



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO DI TORINO VIA SCARLATTI 36



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

dr.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

dr. Piergiorgio MAZZA



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2025

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 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2024

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

**A** appartamento a TORINO via Alessandro Scarlatti 36, quartiere Circoscrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) già quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **83,20** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano 2° (3° p.f.t.), composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno, disimpegno, tre balconi e wc esterno, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con il n. 15 (l'alloggio) e il n. 10 (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Melchiorre OLIVERO di Torino (TO) in data 03.03.1993, repertorio n. 66780, registrato a Torino il 22.03.1993 al n. 8777, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 08.03.1993 ai nn. 5368/3661.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (3° p.f.t.), ha un'altezza interna di 2,99 m. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 61 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Scarlatti Alessandro n. 36, piano: 3 (NdR: in realtà il piano corretto è 2), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da precedente identificativo catastale foglio 40 particella 489 sub. 40 a seguito di variazione del 13/06/2006, pratica n. TO0254808, in atti dal 13/06/2006, prot. n. 127209.12/2006, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: cortile, condominio di via Scarlatti n. 34, via Scarlatti, alloggio distinto con il n. 14, vano scala e pianerottolo; per la cantina: cantina distinta con il n. 1, vano scala, vano ascensore, corridoio e terrapieno.

La superficie catastale dell'immobile è pari a 86 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 83 m<sup>2</sup>). L'identificativo catastale foglio 40 particella 489 sub. 40 deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 23/06/2003, pratica n. 620790, in atti dal 23/06/2003, prot. n. 465645.1/2003, eseguita per diversa distribuzione degli spazi interni. L'identificativo catastale foglio 40 particella 489 sub. 40 deriva dal precedente foglio 40 particella 489 sub. 24-25 a seguito di variazione del 13/03/1993, in atti dal 12/05/1999, prot. n. 3767.1/1993, eseguita per fusione.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924 ristrutturato nel 2002.

**A.1** cantina, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero 10 nella pianta del regolamento di condominio.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,30 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.000,00
Data della valutazione:	17/02/2025



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 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**, stipulata il 06/02/2006 a firma di notaio Alberto MORANO di Torino (TO) ai nn. 45778/19587 di repertorio, iscritta il 23/02/2006 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 9158/2084, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 274.000,00 €.

Importo capitale: 137.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca è iscritta contro [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 3889/1 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 12760/10101, a favore di \*\*\* DATO





OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 12/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 16579/2024 di repertorio, trascritta il 17/07/2024 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 30137/23564, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento 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:	<b>€. 1.060,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 1.498,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.657,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>50/1000</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno  
Ulteriori avvertenze:

Le spese annue di gestione sono desunte dai riparti degli esercizi 2023 e 2024 come comunicate dall'Amministratore di Condominio. Alla data delle relazione risultano spese arretrate non versate per complessivi 19.336,00 € di cui, però, solo 2.657,00 € circa riferibili ai due anni anteriori alla presente perizia.

Regolamento di Condominio dello "Immobile sito in via Scarlatti n. 36 Torino" depositato con atto ricevuto dal notaio Melchiorre OLIVERO di Torino (TO) in data 03.03.1993, repertorio n. 66780, registrato a Torino il 22.03.1993 al n. 8777, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 08.03.1993 ai nn. 5368/3661.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà in regime di comunione legale dei beni con ██████████ in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2006), con atto stipulato il 06/02/2006 a firma di notaio Alberto MORANO di Torino (TO) ai nn. 45777/19586 di repertorio, registrato il 22/02/2006 a Agenzia delle Entrate di Torino 3 ai nn. 2181, trascritto il 23/02/2006 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 9157/5684

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà in regime di comunione legale dei beni con ██████████ in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2006), con atto stipulato il 06/02/2006 a firma di notaio Alberto MORANO di Torino (TO) ai nn. 45777/19586 di repertorio, registrato il 22/02/2006 a Agenzia delle Entrate di Torino 3 ai nn. 2181, trascritto il 23/02/2006 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 9157/5684



