



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 374/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO



DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'ADDATO

CUSTODE:

Alessandra DI GUGLIELMO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2024



TECNICO INCARICATO:

DATO OSCURATO

CF: TGNPLA63P59C627M

con studio in PINO TORINESE (TO) VIA TRAFORO 10/2

DATO OSCURATO



TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 374/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NICHELINO (TO) Via Torino 129, della superficie commerciale di 139,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

appartamento al piano sesto mansardato, composto da ingresso living su soggiorno, due camere, disimpegno, bagno cucinino e ripostiglio, confinante con: via Torino, altra proprietà, cortile, vano scale, pianerottolo, vano ascensore, cavedio, ancora pianerottolo, vano scale e cortile, altro vano scale, pianerottolo, vano ascensore, cavedio, ancora pianerottolo, vano scale e cortile, altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto mansardato, settimo fuori terra. Identificazione catastale:

foglio 7 particella 225 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO n. 129 piano: 6, intestato a BENVENUTO Giuseppe per la quota di 1/1

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 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,00 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:	€. 157.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.400,0
Data della valutazione:	06/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (28/06/2024) l'immobile risulta nel possesso del debitore esecutato sig. ***DATO OSCURATO*** proprietario dell'immobile, residente in NICHELINO (TO), via Torino 129 (cfr Allegato 1)

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate U.T. Torino 1 è emerso quanto segue: "in riferimento alla richiesta di cui all'oggetto (omissis) dalle interrogazioni presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati ad oggi contratti di locazione in capo al soggetto ***DATO OSCURATO***" (cfr Allegato 5).

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 28/10/2024. L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 6 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 04/10/2005 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 251958/38903 di repertorio, iscritta il 11/10/2005 a Torino 2 ai nn. 48058/10385, a favore di ***DATO OSCURATO*** C.F. 00799960158, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 195.000,00

Importo capitale € 130.000,00

Durata ipoteca: 20 anni.

ANNOTAZIONE n. 486 del 29/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

ipoteca giudiziale, stipulata il 17/04/2008 a firma di TRIBUNALE ai nn. 12045/2008 di repertorio, iscritta il 21/04/2008 a Torino 2 ai nn. 19345/3980, a favore di ***DATO OSCURATO*** CF 12931320159, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 100.000,00

Importo capitale € 100.000,00

ANNOTAZIONE n. 487 del 29/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

ipoteca legale, stipulata il 10/10/2008 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 111527/110 di repertorio, iscritta il 17/10/2008 a Torino 2 ai nn. 48078/10377, a favore di ***DATO OSCURATO*** C.F. 05165540013, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da CARTELLA ESATTORIALE.

Importo ipoteca: € 185.710,78

Importo capitale € 92.855,39

ANNOTAZIONE n. 488 del 29/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/2 per cui la formalità è da cancellare completamente.

ipoteca giudiziale, stipulata il 21/11/2008 a firma di TRIBUNALE ai nn. 13699 di repertorio, iscritta il 30/12/2008 a Torino 2 ai nn. 61415/13244, a favore di ***DATO OSCURATO*** CF 00884060526, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 35.149,00

Importo capitale € 30.127,98

ANNOTAZIONE n. 489 del 29/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/2 per cui la formalità è da cancellare completamente.

ipoteca legale, stipulata il 15/03/2010 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 135/2010 di repertorio, iscritta il 22/03/2010 a Torino 2 ai nn. 11421/2117, a favore di ***DATO OSCURATO*** C.F. 09000640012, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da IPOTECA LEGALE

Importo ipoteca: € 33839,74

Importo capitale € 16.919,87

ANNOTAZIONE n. 492 del 29/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/2 per cui la formalità è da cancellare completamente.

ipoteca volontaria, stipulata il 27/11/2020 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 96675/36963 di repertorio, iscritta il 18/12/2020 a Torino 2 ai nn. 45140/7739, a favore di ***DATO OSCURATO*** CF 00245130042, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00

Importo capitale € 160.000,00

Durata ipoteca: 25 anni.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

fallimento dichiarato il 28/10/2008 a firma di TRIBUNALE di Torino al n. 685 di repertorio, trascritta il 15/01/2009 a Torino 2 ai nn. 1547/1044, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da sentenza dichiarativa di fallimento.

