



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 951/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese S. C.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO



CUSTODE:

Avv. Ilenia MECACCI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2024



creata con Tribù Office 6



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 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 951/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TORINO Via Antonio Banfo 56, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio facente parte del condominio elevato a 4 piani f.t. sito in Via Antonio Banfo n. 56 angolo Via Belmonte, posto alle coerenze generali: Via Banfo, Via Belmonte, mappali individuati ai n.ri 171 e 350 tutti del F. 1127.

All'unità immobiliare oggetto della presente relazione si accede tramite ingresso pedonale da Via antonio Banfo n. 56. e accesso carraio da Via Belmonte n. 16.

- al piano secondo (terzo f.t.) **alloggio** contraddistinto con i numeri "9" e "10" nella planimetria allegata al regolamento condominiale e composto da: ingresso disimpegno, cucina, due camere e bagno oltre a due balconi affacciati rispettivamente sulle vie e un ballatoio esclusivo attestato sul cortile interno, posto alle coerenze: Via Banfo, Via Belmonte, cortile interno, vano scale/pianerottolo;

- al piano interrato **cantina** formata da due locali attigui e contraddistinti con i n.ri "6/A" e "6/B", nella planimetria allegata al regolamento condominiale, posta alle coerenze: corridoio comune, cantina contraddistinta con il n. 5, terrapieno su via Belonte e altra cantina.

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 Borgoi in data 13.09.1979, registrato a Torino il 02.10.1979 al n. 42825.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,90 mt..Identificazione catastale:

- **foglio 1127 particella 350 sub. 12** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Banfo, 56, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 50 particella n. 308 Sub. 12 (a sua volta ex Sub. 5000)

Dalla visura storica catastale emergono errati i dati degli identificativi dell'unità immobiliare in oggetto per mancata soppressione variazione catastale dell'01.12.1983 (fusione U.I.)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²





Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.300,00
Data della valutazione:	20/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata verosimilmente dal 01/09/2023 stabilita attraverso accordi verbali.

In occasione del sopralluogo esperito congiuntamente al Custode nominato Avv. Ilenia Mecacci, si è palesato presso l'immobile in oggetto il Sig. *** DATO OSCURATO *** il quale ha dichiarato di occupare l'alloggio a titolo gratuito subentrando al proprietario Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di amico di famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si cita l'osservanza del regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Borgo in data 13 settembre 1979, registrato a Torino il 2 ottobre 1979 al n. 42825.

C'è corrispondenza tra le certificazioni ipotecarie ventennali e le verifiche ipotecarie 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 pari a € 644,00 circa (così suddivisi: € 35,00 per l'ipoteca volontaria, € 294 per il pignoramento ed € 315,00 per l'ipoteca Conc. Amm./Risc), oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza.

Le formalità sono riferite esclusivamente ai beni oggetto di pignoramento, pertanto si dovrà prevedere la cancellazione totale.

Successivamente al pignoramento e alla data del 17.09.2024, 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:*

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 06/04/2018 a firma di Notaio Michele Di Domenico ai nn. 3480/2953 di repertorio, iscritta il 10/04/2018 a Agenzia Entrate SPI Torino 1 ai nn. 14057/2128, a



favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 190.000,00.

Importo capitale: 95.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Grava per l'intero su immobili in Torino F. 1127 n. 350 sub. 12 (già F. 50 n. 308 sub.12 già F. 50 n. 308 sub. 5000)

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 10/08/2022 a firma di Soget S.p.a. ai nn. 109278 di repertorio, iscritta il 06/09/2022 a Agenzia Entrate SPI Torino 1 ai nn. 38821/6961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ingiunzione fiscale.

Importo ipoteca: 44.104,68.

Importo capitale: 22.052,34.