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 06/02/2006), con atto stipulato il 16/06/1993 a firma di notaio Melchiorre OLIVERO di Torino (TO) ai nn. 6756423160 di repertorio, registrato il 05/07/1993 a Torino ai nn. 14499, trascritto il 18/06/1993 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I ai nn. 14262/9493



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. **1924-1-911**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e sopraelevazione casa, rilasciata il 05/12/1924 con il n. 1088 di protocollo

Art. 26 legge 47/85 N. **2002-9-3235**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne consistenti n demolizione muro divisorio e realizzazione di bagno e disimpegno e collocazione di n. 2 porte verso le camere, adeguamento architettonico funzionale, presentata il 08/03/2002 con il n. 2002-9-3235 di protocollo, rilasciata il 02/05/2002

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenza R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 8 delle N.T.A., indice di edificabilità fondiaria IF = 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.. L'edificio rientra altresì in Zona Urbana Storica Ambientale 27 (ZUSA 27) di cui all'art. 11 delle N.T.A.. Il fabbricato, inoltre, risulta inserito in gruppo identificato come "Edifici caratterizzanti il tessuto storico" per i quali gli interventi sono regolamentati dall'art. 26 delle N.T.A.; in ogni caso per gli interventi interni al corpo di fabbrica gli interventi ammessi possono arrivare alla "Ristrutturazione edilizia RIE" secondo le definizioni contenute nell'allegato A alle N.T.A. punti 3-4-5.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo scrivente estimatore segnala che, con riferimento al punto 10. del quesito peritale NON sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) in quanto il fabbricato NON è stato edificato in regime di edilizia convenzionata.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: A) assenza di porta interna nel tramezzo divisorio tra il locale cucina e il disimpegno; risulta pertanto assente un locale avente funzione e caratteristiche edilizie di antibagno. (normativa di riferimento: normativa edilizia (D.P.R. 380/2001) e norme igienico-sanitarie)

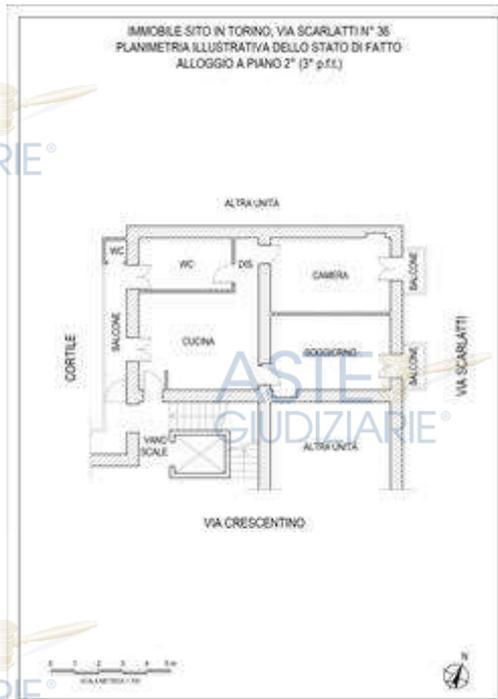
Le difformità sono regolarizzabili mediante: fornitura e posa di porta interna nel tramezzo tra al cucina e il disimpegno

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

Costi di regolarizzazione:

- fornitura e posa di porta interna nel tramezzo tra al cucina e il disimpegno: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



alloggio - stato di fatto



alloggio - difformità riscontrate

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: B) costruzione di tramezzo interno (spalletta) nella cucina in assenza di titolo abilitativo; (normativa di riferimento: normativa edilizia (D.P.R. 380/2001))

