



ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ASTE GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 973/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Marta BARSOTTI

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

DATO OSCURATO

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 973/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO (TO) Lungo Dora Napoli, della superficie commerciale di 58 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***):

appartamento al piano secondo, composto di due camere, cucina e servizi, alle coerenze: via privata, proprietà [REDACTED] ed aventi causa, vano scala, pianerottolo e proprietà [REDACTED] ed aventi causa; all'alloggio in oggetto compete l'uso, in comune con altri alloggi, del servizio igienico esterno distinto con la sigla "G-4" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra;

cantina al piano sotterraneo, distinto con il numero 2 alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo cortile e cantina distinta con il numero 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale: foglio 1214 particella 60 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: LUNGO DORA NAPOLI 6/4 piano: 2-SI, intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1. Immobile predecessore: Comune di Torino, foglio 171 particella 641 subalterno 35

La visura catastale è prodotta come Allegato 3 alla presente relazione

La planimetria catastale è prodotta come Allegato 4 alla presente relazione

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.043,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.043,20
Data della valutazione:	18/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (06/03/2025) l'immobile è risultato nel possesso del Sig. ***DATO OSCURATO***, che ha dichiarato di occupare l'immobile con il sig. ***DATO OSCURATO***, e di non essere in possesso di titolo per l'occupazione, come da relazione del Custode Giudiziario IVG.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate U.T. Torino I non risultano contratti di locazione o di altro godimento del bene (cfr Allegato 7).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è dedotto dalla documentazione ipocatastale agli atti e dall'aggiornamento eseguito dalla CTU in data 05/02/2025. L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 5 alla presente relazione

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, stipulata il 23/12/2002 a firma di ***DATO OSCURATO*** al n. 79184 di repertorio, iscritta il 02/01/2003 a Torino I ai nn. 81/17, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (documenti successivi correlati: iscrizione del 22/12/2022 n. 9700 – Ipoteca in rinnovazione).

Importo ipoteca: € 104.000,00

Importo capitale € 52.000,00

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/1 (identificato con dati catastali dell'immobile predecessore foglio 171 particella 641 subalterno 35) per cui la formalità è da cancellare completamente.

ipoteca in rinnovazione, stipulata il 23/12/2002 a firma di ***DATO OSCURATO*** al n. 79184 di repertorio, iscritta il 22/12/2022 a Torino I ai nn. 55362/9700, a favore ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo ipoteca: € 104.000,00

Importo capitale € 52.000,00

Durata ipoteca: -

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/1 (identificato con dati catastali dell'immobile predecessore foglio 171 particella 641 subalterno 35) per cui la formalità è da cancellare completamente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 18/12/2024 a firma di ***DATO OSCURATO*** al n. 27715 di repertorio, trascritta il 23/12/2024 a Torino I ai nn. 52738/40847, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/1 per cui la formalità è da cancellare completamente.

tecnico incaricato: ***DATO OSCURATO***

L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 5 alla presente relazione.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. I costi di cancellazione indicativi (valutati al momento di redazione della perizia), al netto delle spese professionali, per le trascrizioni sono pari a: Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni: imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore fra il valore complessivo dell'ipoteca e quello del prezzo di aggiudicazione con importo minimo € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

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: € 800,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 8.069,05

Millesimi condominiali: 73

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

(Vedi ulteriori avvertenze)

La dichiarazione dell'Amministratore pro-tempore è prodotta come Allegato 8 alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. (cfr allegato 8) non appaiono particolari vincoli a meno di quanto di seguito indicato:

"2° - Accessi e diritti di passaggio

L'accesso al solo piano cantine avviene mediante passaggio dalla scala dell'attiguo condominio di corso Giulio Cesare 23 (omissis)

Il condominio di corso Giulio Cesare 23, privo di androne proprio, gode del diritto di passaggio "carraio" dal citato portone - ingresso di corso Napoli (omissis)

5° - Servizi

Al secondo piano (omissis) il locale contrassegnato con la lettera G4 è in uso comune fra i lotti 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38 (omissis)