Grava per l'intero sull'immobile in Torino F. 1127 n. 350 sub.12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 27/01/2024 a firma di UNEP Corte d'Appello ai nn. 27146 di repertorio, trascritta il 09/02/2024 a Agenzia Entrate SPI Torino 1 ai nn. 5524/4359, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Grava per l'intero su immobili in Torino F. 112 n. 350 sub. 12 (già F. 50 n. 308 n. 12)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.375,36**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 1.880,06**

Millesimi condominiali: **148**

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 Borgo in data 13 settembre 1979, registrato a Torino il 2 ottobre 1979 al n. 42825. Il citato regolamento è disponibile presso lo studio dell'amministratore protempore Studio DCR - Piazza Rivoli,11 - 10139 Torino (TO).

Sentito l'amministratore mi riferisce che sono state approvate le spese relative al rendiconto Es. ordinario 2024 ammontanti complessivamente ad € 1.880,06 per l'unità oggetto di relazione (008), suddivise in sette rate scadenti in data: 05.01.24 (1° rata), 20.03.24 (2° rata), 20.04.204 (3° rata), 20.05.2024 (4° rata), 20.06.24 (5° rata), 20.07.24 (6° rata), 05.09.24 (6° rata), scadute e rimaste insolte, oltre alla rata del 05.01.25 (7° rata), non ancora scaduta alla data della presente perizia.

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 insolte 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 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 21/04/1989), con atto stipulato il 18/01/2008 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 16 vol. 252/8 di repertorio, trascritto il 20/08/2008 a Agenzia Entrate SPI Torino 1 ai nn. 37112/24947.

Successione *** DATO OSCURATO *** nato il 30/10/57 a Gioia Tauro, deceduto 21/4/89; den. success. pres. Uff. Reg. Torino 18/1/08 reg. n° 16 vol. 252, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 20/8/2008 ai n° 37112/24947 Devoluta per legge al coniuge ed ai 3 figli: - *** DATO OSCURATO *** Cadde in successione l'intero spettante al defunto sugli immobili siti in: TORINO - Via Antonio Banfo n.56 distinti CF F.1127 n° 350 sub.12 P.2°-s A/4 vani 4

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 7/9, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2018), con atto stipulato il 06/04/2018 a firma di Notaio Michele Di Domenico ai nn. 3479/2952 di repertorio, trascritto il 10/04/2018 a Agenzia Entrate SPI Torino 1 ai nn. 14055/10131.

*** DATO OSCURATO *** , libero di stato, acquistò dalla madre *** DATO OSCURATO *** per 3/9 e dalla sorella e dal fratello *** DATO OSCURATO *** per 2/9 ciascuno, i diritti ad essi complessivamente spettanti pari a 7/9 sui seguenti immobili: TORINO - Via Antonio Banfo n. 56 - alloggio di civile abitazione posto al 2°P., distinti con i "n° 9 e 10" nella plan. allegata al Regolamento di Condominio, composto da ingresso/disimpegno, cucina, 2 camere, bagno, 2 balconi - 2 locali ad uso cantina attigui e pertinenziali al piano sotterraneo distinti con le sigle "6/A" e "6/B" nella plan. suddetta Si precisa che a detti locali spetta la proprietà e l'uso esclusivo del tratto di balcone e del bagno fronteggianti la scala di accesso e distinti in viola nella plan. suddetta. Distinti CF F.1127 n° 350 sub.12 P.2°-s A/4 vani 4 (ex F.50 n° 308 sub.12 a sua volta ex sub.5000)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/1989 fino al 21/04/1989), con atto stipulato il 24/03/1989 a firma di Notaio Massimo De Santis ai nn. 18261/3137 di repertorio, registrato il 11/04/1989 a Torino ai nn. 10160, trascritto il 29/03/1989 a Conservatoria RR.II. Torino 1 ai nn. 10761/6734.

