Immobile colpito immobile oggetto di perizia (comune di Torino foglio 185 particella 748 subalterno 18). La formalità è riferita unicamente all'immobile oggetto della perizia . La cancellazione avverrà totalmente. La nota di trascrizione è agli atti.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, stipulato il 14/09/2012 Ufficiale giudiziario di Torino al n. 23567 di repertorio, trascritta a Torino 1 il 10/10/2012 - Registro Particolare 23886 Registro Generale 31523 a favore di Mascherato 7, contro soggetto esecutato. Immobile colpito: immobile oggetto di perizia (comune di Torino foglio 185 particella 748 subalterno 18). La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente. La nota di trascrizione è prodotta come allegato n°18 alla presente.

**Pignoramento**, stipulato il 11/11/2024 autorità emittente UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 26870/2024 di repertorio, trascritta il 22/11/2024 a Torino 1 - Registro Particolare 36808 Registro Generale 47465 a a favore di creditore procedente, contro soggetto esecutato. Immobile colpito: immobile oggetto di perizia. La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Secondo la dichiarazione fornita dall'amministratore p.t. del condominio via Madama Cristina n° 93 via Donizetti 13 Torino, Mascherato 8 redatta in data 24/01/2025 (cfr allegato 6) si evince quanto di seguito indicato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.957,03
Spese per riscaldamento	€ 1.664,11
Spese straordinarie di gestione già deliberate anche se il relativo debito non risulta scaduto per il rifacimento del terrazzo	€ 721,60
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia	€ 0,00

Quote millesimali 41 di proprietà mc riscaldamento 334

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi ulteriori avvertenze

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. del condominio via Madama Cristina n° 93 via Donizetti 13 Torino, s Mascherato 8 (cfr allegato 5) non appaiono particolari vincoli se non quelli solitamente presenti nei regolamenti di condominio a meno di quanto di seguito indicato:

- il regolamento di condominio riguarda i seguenti edifici: casa di via Madama Cristina 93 e via Donizetti 13, basso fabbricato via Donizetti, autorimesse private (box) nel cortile e cortile interno con ingresso carraio da via Donizetti
- cfr art. 7. è vietato apportare variante alla facciata esterna ed interna dalla casa e del basso fabbricato senza l'accordo di tutte le parti interessate;
- cfr art. 8. I locali della casa potranno essere adibiti ad abitazione negozio, studio professionale, ufficio. Il basso fabbricato potrà essere adibito a magazzino, ufficio laboratorio non rumoroso. Le autorimesse private nel cortile potranno essere adibite esclusivamente ad autorimessa o magazzino o deposito. In nessun caso potranno i locali di tutto il complesso essere destinati ad industrie rumorose o depositi odorosi, rumorosi, pericolosi, incomodi o molesti per i vicini;

- cfr art. 17. Le cantine sotterranee non potranno essere alienate separatamente dagli alloggi o negozi cui sono annesse se non ad altri condomini della casa stessa;
- cfr art. 18. In deroga anche alle norme di legge è fatto divieto, anche ai proprietari degli ultimi piani di sopraelevare la casa.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato per la piena proprietà, da potere di Mascherato 9 (il quale ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni) in forza di Atto di atto di compravendita a rogito notaio avv. Eugenio STUCCHI di Carmagnola del 23 luglio 2009 repertorio n° 3477/2230 trascritto a Torino 1 il 28/07/2009 registro generale n° 28519, registro particolare n° 18602. La copia dell'atto è proposta come allegato n° 10 alla presente.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Mascherato 9 in forza di atto di compravendita rogito notaio Fernanda PEROSINO di Torino del 28/06/1993 rep. n° 22801/10121 trascritto a Torino 1 il 16/07/1993 registro generale n° 17045, registro particolare n° 11374 da potere di Mascherato 10

Il succitato atto risulta ultraventennale.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Torino in data 27/01/2025 in relazione all'edificio condominiale di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte sono state reperite le seguenti pratiche edilizie

- Licenza edilizia per casa a 6 piani fuori terra + 1 arretrato e 2 bassi fabbricati interni via Madama Cristina n° 93-93 bis Torino. Data presentazione 28 marzo 1960 prot. 1960\_1\_40153.
- Agibilità n° 785 protocollo 91 del 1961, prot. 1961\_02\_010091 relativo a condominio via Madama Cristina 93 angolo via Donizetti 13

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo quanto dedotto dall'estratto urbanistico prodotto come allegato 4, l'immobile condominiale all'interno della quale l'unità immobiliare oggetto di perizia è presente presenta la seguente situazione urbanistica:

