TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

964/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Massimo Ferrero

CF:FRRMSM69E31A662G
con studio in TORINO (TO) VIA VESPUCCI 587BIS
telefono: 003901119838543
email: ferrero@studioferrero.eu
PEC: massimo.ferrero@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 964/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLLEGNO via Sabaudia 71 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile inserito al quarto piano di un edificio d 4 piani (5 piani ft) con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponemti in laterizio. E' presente ascensore condominiale e completa la proprietà un box auto accessibile da cantina di proprietà con ingresso auto mediante elevatore elettrico. L'edificio risulta essere stati completato nel 2002.

Lo stato di manutenzione è buono e gli impiatni risultano funzionanti. Il riscaldamento è autonomo e la produzione di calore avviene mediante caldaia Immergas alimetata a gas metano.

Infissi sterno in legno con vetrocamera.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'edificio e della iunotà immobiliare risulta buona

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 2,70 m.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3064 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 80 mq, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: via Sabaudia 71, piano: 4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 03/05/2001 Pratica n. 263252 in atti dal 03/05/2001 COSTITUZIONE (n. 2881.1/2001)
  Coerenze: NORD: CORTILE SUD: VIA SABAUDIA EST: VANO SCALA OVEST: CORTILE INTERNO Cantina: NORD: BOX AUTO (STESSA PROPRIETA') SUD : CT, CORRIDOIO COMUNE EST: TERRAPIENO ALTRA DITTA OVEST: SCALA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

A.1 **box singolo**.
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3064 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 125,60 Euro, indirizzo catastale: via Sabaudia 71, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 03/05/2001 Pratica n. 263252 in atti dal 03/05/2001 COSTITUZIONE (n. 2881.1/2001)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **0,00 m²**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**19,20 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 188.100,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 185.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**05/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SONO VINCOLATE TUTTE LE AUTORIMESSE REALIZZATE E REALIZZANDE AL PIANO INTERRATO DELLA CASA DI ABITAZIONE IN COLLEGNO, VIA SABAUDIA 71, A PERTINENZA DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA, RISPETTIVAMENTE , DI CIASCUNO DEI PROPRIETARI, GIUSTA QUANTO INDICATO NELLA PREMESSA DELL'ATTO TRASCRIVENDO, E CON ESCLUSIONE DELL'AUTORIMESSA IDENTIFICATA AL NCEU FOGLIO 8 NUMERO 3064 SUBALTERNO 8; IN PARTICOLARE: L'AUTORIMESSA SUB. 9 E' VINCOLATA ALL'ALLOGGIO SUB. 5. PERTANTO L'AUTORIMESSA NON PUO' ESSERE VENDUTA SEPARATAMENTE DALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA DI CUI COSTITUISCE PERTINENZA SE NON A SOGGETTI TITOLARI DELLE UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA. L'EVENTUALE VENDITA A SOGGETTI ESTERNI POTRA' ESSERE EFFETTUATA SOLTANTO PREVIA CORRESPONSIONE AL COMUNE DI COLLEGNO DEGLI ONERI CONCESSORI RELATIVI.

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:

VINCOLO DI TUTTE LE AUTORIMESSE REALIZZATE E REALIZZANDE AL PIANO INTERRATO DELLA CASA DI ABITAZIONE IN COLLEGNO, VIA SABAUDIA 71, A PERTINENZA DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA, stipulata il 14/10/2002 a firma di NOTAIO PARADISO ALESSIO ai nn. 6658 di repertorio, trascritta il 05/11/2002 a TORINO 2 ai nn. 46787/32632, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'.
LE AUTORIMESSE IN OGGETTO NON POSSONO ESSERE VENDUTE SEPARATAMENTE DALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVE DI CUI COSTITUISCONO PERTINENZA SE NON A SOGGETTI TITOLARI DELLE UNITA' IMMOBILIARIABITATIVE. L'EVENTUALE VENDITA A SOGGETTI ESTERNI IN QUANTO NON TITOLARI DI UNITA' ABITATIVE COMPRESE IN DETTO AMBITO POTRA' ESSERE EFFETTUATA SOLTANTO PREVIA CORRESPONSIONE AL COMUNE DI COLLEGNO DEGLI ONERI CONCESSORI RELATIVI. I COMPARENTI SI IMPEGNANO ED OBBLIGANO A NON MODIFICARE NE' REVOCARE IL

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRESENTE VINCOLO, COME SOPRA PATTUITO, SENZA IL CONSENSO DEL COMUNE DI COLLEGNO.