Al defunto: - *** DATO OSCURATO *** nato il 30/10/57 a Gioia Tauro pervennero con: atto rog. Not. Massimo De Santis del 24/3/89 rep.18261/3137 reg. Torino 11/4/89 n° 10160, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 29/3/1989 ai n° 10761/ 6734 *** DATO OSCURATO *** , in comunione legale con *** DATO OSCURATO *** ma quanto acquistato è escluso da tale comunione, acquistò in piena proprietà da *** DATO OSCURATO *** i seguenti beni in: TORINO - Via Antonio Banfo n. 56 - alloggio al 2°P. di 2 camere, cucina e bagno con gabinetto e ballatoio verso cortile, quali risultano due tinteggiati in giallo e contraddistinti con il n° 9 e due tinteggiati in azzurro e contraddistinti con il n° 10 nella plan. allegata al Regolamento di Condominio. Ai suddetti locali spetta la proprietà e l'uso esclusivo del tratto di balcone e del gabinetto fronteggiante la scala, che risultano tinteggiati in viola nella plan. succitata. - 2 vani di cantine al piano sotterraneo contraddistinti con le sigla "6/A" tinteggiato in giallo e "6/B" tinteggiato in azzurro nella plan. succitata distinti al NCEU F. 50 n° 398 sub. 6/7 2°P. A/4 vani 5 per i quali sono state presentate schede di variazione per fusione in data 27/8/1929 allegata alla domanda di voltura dell'atto Not. Borge del 27/11/79 reg. Torino 12/12/79 n° 55840





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art. 26 L. 47/85 N. **86/01/7887**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 29/10/1986 con il n. 86/01/7887 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 31.12.2023), l'immobile ricade in zona R2 - Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Estratto NUEA R2 - Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico. 8. 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 gli usi ricettivi (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. [*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009 [*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300760/009 9. I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi da rispettare sono quelli della zona normativa di appartenenza (v. Tav. normative). 10. 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. 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 3] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso. [nota 3] Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi . Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

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 (vani aperture interne e assenza disimpegno il tutto con diversa distribuzione spazi interni).

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario regolarizzare tale situazione mediante la presentazione di una pratica edilizia di C.I.L.A. in sanatoria per accertamento di conformità 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 spazi interni, lievi difformità sulle aperture interne (vani porta bagno e camera traslati) oltre all'assenza della porta che disimpegna il bagno dal soggiorno (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. 34 accertamento di conformità del citato D.P.R. 380/01), per regolarizzazioni difformità interne e ripristino delle condizioni previste della normativa igienico sanitaria vigente.

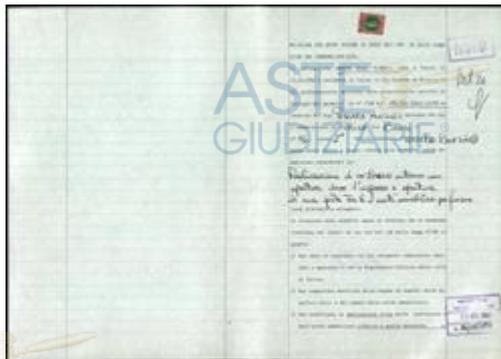
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

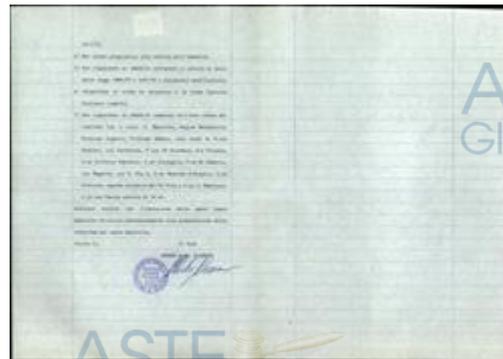
- Redazione C.I.L.A. in sanatoria comprese sanzioni e oneri professionali: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Il titolo autorizzativo che legittima lo stato di fatto allegato all'art. 26 citato risulta privo dell'elaborato grafico. Le difformità citate sono quelle riscontrate rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti. Ne deriva che potrebbero emergere ulteriori difformità non verificabili in questo momento.