- **zona/area normativa.** Zona Urbane Storico Ambientale 10 (ZUSA 10). Residenziale R3. Indice di edificabilità (I.F) = 2,0 mq/mq
- **gli interventi consentiti sono:**
  - Completamento f1
  - Completamento f2
  - Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Nuovo impianto
  - Restauro e risanamento conservativo
  - Ristrutturazione edilizia d1
  - Ristrutturazione edilizia d2



- Ristrutturazione edilizia d3
- Ristrutturazione edilizia d4
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia



- **variante geologica.** Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia: ricade in: - Parte Piana: Classe di stabilità I(P):
- **Altre informazioni.** L'ambito risulta essere compreso: in zona beta



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIO BASSA**



Per l'INTERO EDIFICIO CONDOMINIALE si sono verificate le seguenti difformità:

1. negli elaborati grafici allegati al progetto edilizio l'intero piano seminterrato è rappresentato come unico locale magazzino, nel corso del sopralluogo tale piano si è presentato con numerose partizioni interne le quali delimitano i locali cantina privati.

Giudizio di conformità con riferimento al precedente elenco numerato:

1. l'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile con una procedura CILA in sanatoria presentata dall'intero condominio salvo verifica dei requisiti edilizi.** Gli importi non sono stimabili in quanto relativi a procedura che dovrà essere presentata dall'intero condominio

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001. I costi di regolarizzazione non sono stimabili al momento di redazione della procedura in quanto relativi a parti comuni o private appartenenti ad altre unità immobiliari.



**CRITICITÀ: BASSA**



Per l'UNITÀ ABITATIVA OGGETTO DI PERIZIA sono state rilevate le seguenti difformità:

le dimensioni interne dei locali sala da pranzo, cucina, bagno, camere sono leggermente differenti da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie (normativa di riferimento: D.M. 380/2021). L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile mediante: procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aero illuminanti.** In relazione ai costi di regolarizzazione è prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri. - Tempi di regolarizzazione brevi.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BENI IN TORINO VIA DONIZETTI 13**



**APPARTAMENTO E CANTINA**  
**DI CUI AL PUNTO A**

**A** Locali facenti parte dello stabile in condominio sito in Torino, via Donizetti n. 13 angolo via Madama Cristina, e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra): alloggio distinto con il numero 7 (sette) composto di tre camere, tinello con cucinino e servizi, posto fra le coerenze: via Donizetti, via Madama Cristina, alloggio 6, cortile comune, vano scale, vano ascensore, pianerottolo ed alloggio 8, salvo veriori;
- al piano sotterraneo: la cantina n. 11 (undici) posta fra le coerenze: corridoio comune, cantina 10, sottosuolo cortile comune e locale F, salvo veriori.

E meglio l'alloggio distinto con il numero 7 (sette) e tintecciato in rosso nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria che trovasi allegata all'atto a rogito Notaio Carlo Paola in data 14 luglio 1961, registrato a Torino il 20 luglio 1961 al n. 1946, e la cantina distinta con il numero 11 (undici) nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria che trovasi allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato con atto dello stesso Notaio Carlo Paola in data 7 settembre 1961, registrato a Torino il 14 settembre 1961 al n. 5792.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo fuori terra,

**Identificazione catastale:**

Dati identificativi:

Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1351 Particella 283 Subalterno 18 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1351 Particella 283

Classamento:

Rendita: Euro 1.122,00

Zona censuaria 1,

Categoria A/3a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani

Foglio 1351 Particella 283 Subalterno 18

Indirizzo: VIA DONIZETTI GAETANO n. 13 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 120 m2 Totale escluse aree scoperte b): 116 m2

Intestati catastali: Mascherato 2 Diritto di: Proprieta' per 1/1

Derivante da: Variazione del 30/09/2015 Pratica n. TO0428922 in atti dal 30/09/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 250302.1/2015) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 185 pla 748 sub 18 per allineamento mappe

**L'intero edificio sviluppa su 7 piani fuori terra (di cui due arretrati) e piano seminterrato.**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona residenziale, denominata San Salvario, in **prossimità della linea 1 della metropolitana torinese e del parco del Valentino**. Il traffico nella zona è scorrevole, sono presenti servizi pubblici direttamente sulla via Madama Cristina e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr fotografia 1).



Edificio condominiale visto dall'esterno



Camera con doppia porta finestra e balcone sulle vie Donizetti e Madama Cristina



Vista su via Madama Cristina dal balcone



Sala da pranzo con porta finestra su cortile interno

COLLEGAMENTI

aeroporto distante medio  
tangenziale distante medio

buono



buono



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono



buono



molto buono



buono



buono



buona



buona



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 1) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 19). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 10 febbraio 2025 fra le ore 9,30 e 10,30.