VINCOLO DI TUTTE LE AUTORIMESSE REALIZZATE E REALIZZANDE AL PIANO INTERRATO DELLA CASA DI ABITAZIONE IN COLLEGNO, VIA SABAUDIA 71, A PERTINENZA DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA, stipulata il 14/10/2002 a firma di NOTAIO PARADISO ALESSIO ai nn. 6658 di repertorio, trascritta il 05/11/2002 a TORINO 2 ai nn. 46787/32632, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'.
LE AUTORIMESSE IN OGGETTO NON POSSONO ESSERE VENDUTE SEPARATAMENTE DALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVE DI CUI COSTITUISCONO PERTINENZA SE NON A SOGGETTI TITOLARI DELLE UNITA' IMMOBILIARIABITATIVE. L'EVENTUALE VENDITA A SOGGETTI ESTERNI IN QUANTO NON TITOLARI DI UNITA' ABITATIVE COMPRESE IN DETTO AMBITO POTRA' ESSERE EFFETTUATA SOLTANTO PREVIA CORRESPONSIONE AL COMUNE DI COLLEGNO DEGLI ONERI CONCESSORI RELATIVI. I COMPARENTI SI IMPEGNANO ED OBBLIGANO A NON MODIFICARE NE' REVOCARE IL PRESENTE VINCOLO, COME SOPRA PATTUITO, SENZA IL CONSENSO DEL COMUNE DI COLLEGNO.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2001 a firma di NOTAIO ROSBOCH CHIARA ai nn. 207749/6001 di repertorio, registrata il 29/05/2001 a TORINO 2 ai nn. 19522/3591, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 180000.
Importo capitale: 270000.
Durata ipoteca: 20

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2001 a firma di NOTAIO ROSBOCH CHIARA ai nn. 207749/6001 di repertorio, registrata il 29/05/2001 a TORINO 2 ai nn. 19522/3591, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 180000.
Importo capitale: 270000.
Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/11/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 27119 di repertorio, trascritta il 11/12/2024 a TORINO 2 ai nn. 51405/38571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 25/11/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 27119 di repertorio, trascritta il 11/12/2024 a TORINO 2 ai nn. 51405/38571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 2.350,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.729,17**
Millesimi condominiali:	**246,96**

Ulteriori avvertenze:

Non risulta presente Regolamento condomioniale

All'esito delle verifiche l'immobile non risulta gtavatyo da venso e/o uso civico