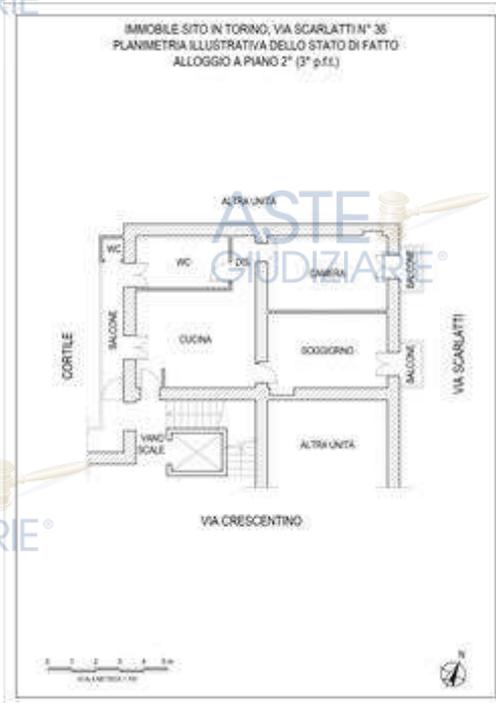
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia di CILA in sanatoria ex art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia di CILA in sanatoria ex art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001: €.2.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



alloggio - stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA ALESSANDRO SCARLATTI 36, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 6 (BARRIERA DI MILANO - REGIO PARCO - BARCA - BERTOLLA - FALCHERA - REBAUDENGO - VILLARETTO) GIÀ QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO via Alessandro Scarlatti 36, quartiere Circonscrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) già quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **83,20** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano 2° (3° p.f.t.), composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno, disimpegno, tre balconi e wc esterno, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con il n. 15 (l'alloggio) e il n. 10 (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Melchiorre OLIVERO di Torino (TO) in data

03.03.1993, repertorio n. 66780, registrato a Torino il 22.03.1993 al n. 8777, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 08.03.1993 ai nn. 5368/3661.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (3° p.f.t.), ha un'altezza interna di 2,99 m. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 61 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Scarlatti Alessandro n. 36, piano: 3 (Ndr: in realtà il piano corretto è 2), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da precedente identificativo catastale foglio 40 particella 489 sub. 40 a seguito di variazione del 13/06/2006, pratica n. TO0254808, in atti dal 13/06/2006, prot. n. 127209.12/2006, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: cortile, condominio di via Scarlatti n. 34, via Scarlatti, alloggio distinto con il n. 14, vano scala e pianerottolo; per la cantina: cantina distinta con il n. 1, vano scala, vano ascensore, corridoio e terrapieno.

La superficie catastale dell'immobile è pari a 86 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 83 m<sup>2</sup>). L'identificativo catastale foglio 40 particella 489 sub. 40 deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 23/06/2003, pratica n. 620790, in atti dal 23/06/2003, prot. n. 465645.1/2003, eseguita per diversa distribuzione degli spazi interni. L'identificativo catastale foglio 40 particella 489 sub. 40 deriva dal precedente foglio 40 particella 489 sub. 24-25 a seguito di variazione del 13/03/1993, in atti dal 12/05/1999, prot. n. 3767.1/1993, eseguita per fusione.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924 ristrutturato nel 2002.



facciata lato strada



facciata lato strada



facciata lato strada- dettaglio



facciata lato cortile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

androne

ASTE  
GIUDIZIARIE®

pianerottolo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m

autostrada distante 3,70 km

ferrovia distante 1,80 km

nella media



nella media



nella media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



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, via Alessandro Scarlatti n. 36 angolo via Crescentino, ed è composto da n. 1 scala condominiale; ha le seguenti caratteristiche:

- **caratteristiche generali:** edificio a quattro piani fuori terra e un piano interrato; 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; 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 e parcheggio, pavimentata in battuto di cemento;
- **struttura:** struttura in elevazione in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti a solaio piano in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni pieni, manto di copertura in tegole di laterizio;
- **facciate lato strada:** intonacate e tinteggiate, lavorate con motivi ornamentali a fasce orizzontali; i balconi hanno soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra e hanno

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

balastra in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata con inseriti motivi ornamentali; i serramenti sono in legno con vetro semplice e ante a persiana in legno;