Relazione opere interne Art. 26 L. 47/85 (1)



Relazione opere interne Art. 26 L. 47/85 (2)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione tramezzature interne (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 in conformità con l'accertamento di conformità depositato

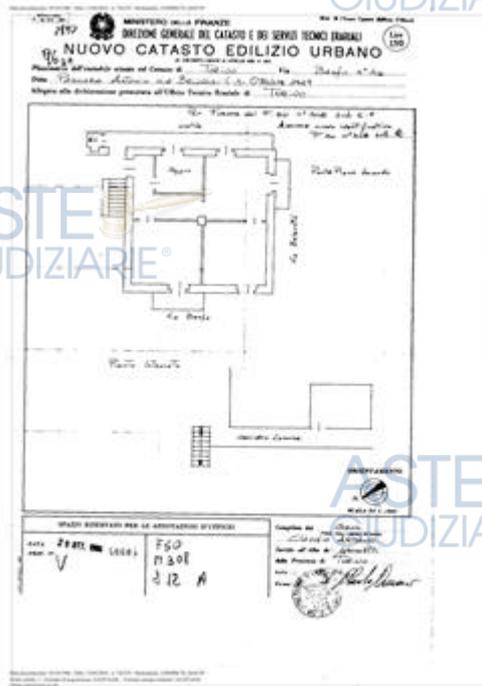
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica DOCFA compresi diritti e oneri professionali : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA ANTONIO BANFO 56, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Antonio Banfo 56, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio facente parte del condominio elevato a 4 piani f.t. sito in Via Antonio Banfo n. 56 angolo Via Belmonte, posto alle coerenze generali: Via Banfo, Via Belmonte, mappali individuati ai n.ri 171 e 350 tutti del F. 1127.

All'unità immobiliare oggetto della presente relazione si accede tramite ingresso pedonale da Via Antonio Banfo n. 56. e accesso carraio da Via Belmonte n. 16.

- al piano secondo (terzo f.t.) **alloggio** contraddistinto con i numeri "9" e "10" nella planimetria allegata al regolamento condominiale e composto da: ingresso disimpegno, cucina, due camere e bagno oltre a due balconi affacciati rispettivamente sulle vie e un ballatoio esclusivo attestato sul cortile interno, posto alle coerenze: Via Banfo, Via Belmonte, cortile interno, vano scale/pianerottolo;
- al piano interrato **cantina** formata da due locali attigui e contraddistinti con i n.ri "6/A" e "6/B", nella planimetria allegata al regolamento condominiale, posta alle coerenze: corridoio comune, cantina contraddistinta con il n. 5, terrapieno su via Belmonte e altra cantina.

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 Borgoi in data 13.09.1979, registrato a Torino il 02.10.1979 al n. 42825.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,90 mt..Identificazione catastale:

- **foglio 1127 particella 350 sub. 12** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Banfo, 56, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 50 particella n. 308 Sub. 12 (a sua volta ex Sub. 5000)

Dalla visura storica catastale emergono errati i dati degli identificativi dell'unità immobiliare in oggetto per mancata soppressione variazione catastale dell'01.12.1983 (fusione U.I.)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1986.



Vista generale del complesso



Prospetto su Via A. Banfo con localizzazione U.I. in oggetto



Prospetti su Via Belmonte e interno cortile con localizzazione U.I. in oggetto

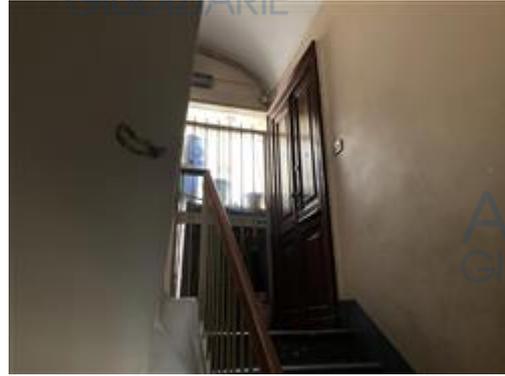


Particolare dell'affaccio sul cortile interno





Androne scale comuni PT



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto di mappa catastale



Vista satellitare con localizzazione del contesto



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 6 Km (Barriera della Falchera A4)
- ferrovia distante km 1 (Stazione Rebaudengo-Fossata)
- tangenziale distante 6 km (Uscita Venaria)

al di sopra della media ★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

servizi:

mediocre ★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il condominio si eleva su quattro piani f.t., oltre ad un piano interrato che ospita le cantine e i locali





tecnici.