All'esito delle verifiche ipocatastali aggiornate alla data odierna non sono presenti procedimenti giudiziari n capo agli esecutati che abbiano rilevanza ai fini del presente procedimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COSTITUZIONE del 03/05/2001 Pratica n. 263252 in atti dal 03/05/2001 COSTITUZIONE (n. 2881.1/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 132/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/06/1998 a firma di notaio Paradiso Alessio ai nn. 561/209 di repertorio, trascritto il 16/06/1998 a Torino 2 ai nn. 19745/14531.
I SIGNORI Omissis, CONIUGI Omissis E Omissis
E Omissis ORA COMPROPRIETARI DELL'AREA EDIFICABILE .....INTENDONO COSTRUIRE EDIFICIO .... E VOGLIONO GIA' ORA STABILIRE QUALI PORZIONI DI DETTO EDIFICIO DEBBANO ESSERE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DI CIASCUNO DI ESSI IN PROPORZIONE ALLE RISPETTIVE QUOTE DI COMPROPRIETA' DEL TERRENO E QUALI DEBBANO ESSERE COMUNI ...." DEL COSTRUENDO EDIFICIO SARANNO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA: ... DEI CONIUGI Omissis E Omissis IN PARTI
UGUALI INDIVISE, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, INRELAZIONE ALLA LORO QUOTA INDIVISA DI 264/1000 (DUECENTOSESSANTAQUATTRO MILLESIMI): A) L'INTERO PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA): FRA I CONFINI: AREA COMUNE A NORD E PROCEDENDO IN SENSO ORARIO VANI SCALA E ASCENSORE COMUNI, AREA DI DISTACCO DA VIA SABAUDIA COMUNE E AREA DI DISTACCO DA VIA MANTOVA COMUNE;" "B) AL PIANO INTERRATO:- UNA CANTINA; CONTRADDISTINTA CON LA LEGGENDA "CANTINA 1 MQ 5.58 ";..... FRA I CONFINI: BOX AUTO DI CUI APPRESSO E, PROSEGUENDO IN SENSO ORARIO, CONDOMINIO DI VIA SABAUDIA N. 73, CANTINA 2 ASSEGNATA ALLA SIGNORA omissis, DISIMPEGNO COMUNE; -UNA AUTORIMESSA CONTRADDISTINTA CON LA LEGGENDA "BOX AUTO MQ. 13.84";.....FRA I CONFINI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CANTINA 1 DI CUI DIANZI E, PROSEGUENDO IN SENSO ORARIO,DISIMPEGNO COMUNE, AREA DI MANOVRA COMUNE, Omissis , CONDOMINIO DI VIA SABAUDIA N. 73. PATTI DELLA DIVISIONE 1) SARANNO COMUNI NELLE MEDESIME PROPORZIONI IN CUI . (E RIMANE) COMUNE IL TERRENO E PERTANTO IN RAGIONE DI ... 264/1000 AI CONIUGI Omissis E Omissis IN Omissis, TUTTE LE
PARTI DELL'ERIGENDO EDIFICIO CHE SOPRA NON SONO STATEASSEGNATE IN PROPRIET ESCLUSIVA E CHE PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE SONO COMUNI, IN QUESTI COMPRESI ESPRESSAMENTE IL SOTTOTETTO E IL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE IN DEROGA AL DISPOSTO DELL'ART. 1127 C.C. PERTANTO SI HA LA SEGUENTE TABELLA MILLESIMALE DI PARTECIPAZIONE ALLA COMPROPRIET DELLE PARTI COMUNI:.... C) PORZIONI DI PROPRIET CONIUGI Omissis
E Omissis IN Omissis - PIANO QUARTO E RELATIVA CANTINA
244/1000 - AUTORIMESSA "BOX AUTO MQ. 13,84 20/1000 PER COMPLESSIVI 264/1000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 132/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/06/1998 a firma di notaio Paradiso Alessio ai nn. 561/209 di repertorio, trascritto il 16/06/1998 a Torino 2 ai nn. 19745/14531.
I SIGNORI Omissis, CONIUGI Omissis E Omissis
E Omissis ORA COMPROPRIETARI DELL'AREA EDIFICABILE .....INTENDONO COSTRUIRE EDIFICIO .... E VOGLIONO GIA' ORA STABILIRE QUALI PORZIONI DI DETTO EDIFICIO DEBBANO ESSERE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DI CIASCUNO DI ESSI IN PROPORZIONE ALLE RISPETTIVE QUOTE DI COMPROPRIETA' DEL TERRENO E QUALI DEBBANO ESSERE COMUNI ...." DEL COSTRUENDO EDIFICIO SARANNO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA: ... DEI CONIUGI Omissis E Omissis IN PARTI
UGUALI INDIVISE, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, INRELAZIONE ALLA LORO QUOTA INDIVISA DI 264/1000 (DUECENTOSESSANTAQUATTRO MILLESIMI): A) L'INTERO PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA): FRA I CONFINI: AREA COMUNE A NORD E PROCEDENDO IN SENSO ORARIO VANI SCALA E ASCENSORE COMUNI, AREA DI DISTACCO DA VIA SABAUDIA COMUNE E AREA DI DISTACCO DA VIA MANTOVA COMUNE;" "B) AL PIANO INTERRATO:- UNA CANTINA; CONTRADDISTINTA CON LA LEGGENDA "CANTINA 1 MQ 5.58 ";..... FRA I CONFINI: BOX AUTO DI CUI APPRESSO E, PROSEGUENDO IN SENSO ORARIO, CONDOMINIO DI VIA SABAUDIA N. 73, CANTINA 2 ASSEGNATA ALLA SIGNORA omissis, DISIMPEGNO COMUNE; -UNA AUTORIMESSA CONTRADDISTINTA CON LA LEGGENDA "BOX AUTO MQ. 13.84";.....FRA I CONFINI: CANTINA 1 DI CUI DIANZI E, PROSEGUENDO IN SENSO ORARIO,DISIMPEGNO COMUNE, AREA DI MANOVRA COMUNE, Omissis , CONDOMINIO DI VIA SABAUDIA N. 73. PATTI DELLA DIVISIONE 1) SARANNO COMUNI NELLE MEDESIME PROPORZIONI IN CUI . (E RIMANE) COMUNE IL TERRENO E PERTANTO IN RAGIONE DI ... 264/1000 AI CONIUGI Omissis E Omissis IN Omissis, TUTTE LE
PARTI DELL'ERIGENDO EDIFICIO CHE SOPRA NON SONO STATEASSEGNATE IN PROPRIET ESCLUSIVA E CHE PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE SONO COMUNI, IN QUESTI COMPRESI ESPRESSAMENTE IL SOTTOTETTO E IL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE IN DEROGA AL DISPOSTO DELL'ART. 1127 C.C. PERTANTO SI HA LA SEGUENTE TABELLA MILLESIMALE DI PARTECIPAZIONE ALLA COMPROPRIET DELLE PARTI COMUNI:.... C) PORZIONI DI PROPRIET CONIUGI Omissis
E Omissis IN Omissis - PIANO QUARTO E RELATIVA CANTINA
244/1000 - AUTORIMESSA "BOX AUTO MQ. 13,84 20/1000 PER COMPLESSIVI 264/1000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COSTITUZIONE del 03/05/2001 Pratica n. 263252 in atti dal 03/05/2001 COSTITUZIONE (n. 2881.1/2001)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sussistono particolari vincoli per le ristrutturaizoni interne salvo confronto diretto con lì'Ufficio tecnico del comune di Collegno

