



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 465/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dr.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

avv. Francesca Alessia VERSACI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

ing. Diego Paltanin

CF:PLTDGI65B17L219A

con studio in COLLEGNO (TO) VIA TORQUATO TASSO, 22/B

telefono: 00390110466840

email: paltanin@inrete.it

PEC: diego.paltanin@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 465/2024

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

A **appartamento** a TORINO corso Unione Sovietica 523, quartiere Circostrizione 2 (Santa Rita - Mirafiori Nord - Mirafiori Sud) già quartiere Mirafiori Sud, della superficie commerciale di **52,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 2° (3° p.f.t.), con accesso dalla scala condominiale, composto da una camera, soggiorno, cucinino, ingresso, bagno e un balcone verandato, con annesso locale soffitta al piano sottotetto (7° p.f.t.). Il tutto identificato nella planimetria allegata alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giorgio Mariatti di Chieri (TO) in data 14.10.2019, repertorio n. 73553/39317, registrato a Torino 1 il 18.10.2019 al n. 17162.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (3° p.f.t.), ha un'altezza interna di 2,97 m. Identificazione catastale:

- foglio 1480 particella 74 sub. 5025 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: corso Unione Sovietica n. 523, piano: 2-6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da precedente identificativo catastale foglio 113 particella 252 sub. 12 a seguito di variazione del 04/10/2013, pratica n. TO0417253, in atti dal 04/10/2013, prot. n. 351573.1/2013, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: vano scala, pianerottolo, altro alloggio, via Cesare Pavese, altro alloggio; per la soffitta: vano scala, altro locale del piano, corridoio comune, locale macchine ascensore.

La superficie catastale dell'immobile è pari a 53 m² (totale escluse aree scoperte 52 m²) L'identificativo catastale foglio 113 particella 252 sub. 12 deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 25/02/2008, pratica n. TO0122627, in atti dal 25/02/2008, prot. n. 9046.1/2008, eseguita per diversa distribuzione degli spazi interni. L'identificativo catastale sopra indicato risulta non avere subito ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 (6 abitabili + 1 sottotetto) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2007.

A.1 **sottotetto non abitabile**, composto da 1 locale soffitta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,99 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.376,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.000,00
Data della valutazione:	20/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 14/10/2019 a firma di notaio Giorgio MARIATTI di Chieri (TO) ai nn. 73554/39318 di repertorio, iscritta il 18/10/2019 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 42920/6874, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 114.000,00 €.
Importo capitale: 76.000,00 €.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 13150/2024 di repertorio, trascritta il 02/07/2024 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 27148/21245, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento di immobili

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:	€. 2.010,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.200,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese annue di gestione, come comunicate dall'Amministratore di Condominio e relative al preventivo di esercizio 2024, sono suddivise in 799,00 € di spese di gestione vere e proprie e 1.210,00 € per spese di riscladamento.

Regolamento di Condominio del "Edificio sito in Torino (TO) corso Unione Sovietica n. 523-525-527" depositato con atto ricevuto dal notaio Giovanni Battista Picco in data 04/12/1963, registrato a Torino il 24/12/1963 al n. 18743.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 14/10/2019), con atto stipulato il 14/10/2019 a firma di notaio Giorgio MARIATTI di Chieri (TO) ai nn. 73553/39317 di repertorio, registrato il 18/10/2019 a Torino 1 ai nn. 17162, trascritto il 18/10/2019 a [REDACTED] ai nn. 42919/31077

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 12/03/2008), con atto stipulato il 28/02/2000 a firma di notaio Caterina BIMA di Torino (TO) ai nn. 61196 di repertorio, trascritto il 02/03/2000 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 7281/4332.

Proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 12/03/2008), con atto stipulato il 28/02/2000 a firma di notaio Caterina BIMA di Torino (TO) ai nn. 61196 di repertorio, trascritto il 02/03/2000 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 7281/4332.

Proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2008 fino al 23/06/2017), con atto stipulato il 12/03/2008 a firma di notaio Gian Maria PIACENTINO di Giaveno (TO) ai nn. 56855/23276 di repertorio, trascritto il 20/03/2008 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 12995/8734.

Proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2008 fino al 23/06/2017), con atto stipulato il 12/03/2008 a firma di notaio Gian Maria PIACENTINO di Giaveno (TO) ai nn. 56855/23276 di repertorio, trascritto il 20/03/2008 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 12995/8734.





Proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2017 fino al 14/10/2019), con atto stipulato il 23/06/2017 a firma di notaio Angelo CHIANALE di Torino (TO) ai nn. 82347/38327 di repertorio, registrato il 13/07/2017 a Torino 1 ai nn. 14674, trascritto il 13/07/2017 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 28594/19990

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2017 fino al 14/10/2019), con atto stipulato il 23/06/2017 a firma di notaio Angelo CHIANALE di Torino (TO) ai nn. 82347/38327 di repertorio, registrato il 13/07/2017 a Torino 1 ai nn. 14674, trascritto il 13/07/2017 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 28594/19990



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1962-1-11641**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 2 fabbricati a 8-10 p.f.t. e autorimessa pubblica, presentata il 25/10/1962 con il n. 1962-1-11641 di protocollo, rilasciata il 03/07/1963 con il n. 2776 di protocollo, agibilità del 23/06/1966 con il n. 650 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio di corso Unione Sovietica n. 523.

Pratica agibilità prot. 1965-2-10103

Denuncia inizio attività (D.I.A.) ex art. 22-1 D.P.R. 380/2001 N. **2007-9-17593**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per opere interne, presentata il 21/12/2007 con il n. 2007-9-17593 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale R3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di veranda fissa a chiusura del balcone lato cortile (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia per progetto tipo condominiale per la realizzazione di verande e successiva presentazione di pratica edilizia specifica per l'unità immobiliare in oggetto per la regolarizzazione della veranda. In alternativa si può prevedere la rimozione della veranda.

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

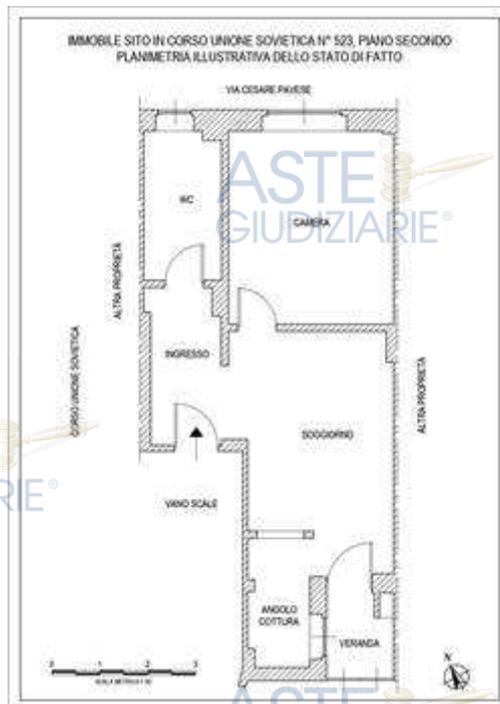
Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali, diritti e sanzioni per presentazione di pratica edilizia per progetto tipo e successiva pratica edilizia per regolarizzazione situazione alloggio: €4.000,00

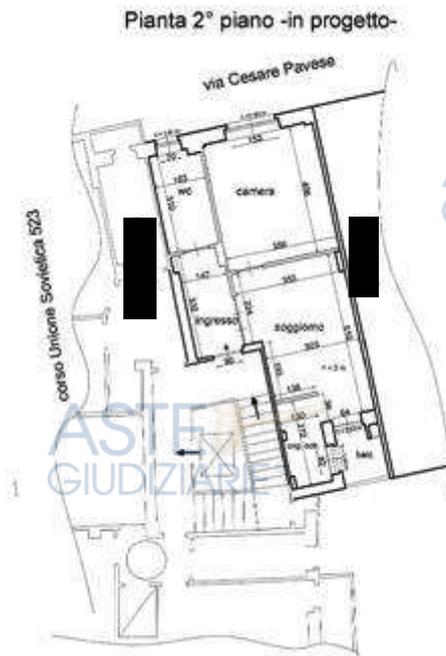




Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



planimetria stato di fatto



planimetria stato autorizzato

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di porta interna tra locale ingresso e locale soggiorno, prevista a progetto, con conseguente assenza di locale antibagno. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Fornitura e posa di porta interna di larghezza 1,50 m circa, a doppia anta con eventuali pannelli fissi laterali, di divisione tra ingresso e soggiorno

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

Costi di regolarizzazione:

- fornitura e posa di porta interna a doppia anta o con eventuali pannelli laterali fissi. larghezza complessiva 1,50 m circa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 11 mese





planimetria stato di fatto



planimetria stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: **NESSUNA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità ex art. 7 DM 37/08 dei vari impianti presenti o eventuali documenti equipollenti (normativa di riferimento: DM 37/08)

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

BENI IN TORINO CORSO UNIONE SOVIETICA 523, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 2 (SANTA RITA - MIRAFIORI NORD - MIRAFIORI SUD) GIÀ QUARTIERE MIRAFIORI SUD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO corso Unione Sovietica 523, quartiere Circostrizione 2 (Santa Rita - Mirafiori Nord - Mirafiori Sud) già quartiere Mirafiori Sud, della superficie commerciale di **52,85 mq**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 2° (3° p.f.t.), con accesso dalla scala condominiale, composto da una camera, soggiorno, cucinino, ingresso, bagno e un balcone verandato, con annesso locale soffitta al piano sottotetto (7° p.f.t.). Il tutto identificato nella planimetria allegata alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giorgio Mariatti di Chieri (TO) in data 14.10.2019, repertorio n. 73553/39317, registrato a Torino 1 il 18.10.2019 al n. 17162.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (3° p.f.t.), ha un'altezza interna di 2,97 m. Identificazione catastale:

- foglio 1480 particella 74 sub. 5025 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: corso Unione Sovietica n. 523, piano: 2-6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da precedente identificativo catastale foglio 113 particella 252 sub. 12 a seguito di variazione del 04/10/2013, pratica n. TO0417253, in atti dal 04/10/2013, prot. n. 351573.1/2013, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: vano scala, pianerottolo, altro alloggio, via Cesare Pavese, altro alloggio; per la soffitta: vano scala, altro locale del piano, corridoio comune, locale macchine ascensore.

La superficie catastale dell'immobile è pari a 53 m² (totale escluse aree scoperte 52 m²) L'identificativo catastale foglio 113 particella 252 sub. 12 deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 25/02/2008, pratica n. TO0122627, in atti dal 25/02/2008, prot. n. 9046.1/2008, eseguita per diversa distribuzione degli spazi interni. L'identificativo catastale sopra indicato risulta non avere subito ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 (6 abitabili + 1 sottotetto) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2007.



tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 8 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Nichelino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- scuola media superiore
- campo da calcio
- spazi verde
- supermercato
- negozi al dettaglio
- scuola media inferiore

- nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

- tangenziale distante 1,40 km
- autobus distante 80 m

- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

- nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in argomento è costituito da un edificio residenziale plurifamiliare sito in Torino, corso Unione Sovietica n. 523 angolo via Cersare Pavese, ed è composto da n. 1 scala condominiale; ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a sei piani fuori terra oltre a un piano interrato e a un piano sottotetto; il piano terra è destinato ad attività commerciali (negozi), i piani superiori sono a destinazione d'uso residenziale, il piano interrato è destinato a cantine mentre il piano sottotetto è adibito a soffitte; l'edificio si articola su n. 1 scala condominiale dotata di impianto ascensore; sul retro del fabbricato è presente un'area condominiale scoperta adibita a





cortile comune;

- **struttura:** struttura in elevazione a travi e pilastri in calcestruzzo armato, orizzontamenti piani in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni a cassa vuota, manto di copertura in tegole di laterizio;
- **facciate lato strada:** finite in mattoni faccia a vista (paramano) gli sfondati dei balconi sono intonacati e tinteggiati, il piano terreno ha facciata finita a intonaco tinteggiato; i balconi sono a loggia e hanno balastra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; i serramenti sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc;
- **facciata lato cortile:** intonacata e tinteggiata; i balconi hanno soletta in latero-cemento e hanno balastra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; i serramenti sono in parte in legno con vetro semplice e in parte in alluminio anodizzato con vetro camera;
- **ingresso e vano scale:** l'ingresso dalla pubblica via avviene tramite un portone pedonale in acciaio verniciato e vetro che dà accesso all'androne pedonale pavimentato in lastre di marmo, con pareti rivestite in marmo a tutt'altezza e soffitto intonacato e tinteggiato; la scala ha gradini rivestiti in lastre di taravertino, pianerottoli pavimentati in travertino, balastra in acciaio verniciato con mancorrente in profilato di acciaio;
- **impianti condominiali:** il fabbricato è dotato di impianto citofonico e degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario, antenna TV); è dotato di impianto ascensore; è inoltre dotato di impianto di riscaldamento centralizzato;
- **condizioni generali:** il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione.

L'alloggio in argomento è posto al piano 2° (3° p.f.t.), con accesso dalla scala condominiale, ed è composto da una camera, soggiorno, cucinino, ingresso, bagno e un balcone verandato; presenta le seguenti caratteristiche:

- **accesso:** dal pianerottolo del vano scale del 2° piano tramite un portoncino blindato rivestito in legno verso l'esterno ma privo di pannello interno di rivestimento;
- **soggiorno:** pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; nella parete verso il cucinino è inserita un'ampia porzione di parete realizzata in vetromattone;
- **ingresso:** pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; è privo di porta interna di separazione dal soggiorno e, pertanto, non risulta presente un locale idoneo ad avere funzione di antibagno;
- **cucinino:** pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm circa, intonacate e tinteggiate nella parte superiore; il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- **camera da letto:** pavimento in parquet prefinito a listelli 50x7 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- **bagno:** pavimento in piastrelle di gres effetto legno a listelli 50x7 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 25x15 cm fino all'altezza di 220 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno e attacco lavastrice;
- **balcone lato cortile:** pavimento in piastrelle di gres 30x30 cm di foggia simile a quella del soggiorno; ringhiera in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; è chiuso da veranda in alluminio preverniciato e vetro semplice, con ante apribili scorrevoli e vasistas superiori;
- **porte interne:** in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato;
- **serramenti esterni:** in alluminio preverniciato e vetro camera con tapparele avvolgibili ion



pvc;

