



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 689/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dr.ssa Silvia SEMINI



CUSTODE:

dr. Francesco CIVRAN



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2025

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 689/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Feletto 53, quartiere Circonscrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) già quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **44,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 4° (5° p.f.t.), composto da una camera, cucina, bagno, disimpegno e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con il n. 26 (l'alloggio) e il n. 7 (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO di Torino (TO) in data 21.11.1983, repertorio n. 51104/11324, registrato a Torino il 07.12.1983, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 15.12.1983 ai nn. 27135/21204.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (5° p.f.t.), ha un'altezza interna di 2,99 m. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 785 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Feletto n. 53, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da precedente identificativo catastale foglio 49 particella 297 sub. 29 a seguito di variazione del 31/01/2006, pratica n. TO0041362, in atti dal 31/01/2006, prot. n. 15119.16/2006, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: via Monterosa, alloggio distinto con il n. 25, pianerottolo, alloggio distinto con il n. 27; per la cantina: via Feletto, vano scala, corridoio comune, cantina distinta con il n. 6.

La superficie catastale dell'immobile è pari a 47 m² (totale escluse aree scoperte 45 m²). L'identificativo catastale foglio 49 particella 297 sub. 29 deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 03/11/1986, in atti dal 28/04/1999, prot. n. 38289.2/1986, eseguita per variazione nel classamento. Inoltre il suddetto identificativo catastale deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 18/12/1985, in atti dal 16/06/1994, prot. n. 38289/1986, eseguita per variazione di consistenza. L'identificativo catastale sopra indicato risulta non avere subito ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1911.

A.1 cantina, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero 7 nella piante del regolamento di condominio.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,29 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,26 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.581,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.100,00
Data di conclusione della relazione:	04/03/2025

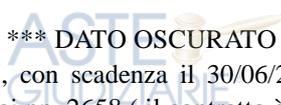


3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 anni + 4 anni, stipulato il 10/07/2017, con scadenza il 30/06/2025, registrato il 11/07/2017 a Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 4 ai nn. 2658 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.320,00 €/anno.

Il contratto ha decorrenza dal 01/07/2017. Il codice identificativo del contratto è TTQ17T002658000HH.

Il contratto prevede l'aggiornamento annuo del canone di locazione con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'ISTAT nella misura del 75%.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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.

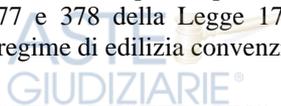
4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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** attiva, stipulata il 30/05/2008 a firma di notaio Claudio CARUSO di Torino (TO) ai nn. 3688/2978 di repertorio, iscritta il 26/06/2008 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 27405/5711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo





fondario.

Importo ipoteca: 105.000,00 €.

Importo capitale: 70.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2024 a firma di U.N.E.P. Corte di Appello di Torino (TO) ai nn. 19859/2024 di repertorio, trascritta il 11/10/2024 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 40667/31625, 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: **€. 1.542,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 3.100,00**

Millesimi condominiali: **40/1000**

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

Ulteriori avvertenze:

Le spese annue di gestione sono desunte dal preventivo di esercizio 2024/2025 come comunicate dall'Amministratore di Condominio. Non sono state comunicate spese insolte relative all'esercizio precedente 2023/2024; in via preliminare lo scrivente assume un importo pari a quello preventivato per l'esercizio 2024/2025. Alla data delle relazione risultano spese arretrate non versate per complessivi 7.981,99 € di cui, però, solo 3.100,00 € circa, stimati, riferibili ai due anni anteriori alla presente perizia.

Regolamento di condominio dello "Stabile sito in Torino - via Feletto n. 53 ang. via Monterosa" depositato con atto a rogito del notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO di Torino (TO) in data 21.11.1983, repertorio n. 51104/11324, registrato a Torino il 07.12.1983, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 15.12.1983 ai nn. 27135/21204.

Lo scrivente estimatore segnala che, sulla base di detto regolamento di condominio, la partecipazione alle spese avviene in ragione di 40/1000 di comproprietà sulle parti comuni e 58/1000 per spese scale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2008), con atto stipulato il 30/05/2008 a firma di notaio Claudio CARUSO di Torino (TO) ai nn. 3687/2977 di repertorio, registrato il 25/06/2008 a Torino 2 ai nn. 12276, trascritto il 26/06/2008 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 27404/18135



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 30/05/2008), con atto stipulato il 09/01/2002 a firma di notaio Rosario ANZALONE di Torino (TO) ai nn. 153515/13782 di repertorio, registrato il 25/01/2002 a Torino 1 ai nn. 640, trascritto il 16/01/2002 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 2048/1393



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1911-1-702**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa, presentata il 01/01/1911 con il n. 1911-1-702 di protocollo

Licenza edilizia N. **1951-1-50502**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di un piano, presentata il 24/10/1951 con il n. 1951-1-50502 di protocollo, rilasciata il 19/01/1961 con il n. 1052 di protocollo, agibilità del 01/03/1962 con il n. 1961-2-30079 di protocollo.

