

Espropriazioni immobiliari N. 319/2024
promossa da: ***DATO OSCURATO***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
319/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DATO OSCURATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

DATO OSCURATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

Alessandro CONTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

creata con [Tribù Office 6](#)
ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:
DATO OSCURATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 720/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Villar 43, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

appartamento al piano quarto, composto da ingresso, cucina, due camere e bagno, confinante con: cortile condominiale, muri perimetrali su altra proprietà, via Villar, altro appartamento del piano, pianerottolo e vano scala comuni;

locale cantina di pertinenza al piano interrato, confinante con: corridoio comune, altre cantine a due lati e via Villar.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, quinto fuori terra. Identificazione catastale:

foglio 1126 particella 108 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLAR n. 43 piano: 4-S1, intestato a ***DATO OSCURATO*** 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 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1928.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.311,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.311,00
Data della valutazione:	13/09/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (28/06/2024) l'immobile risulta nel possesso della debitrice esecutata sig.ra ***DATO OSCURATO*** proprietaria dell'immobile, residente in Torino, via Villar 43 (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, si informa che in A.T. In capo a ***DATO OSCURATO*** C.F. xxx NON risultano registrati contratti di locazione/comodato in qualità di DANTE CAUSA" (cfr Allegato 5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco delle formalità è dedotto dalla documentazione ipocatastale agli atti e dall'aggiornamento eseguito dalla CTU in data 26/08/2024. 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 19/01/2022 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 816/647 di repertorio, iscritta il 31/01/2022 a Torino 1 ai nn. 3487/566, a favore di ***DATO OSCURATO*** C.F. xxx, contro Soggetto esecutato, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 106.000,00

Importo capitale € 53.000,00

Durata ipoteca: 14 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:

pignoramento, stipulato il 11/04/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Torino al n. 7992/2024 di repertorio, trascritta il 08/05/2024 a Torino 1 ai nn. 18526/14574, a favore di creditore precedente, contro soggetto esecutato, derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di perizia.

La cancellazione avverrà 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:	€ 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.830,00
Millesimi condominiali:	104

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:

“Art. 42°) E' fatto divieto ai comproprietari del Condominio, di destinare i locali ad usi vietati dalla legge, ad agenzie di pegno, sanatori, gabinetti per cure di malattie infettive e contagiose, circoli, sale da ballo, o scuole di musica, industrie troppo rumorose o comunque disturbanti gli inquilini del caseggiato, farne magazzino di deposito di materie altamente infiammabili od esplosive od emananti odori sgradevoli e nocivi per la salute pubblica, o quanto altro sia contro la morale o il buon costume.”

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO nata a il xx c.f. xxxx (DEBITORE ESECUTATO) per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 19/01/2022 rep. 815 racc. 646 trascritto il 31/01/2022 a Torino1 ai nn. 3486/2608

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO in forza di atto di acquisto rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** del 19/09/2013, rep. 30502/19309 trascritto a Torino 1 24/09/2013 ai nn. 32141/22785, per la quota di 1/1, da potere di ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/6, ***DATO OSCURATO*** per la quota di 4/6, ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/6;

DATO OSCURATO, nata a per la quota di 1/6 in virtù di successione in morte di ***DATO OSCURATO***, ufficio del Registro di Torino del 30/11/2005 n. repertorio 34/268 trascritto a Torino 1 il 15/09/2006 ai nn. 47781/29431;

DATO OSCURATO nata a per la quota di 1/6 in virtù di successione in morte di ***DATO OSCURATO***, ufficio del Registro di Torino del 30/11/2005 n. repertorio 34/268 trascritto a Torino 1 il 15/09/2006 ai nn. 47781/29431;

DATO OSCURATO, nata a per la quota di 1/6 in virtù di successione in morte di ***DATO OSCURATO***, ufficio del Registro di Torino del 30/11/2005 n. repertorio 34/268 trascritto a Torino 1 il 15/09/2006 ai nn. 47781/29431; per la quota di 1/2 in forza di atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 2 luglio 1990 rep. 27114 trascritto a Torino 1 il 10/07/1990 ai nn. 21186/13244, da potere di ***DATO OSCURATO*** nato a e ***DATO OSCURATO*** in;

DATO OSCURATO nato a per la quota di 1/2 in forza di atto di acquisto rogito notaio del 2 luglio 1990 rep. 27114 trascritto a Torino 1 il 10/07/1990 ai nn. 21186/13244, da potere di ***DATO OSCURATO*** nato a e ***DATO OSCURATO***, nata a.

Il suddetto atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 2 luglio 1990 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 Torino (portale telematico EdificaTO) non è stato reperito alcun certificato di agibilità relativo allo stabile in oggetto. La scrivente fa presente che, per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta edificato in data antecedente al 1934.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia 1298 del **12/09/1928**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di Realizzazione casa, presentata il 1/1/1928, prot. 1928-1-1200;

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – ZONA /AREA /NORMATIVA: Zona urbana consolidata residenziale mista 1.35 (1.35) – Residenza R2 – Isolati residenziali a cortina verso spazio pubblico

La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

I tipi di intervento consentiti sono:

Completamento f1

Completamento f2

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Nuovo impianto

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia d1

Ristrutturazione edilizia d2

Ristrutturazione edilizia d3

Ristrutturazione edilizia d4

Ristrutturazione urbanistica

Sostituzione edilizia

VARIANTE GEOLOGICA: parte piana: Classe di stabilità I(P). Classe di stabilità I Parte piana - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018.

