



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 290/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO VIA MADAMA CRISTINA N 123



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta Aloj



CUSTODE:

Dott. Roberto Dosio



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Remoto

CF:RMTNDR76D14H355N

con studio in AVIGLIANA (TO) VIA XX SETTEMBRE 60

telefono: 0116276220

fax: 0116276220

email: studio.andrearemoto@gmail.com

PEC: andrea.remoto@geopec.it



tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 290/2023

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

A **appartamento** a TORINO VIA MADAMA CRISTINA 123, quartiere San Salvario, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio ubicato al secondo piano (3 FT) di uno stabile d'epoca composto da due corpi di fabbrica di cui uno compreso tra la via Madama Cristina e il cortile interno, di cinque piani fuori terra in cui è ubicato l'immobile staggito, e l'altro disposto quasi parallelamente all'interno del cortile, in cui sono altresì presenti tre bassi fabbricati.

L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente dalla via Madama Cristina attraverso l'andito carraio che da accesso alla scala condominiale e al cortile interno.

Nel corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile staggito è altresì presente un ascensore condominiale, realizzato in epoca successiva all'immobile, al quale però l'unità immobiliare oggetto di procedura non ha diritto di utilizzo, in quanto non partecipa alle spese.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina e camera da letto, oltre al servizio igienico cieco; al piano interrato è altresì presente una cantina, identificata con il numero 11 sulla planimetria allegata al regolamento di condominio.

L'accesso avviene sia dalla scala condominiale, attraverso il pianerottolo del secondo piano, sia dal ballatoio comune, mentre l'accesso alla cantina avviene direttamente dal corridoio comune ubicato al piano interrato e raggiungibile dalla scala condominiale.

L'unità immobiliare ha inoltre diritto all'uso, in comproprietà con i lotti A/2 e B/2, del locale ad uso wc, oggi in disuso, ubicato sul ballatoio comune e identificato con la lettera "e" nelle planimetrie allegata al regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (3 FT), ha un'altezza interna di 285. Identificazione catastale:

- foglio 1352 particella 258 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA MADAMA CRISTINA n. 123, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/08/2013 Pratica n. TO0321138 in atti dal 28/08/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 235629.1/2013)
Coerenze: Ballatoio comune, altra uiu del piano, via Madama Cristina, altra uiu del piano/vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 **cantina**, composto da un locale ad uso deposito, identificato con il numero 11 - planimetria regolamento di condominio.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.325,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.900,00
Data della valutazione:	04/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come descritto nel verbale di sopralluogo, si è rilevato come l'immobile fosse libero. All'interno dell'immobile sono presenti alcuni arredi abbandonati, da conferire alla pubblica discarica.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 6503 di repertorio, trascritta il 12/04/2023 a Torino 1 ai nn. 15190/11653, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:	€. 680,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00



Millesimi condominiali:

29

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 8.387,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi regolamento di condominio
Ulteriori avvertenze:

Si segnala che, sebbene il condominio è dotato di ascensore realizzato nel 1995, l'unità immobiliare oggetto di procedura non ha diritto di uso, non avendo partecipato alle spese d'installazione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ACQUISTO (dal 16/07/2002), con atto stipulato il 16/07/2002 a firma di Notaio Caterina di Capua Mussomeli ai nn. 542961/6629 di repertorio, registrato il 01/08/2002 a Torino ai nn. 3384, trascritto il 05/08/2002 a Torino1 ai nn. 35955/24120

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'attività svolta presso l'archivio edilizio non ha fatto emergere pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di procedura. Sono state infatti reperite numerose pratiche edilizie (ex art.26) relative ad altre unità immobiliari inerenti la regolarizzazione dei servizi igienici, ma nessuna riferita all'immobile staggito. Si riportano le pratiche edilizie originarie dell'immobile, che sono le uniche meritevoli d'interesse. L'unica pratica di agibilità reperita si riferisce esclusivamente alla sopraelevazione dell'immobile di un piano eseguita nel 1954 (agibilità del 1966), e pertanto non viene allegata alla presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1884-1-27**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Casa, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Tutto l'edificio

Licenza edilizia N. **1884-1-00099** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Tutto l'edificio

Licenza edilizia N. **1887-1-00184**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento casa, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Misto - M1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 8 p.to 8 della NUEA





8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di servizio igienico interno (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intera unità immobiliare.

Sebbene non siano state reperite pratiche edilizie significative rispetto all'unità immobiliare oggetto di procedura, si presume la non conformità dell'immobile in analogia alle altre unità immobiliari in quanto, originariamente, gli alloggi non erano dotati di bagno interno. Altre unità immobiliari hanno provveduto a presentare idonee pratiche edilizie al fine di regolarizzare la costruzione del bagno.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria depositata presso il catasto non corrisponde all'immobile oggetto di procedura.

