



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

500/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Giudice Dott.ssa Anna Castellino

CUSTODE:

Avv. Annamaria Marcone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Maurizio Savio

CF:SVAMRZ59R08G674J

con studio in TORINO (TO) VIA SUSA 45

telefono: 0114341765

email: architetto mauriziosavio@gmail.com

PEC: maurizio.savio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 500/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Giambattista Pergolesi 176, quartiere Regio Parco - zona Rebaudengo- Circostrizione 6, della superficie commerciale di **49,57** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è in Via Pergolesi n. 176-Torino, posta al primo piano (2° p.f.t.) in un edificio di 8 piani fuori terra, ad uso prettamente residenziale.

Lo stabile si trova nella zona Rebaudengo, appartenente alla Circostrizione 6. È nella parte nord della città, vicino a Barriera di Milano e Borgata Vittoria. La zona è servita da mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti in laterizio e la copertura è a falde con manto in tegole. Al piano terra si sviluppano dei locali commerciali, mentre ai piani superiori vi sono gli appartamenti. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con la fascia al piano terra dei negozi rivestita in piastrelle di ceramica.

Lo stabile è dotato di ascensore. I gradini e i pianerottoli delle scale interne sono rivestiti in marmo, la ringhiera è in metallo.

Il condominio è dotato di un cortile pertinenziale carrabile.

L'edificio versa in un generale stato di discreta conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 297 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1144 particella 141 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Via Pergolesi Giambattista n. 176, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dati derivati da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Appartamento (da atto di compravendita)- vano scala, cortile, altra u.i., via Pergolesi e altra u.i. Cantina (da atto di compravendita)-corridoio comune, sottosuolo cortile, altra u.i., altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 49,57 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 59.540,67 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | € 57.800,00 |

trova:

Data della valutazione:

02/11/2023

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+2, stipulato il 29/10/2022, con scadenza il 31/10/2026, registrato il 05/11/2022 a Ufficio Territoriale di Torino 2 ai nn. 007811 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 3.600 annui.

L'U.I. oggetto di esecuzione immobiliare è ubicata a Torino (TO), Via Giambattista Pergolesi n. 176, piano 1° (2° p.f.t.).

La data del sopralluogo è stata fissata per il 03.10.2023, in accordo con il Custode immobiliare.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla locataria, la signora *** DATO OSCURATO ***

Il giorno martedì 03.10.2023 si effettuava il sopralluogo alla presenza dell'esecutato il sig. *** DATO OSCURATO *** e del delegato della locataria per il sopralluogo, il Sig. *** DATO OSCURATO ***

Le operazioni pertanto proseguivano verificando le consistenze, effettuando le riprese fotografiche, la misurazione di alcuni locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

Come da documentazione condivisa con il Custode, *** DATO OSCURATO *** sussiste un contratto di locazione, registrato il *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei gravami e delle formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile sono elencate nel Certificato Notarile redatto dal notaio *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** di Bologna in data del 25/07/2023.

Si precisa come nel suddetto certificato notarile, redatto dal notaio *** DATO OSCURATO *** sia segnalata una formalità pregiudizievole relativa ad un atto esecutivo o cautelativo di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Torino il 26/03/2012 rep. 7787 (a favore Fausto Cordaro e contro Fiorenzo Cupi) trascritto il 20/06/2012 al n. 20055 del registro generale e al n. 15112 del registro particolare, gravante sulla piena proprietà del bene, censito all'epoca al catasto come fg. 41 part. 26 sub. 24. Tale formalità è stata cancellata dal Giudice *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con provvedimento del 16/01/2014, con ordinanza di cancellazione al Conservatore di Torino 1. Si rimanda a quanto depositato nel fascicolo giudiziario, con attestazione del 01/09/2023 a firma del funzionario giudiziario dott.ssa *** DATO OSCURATO ***

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario. La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00. Per la cancellazione di ipoteche giudiziali o legali, il costo complessivo è dovuto all'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% sul minore importo tra il

valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347). Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00 salvo s.m.i.

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 10/10/2008 a firma di Notaio Letizia Basso ai nn. 51365/2785 di repertorio, iscritta il 17/10/2008 ai nn. 43478/9072, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 135000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca gravante sulla presente u.i., già censita al Fg. 41 part. 26 sub. 24

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/07/2023 a firma di Corte d'appello di Torino - UNEP di Torino ai nn. 13092 di repertorio, trascritta il 21/07/2023 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32594/25301, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Richiedente: SEBI s.r.l. per contro CRIF, c.f. 10720831006, indirizzo Via Accademia dei Virtuosi n. 39 - Roma

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: **€. 775,38**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.372,84**

Millesimi condominiali: **14**

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

Ulteriori avvertenze:

L'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare è all'interno di un condominio dotato di amministratore

condominiale, regolamento e millesimi.