- facciata lato cortile: intonacata e tinteggiata; i balconi hanno soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra e hanno balastra in ferro battuto con motivo a bacchette formanti decori romboidali; i serramenti sono in prevalenza in legno con vetro semplice;
- ingresso e vano scale: l'ingresso dalla pubblica via avviene tramite un portone pedonale e carraio in acciaio verniciato e vetro legno che dà accesso all'androne pavimentato in lastre di pietra di Luserna e con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; dall'androne si accede al cortile
- condominiale per mezzo di un portone a due ante in acciaio verniciato e vetro; la scala ha gradini in pietra, pianerottoli in piastrelle di gres, balastra in ferro battuto con motivi decorativi;
- 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 condominiale; è privo 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.), composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno, disimpegno, tre balconi e wc esterno, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con il n. 15 (l'alloggio) e il n. 10 (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Melchiorre OLIVERO di Torino (TO) in data 03.03.1993, repertorio n. 66780, registrato a Torino il 22.03.1993 al n. 8777, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 08.03.1993 ai nn. 5368/3661. L'accesso all'appartamento avviene alla scala condominiale. L'alloggio presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: dal pianerottolo del vano scale del 2° piano tramite un portoncino in legno tamburato;
- cucina: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; presso la zona cucina la parete è rivestita con una fascia di piastrelle di ceramica 20x20 cm tra le altezze di 70 cm e 110 cm circa dal pavimento;
- n. 2 camere da letto: pavimenti in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- bagno: pavimento in piastrelle di ceramica 20x20 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia con box in acciaio e vetr, vasca da bagno rivestita in piastrelle;
- n. 2 balconi lato strada: pavimento in piastrelle di gres ingelivo 10x20 cm; balastra in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata con inseriti motivi ornamentali;
- balcone lato cortile: pavimento in piastrelle di gres 20x20 cm; balastra in ferro battuto con motivo a bacchette formanti decori romboidali;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura cieca;
- serramenti esterni: in legno con vetro camerta, dotati di ante in legno a persiana;
- impianto di riscaldamento: autonomo, servito da caldaia murale alimentata a gas naturale (metano) installata nel locale ex wc posto sul balcone lato cortile; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a piastre in acciaio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento;
- 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;

- cantina: è posta al piano interrato; il corridoio comune ha pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di laterizi a vista, soffitto piano in latero-cemento; la cantina, identificata con il n. 10, è chiusa da una porta in acciaio zincato, ha pavimento in battuto di cemento,
- pareti in muratura di laterizi a vista, soffitto piano in latero-cemento intonacato;
- 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 non recente; risalente a circa 23 anni fa.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 80,75 m<sup>2</sup> circa, quella del balcone lato cortile è di 5,80 mq circa, quella di ciascuno dei due balconi lato strada è di 2,00 m<sup>2</sup>, quella della cantina è di 11,50 m<sup>2</sup> circa. L'altezza interna dell'alloggio è di 2,99 m circa mentre quella della cantina è di 2,40 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;
- planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate;

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. verbale di accesso forzoso.





cucina



camera



altra camera



bagno



balcone lato cortile



bagno

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	80,75	x	100 %	=	80,75

tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 12 di 16



balcone lato cortile	5,80	x	25 %	=	1,45
balcone lato strada	2,00	x	25 %	=	0,50
balcone lato strada	2,00	x	25 %	=	0,50
<b>Totale:</b>	<b>90,55</b>				<b>83,20</b>



planimetria catastale unità immobiliare



planimetria alloggio - stato di fatto

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero 10 nella pianta del regolamento di condominio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	11,50	x	20 %	=	2,30
<b>Totale:</b>	<b>11,50</b>				<b>2,30</b>



scala di accesso al piano interrato



ingresso cantina



locale cantina

**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.

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:	83,20	x	1.000,00	=	<b>83.200,00</b>
Valore superficie accessori:	2,30	x	1.000,00	=	<b>2.300,00</b>
					<b>85.500,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 85.500,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 85.500,00</b>

**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.

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: e 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 al 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	83,20	2,30	85.500,00	85.500,00
				<b>85.500,00 €</b>	<b>85.500,00 €</b>

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

**€. 3.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 82.200,00**

#### 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:

**€. 2.657,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 543,00**



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

**€. 79.000,00**

data 17/02/2025



il tecnico incaricato  
ing. Diego Paltanin