La licenza di agibilità è stata rilasciata con il n. 285 in data 01/03/1962.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Misto M1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 11 delle N.T.A., indice di edificabilità fondiaria IF = 1,35 m²/m²

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:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A) assenza, per presumibile intervenuta demolizione, di 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: realizzazione di tramezzo interno (si prevede in prosecuzione del tramezzo divisorio tra cucina e bagno) con fornitura e posa di porta interna tra la cucina e il disimpegno così realizzato

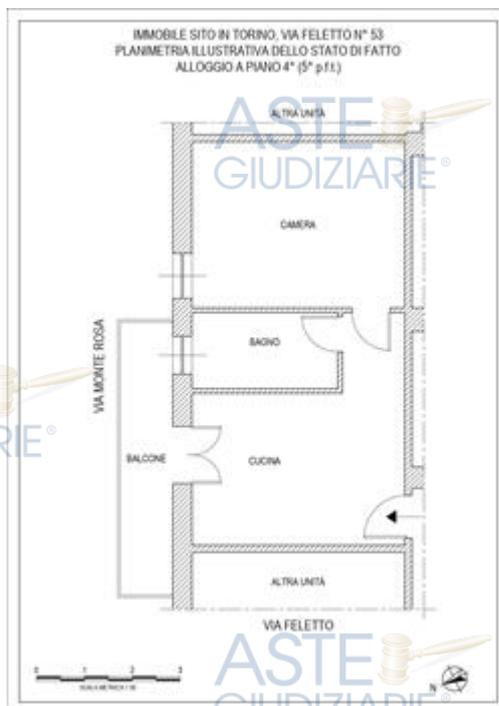
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

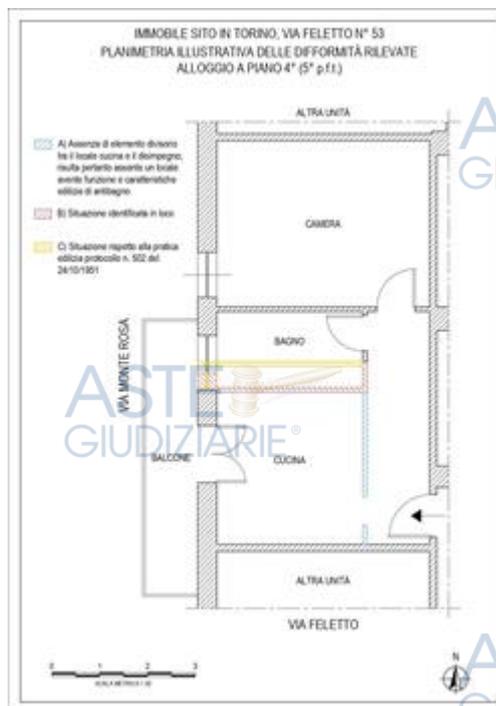
- realizzazione di tramezzo interno (si prevede in prosecuzione del tramezzo divisorio tra cucina e bagno) con fornitura e posa di porta interna tra la cucina e il disimpegno così

realizzato: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



alloggio - stato di fatto



alloggio - difformità riscontrate

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: B)+C) modifica di tramezzo interno tra cucina e bagno in assenza di titolo abilitativo (normativa di riferimento: normativa edilizia (D.P.R. 380/2001))

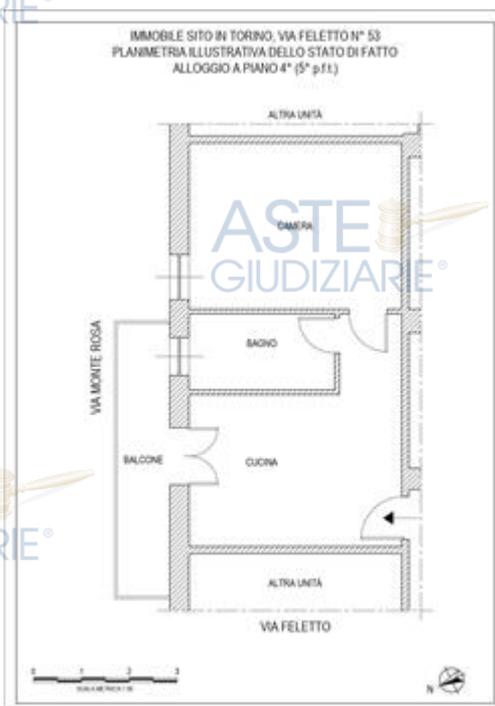
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia di CILA in sanatoria ex art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001