L'amministrazione ha fornito al C.T.U. le tabelle con i conguagli degli ultimi due anni a partire dalla data del pignoramento.

Per le spese di esercizio dal 01.05.2022 al 30.04.2023, risulta un insoluto pari a €. 1.037,46.

Da preventivo dal 01.05.2023 al 30.04.2024, risulta un debito verso il condominio di €. 335,38 per il mancato pagamento delle prime tre rate (giugno, luglio, settembre).

Come da preventivo, la gestione del riscaldamento 2023/2024 ammonta a 386,94€ suddiviso in 6 rate a partire dal 30/10/2023. Alla data della perizia, la prima rata non è ancora scaduta.

Dalla lettura del regolamento di condominio, non si evincono particolari obblighi o doveri. Si precisa come vengano normati i consueti diritti e doveri dei condomini, senza particolari eccezioni o restringimenti.

Si sottolinea come il conteggio definitivo degli insoluti e delle spese condominiali scadute o scadenti in futuro, saranno da verificare al momento del trasferimento del bene e saranno a cura e a carico dell'acquirente.

Non risultano vincoli storici o paesaggistici sullo stabile.

Si precisa come non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei passaggi di proprietà è elencato nel Certificato Notarile redatto dal notaio *** DATO OSCURATO *** di Bologna del 25/07/2023.

L'atto di acquisto tra vivi ante-ventennio fu redatto dal notaio *** DATO OSCURATO *** , atto del 29/07/1998, rep. 112130/10097 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino 1 il 05/08/1998 al n. 22545 del registro generale e al n. 14743 del registro particolare. A favore *** DATO OSCURATO *** , nata a Torino il 21/02/1969 per la piena proprietà, contro *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , titolare per quota ½ di piena proprietà in separazione di beni e *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , titolare per quota ½ di piena proprietà in separazione di beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/2008), con atto stipulato il 10/10/2008 a firma di Notaio dott.ssa Letizia Basso ai nn. 51364/2784 di repertorio, trascritto il 17/10/2008 a Ufficio del Territorio di Torino 1 ai nn. 43477/28840.

Relativo all'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, all'epoca censita come fg. 41 part. 26 sub. 24

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1998 fino al 10/10/2008), con atto stipulato il 29/07/1998 a firma di Notaio dott. Rosario Anzalone ai nn. 112130/10097 di repertorio, trascritto il 05/08/1998 a Ufficio del Territorio di Torino 1 ai nn. 22545/14743.

A favore: Rita Brero, nata a Torino il 21.02.1969 contro: Pier Franco Pozzo, nato a Chieri il 01.08.1936 (per quota 1/2) e Irene Benedetto, nata a Torino il 04.09.1942 (per quota 1/2)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da Piano Regolatore Generale del Comune di Torino, lo stabile di cui l'u.i. oggetto di esecuzione fa parte, è compreso in un'area di piano Residenza R2, codice ZUSA21, Zona Urbana Storico Ambientale 21. Da Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444, l'edificio risulta in Zone B, con altezza edificio di 27.89 m. La valenza storica è "non monumentale". Per una completa descrizione del piano normativo, si rimanda al PRGC del Comune. Per eventuali interventi edilizi e opere di ristrutturazione, si rimanda alle Norme urbanistiche edilizie di attuazione del Comune di Torino.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1958-1-10547**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Casa a 6 e 8 p., presentata il 01/01/1958 con il n. 1958-1-10547 di protocollo, rilasciata il 30/06/1958 con il n. 856 di protocollo, agibilità del 26/11/1958 con il n. 734 di protocollo.

Richiesta abitabilità presentata il 05/07/1958, prov. del 26/11/1958, n. pratica 1958-2-80044