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C/99/000-12**, per lavori di Costruzione edificio civile a 4 piani ft oltre al piano pilotis e autorimesse interrate, presentata il 11/09/1997 con il n. /97/00476 di protocollo, rilasciata il 11/02/1999

Concessione edilizia **N. C/0027**, per lavori di Variante alla concessione n° 12 del 11/02/1999, presentata il 06/10/2000 con il n. 0755/2000 di protocollo, rilasciata il 22/03/2001

Concessione edilizia **N. C/0081/2002**, per lavori di Variante alla concessione n° 12 del 11/02/1999 e n° 27 del 22/03/2001, presentata il 13/03/2002 con il n. 0164/2002 di protocollo, rilasciata il 27/05/2002

Permesso di abitazione **N. 12**, presentata il 12/07/2002 con il n. 30 di protocollo, rilasciata il 09/12/2002, agibilità del 09/12/2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del 31/7/2025, l'immobile ricade in zona Case e Lavoro. Norme tecniche di attuazione ed indici:
individua luoghi della città in cui sono presenti prevalentemente casevbasse e officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio.

Indice fondiario: If = 0,80 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,45 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m
con fronti non finestrati in altri casi 5m
è ammesso l?allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 3
Altezza massima: 10 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

All'esito del sopralluogo e delle misure effettuate a campione non vi sono difformità

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI IN COLLEGNO VIA SABAUDIA 71

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLEGNO via Sabaudia 71 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile inserito al quarto piano di un edificio d 4 piani (5 piani ft) con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponemti in laterizio. E' presente ascensore condominiale e completa la proprietà un box auto accessibile da cantina di proprietà con ingresso auto mediante elevatore elettrico. L'edificio risulta essere stati completato nel 2002.

Lo stato di manutenzione è buono e gli impiatni risultano funzionanti. Il riscaldamento è autonomo e la produzione di calore avviene mediante caldaia Immergas alimetata a gas metano.