I tratti di ballatoio fronteggianti verso cortile i vari lotti sono di proprietà dei singoli condomini i quali ne hanno quindi godimento per la parte che loro compete. Restano però gravati di servitù di passaggio a favore di quei condomini vicini che per l'accesso ai propri alloggi, o recesso, ovvero per l'uso delle latrine esterne comuni o per lo scarico delle spazzature hanno necessità di transito lungo i tratti stessi. I lotti seguenti per la loro particolare ubicazione dispongono per i necessari servizi domestici ed in comunione fra loro delle porzioni di balconi interni così indicate in planimetria:

(omissis)

Con lettera B2 tratto a disposizione dei lotti 29-30-31-32 (omissis)

6° - *Ai signori comproprietari è concesso il diritto di effettuare a proprie spese qualunque lavoro di trasformazione o miglioria allo stabile o nello interno dei singoli appartamenti, subordinatamente alla relativa approvazione da parte delle competenti autorità Municipali e d'Igiene e sempreché tali lavori non rechino danno o molestia ad altri condomini (omissis)*

Il Regolamento di Condominio è prodotto come Allegato 9 alla presente relazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

tecnico incaricato: ***DATO OSCURATO***

pagina 4/13

DATO OSCURATO (DEBITORE ESECUTATO) per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 23/12/2002 rep. 79183 racc. 18748 trascritto il 02/01/2003 a Torino 1 ai nn. 80/64 da potere di ***DATO OSCURATO***

Il suddetto atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 23 dicembre 2002 è il primo atto fra vivi anteriore al ventennio.

Si segnala che nel certificato di residenza e nella nota di trascrizione del pignoramento il sig. ***DATO OSCURATO*** è indicato come nato a Ouagadougou (BURKINA FASO) il [REDACTED] on codice fiscale [REDACTED] P (cfr. Allegato 1), mentre nell'atto di provenienza e nella visura catastale risulta nato a Ouagadougou (MALI) il [REDACTED] on codice fiscale [REDACTED] (cfr. Allegato 2)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di Torino non è emerso alcun certificato di AGIBILITA'

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art. 26 L 47/85 prot. 91-09-01639 del 02/05/1991, intestato a ***DATO OSCURATO***, per lavori di Opere interne (realizzazione bagno)

Art. 26 L 47/85 prot. 2002-9-16727 del 26/11/2002, intestato a ***DATO OSCURATO***, per lavori di modifiche interne

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – ZONA /AREA NORMATIVA: ZUSA 25 Misto M1

NTA art. 8 – punto 8 – Area M1 – Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa

La destinazione è residenziale (omissis) A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi.

Tipi di intervento consentiti:

- 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

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA: Parte piana classe di stabilità III b2b(P). E' compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

L'Estratto Urbanistico relativo al fabbricato in oggetto è prodotto come Allegato 10

7.2. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La sottoscritta CTU ha effettuato la ricerca dell'attestato di prestazione energetica presso il sito SIPEE della Regione Piemonte, relativamente al bene pignorato. La ricerca ha dato esito negativo, pertanto l'immobile oggetto di pignoramento NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1 – I locali presentano dimensioni differenti da quanto indicato nella più recente planimetria presentata, rientranti nella tolleranza costruttiva di cui all'art. 34Bis del DPR 380/01 e s.m.i. e dichiarabili secondo i disposti del suddetto art. 34 bis comma 3.

2 – Nello spazio antistante all'ingresso è stato installato un cancello metallico. Si precisa che detto spazio risulta gravato da servitù di passaggio funzionale all'accesso al gabinetto comune (cfr. Capitolo 5 e Allegato 9 – Regolamento di Condominio, art. 5); ne consegue che esso non può essere oggetto di chiusura né di limitazione rispetto al ballatoio.

3 – La finestra della camera da letto confinante con la scala risulta di dimensioni inferiori a quanto rappresentato nella più recente planimetria presentata.