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

Costi di regolarizzazione:

- Deposito di planimetria catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

La planimetria reperita presso il catasto rappresenta una UIU ubicata in altra zona. E' verosimile un errore di abbinamento della planimetria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA MADAMA CRISTINA 123, QUARTIERE SAN SALVARIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA MADAMA CRISTINA 123, quartiere San Salvario, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio ubicato al secondo piano (3 FT) di uno stabile d'epoca composto da due corpi di fabbrica di cui uno compreso tra la via Madama Cristina e il cortile interno, di cinque piani fuori terra in cui è ubicato l'immobile staggito, e l'altro disposto quasi parallelamente all'interno del cortile, in cui sono altresì presenti tre bassi fabbricati.

L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente dalla via Madama Cristina attraverso l'andito carraio che da accesso alla scala condominiale e al cortile interno.



Nel corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile staggito è altresì presente un ascensore condominiale, realizzato in epoca successiva all'immobile, al quale però l'unità immobiliare oggetto di procedura non ha diritto di utilizzo, in quanto non partecipa alle spese.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina e camera da letto, oltre al servizio igienico cieco; al piano interrato è altresì presente una cantina, identificata con il numero 11 sulla planimetria allegata al regolamento di condominio.

L'accesso avviene sia dalla scala condominiale, attraverso il pianerottolo del secondo piano, sia dal ballatoio comune, mentre l'accesso alla cantina avviene direttamente dal corridoio comune ubicato al piano interrato e raggiungibile dalla scala condominiale.

L'unità immobiliare ha inoltre diritto all'uso, in comproprietà con i lotti A/2 e B/2, del locale ad uso wc, oggi in disuso, ubicato sul ballatoio comune e identificato con la lettera "e" nelle planimetrie allegata al regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (3 FT), ha un'altezza interna di 285. Identificazione catastale:

- foglio 1352 particella 258 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA MADAMA CRISTINA n. 123, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/08/2013 Pratica n. TO0321138 in atti dal 28/08/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 235629.1/2013)

Coerenze: Ballatoio comune, altra uiu del piano, via Madama Cristina, altra uiu del piano/vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Zona ospedali, centro città). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, servizi di smart mobility, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Quartiere San Salvario, vicinanza centro storico di Torino, vicinanza all'area contigua della fascia fluviale fiume Po.

SERVIZI

scuola elementare
scuola media superiore
piscina
centro sportivo
farmacie
verde attrezzato
scuola per l'infanzia
supermercato
teatro
ospedale



COLLEGAMENTI

metropolitana distante 0,3 km
ferrovia distante 2 km
autobus distante 0,05 km





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato in stabile d'epoca al secondo piano (3 FT), con accesso sia dalla scala condominiale che dal ballatoio comune, composto da ingresso, camera, da ingresso, cucina e camera da letto, oltre al servizio igienico cieco. L'immobile presenta due arie, una con affaccio su via Madama Cristina attraverso il balcone pertinenziale, l'altra con affaccio sul cortile condominiale attraverso il ballatoio comune.

Nel complesso l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, sebbene risulti in stato di abbandono, con serramenti in legno e vetro singolo, gelosie esterne sul fronte di via Madama Cristina e con scuri interni sul lato cortile.

Le porte interne sono in legno con vetro smerigliato, i pavimenti risultano rifiniti con piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti. Il bagno risulta dotato di tutti i sanitari necessari all'utilizzo, ovvero un lavello, un wc, un bidet e un piatto doccia, privo di box.

Sono presenti i principali impianti tecnologici, ovvero l'impianto elettrico, l'impianti di riscaldamento autonomo, il gas e l'impianto idraulico; nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto l'immobile risulta scollegato da tutte le utenze.

Al piano interrato è altresì presente una cantina, identificata con il numero 11 sulla planimetria allegata al regolamento di condominio, che si presenta in normali condizioni.

L'unità immobiliare ha inoltre diritto all'uso, in comproprietà con i lotti A/2 e B/2, del locale wc, oggi in disuso, ubicato sul ballatoio comune e identificato con la lettera "e" nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio, mentre non ha diritto all'utilizzo dell'ascensore condominiale in quanto non partecipa alle spese.