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si specifica come la veranda installata sul balcone lato cortile sia abusiva. Si quantifica un costo sommario e indicativo di 300,00 Euro per il suo smontaggio e smaltimento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Abbattimento di muro divisorio tra ingresso e soggiorno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino del tramezzo, fornitura e posa di nuovo serramento interno, intonacatura del nuovo tramezzo da ambo i lati, tinteggiatura del locale soggiorno e dell'ingresso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi solamente stimati per il ripristino del tramezzo tra ingresso e soggiorno, fornitura e posa di serramento, intonacatura e tinteggiatura di ingresso e area soggiorno: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Si precisa come, alla data del sopralluogo, l'u.i. presentasse alcune difformità rispetto allo stato autorizzato, come da permesso di costruire 1958_1_10547. La principale è l'abbattimento del muro divisorio tra ingresso e soggiorno, unificando l'area di disimpegno con l'area giorno e il cucinino. Non sussiste più dunque un locale di disimpegno con funzione di antibagno. Si puntualizza come sia obbligatoria la presenza di un antibagno per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari (art. 77.3 del Regolamento Edilizio di Torino). Si ipotizzano dunque i costi per il ripristino del tramezzo con posa di serramento, secondo gli elaborati progettuali del P.d.C. del 1958. Si specifica come tali costi siano solo indicativi, e da verificare all'atto dell'intervento. Durante il sopralluogo sono emerse altre lievi difformità relative ai tramezzi interni e al posizionamento delle porte. Tali difformità rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive, come da Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519 prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del

suolo)", oltre a quanto previsto all'art.67 del Regolamento edilizio di Torino "Misure di cantiere e eventuali tolleranze".



Planimetria dell'immobile come da P.d.C. del 1958.



Fotografia dello stato dei luoghi e individuazione del tramezzo da ripristinare

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedasi note aggiuntive

Le difformità sono regolarizzabili mediante: costi professionali non quantificabili per la presentazione di eventuale pratica edilizia

L'immobile risulta ..

Si precisa come, alla data del sopralluogo, si siano osservate alcune difformità relative alla rappresentazione del piano interrato rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici del permesso di costruire n. pratica 1958_1_10547. La scala di accesso al piano interrato presenta una rampa di scale terminante con un pianerottolo e ulteriori gradini da ambo le direzioni per raggiungere la quota di calpestio delle cantine. Da stato autorizzato, risulta una sola rampa di scale. Inoltre, la cantina pertinenziale all'alloggio oggetto di perizia è l'ultima di una serie di quattro cantine, come rappresentato nella planimetria del regolamento di condominio. Rispetto a quanto autorizzato, si è documentata una diversa distribuzione dei locali cantina, con la traslazione del vano scala del numero civico attiguo rispetto ai disegni. Si auspica un'approfondita analisi dell'intero complesso a cura di un professionista abilitato, per l'incarico della verifica dello stabile per le difformità da sanare o rientranti nei limiti della tolleranza costruttiva, con l'eventuale presentazione di pratica in sanatoria, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico di Torino. Attualmente i costi e le spese professionali non sono quantificabili, a seguito della soppressione delle tariffe professionali. Si precisa come i costi siano da imputarsi al condominio e da ripartirsi alle singole proprietà.



Stralcio planimetrie piano interrato autorizzato come da ultima pratica in archivio edilizio



Planimetria da regolamento di condominio con cantine e vano scala come da stato dei luoghi

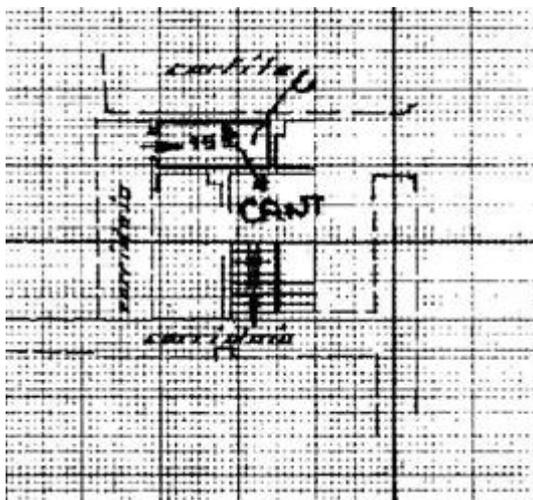
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Stato dei luoghi non conforme, ma regolarizzabile. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

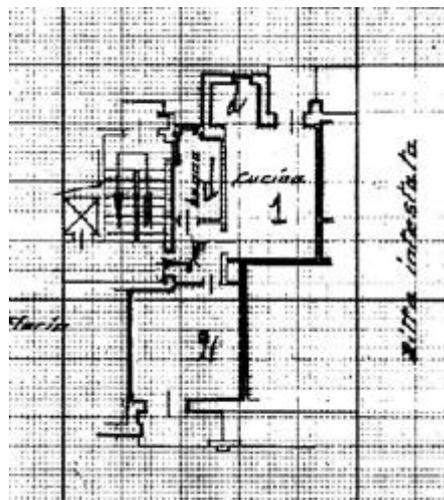
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento visura catastale con inserimento piano S1: €100,00

Nella visura catastale manca l'indicazione del piano S1 del locale cantina. La planimetria catastale è conforme con quanto autorizzato dal P.d.C. 1958_1_10547. Lo stato dei luoghi non è conforme, ma è regolarizzabile con un intervento di ripristino, così come descritto nel paragrafo Conformità edilizia. A seguito del ripristino dei luoghi, la planimetria catastale sarà conforme.