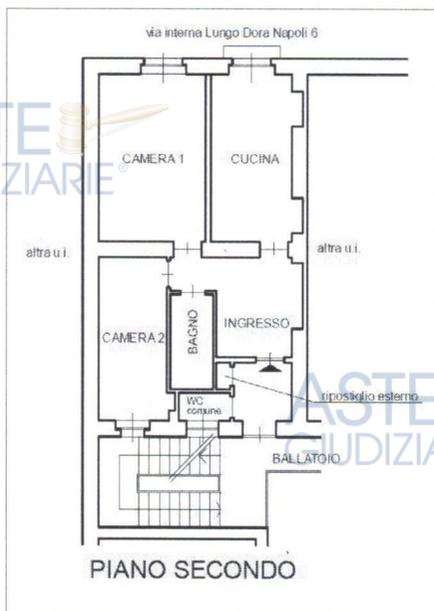
4 – Le dimensioni della camera da letto confinante con la scala risultano inferiori al minimo previsto dalle norme di igiene edilizia per le camere da letto. Pertanto, il locale non può essere destinato all'uso di camera da letto.

La difformità di cui al punto 2 è regolarizzabile mediante rimozione del cancello metallico. La spesa stimata per la rimozione e smaltimento del cancello metallico è approssimativamente pari a € 500,00. La difformità di cui al punto 3 può essere sanata, previa verifica della superficie aeroilluminante della camera, con l'assenso dell'assemblea di condominio, in quanto trattasi di intervento su parti condominiali (vano scala). Pertanto, in assenza di delibera in merito, non è possibile definire la possibilità di sanare la difformità riscontrata.

La difformità di cui al punto 4 può essere regolarizzata utilizzando il locale quale uso accessorio in luogo di camera da letto

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili.

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.



Planimetria alloggio



Planimetria cantina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: La planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi, in quanto per il piano secondo risulta indicata un'altezza pari a 3,00 metri, mentre l'altezza rilevata sui luoghi è pari a 2,55 metri.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN TORINO LUNGO DORA NAPOLI 6/4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Torino lungo Dora Napoli 6/4, della superficie commerciale approssimativamente pari a 58 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Unità immobiliare facente parte dello stabile di civile abitazione sito in Comune di Torino, lungo Dora Napoli 6/4, appartamento al piano secondo, composto di due camere, cucina e servizi, alle coerenze: via privata, proprietà [redacted] od aventi causa, vano scala, pianerottolo e proprietà [redacted] od aventi causa; all'alloggio in oggetto compete l'uso, in comune con altri alloggi, del servizio igienico esterno distinto con la sigla "G-4" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra; cantina al piano sotterraneo, distinto con il numero 2 alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo cortile e cantina distinta con il numero 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, terzo fuori terra, ha un'altezza interna massima di 2,55 m.

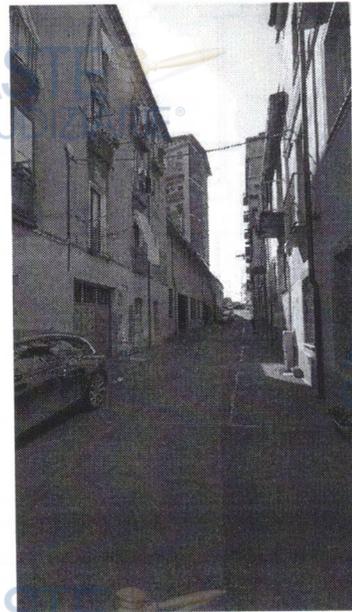
Identificazione catastale:

foglio 1214 particella 60 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: LUNGO DORA NAPOLI 6/4 piano: 2-S1, intestato a **DATO OSCURATO** per la quota di 1/1.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

Le fotografie citate di seguito, sono riferite all'Allegato I1 (documentazione fotografica).