Delle Componenti Edilizie:

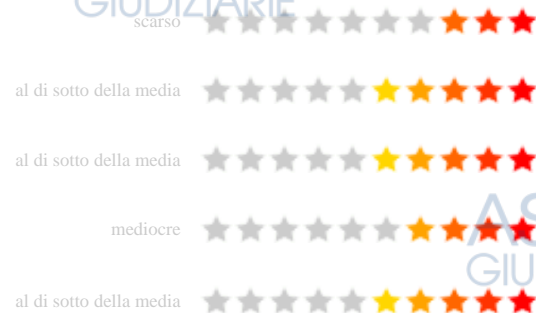
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetro singolo

infissi interni: a battente realizzati in legno con vetro smerigliato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle ceramiche



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 - Vani principali e accessori diretti	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00

ACCESSORI:

cantina, composto da un locale ad uso deposito, identificato con il numero 11 - planimetria regolamento di condominio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina pertinenziale - Accessorio indiretto	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	9,00				2,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1087/2014

Descrizione: Alloggio posto al piano secondo (3° f.t.) composto da: camera e cucina per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della planimetria indicativa in scala 1:100 prodotta all'allegato 2, pari a mq. 38 circa. Coerenze: vani identificati con i nn. 36 e 37, vano scala, distacco verso altro fabbricato e Via Ormea, salvo altri. Al piano interrato, cantina identificata con "X" (dieci) nella planimetria del piano. Coerenze: cantina n. IX, vano scala e corridoio comune a due lati, salvo altri., 1

Indirizzo: Via ORMEA, 122 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.500,00 pari a 828,95 Euro/mq

Valore Ctu: 50.500,00 pari a: 1.328,95 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 1.105,26 Euro/mq

Distanza: 76.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/07/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 591/2012

Descrizione: immobile ad uso abitazione sito al piano primo (secondo fuori terra) di stabile elevato a



cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato, edificato ad inizio '1900, dotato di ascensore; l'appartamento, di mq. 103 circa oltre mq. 12 circa di balconi, è composto di: ingresso-disimpegno, tre camere (di cui una, che dovrà essere reintegrata, attualmente ricompresa in altro alloggio adiacente di proprietà di terzi), cucina, disimpegno, bagno (provvisto di solo lavabo) e "latrina" (provvista di vaso e lavabo). Al piano interrato è presente un locale ad uso cantina, di 8 mq. circa. , 1

Indirizzo: Via MADAMA CRISTINA, 104 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.500,00 pari a 1.157,14 Euro/mq

Valore Ctu: 216.000,00 pari a: 2.057,14 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 162.000,00 pari a: 1.542,86 Euro/mq

Distanza: 81.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Alloggio composto da ingresso living su zona giorno con angolo cottura, camera, bagno e cantina.

Indirizzo: via Madama Cristina 100.

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 112.000,00 pari a 2.036,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 100.800,00 pari a 1.832,73 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: In stabile d'epoca ristrutturato, un immobile sito al piano secondo con ascensore, composto da ingresso/soggiorno/ cucina, 2 camere, ampio ripostiglio, 2 balconi, cantina, doppia esposizione.

Indirizzo: via Giotto 1

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.385,54 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 2.146,99 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024



Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale sito al secondo piano di uno stabile storico, composto da: entrata su disimpegno, ampia zona living con cucina a vista, due ampie camere da letto e bagno finestrato. Doppia esposizione e cantina

Indirizzo: via Ormea 116

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 219.000,00 pari a 2.638,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 186.150,00 pari a 2.242,77 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Alloggi in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media di zona) - valore medio

Indirizzo: zona via Madama Cristina 123

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.471,00 pari a 1.471,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Alloggi in stabili di fascia media (qualità nella media della zona) - valore medio

Indirizzo: zona via Madama Cristina 123

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.237,00 pari a 2.237,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo civile - prezzo medio

Indirizzo: zona semicentrale/Dante

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 11/09/2024
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
 Descrizione: Alloggi di tipo economico - prezzo medio
 Indirizzo: zona semicentrale/Dante
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.575,00 pari a 1.575,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare operante in zona San Salvario (11/09/2024)

Domanda: Alta

Offerta: Alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: entro 6 mesi

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.900,00

Note: Da tenere in considerazione la disponibilità dell'ascensore e le condizioni dell'immobile

Agenzia immobiliare operante in zona San Salvario (11/09/2024)

Domanda: Alta

Offerta: Alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: meno di 6 mesi

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Valutazione comparativa su immobile in stabile d'epoca con ingresso da ballatoio senza ascensore.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e comuni limitrofi;
- lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,00	x	1.700,00	=	76.500,00
Valore superficie accessori:	2,25	x	1.700,00	=	3.825,00



tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 11 di 13





80.325,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.325,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.325,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e comuni limitrofi;
- lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO1, ufficio tecnico di TORINO, agenzie: OPERANTI NELLA ZONA SAN SALVARIO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: IMMOBILIARE.IT, BORSINO IMMOBILIARE, OPERATORI IMMOBILIARI OPERANTI IN ZONA

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:

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 12 di 13



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	45,00	2,25	80.325,00	80.325,00
				80.325,00 €	80.325,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile per quote

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:

€. 76.325,00

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:

€. 8.387,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 38,00

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

€. 67.900,00

data 04/10/2024



il tecnico incaricato
Andrea Remoto