Normativa relativa alla classe I Per quanto concerne la classe I si richiamano le norme generali da applicare su tutto il territorio comunale. In caso di intervento in aree classificate in classe I, ma confinanti con le fasce di rispetto della rete idrica, sarà necessario una verifica puntuale dello stato di fatto (condizioni geomorfologiche e idrauliche locali) in corrispondenza del confine e di tale stato di fatto dovrà essere riferito nelle relazioni tecniche e progettuali.

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 negativo, pertanto l'immobile oggetto di pignoramento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

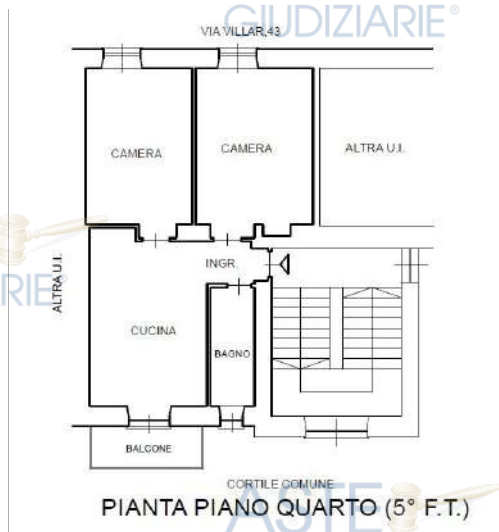
1 - la distribuzione interna dell'appartamento risulta difforme da quanto indicato nel progetto depositato, in quanto non è presente il muro divisorio fra cucina e ingresso e il bagno non è dotato di antibagno;

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

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; formazione di muro con porta nel locale bagno al fine di ripristinare l'antibagno come da progetto. Per tale intervento il costo stimato è pari a € 750,00.

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 il muro divisorio fra ingresso e cucina.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE IN TORINO VIA LUIGI BOCCHERINI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TORINO via Luigi Boccherini 1, della superficie commerciale approssimativamente pari a di 76 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

In comune di Torino via Villar 43, locali facenti parte della casa di civile abitazione edificata a 5 piani fuori terra, con un piano sotterraneo di cantine, e precisamente:

al piano quarto (quinto fuori terra), appartamento composto da ingresso su cucina, due camere e bagno, confinante con: cortile condominiale, muri perimetrali su altra proprietà, via Villar, altro appartamento del piano, pianerottolo e vano scala comuni;

al piano interrato, un locale cantina di pertinenza, confinante con: corridoio comune, altre cantine a due lati e via Villar.

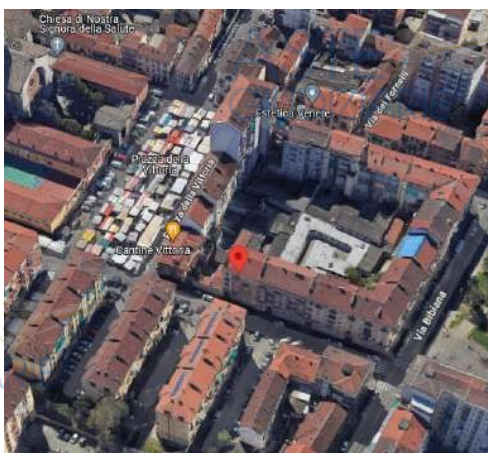
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, quinto fuori terra, ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

foglio 1126 particella 108 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLARI n. 43 piano: 4-S1, intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1928.

Le fotografie citate di seguito, sono riferite all'Allegato 13 (documentazione fotografica).



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona urbana, provvista di collegamenti stradali verso tutte le direzioni (cfr foto 1, 32, 33), nelle vicinanze della stazione Dora, è servita da mezzi pubblici di superficie.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Breve
tangenziale distante Breve

eccellente
eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla planimetria dell'immobile (cfr allegato 10) ed alla relazione fotografica con immagini in formato jpg (cfr Allegato 13). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 28 giugno 2024 fra le ore 15,00 e le ore 16,00.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Torino in via Villar 43 (cfr fotografia 1).

L'edificio condominiale si sviluppa a 5 piani fuori terra più piano interrato ove sono ubicate le cantine, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale (cfr foto 2, 3).

L'accesso allo stabile avviene da via Villar 43 tramite portone carraio in legno, presso il quale è posizionata la pulsantiera dell'impianto citofonico con i campanelli (cfr foto 4). E' presente l'accesso carraio al cortile, con accesso da androne carraio (cfr foto 5). Dall'androne carraio si sale al vano scale (cfr foto 6).

Il vano scale ha gradini in pietra con ringhiera in ferro battuto e corrimano in legno, pareti intonacate e tinteggiate (cfr foto 7, 26).