Planimetria catastale del locale pertinenziale ad uso cantina



Planimetria catastale dell'alloggio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA GIAMBATTISTA PERGOLESÌ 176, QUARTIERE REGIO PARCO
- ZONA REBAUDENGO- CIRCOSCRIZIONE 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Giambattista Pergolesi 176, quartiere Regio Parco - zona Rebaudengo- Circoscrizione 6, della superficie commerciale di **49,57** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è in Via Pergolesi n. 176-Torino, posta al primo piano (2° p.f.t.) in un edificio di 8 piani fuori terra, ad uso prettamente residenziale.

Lo stabile si trova nella zona Rebaudengo, appartenente alla Circoscrizione 6. È nella parte nord della città, vicino a Barriera di Milano e Borgata Vittoria. La zona è servita da mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti in laterizio e la copertura è a falde con manto in tegole. Al piano terra si sviluppano dei locali commerciali, mentre ai piani superiori vi sono gli appartamenti. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con la fascia al piano terra dei negozi rivestita in piastrelle di ceramica.

Lo stabile è dotato di ascensore. I gradini e i pianerottoli delle scale interne sono rivestiti in marmo, la ringhiera è in metallo.

Il condominio è dotato di un cortile pertinenziale carrabile.

L'edificio versa in un generale stato di discreta conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 297 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1144 particella 141 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Via Pergolesi Giambattista n. 176, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dati derivati da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Appartamento (da atto di compravendita)- vano scala, cortile, altra u.i., via Pergolesi e altra u.i. Cantina (da atto di compravendita)-corridoio comune, sottosuolo cortile, altra u.i., altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



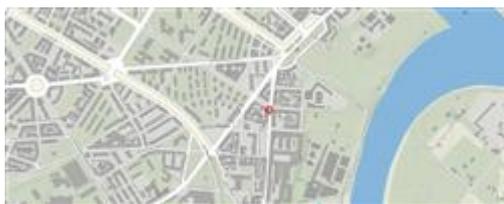
Prospetto facciata lato Via Pergolesi



Prospetto facciata lato cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vicinanza alla Riserva naturale del Meisino e dell'Isolone di Bertolla, Parco Colletta e Parco della Confluenza.



Inquadramento territoriale- estratto di mappa del GeoPortale della Regione Piemonte



Inquadramento territoriale- estratto di mappa del GeoPortale del Comune di Torino

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è posta al piano 1° (2° p.f.t.).

L'immobile è composto da ingresso, locale living con cucinino aperto, camera e bagno. Il portone d'ingresso è ligneo e blindato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con i rivestimenti in ceramica solo nel locale bagno e nel cucinino. I pavimenti di tutti i locali sono in monocottura. L'alloggio è dotato di due balconi, il primo comunicante con la camera e affacciato su via Pergolesi, il secondo è verandato, collegato all'area living e affacciato verso il cortile dello stabile.

I serramenti interni sono lignei, quelli esterni lignei con doppio vetro.

L'impiano elettrico è incassato e l'alloggio è dotato di impianto citofonico.

Il riscaldamento è centralizzato, con distribuzione del calore a mezzo di termosifoni. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno posto nel balcone verandato.

L'alloggio versa in un buon stato di manutenzione.

Lo stabile è dotato di piano interrato, accessibile da una porta di metallo e vetro e da una rampa di scale. A questo livello è collocata la cantina pertinenziale dell'alloggio oggetto di perizia. La porta è metallica con serratura, il pavimento è piastrellato, le pareti sono in cemento con al soffitto l'estradosso non intonacato del solaio in laterocemento.

Da ricerca presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), si evince che l'u.i. sia dotata di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), codice A.P.E. 2016 207450 0032, data invio 31/05/2016, data scadenza 31/05/2026, Classe energetica F. Il certificatore è il Geom. Matteo De Santis, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati Torino, matricola 9388.