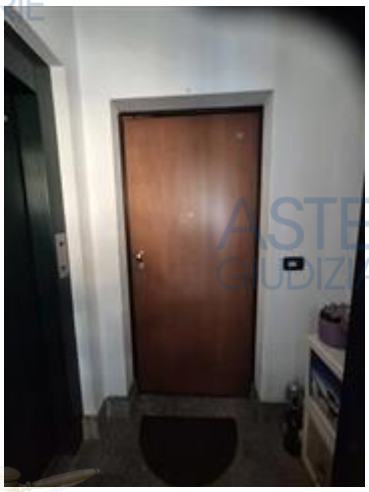
Infissi sterno in legno con vetrocamera.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'edificio e della iunotà immobiliare risulta buona

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 2,70 m.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3064 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 80 mq, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: via Sabaudia 71, piano: 4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 03/05/2001 Pratica n. 263252 in atti dal 03/05/2001 COSTITUZIONE (n. 2881.1/2001)
  Coerenze: NORD: CORTILE SUD: VIA SABAUDIA EST: VANO SCALA OVEST: CORTILE INTERNO Cantina: NORD: BOX AUTO (STESSA PROPRIETA') SUD : CT, CORRIDOIO COMUNE EST: TERRAPIENO ALTRA DITTA OVEST: SCALA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009






DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★★★
panoramicità:	al di sopra della media	★★★
livello di piano:	al di sopra della media	★★★

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stato di manutenzione: buono
luminosità: al di sopra della media
qualità degli impianti: nella media
qualità dei servizi: nella media

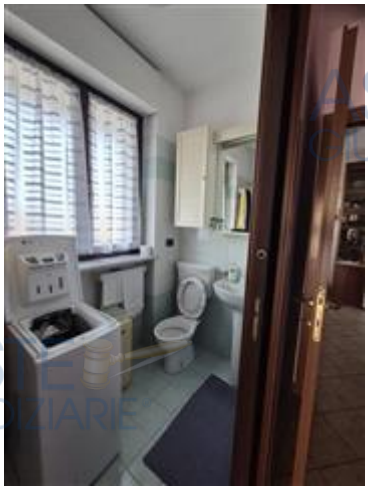
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una unità immobiiare con accesso al quarto piano di una piccola palazzina di 5 piani FT. Dal pianerottolo si accede direttamente al soggiorno living con cucinino.

Da questo ambiente si accede disimpegno attraverso ilq uale si raggiungono i 2 servizi igienici, entrambi dotati di superfici finestrate, alle due camere da letto e un piccolo ripostiglio.

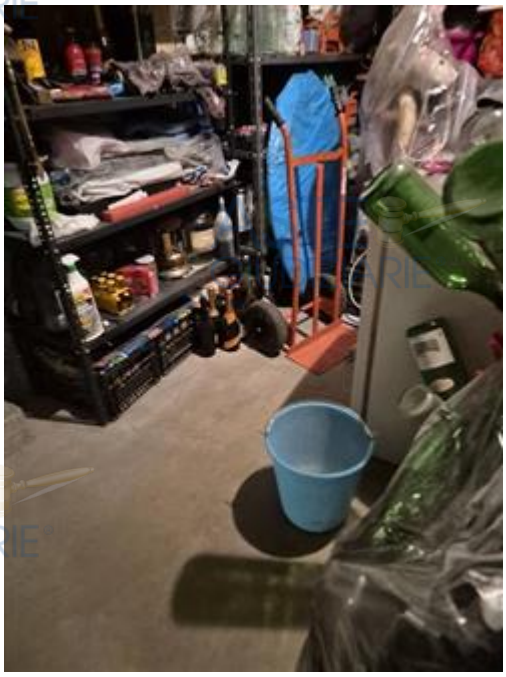
Il soggiorno e una camera hanno balcone aggettante su via Sabaudia con due piccoli vani tecnici uno dei quali utilizzato per la caldaia. E' presente un terzo balcone agegttante su cortile al quale si accede dal bagno lato est. Lo stato di manutenzione è buono così come le finiture (porte, pavimentazioni, infissi esterni).