#### **EDIFICIO CONDOMINIALE**

L'edificio condominiale è inserito nell'isolato compreso fra: via Madama Cristina, via Buonarroto, via Ormea e via Donizetti (cfr fotografia 1). L'edificio condominiale presenta due ingressi pedonali: via Nizza 93 e via Donizetti 13 ed un ingresso carraio al cortile interno (cfr fotografia 2).

L'edificio condominiale si affaccia su via Madama Cristina e Via Donizetti ed è costruito a 5 piani fuori terra + due arretrati, oltre a piano seminterrato (cfr fotografia 2). Lungo la via Donizetti, in posizione adiacente all'edificio, principale è presente un basso fabbricato adibito ad attività commerciali (cfr fotografia 3). Al piano terreno sono presenti negozi, ai piani superiori abitazioni. È presente un cortile interno con bassi fabbricati adibiti a box auto (cfr fotografia 5).

Le principali caratteristiche dell'edificio condominiale sono:

- facciate su via con finitura con basamento in pietra al piano terreno, ai piani superiori parte in piastrelline e parte intonacato e verniciato (cfr fotografia 2);
- facciata su cortile interno intonacata e verniciata (cfr fotografia 4);
- copertura a falde inclinate;
- scale interne con finitura in pietra (cfr fotografie 6 e 7).

L'accesso pedonale avviene dal civico n° 13 di via Donizetti, con portoncino in metallo e vetro (cfr fotografia 6) e campanelli elettrificati; superato il portoncino si accede ad una prima scala che permette l'accesso al pianerottolo comune (cfr fotografia 6). L'accesso ai piani avviene tramite ascensore o scala con finitura in pietra (cfr fotografia 7).

Lo stato di conservazione dell'intero immobile è buono.

#### **ALLOGGIO**

L'alloggio è situato al piano primo (secondo fuori terra). L'accesso all'unità immobiliare avviene dal pianerottolo condominiale tramite porta con serratura di sicurezza.

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

1. ingresso su corridoio con forma in pianta a "L" (cfr fotografia 8);
2. sala da pranzo con porta finestra su cortile (cfr fotografia 9);
3. cucinino con finestra su cortile interno ed accesso dalla sala da pranzo (cfr fotografia 10);
4. camera con finestra su via Donizetti (cfr fotografia 11);
5. camera con porte finestra su via Donizetti e via Madama Cristina con accesso a balcone angolare (cfr fotografia 12);
6. camera con finestra su via Madama Cristina (cfr fotografia 13)
7. bagno con finestra su via Donizetti. Sono presenti i seguenti apparecchi in ceramica: lavabo, bidet, wc, doccia (cfr fotografia 14);
8. sgabuzzino con accesso da corridoio.

Sono presenti due balconi:

1. su via Donizetti e via Madama Cristina con forma in pianta ad "L" con vista su via Madama Cristina ed accesso dalla camera d'angolo (cfr fotografia 15);
2. su cortile interno di forma irregolare con accesso dalla sala da pranzo (cfr fotografia 16).

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nei locali bagno e parte del cucinino in cui sono parzialmente piastrellate. I pavimenti sono in parquet nelle camere ed ceramica o graniglia negli altri locali. Gli infissi sono allo stato originale (in legno e vetro singolo).

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sottosistema di emissione a radiatori con valvole termostatiche e ripartitori di calore posti sul radiatore stesso (cfr fotografia 17). L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico nel bagno (cfr fotografia 18). L'impianto elettrico è sotto traccia con interruttore generale posto in prossimità della porta d'ingresso; è presente citofono (cfr fotografia 19).

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è buono in relazione all'età dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, le certificazioni degli impianti non sono state fornite.

## CANTINA

La cantina è posta al piano semiinterrato con accesso tramite scale da cortile interno. Il corridoio cantine presenta pareti in mattoni prive di intonaco. La cantina presenta porta in legno, al momento all'interno della cantina sono presenti materiali vari (cfr fotografia 20).

### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	116,58	x	100 %	=	116,58
Balconi	12,14	x	30,00%	=	3,64
Cantina	10,12	x	25,00%	=	2,53
<b>Totale:</b>	<b>139</b>				<b>123</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione complessiva dell'immobile, comprensiva di alloggio e cantina, è stata effettuata in conformità alla norma UNI 11612/2015, intitolata 'Stima del valore di mercato degli immobili', utilizzando il metodo di confronto di mercato (Market Approach)

#### Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 101 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 123 m<sup>2</sup>.

#### Valori confrontabili

Considerato che, al momento della redazione della presente perizia, non sono disponibili dati di vendita relativi a immobili comparabili a quello oggetto di analisi, si è deciso di utilizzare i valori di immobili messi in vendita da importanti agenzie immobiliari con caratteristiche analoghe e situati nelle vicinanze. Per garantire una maggiore aderenza al mercato immobiliare, non sono stati presi in considerazione annunci di vendita pubblicati da privati.