Vi è un'unica scala con ingresso pedonale al civico n. 56 di Via Antonio Banfo che garantisce l'accesso al vano scale condominiale e ad un piccolo cortile interno su cui si attesta un basso fabbricato adibito ad officina meccanica. Sono presenti n. 10 unità immobiliari, tutte a destinazione abitativa. Il vano scale condominiale è caratterizzato da una scala in pietra e gres e si presenta in scarse condizioni conservative e di manutenzione.

La struttura del fabbricato è di tipo mista, in muratura portante e cemento armato, con solai voltati in laterocemento. 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 priva di impianto di elevazione.

Trattasi di fabbricato edificato intorno agli anni '30 del secolo scorso, parzialmente ristrutturato nel 1986.

Le facciate sono in gran parte intonacate con una zoccolatura in pietra, i due prospetti che si attestano su strada presentano lesene marcapiano e cornici con semplici decorazioni in rilievo tipiche dell'epoca costruttiva, mentre la facciata interno cortile è caratterizzata da ballatoi in scarso stato di conservazione. Nel complesso le finiture esterne si presentano in scarso stato conservativo e di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha tripla aria con tre balconi che si affacciano su strada e sul cortile interno, salvo la porzione in aderenza con altro fabbricato.

Gli interni hanno finiture modeste che risalgono ad una parziale ristrutturazione avvenuta intorno alla metà degli anni '80 del secolo scorso, nel complesso si presentano in scarse condizioni conservative e di manutenzione. I serramenti sono in alluminio brunito con vetro camera, coevi dell'epoca di ristrutturazione dell'unità immobiliare, dotati di persiane in legno in parte danneggiate.

L'impianto di riscaldamento è del tipo individuale con una caldaia murale posizionata in una nicchia sul ballatoio esterno, è alimentata a gas metano e garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria, i radiatori sono a piastra in alluminio, privi di valvole termostatiche. E' presente nel soggiorno un condizionatore con unità esterna. 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.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio brunito

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni piетrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in metallo con partizioni vetrate, gli accessori presenti sono: serratura elettrificata

scale: centrale con rivestimento in sbarco PT in piastrelle e gradini in pietra

Degli Impianti:

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



mediocre ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆



mediocre ★★☆☆☆☆

tecnico incaricato: Patrik Losano

Pagina 11 di 15





gas: tubazioni esterne con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile
termico: individuale con caldaia murale esterna con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori a piastra in alluminio conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

balconi: costruiti in solette aggettanti in pietra e ringhiere metalliche a semplice disegno

solai: a volta

strutture verticali: costruite in muratura portante



al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆



Camera 1 con ingresso/disimpegno



Camera 2



Soggiorno



Angolo cottura



Bagno



Cantina





CLASSE ENERGETICA:

[116,68 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20182072280045 registrata in data 06/04/2018

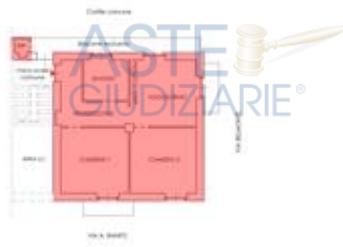
CONSISTENZA:

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

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

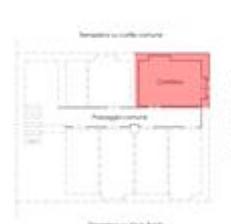
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	78,00	x	100 %	=	78,00
Balconi	16,00	x	25 %	=	4,00
Cantina	10,00	x	20 %	=	2,00
Totale:	104,00				84,00

PIANTA PIANO SECONDO - Scala 1:100



Planimetria rilievo alloggio

PIANTA PIANO INTERRATO - Scala 1:100



Planimetria rilievo cantina

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 750,00 €/mq.

tecnico incaricato: Patrik Losano

Pagina 13 di 15



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 750,00 = 63.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 63.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.000,00

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	appartamento	84,00	0,00	63.000,00	63.000,00
				63.000,00 €	63.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 59.000,00



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:	€. 644,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 56,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.300,00



il tecnico incaricato
Patrik Losano