ANNOTAZIONE n. 490 del 29/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/2 per cui la formalità è da cancellare completamente.

pignoramento, stipulato il 11/02/2009 a firma di Tribunale di Torino al n. 502 di repertorio, trascritta il 19/03/2009 a Torino 2 ai nn. 12213/8114, a favore di ***DATO OSCURATO*** CF 06483160013, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

ANNOTAZIONE n. 491 del 29/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/2 per cui la formalità è da cancellare completamente.

pignoramento, stipulato il 04/08/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Torino al n. 3401/2012 di repertorio, trascritta il 24/09/2012 a Torino 2 ai nn. 33231/24430, a favore di ***DATO OSCURATO*** CF 00390840239, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

ANNOTAZIONE n. 493 del 29/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/2 per cui la formalità è da cancellare completamente.

pignoramento, stipulato il 30/09/2013 a firma di TRIBUNALE di Torino al n. 24331/2013 di repertorio, trascritta il 20/11/2013 a Torino 2 ai nn. 40281/28128, a favore di ***DATO OSCURATO*** CF 02113530345, contro ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

ANNOTAZIONE n. 494 del 29/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

pignoramento, stipulato il 08/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Torino al n. 6366/2024 di repertorio, trascritta il 19/03/2024 a Torino 2 ai nn. 11249/8502, a favore di ***DATO OSCURATO*** CF 84517860015, contro ***DATO OSCURATO*** CF BNVGPP93M01D967F, 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.

pignoramento, stipulato il 26/04/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Torino al n. 10673/2024 di repertorio, trascritta il 10/05/2024 a Torino 2 ai nn. 19631/14958, a favore di ***DATO OSCURATO*** CF 84517860015, contro ***DATO OSCURATO*** CF BNVGPP93M01D967F , 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.

L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 6 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: € 8.149,93

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 6.096,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.929,24 + 6.122,96

Millesimi condominiali: 38,12

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

(Vedi ulteriori avvertenze)

La dichiarazione dell'Amministratore pro-tempore è prodotta come Allegato 7 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:

“4) I condomini si obbligano ad usare i loro locali nel migliore dei modi secondo le leggi, i regolamenti e le consuetudini in conformità alla loro destinazione e al presente regolamento e precisamente si stabilisce che il corpo di fabbrica potrà essere destinato unicamente a civile abitazione non di lusso (omissis) E' consentita la destinazione ad uffici (omissis)

Per tutti i locali, compresi i bassi fabbricati, è vietato l'esercizio di ogni attività industriale o artigiana, l'uso ad alberghi, ambulatori sanitari, gabinetti per cure di malattie infettive e contagiose, agenzie di

pegno, sale da ballo, sedi di circoli ricreativi o dipartiti politici, depositi di infiammabili ed esplosivi, attività comunque rumorose od esalanti odori molesti o di farne uso contrario alla decenza ed al buon costume (omissis)

E' vietato occupare anche solo temporaneamente i locali e i siti di proprietà comune, come il cortile, ed il corridoio sotterraneo tranne che in caso di traslochi e per una durata non superiore ad un giorno; nelle cantine non possono custodirsi sostanze o merci puzzolenti o insalubri o materiali esplosivi e infiammabili che possano comunque pregiudicare l'incolumità del complesso edilizio.

E' proibito erigere costruzioni anche provvisorie sui balconi o finestre e nei balconi o siti di uso comune. E' proibito fare eseguire nell'interno degli stabili o negli alloggi. Lavori che modifichino l'estetica o compromettano la stabilità del complesso edilizio salva la preventiva autorizzazione dell'amministrazione; per l'apposizione di targhe e insegne pubblicitarie che comunque non dovranno superare in altezza il primo piano (2 ft.) occorrerà il permesso dell'amministrazione (omissis)

E' vietato suonare pianoforti o altri strumenti musicali prima delle ore otto e dopo le ore ventitré (omissis)''