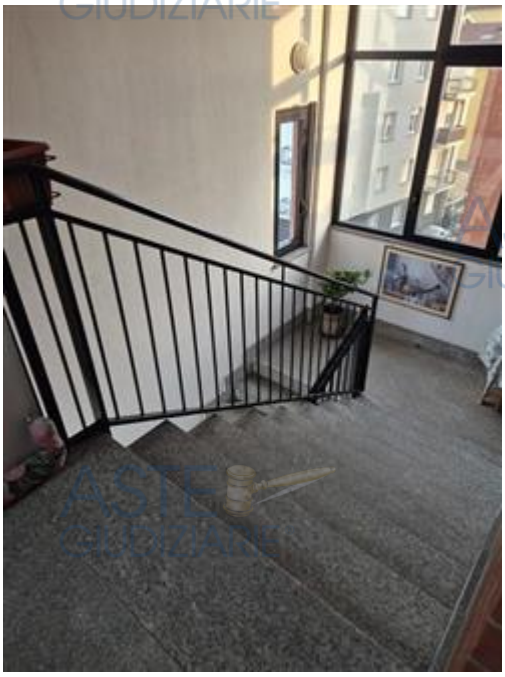
Il riscaldmaento è autonomo con caldaia alimettata a gas metano. Gli impianti risultano funzionanti. Il sottoscritto consiglia comununque una verifica di conformità e sicurezza impianti ai sensi del DM 37/08. Al piano interrato è presente una cantina e un box auto al quale si accede attraverso la cantina stessa. L'accesso veicolare avviene al box mediante apposito montacarichi. Si precisa che il box auto è bene accessorio vincolato all'immobile.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





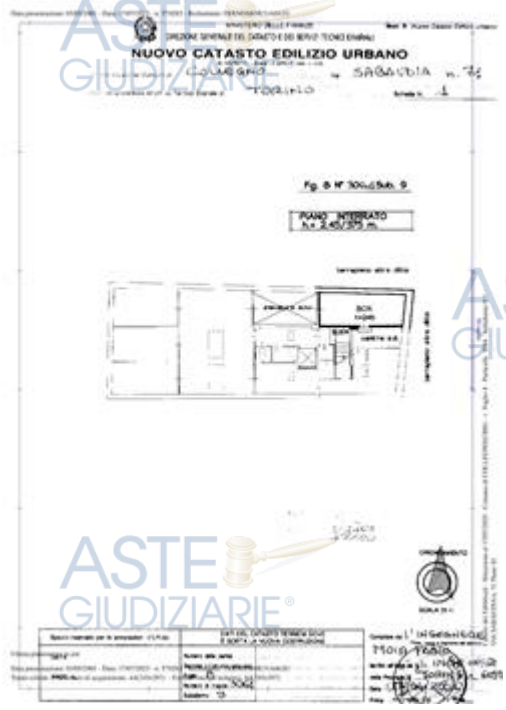
CONSISTENZA:

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
Totale:	**0,00**		**0,00**





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ACCESSORI:

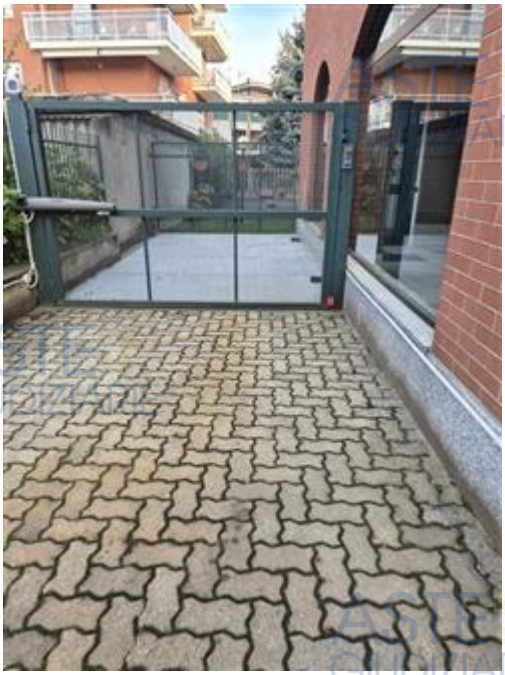
box singolo.
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3064 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 125,60 Euro, indirizzo catastale: via Sabaudia 71, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 03/05/2001 Pratica n. 263252 in atti dal 03/05/2001 COSTITUZIONE (n. 2881.1/2001)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	19,20	x	100 %	=	19,20
Totale:	**19,20**				**19,20**







VALUTAZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 188.100,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 188.100,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

Valore Ctu: 188.100,00 pari a: 1.900,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**188.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 188.100,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 188.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ufficio provinciale di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Collegno, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del 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	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	19,20	188.100,00	188.100,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	188.100,00 €	**188.100,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 188.100,00**

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: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.729,17**

Arrotondamento del valore finale: **€. 370,83**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.000,00**

data 05/02/2026

il tecnico incaricato
Massimo Ferrero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009