tecnico incaricato: **DATO OSCURATO**



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona urbana, provvista di collegamenti stradali verso tutte le direzioni (cfr foto 1, 4), prossima a servizi commerciali (fra i quali il mercato di Porta Palatina) e al Campus Luigi Einaudi dell'Università di Torino; è servita da mezzi pubblici di superficie.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante medio

buono ★★★★★★★★★★

tangenziale distante breve

buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

insufficiente ★★★★★★★★★★

luminosità

insufficiente ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

tecnico incaricato: ***DATO OSCURATO***

pagina 8/13

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla planimetria dell'immobile (cfr allegato 6) ed alla relazione fotografica con immagini in formato jpg (cfr Allegato 11). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 06 marzo 2025 fra le ore 12,00 e le ore 13,00.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Torino (TO) in lungo Dora Napoli 6/4 (cfr fotografia 1, 4).

L'edificio condominiale si sviluppa a 4 piani fuori terra più piano interrato, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale (cfr foto 1, 2, 3).

L'accesso allo stabile avviene da Lungo Dora Napoli 6, strada interna a fondo cieco (cfr foto 4), tramite portone pedonale e carraio in metallo, presso il quale è posizionata la pulsantiera dell'impianto citofonico con i campanelli (cfr foto 2). Dall'androne condominiale si accede al cortile (cfr foto 5) e da qui al vano scale (cfr foto 6).

Il vano scale ha gradini in pietra con ringhiera in ferro a disegno semplice, pareti intonacate e tinteggiate (cfr foto 7).

Lo stato di conservazione dello stabile condominiale nel complesso è sufficiente.

ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano secondo (terzo fuori terra), con accesso dal ballatoio sul quale si apre un pianerottolo attualmente chiuso con un cancelletto metallico (cfr foto 8, 8bis, 20); nel suddetto pianerottolo è posizionato un servizio igienico esterno comune agli altri alloggi del piano come da Regolamento condominiale (cfr capitolo 5 e Allegato 9). E' presente altresì un ripostiglio esterno con porta metallica (cfr foto 25). All'unità immobiliare si accede tramite portoncino in legno (cfr foto 8bis, 23)

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

- ingresso (cfr foto 9, 10);
- cucina con balcone su lungo Dora Napoli 6 (via interna) (cfr foto 11, 12, 22)
- camera da letto con finestra verso lungo Dora Napoli 6 (cfr foto 13, 14)
- camera da letto verso vano scala (cfr foto 15)
- bagno con piccola finestra verso ripostiglio esterno (foto 18, 25) con i seguenti apparecchi sanitari: lavabo, wc, bidet, doccia, (cfr foto 17, 18);
- ripostiglio esterno (cfr foto 25)

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nel locale bagno e nella zona cottura, in cui sono parzialmente piastrellate (cfr foto 17, 18).

I pavimenti sono in piastrelle.

Le porte interne sono in legno e vetro.

L'impianto elettrico è sottotraccia con alcune parti a vista.

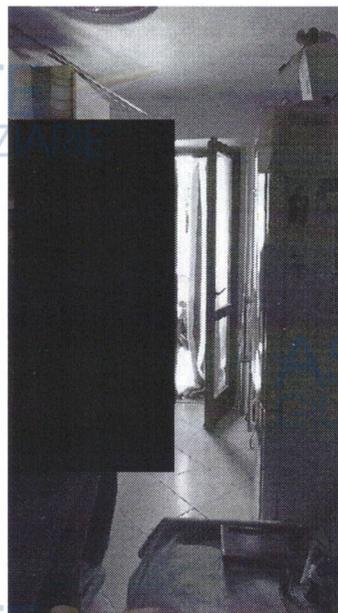
L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori (cfr foto 19, 23).

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è scadente.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti. Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state fornite.

CANTINA

La cantina ha accesso dal condominio adiacente (Corso Giulio Cesare 23), come da Regolamento di condominio (cfr capitolo 5 e Allegato 9), mediante scala interna (cfr foto 27) raggiungibile dal cortile dello stabile in oggetto. Il corridoio cantine è difficilmente accessibile, infestato da roditori, con impianto elettrico guasto (pertanto privo di illuminazione) e soggetto a importanti infiltrazioni di acqua (cfr foto 28). La cantina ha porta in legno, divelta, ed è ingombra di oggetti (cfr foto 29).