Il Regolamento di Condominio è prodotto come Allegato 8 alla presente relazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO nato a Locri (RC) il 01/08/1993 c.f. BNVGPP93M01D976F (DEBITORE ESECUTATO) per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 27/11/2020 rep. 96674 racc. 36962 trascritto il 18/12/2020 a Torino 2 ai nn. 45139/32059 da potere di ***DATO OSCURATO***.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO nato a Carmagnola (TO) il 11/10/1969 c.f. FRNNG69R11B791T in forza di decreto di trasferimento immobili pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO del 24/02/2017, rep. 1881/2012 trascritto a Torino 2 il 17/03/2017 ai nn. 10876/7248, per la quota di 1/1, da potere di ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2;

DATO OSCURATO nata a Torino (TO) il 28/12/1972, CF TNGTTN72T68L219C per la quota di 1/2 e ***DATO OSCURATO*** nato a Torino (TO) il 02/03/1975 CF GRDNND72C02L219P per la quota di 1/2 in virtù di atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 04/10/2005 rep. 251957/38902, trascritto a Torino 2 il 11/10/2005 ai nn. 48057/30474 da potere di ***DATO OSCURATO*** CF 94042090012;

DATO OSCURATO CF 94042090012 in virtù di atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 09/02/2001 rep. 270265 trascritto a Torino 2 il 16/02/2001 ai nn. 6193/3930 per la quota di 1/1, da potere di ***DATO OSCURATO*** CF 80246180014 per la quota di 1/1.

Il suddetto atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 9 febbraio 2001 è il primo atto fra vivi anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di Nichelino è emerso che per il fabbricato in oggetto è stato rilasciato certificato di **ABITABILITA'** n. 356/67 in data 11/06/1971

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia 356/67 del 28/08/1967, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di Realizzazione casa di civile abitazione a 6 p.f.t. e basso fabbricato uso supermercato;

Licenza edilizia 873/71 del 29/12/1969, intestata a ***DATO OSCURATO***, per varianti interne a progetto approvato casa civile a 6 p.f.t.;

Concessione in sanatoria n. 143 del 7/12/2004 rilasciata il 03/06/2008 intestata a ***DATO OSCURATO*** s.s., per trasformazione di sottotetto non abitabile in locali abitativi in edificio residenziale;

CILA prot. 0024051 del 10/08/2020 art. 6-bis comma 5 intestata a ***DATO OSCURATO*** per opere già realizzate di modifiche interne.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – ZONA /AREA NORMATIVA: DR3 ambito edificato n. 589

Aree edificate.

I tipi di intervento consentiti su singole unità immobiliari sono:

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA: IIB

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 positivo, pertanto l'immobile oggetto di pignoramento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che si produce come Allegato 10 alla presente relazione peritale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1 – la distribuzione interna dell'appartamento risulta difforme da quanto indicato nel progetto depositato, in quanto non è presente la porta di separazione fra il cucinino e il disimpegno; pertanto il bagno risulta aprirsi direttamente sulla cucina;

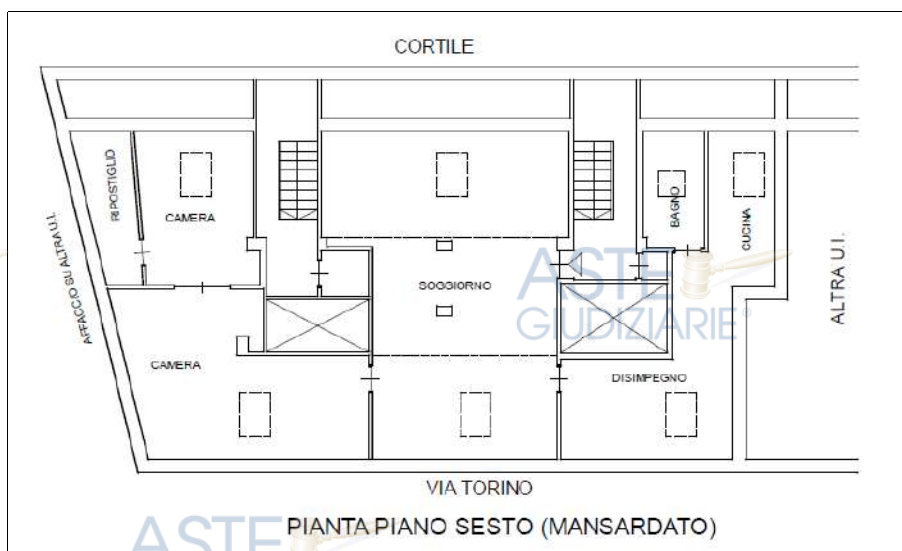
2 - le dimensioni interne dei locali sono differenti da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie (normativa di riferimento: D.M. 380/2021).