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

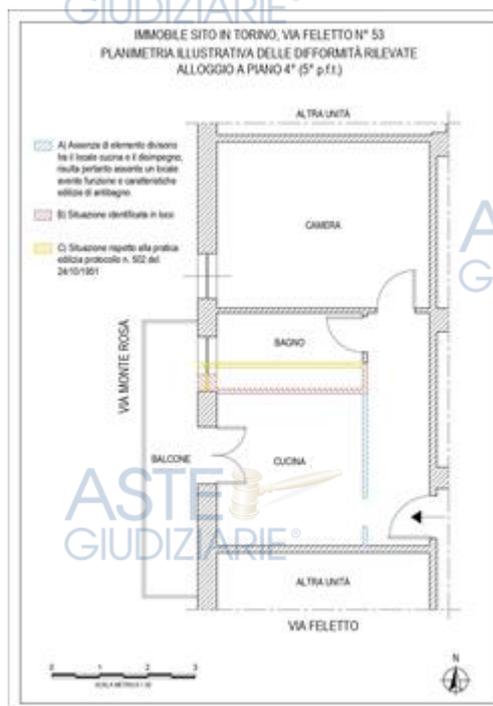
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia di CILA in sanatoria ex art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001: €2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

ASTE
GIUDIZIARIE®

alloggio - stato di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®

alloggio - difformità riscontrate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente)

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA FELETTO 53, 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 Feletto 53, quartiere Circonscrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) già quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **44,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 4° (5° p.f.t.), composto da una camera, cucina, bagno, disimpegno e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con il n. 26 (l'alloggio) e il n. 7 (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO di Torino (TO) in data 21.11.1983, repertorio n. 51104/11324, registrato a Torino il 07.12.1983, trascritto all'Agenzia delle Entrate,

tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 7 di 16



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 15.12.1983 ai nn. 27135/21204.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (5° p.f.t.), ha un'altezza interna di 2,99 m. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 785 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Feletto n. 53, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da precedente identificativo catastale foglio 49 particella 297 sub. 29 a seguito di variazione del 31/01/2006, pratica n. TO0041362, in atti dal 31/01/2006, prot. n. 15119.16/2006, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: via Monterosa, alloggio distinto con il n. 25, pianerottolo, alloggio distinto con il n. 27; per la cantina: via Feletto, vano scala, corridoio comune, cantina distinta con il n. 6.

La superficie catastale dell'immobile è pari a 47 m² (totale escluse aree scoperte 45 m²). L'identificativo catastale foglio 49 particella 297 sub. 29 deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 03/11/1986, in atti dal 28/04/1999, prot. n. 38289.2/1986, eseguita per variazione nel classamento. Inoltre il suddetto identificativo catastale deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 18/12/1985, in atti dal 16/06/1994, prot. n. 38289/1986, eseguita per variazione di consistenza. L'identificativo catastale sopra indicato risulta non avere subito ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1911.



cartografia con indicazione dell'immobile



facciata lato strada





facciata lato strada - dettaglio



facciata lato cortile



androne condominiale



vano scale condominiale



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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



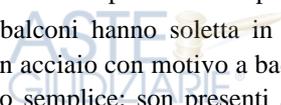
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in argomento è costituito da un edificio residenziale plurifamiliare sito in Torino, via Feletto n. 53 angolo via Monterosa, ed è composto da n. 1 scala condominiale; ha le seguenti caratteristiche:



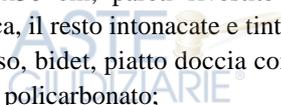


- caratteristiche generali: edificio a cinque piani fuori terra e un piano interrato; il piano terra è destinato ad attività commerciali (negozi), i piani superiori sono a destinazione d'uso residenziale, il piano interrato è destinato a cantine; l'edificio si articola su n. 1 scala condominiale priva di impianto ascensore; sul retro del fabbricato è presente un'area condominiale scoperta adibita a cortile comune, 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, al piano terreno sono lavorate con motivi ornamentali a fasce orizzontali; i balconi hanno soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra e hanno balaustra in ferro battuto a bacchette verticali con motivi decorativi ad eccezione di quelli del quarto piano che hanno balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; 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 balaustra in acciaio con motivo a bacchette verticali; i serramenti sono in prevalenza in legno con vetro semplice; sono presenti alcune verande in alluminio anodizzato color bronzo e vetro
- ingresso e vano scale: l'ingresso dalla pubblica via avviene tramite un portone pedonale e carraio in acciaio verniciato e vetro che dà accesso all'androne pavimentato in piastrelle di gres e con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; dall'androne si accede al cortile condominiale per mezzo di un passaggio privo di serramento; la scala ha gradini in pietra, pianerottoli in piastrelle di gres, balaustra 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 privo di impianto ascensore condominiale e 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 4° (5° p.f.t.), composto da una camera, cucina, bagno, disimpegno e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con il n. 26 (l'alloggio) e il n. 7 (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO di Torino (TO) in data 21.11.1983, repertorio n. 51104/11324, registrato a Torino il 07.12.1983, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 15.12.1983 ai nn. 27135/21204. L'accesso all'appartamento avviene alla scala condominiale. L'alloggio presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: dal pianerottolo del vano scale del 4° 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 fino all'altezza di 120 cm circa dal pavimento;
- camera da letto: pavimenti in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- bagno: pavimento in piastrelle di ceramica 30x30 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 30x30 cm fino all'altezza di 220 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia con box in muratura rivestita in piastrelle e porta in acciaio verniciato e policarbonato;
- balcone lato strada: pavimento in piastrelle di gres 15x15 cm; balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali;