- **impianto di riscaldamento:** centralizzato; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a colonne in ghisa; sono dotati di valvole di termoregolazione munite di testina termostatica e di contabilizzazione con ripartitori;
- **acqua calda sanitaria:** prodotta in modo autonomo per mezzo di caldaia murale alimentata a gas naturale (metano) installata nel balcone verandato;
- **impianti:** alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, riscaldamento, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); per tali impianti, di esecuzione non recente, lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- **soffitta:** è posta al piano sottotetto (7° p.f.t.); lo scrivente non ha potuto accedere al locale in quanto il proprietario, debitore esecutato, è risultato privo di chiave della porta di accesso dal vano scale condominiale al corridoio comune del piano sottotetto;
- **condizioni generali:** l'alloggio si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione, caratterizzato da materiali di qualità ordinaria e di posa relativamente recente, indicativamente risalente a circa 16 anni fa;

La superficie commerciale dell'alloggio è di 50,30 m² circa, quella del balcone verandato di 3,40 m² circa, quella della soffitta, desunta dalla planimetria catastale, di 4,93 m² circa. L'altezza interna dell'alloggio è di 2,97 m circa volta mentre quella della soffitta, desunta dalla planimetria catastale, è di 3,50 m circa.

Al fine di fornire ulteriori e più complete informazioni in merito all'immobile in argomento, in allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:

1. documentazione catastale:

- estratto di mappa NCT
- planimetria catastale dell'immobile
- visure catastali attuali e storiche;

2. planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
- planimetria catastale dell'unità immobiliare
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'alloggio
- planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate;

3. documentazione edilizia e urbanistica:

- copia della pratica edilizia reperita
- estratto urbanistico;

4. documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- visure sommarie aggiornate;

5. copia atto di provenienza;

6. documentazione fotografica;

7. regolamento di condominio;

8. attestato di prestazione energetica (APE).



CLASSE ENERGETICA:

G

[189,967 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2015 103241 0108 registrata in data 06/09/2015

CONSISTENZA:

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

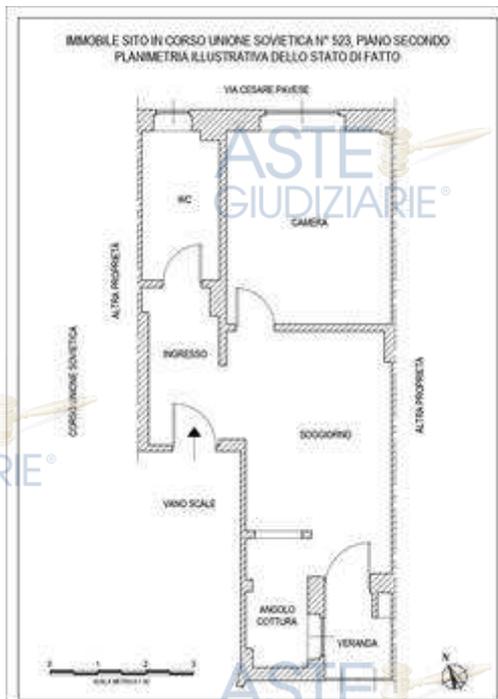
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	50,30	x	100 %	=	50,30
balcone con veranda	3,40	x	75 %	=	2,55

tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 12 di 15

Totale:	53,70	52,85
---------	-------	-------



planimetria dello stato di fatto dell'alloggio p. 2°



planimetria catastale dell'intera unità immobiliare

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da 1 locale soffitta.

descrizione	consistenza		indice	commerciale
locale soffitta	4,93	x	20 %	= 0,99
Totale:	4,93			0,99

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero in quanto nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate,



che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere. Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	52,85	x	1.400,00	=	73.990,00
Valore superficie accessori:	0,99	x	1.400,00	=	1.386,00
					75.376,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 75.376,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 75.376,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero in quanto nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

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, osservatori del mercato immobiliare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino, ed inoltre: il sito web "Il Borsino Immobiliare", la pubblicazione "Come si stima il valore degli immobili" - Marina Tamborrino - Edizioni Il Sole 24 Ore, il "Codice delle valutazioni immobiliari" - Edizioni Tecnoborsa - 4A edizione

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	52,85	0,99	75.376,00	75.376,00
				75.376,00 €	75.376,00 €

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

€. 5.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 70.376,00****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:

€. 3.518,80

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 700,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 7.200,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 59.000,00**

data 20/01/2025

il tecnico incaricato
ing. Diego Paltanin