3 - l'altezza della zona centrale del soggiorno risulta, nella più recente planimetria presentata (CILA del 10/08/2020), pari a m. 3,00, mentre dal rilievo eseguito dalla CTU scrivente risulta pari a m. 2,55. Tale dimensione è approssimativamente conforme a quanto dichiarato nella precedente pratica di condono n. 143 del 07/12/2004.

Le difformità di cui ai punti precedenti sono regolarizzabili mediante: Procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aeroilluminanti. È prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri; posa di porta nel locale cucinino al fine di ripristinare l'antibagno come da progetto. Per tale intervento il costo stimato è pari a € 1.500,00.

L'immobile risulta **non conforme e 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.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: La planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi, in quanto non risulta presente sui luoghi la porta fra disimpegno e cucina indicata nella planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN NICHELINO VIA TORINO 129

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a NICHELINO via Torino 129, della superficie commerciale approssimativamente pari a di 139 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
In comune di Nichelino via Torino 129, locali facenti parte della casa di civile abitazione edificata a 7 piani fuori terra, con un piano sotterraneo di cantine, e precisamente:

al piano sesto (settimo fuori terra - mansardato), appartamento composto da ingresso su soggiorno, due camere, disimpegno, bagno, cucinino, ripostiglio confinante con: via Torino, altra proprietà, cortile, vano scale, pianerottolo, vano ascensore, cavedio, ancora pianerottolo, vano scale e cortile, altro vano scale, pianerottolo, vano ascensore, cavedio, ancora pianerottolo, vano scale e cortile, altra proprietà.

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

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 225 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO n. 129 piano: 6, intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

Le fotografie citate di seguito, sono riferite all'Allegato 16 (documentazione fotografica).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona urbana, provvista di collegamenti stradali verso tutte le direzioni (cfr foto 1, 2, 3), vicino al Municipio e a servizi commerciali, 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:

buono



luminosità:

buono



panoramicità:

buono



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

buono



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla planimetria dell'immobile (cfr allegato 11) ed alla relazione fotografica con immagini in formato jpg (cfr Allegato 16). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 16 settembre 2024 fra le ore 11,00 e le ore 12,00.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Nichelino (TO) in via Torino 129 (cfr fotografia 1, 2, 3).

L'edificio condominiale si sviluppa a 7 piani fuori terra più piano interrato, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale con esercizi commerciali al piano terreno verso via Torino (cfr foto 4, 5).

L'accesso allo stabile avviene da via Torino 129 tramite portone pedonale in metallo e vetro, presso il quale è posizionata la pulsantiera dell'impianto citofonico con i campanelli (cfr foto 5). Dall'androne condominiale si sale al vano scale (cfr foto 6,7). E' presente l'ascensore fino al piano quinto (cfr foto 8) Il vano scale ha gradini in pietra con ringhiera in ferro battuto e corrimano in legno, pareti intonacate e tinteggiate parzialmente rivestite in materiale lapideo e legno(cfr foto 6, 7, 9).