CLASSE ENERGETICA:



[EPgl,nren 198.6 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016 207450 0032 registrata in data 31/05/2016

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 |
|-----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Principale | 46,80 | x | 100 % | = | 46,80 |
| Balconi | 6,20 | x | 30 % | = | 1,86 |
| Cantina pertinenziale | 3,65 | x | 25 % | = | 0,91 |
| Totale: | 56,65 | | | | 49,57 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Giovanni Battista Pergolesi 176, Regio Parco, Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 1.360,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 65.960,00 pari a 1.319,20 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Corso Regio Parco 156, Regio Parco, Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 1.180,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 57.230,00 pari a 1.144,60 Euro/mq

Distanza: 30.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Giovanni Cravero 38, Regio Parco, Torino

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 1.210,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 66.930,00 pari a 1.174,21 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio FIAIP degli Immobili di Torino e Provincia (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) (12/09/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Quartiere Regio Parco- Barca - Barriera Milano Est Valori espressi in €/mq per appartamenti in buono stato abitabili Borsino Immobiliare (12/09/2023)

Valore minimo: 765,00

Valore massimo: 1.203,00

Note: Zona Rebaudengo Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico Posizione zona: semiperiferica Valori espressi in €/mq per abitazioni in stabili di fascia media

OMI Banca dati Agenzia delle Entrate (12/09/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: abitazioni di tipo economico Fascia/zona: Periferica/REBAUDENGO Codice di zona: D12 Microzona catastale n.: 37 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici della porzione immobiliare sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm. (rif. D.P.R. n. 138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico e le planimetrie catastali con verifica delle misure rilevate in loco. Attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto a stimare il più probabile valore attuale di mercato di un bene immobiliare simile a quello oggetto di causa. Tale procedura è basata sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile. Si determina il valore dell'U.I. in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a comparazione, simili ad esso per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: tipologia, consistenza, superficie, ubicazione, occupazione, classe energetica, finitura, manutenzione, parti accessorie, stato conservativo.

Si considerano anche le quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|--|-------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 65.960,00 | 57.230,00 | 66.930,00 |
| Consistenza | 49,57 | 50,00 | 50,00 | 57,00 |
| Data [mesi] | 0 | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| Prezzo unitario | - | 1.360,00 | 1.180,00 | 1.210,53 |
| Livello di piano | 1,00 | 4,00 | 1,00 | 3,00 |
| Manutenzione esterna (1: pessima - 5: ottima) | 3,00 | 3,00 | 2,00 | 3,00 |

| | | | | |
|---|------|------|------|------|
| Finitura interna (1: pessima - 5: ottima) | 4,00 | 3,00 | 2,00 | 4,00 |
| Zona (1: pessima - 5: ottima) | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Ascensore (1: presente - 0: assente) | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|---|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | 0,17 | 109,93 | 95,38 | 111,55 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 1.144,60 | 1.144,60 | 1.144,60 |
| Livello di piano | 1 % | 659,60 | 572,30 | 669,30 |
| Manutenzione esterna (1: pessima - 5: ottima) | 3 % | 1.978,80 | 1.716,90 | 2.007,90 |
| Finitura interna (1: pessima - 5: ottima) | 2 % | 1.319,20 | 1.144,60 | 1.338,60 |
| Zona (1: pessima - 5: ottima) | 1 % | 659,60 | 572,30 | 669,30 |
| Ascensore (1: presente - 0: assente) | 10 % | 6.596,00 | 5.723,00 | 6.693,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|---|--|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo | | 65.960,00 | 57.230,00 | 66.930,00 |
| Data [mesi] | | 219,87 | 95,38 | 223,10 |
| Prezzo unitario | | -489,32 | -489,32 | -8.501,52 |
| Livello di piano | | -1.978,80 | 0,00 | -1.338,60 |
| Manutenzione esterna (1: pessima - 5: ottima) | | 0,00 | 1.716,90 | 0,00 |
| Finitura interna (1: pessima - 5: ottima) | | 1.319,20 | 2.289,20 | 0,00 |
| Zona (1: pessima - 5: ottima) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ascensore (1: presente - 0: assente) | | 0,00 | 5.723,00 | 6.693,00 |
| Prezzo corretto | | 65.030,95 | 66.565,17 | 64.005,98 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **65.200,70**

Divergenza: 3,84% < **6%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,57 x 1.315,26 = **65.200,70**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------------|-----------|
| Riduzione per stato di occupazione | -3.260,04 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.940,67**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.940,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato scelto il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sul principio secondo il quale il prezzo di un immobile possa essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi marginali, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica dell'u.i.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Osservatorio OMI dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio FIAIP, ed inoltre: Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE)

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 | 49,57 | 0,00 | 61.940,67 | 61.940,67 |
| | | | | 61.940,67 € | 61.940,67 € |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | importo |
|--|-----------------|
| Smontaggio e smaltimento veranda come indicato nel paragrafo della conformità edilizia | -300,00 |
| | 300,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.540,67**

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: **€. 323,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.372,84**

Riduzione per arrotondamento: **€. 44,83**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.800,00**

data 02/11/2023

il tecnico incaricato
Maurizio Savio