- porte interne: in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato;
- serramenti esterni: in pvc con vetro camera, dotati di ante in legno a persiana;
- impianto di riscaldamento: autonomo, servito da caldaia murale alimentata a gas naturale (metano) installata in cucina ; 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 a volta in laterizi; la cantina, identificata con il n. 7, è chiusa da una porta in acciaio zincato, ha pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di laterizi a vista, soffitto inclinato costituito dall'intradosso della rampa scala condominiale di accesso;
- condizioni generali: l'alloggio si presenta, in generale, in discreto stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione, caratterizzato da materiali di qualità ordinaria e di posa non recente; sono presenti macchie di muffa in corrispondenza dello spigolo tra le pareti esterne e il soffitto, dovute, con tutta probabilità, alla presenza di ponti termici e alla conseguente formazione di condensa superficiale.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 42,60 m² circa, quella del balcone lato strada è di 6,75 mq circa, quella della cantina è di 6,30 m² circa. L'altezza interna dell'alloggio è di 2,99 m circa mentre quella della cantina è variabile da 2,85 m circa a 1,20 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. contratto di locazione.



cucina



cucina



camera



zona disimpegno



bagno



balcone

CONSISTENZA:

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

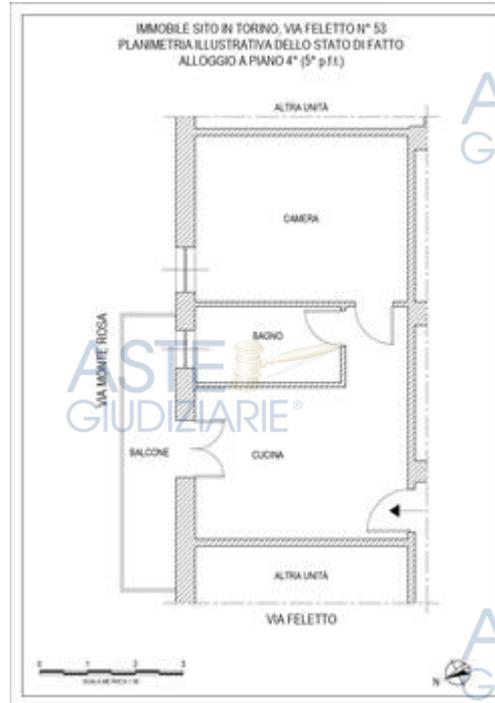
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	42,60	x	100 %	=	42,60

balcone lato strada	6,75	x	25 %	=	1,69
Totale:	49,35				44,29



planimetria catastale unità immobiliare



planimetria alloggio - stato di fatto

ACCESSORI:

cantina, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero 7 nella piante del regolamento di condominio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,30	x	20 %	=	1,26
Totale:	6,30				1,26



ingresso cantina



cantina



planimetria unità immobiliare - ved. piano interrato

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 occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo (4 anni + 4 anni) registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 4, in data 11/07/2017 al n. 2658, con decorrenza dal 01/07/2017 e scadenza al 30/06/2025; tale circostanza è stata valutata tenendo in considerazione l'imminente scadenza del contratto di locazione.

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:	44,29	x	850,00	=	37.646,50
Valore superficie accessori:	1,26	x	850,00	=	1.071,00
					38.717,50

tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 14 di 16



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.717,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 38.717,50

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 occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo (4 anni + 4 anni) registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 4, in data 11/07/2017 al n. 2658, con decorrenza dal 01/07/2017 e scadenza al 30/06/2025; tale circostanza è stata valutata tenendo in considerazione l'imminente scadenza del contratto di locazione.

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, 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: 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 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	44,29	1,26	38.717,50	38.717,50
				38.717,50 €	38.717,50 €

tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 15 di 16



Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 1.935,88
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.581,63

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

€. 1.629,08

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 700,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 3.100,00

Arrotondamento del valore finale: €. 52,54

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 27.100,00

data 04/03/2025



il tecnico incaricato
ing. Diego Paltanin