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

ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano sesto mansardato (settimo fuori terra), con accesso dalla scala condominiale (cfr foto 8); l'ascensore presente arriva al piano quinto (cfr foto 8), da cui si procede tramite le scale fino a raggiungere il pianerottolo (cfr foto 9). Si accede tramite portoncino blindato (cfr foto 22)

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

- ingresso su soggiorno (cfr foto 10, 11, 13, 14, 20);
- disimpegno (cfr foto 12, 15, 16)
- cucinino (cfr foto 17);
- bagno con i seguenti apparecchi sanitari: lavabo, wc, bidet, doccia, vasca angolare (cfr foto 18, 19);
- camera da letto verso via Torino (cfr foto 25, 26, 27, 28);
- camera da letto verso cortile interno (cfr foto 29);
- ripostiglio (cfr foto 30);

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nel locale bagno e nel cucinino, in cui sono parzialmente piastrellate.

I pavimenti sono in piastrelle.

Le porte interne sono in legno e vetro.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a ventilconvettori con generatore esterno per riscaldamento e acqua calda sanitaria (cfr foto 31, 32)

Le finestre sono lucernari raso falda a doppio vetro (cfr foto 23, 24).

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è buono.

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSISTENZA:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio e cantina	139	x	100 %	=	139
Totale:	139				139

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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 129 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 139 m². Trattandosi di alloggio mansardato, le superfici suddette sono calcolate al netto delle porzioni aventi altezza utile inferiore a m. 1,50.

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 NICHELINO; fascia/zona: centrale/RESIDENZIALE via XXV Aprile via Torino; codice zona: B1 microzona: 1; tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Valore 1° semestre 2024 per abitazioni civili stato conservativo normale; si è ritenuto opportuno utilizzare il valore medio fra il valore massimo ed il valore minimo pari a €/m² 1.250,00 (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 civili = 1,00
- manutenzione buona = 1,03
- ascensore assente 2° piano (è presente ma arriva solo al piano inferiore e non alla mansarda) = 0,95
- Servizi igienici singolo per 2 camere = 0,95
- riscaldamento autonomo = 1,05
- infissi esterni: assenti = 0,96
- serramenti con doppi vetri = 1,00
- esposizione panoramica-attico = 1,05

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 0,98386

Il coefficiente globale viene applicato al valore medio determinato al paragrafo precedente, pari a €/m² 1.250,00, ottenendo un valore ragguagliato pari a €/m² 1.229,83

Valori confrontabili

Si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili 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: Via Torino nello stesso stabile dell'immobile oggetto di perizia - Piano: 2 - Ascensore: sì - bagni: 1 - stato manutentivo: buono - superficie: 85 m² - richiesta: € 129.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1 - coefficiente di posizione: 0,8 - valore ragguagliato € 1.214,12. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 13 alla presente relazione;

Confrontabile 2. Posizione: Via Torino posto nello stabile di fronte a quello dell'immobile oggetto di perizia- Piano: 3 - Ascensore: sì - bagni: 1 - stato manutentivo: buono - superficie: 90 m² -

richiesta: € 135.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1 - coefficiente di posizione: 0,8 - valore ragguagliato € 1.200,00 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 14 alla presente relazione;

Confrontabile 3. Posizione: Via Torino posto nello stabile di fronte a quello dell'immobile oggetto di perizia- Piano: 4 - Ascensore: sì - bagni: 1 - stato manutentivo: da ristrutturare - superficie: 65 m² - richiesta: € 75.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,05 - coefficiente di posizione: 0,8 - valore ragguagliato € 969,23 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 14 alla presente relazione.

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad €/m² 1127,78. 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 1.105,23

Il valore medio fra i due precedentemente calcolati è pari a € $(1.229,83+1.105,23)/2 = € 1.167,53$

Al valore così ottenuto si detrae il 3% per difformità rilevate ottenendo il valore approssimato di €/m² **1.132,50**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139 x 1.132,50 = **157.417,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **157.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **157.400,00**

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 mansardato

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate OMI; agenzie immobiliari: TEMPOCASA Nichelino-Crociera via Torino 42c Nichelino, GILORMO IMMOBILIARE via Tenivelli 29 Nichelino, TECNOCASA studio GEN SAS via Torino 194 Nichelino.

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	139	0,00	€ 157.400,00	€ 157.400,00
				€ 157.400,00	€ 157.400,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.400,00**

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: **€. 157.400,00**

data 06/11/2024

il tecnico incaricato

DATO OSCURATO