Di seguito la tabella relativa agli immobili confrontabili:

- **Confrontabile 1.** Posizione via Madama Cristina – Piano secondo - Ascensore: si, bagni 1 – balcone si - stato manutentivo: discreto - superficie: 100 m<sup>2</sup> - richiesta: € 230.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,05 - coefficiente di posizione: 1,05 – coefficiente età immobile 1,10 coefficiente piano 1,00 → valore ragguagliato € 2.789,33 €/ m<sup>2</sup>. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 12 alla presente;
- **Confrontabile 2.** Posizione corso Raffaello 28 – Piano rialzato - Ascensore: si, bagni 1 – balcone no - stato manutentivo: molto buono ristrutturato - superficie: 91 m<sup>2</sup> - richiesta: € 300.000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,8 - coefficiente di posizione: 1,01 – coefficiente età immobile 1,10 coefficiente piano 0,90 → valore ragguagliato € 2.637,10 €/ m<sup>2</sup>. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 13 alla presente;
- **Confrontabile 3.** Posizione via Pietro Giuria 30 – Piano 6° - Ascensore: si, bagni 1 – balcone si - stato manutentivo: buono - superficie: 90 m<sup>2</sup> - richiesta: € 248.000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,95 - coefficiente di posizione: 1,10 – coefficiente età immobile 1,00 coefficiente piano 0,95 → valore ragguagliato € 2.735,58 €/ m<sup>2</sup>. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 14 alla presente;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Confrontabile 4.** Posizione via Ormea angolo c.so Raffaello – Piano 2° - Ascensore: si, bagni 1 – balcone si - stato manutentivo: buono - superficie: 120 m<sup>2</sup> - richiesta: € 275.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 1,08 – coefficiente età immobile 1,00 coefficiente piano 1,00 → valore ragguagliato € 2.425,50 €/ m<sup>2</sup>. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 15 alla presente;
- **Confrontabile 5.** Posizione c.so Raffaello 22 – Piano 2° - Ascensore: si, bagni 1 – balcone si - stato manutentivo: buono - superficie: 111 m<sup>2</sup> - richiesta: € 285.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 1,00 – coefficiente età immobile 1,05 coefficiente piano 1,00 → valore ragguagliato € 2.695,95 €/ m<sup>2</sup>. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 19 alla presente;
- 

Il valore medio per unità di superficie risulta pari a 2.656,69 €/ m<sup>2</sup>. Al valore così ottenuto si detrae il 5 % onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di 2.523,86 €/ m<sup>2</sup>. Applicando il valore ottenuto alla superficie commerciale dell'immobile si ottiene il valore di € 310.434,17

Al valore così ottenuto si detrae il 5% per difformità rilevate e il 2% per lavori condominiali previsti. Si ottiene il valore di € 288.703,78. Valore approssimato a € **289.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Ipotesi immobile locato

Alla luce del fatto che l'immobile risulta locato con contratto stipulato in data 01/01/2020 (antecedente alla data di trascrizione del pignoramento) con durata quadriennale tacitamente rinnovata con scadenza il 30/09/2029, ritenendo congrua la riduzione del 30% ad inizio contratto, ipotizzando la vendita dell'immobile a fine settembre 2025 si ottiene una riduzione congrua del 24 % del valore. Applicando tale riduzione all'importo di € 107.463,87 si ottiene il più probabile valore di mercato di € approssimato ad € 219.405,39 approssimato a € **219.000,00**

**Si segnala che:** da quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate con documento prot. 2025/8347 del 23/01/25 in Anagrafe Tributaria il contratto registrato il 16/10/2020 risulta cessato il 30/09/2024.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $123 \times 2.523,86 = € 310.434,17$

Riduzione per difformità:  $5\% + \text{riduzione per lavori previsti } 2\% = 288.703,78$

Riduzione per locazione:  $24\% = € 219.703,78$  (da applicarsi nell'ipotesi di immobile locato)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

##### Valore di mercato ipotesi immobile non locato

(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. **288.708,78**

##### Valore di mercato ipotesi immobile locato

(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. **219.703,78**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).** Dall'analisi degli atti di provenienza e dalla verifica delle formalità, per quanto è stato possibile verificare, non sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di giudizio è stato edificato con edilizia agevolata o convenzionata, si ritiene pertanto che non ricadano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento e cantina

Le fonti di informazione consultate agenzie immobiliari di carattere nazionale agenti sul territorio:

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	valore diritto
A	Appartamento non locato	123	€ 289.000,00
A	Appartamento locato	123	€ 219.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **non locato** € 289.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **locato** € 219.000,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ipotesi **non locato** : € 289.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ipotesi **locato** : € 219.000,00

Data 10/04/2024

il tecnico incaricato