Il cortile interno ha accesso dall'androne carraio (cfr foto 30) e presenta pavimentazione in elementi autobloccanti (cfr foto 30, 31).

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

ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano quarto (quinto fuori terra), con accesso dalla scala condominiale (cfr foto 8).

Si accede tramite portoncino blindato (cfr foto 8, 9)

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

- ingresso su cucina (cfr foto 10, 11, 13);
- cucina (cfr fotografia 11, 12, 13, 14);
- balcone verso cortile interno (cfr foto 19, 20)
- camera da letto con finestra verso via Villar (cfr fotografia 15, 16);
- camera da letto con finestra verso via Villar (cfr fotografia 17, 18);
- bagno con i seguenti apparecchi: lavabo, wc, bidet, doccia (cfr fotografie 21, 22);

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nel locale bagno e nella cucina, 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 radiatori con caldaia murale per riscaldamento e acqua calda sanitaria (cfr foto 23, 25).

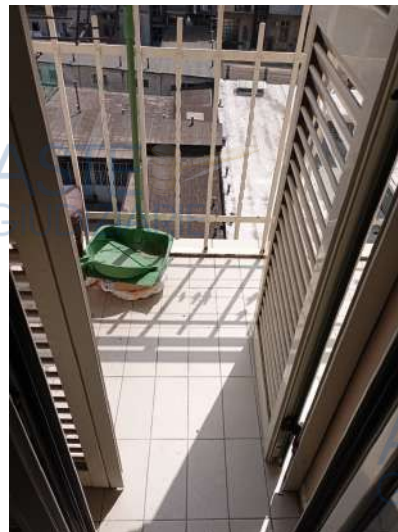
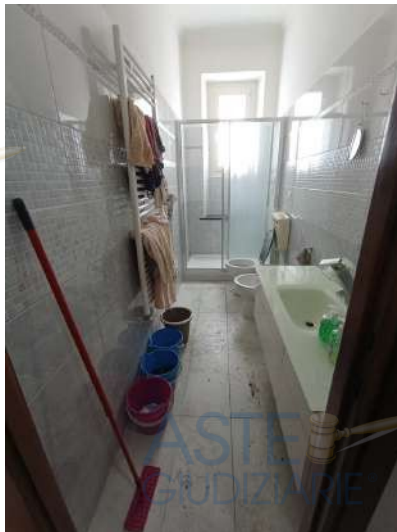
Le finestre sono in PVC con doppio vetro (cfr foto 24).

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.

CANTINA

La cantina è posta al piano interrato con accesso da scale condominiali (cfr foto 27). La cantina è provvista di porta in legno con numero 6 (cfr foto 28); la cantina, al momento del sopralluogo, si è presentata ingombra di materiale vario con scaffalature (cfr fotografia 28, 29).



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
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: ***DATO OSCURATO***

pagina 10/13

Alloggio e cantina	76	x	100 %	=	76
Totale:	76				76

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 58 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 76 m².

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 TORINO; fascia/zona: Periferica MADONNA DI CAMPAGNA; codice zona: D10 microzona: 35; tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: residenziale; Valore 2° semestre 2023 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 1.475,00 (cfr Allegato 10);

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 4° piano= 0,8
- Servizi igienici singolo per 2 camere = 0,95
- riscaldamento autonomo = 1,05
- condizionatore autonomo parziale = 1,01
- infissi esterni: scuri = 1,03
- serramenti PVC con doppi vetri = 1,03
- spazi comuni cortile =1,02
- esposizione ordinaria = 1,00

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 0,89833

Il coefficiente globale viene applicato al valore medio determinato al paragrafo precedente, pari a €/m² 1.125,00, ottenendo un valore ragguagliato pari a €/m² 1.325,04

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 Villar 32 Torino - Piano: 4 - Ascensore: no - bagni: 1 - stato manutentivo: buono - superficie: 99 m² - richiesta: € 72.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1 - coefficiente di posizione: 1 - valore ragguagliato € 727,27. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 11 alla presente relazione;

Confrontabile 2. Posizione: Via Villar 46 Torino - Piano: 1 - Ascensore: no - bagni: 1 - stato manutentivo: buono - superficie: 85 m² - richiesta: € 89.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1 - coefficiente di posizione: 0,8 - valore ragguagliato € 837,65 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 12 alla presente relazione;

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad €/m² 782,46. 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 766,81

Il valore medio fra i due precedentemente calcolati è pari a € (1.325,04 + 766,81)/2 = € 1.045,93.

Al valore così ottenuto si detrae il 4% per difformità rilevate ottenendo il valore approssimato di € **1.004,10**

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,00 x 1.004,10 = **76.311,60**

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **76.311,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **76.311,00**

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento e cantina

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate OMI; agenzie immobiliari: TECNORETE via Chiesa della Salute 76/a Torino, VALUTA CASA via Venaria 49/c Torino,

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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76	0,00	€ 76.311,00	€ 76.311,00
				€ 76.311,00	€ 76.311,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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: **€. 76.311,00**

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: **€. 76.311,00**

data 13/09/2024

il tecnico incaricato

DATO OSCURATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: ***DATO OSCURATO***

pagina 13/13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®