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 e cantina	58	x	100 %	=	58
Totale:	58				58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio (confronto di mercato Market Approach).*

tecnico incaricato: ***DATO OSCURATO***

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso (alloggio e cantina) è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del 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 48 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 58 m².

Valore da quotazioni immobiliari

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalla seguente fonte:

- Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari - Comune di TORINO; fascia/zona: semicentrale/AURORA; codice zona: C19 microzona: 0; tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: residenziale; Valore 2° semestre 2024 per abitazioni di tipo economico stato conservativo normale; si è ritenuto opportuno utilizzare il valore medio fra il valore massimo ed il valore minimo pari a €/m² 1025,00 (cfr Allegato 12);

I coefficienti correttivi parziali di stima utilizzati per adeguare i valori di mercato all'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- finiture economiche = 0,90
- ascensore assente 2° piano = 0,95
- manutenzione scadente = 0,95
- Servizi igienici singolo per 2 camere = 0,95
- riscaldamento autonomo = 1,05
- infissi esterni: assenti = 0,96
- serramenti con vetro doppio = 1,00
- spazi comuni cortile = 1,02
- esposizione doppia/ordinaria = 1,00

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 0,83512

Il coefficiente globale viene applicato al valore medio determinato al paragrafo precedente, pari a €/m² 1025,00, ottenendo un valore ragguagliato pari a €/m² 856,00

Valori confrontabili

Si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita da importanti agenzie immobiliari, con caratteristiche assimilabili all'immobile in oggetto e posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Di seguito la tabella relativa agli immobili confrontabili:

Confrontabile 1. Posizione: Corso Brescia 4 in prossimità dell'immobile oggetto di perizia - Piano: 2 - Ascensore: no - bagni: 1 - stato manutentivo: buono/abitabile - superficie: 75 m² - richiesta: € 65.000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,9 - coefficiente di posizione: 1 - valore ragguagliato € 780,00. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 12 alla presente relazione;

Confrontabile 2. Posizione: Corso Vercelli 4 in prossimità dell'immobile oggetto di perizia- Piano: 2 - Ascensore: no - bagni: 1 - stato manutentivo: da ristrutturare - superficie: 60 m² - richiesta: € 65.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1 - coefficiente di posizione: 1 - valore ragguagliato € 1083,33 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 13 alla presente relazione;

Confrontabile 3. Posizione: Corso Giulio Cesare 21, in prossimità dell'immobile oggetto di perizia - Piano: 1 - Ascensore: no - bagni: 1 - stato manutentivo: ottimo - superficie: 45 m² - richiesta: € 45.000 - coefficiente di manutenzione: 0,8 - coefficiente di posizione: 1 - valore ragguagliato € 800,00 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 14 alla presente relazione.

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad €/m² 887,77. Al valore così ottenuto si detrae il 2% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m² 870,00

Il valore medio fra i due precedentemente calcolati è pari a € $(856,00+870,00)/2 = € 863,00$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58 x 863,00 = 50.054,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.054,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.054,00

La condizione di non regolarità dell'immobile comporta un abbattimento del valore di mercato pari al 20% calcolata al capitolo successivo

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.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A – appartamento con cantina

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate OMI; agenzie immobiliari: AFFARE HOME via Foroni 7 Torino, FAMILY HOME IMMOBILIARE corso Vercelli 87/a Torino, RE/MAX UP corso Matteotti 17 Torino.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	58	0,00	€ 50.054,00	€ 50.054,00
				€ 50.054,00	€ 50.054,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (20% valore di mercato) € 10.010,80 (vedi cap. 7 e 8)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 40.043,20



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (cfr capitolo 4.2)

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

€ 40.043,20



data 27/04/2025

il tecnico incaricato

Paola Tagini



tecnico incaricato: ***DATO OSCURATO***