



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

553/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPECIAL GARDANT SPA, MANDATARIA DI AMCO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Iolanda NOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

LUCA RENZI

CF:RNZLCU66S14A462N
con studio in TORINO (TO) corso Alcide De Gasperi n. 49
telefono: 0112762953
email: arc.luca.renzi@alice.it
PEC: l.renzi@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 553/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a MARENTINO STRADA MAESTRA 58, frazione VERNONE, della superficie commerciale di **144,88** mq per la quota di:

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

Immobile rustico che comprende una porzione di cascina a destinazione residenziale . La porzione abitativa è disposta su due piani così composta.

Al piano Terra: ingresso su soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio (sottoscala), locale tecnico, wc, scala.

al Piano Primo: corridoio/disimpagno, n. 3 camere da letto, cabina armadio, wc.

La proprietà comprende un cortile di uso esclusivo recintato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, scala si, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 193 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GOI n. 5/B, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/10/2004 Pratica n. TO0465186 in atti dal 14/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 89027.1/2004)
Coerenze: COERENZE MAPPALI 155, 14, 126, 9, 156, 11 del FG 2
l'autorimessa in oggetto corrisponde all'attuale cucina come dal progetto licenziato ma solo parzialmente realizzato
- foglio 2 particella 193 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria A/4, classe 2, consistenza 130 mq, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GOI n. 5/B, piano: Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/10/2004 Pratica n. TO0465187 in atti dal 14/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 89028.1/2004)
Coerenze: COERENZE MAPPALI 155, 14, 126, 9, 156, 11 del FG 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 (copreso piano sottotetto) piani fuori terra, no piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

B MAGAZZINO + TETTOIA a MARENTINO STRADA MAESTRA 58, frazione VERNONE per la quota di:

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

MAGAZZINO USO DEPOSITO E TETTOIA; l'immobile in oggetto si trova all'interno del lotto di proprietà a cui si accede dall'ingresso principale; tale manufatto venne costruito a servizio dell'attività agricola del precedente proprietario; è costruito secondo tecnica costruttiva semplice ed economica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno cortile, ha un'altezza interna di mt 3. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 194 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria C/2, classe U, consistenza 86 mq, rendita 106,60 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GOI n. 5/B , piano:

Piano T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/10/2004 Pratica n. TO0465188 in atti dal 14/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 89029.1/2004)
Coerenze: COERENZE CON MAPPALI 155, 14, 126, 9, 156, 11DEL FG 2

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,88 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.003,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.003,60
Data della valutazione:	26/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/04/2004 a firma di notaio Lazzerini ai nn. 5367/3948 di repertorio, iscritta il 12/05/2004 a torino 2 ai nn. 22399/4149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 136000.

Importo capitale: 68000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili FG 2 part. 193 sub 2 e 3 FG 2 part. 194

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/04/2007 a firma di notaio Lazzerini ai nn. 7806/5891 di repertorio, iscritta il 13/04/2007 a torino 2 ai nn. 20167/4507, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO.

Importo ipoteca: 80000.

Importo capitale: 40000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili FG 2 part. 193 sub 2 e 3 FG 2 part. 194

ipoteca **legale**, iscritta il 06/07/2007 a Torino 2 ai nn. 36993/9023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cartella esattoriale.

Importo ipoteca: 29480,18.

Importo capitale: 14740,09.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI FG 2 PART. 193 SUB 2 e 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/12/2008 a firma di Tribunale Torino ai nn. 3941 di repertorio, trascritta il 13/02/2009 a Torino 2 ai nn. 6712/4478, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili fg 2 part. 193 sub 2 e 3; fg 2 part. 194

pignoramento, stipulata il 01/09/2022 a firma di Tribunale Torino ai nn. 18343 di repertorio, trascritta il 20/09/2022 a Torino 2 ai nn. 40948/29887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili fg 2 part. 193 sub 2 e 3; fg 2 part. 194

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2004), con atto stipulato il 28/05/2004 a firma di Notaio Lazzerini ai nn. 5366/3947 di repertorio, registrato il 06/05/2004 a Torino 4 ai nn. 2078 1T, trascritto il 12/05/2004 a Torino 2 ai nn. 22398/14907

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2004), con atto stipulato il 28/05/2004 a firma di Notaio Lazzerini ai nn. 5366/3947 di repertorio, registrato il 06/05/2004 a Torino 4 ai nn. 2078 1T, trascritto il 12/05/2004 a Torino 2 ai nn. 22398/14907

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 22/12/1972 fino al 28/04/2004), con atto stipulato il 22/12/1972 a firma di Notaio Mazzucco ai nn. 2641/1383 di repertorio, registrato il 10/01/1973 a Torino ai nn. 3748, trascritto il 19/01/1973 a Torino ai nn. 3062/2867

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **13/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria e ampliamento, presentata il 03/06/2004 con il n. 2171 di protocollo, rilasciata il 23/06/2005 con il n. 13/2005 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato FG 2 PART 193 SUB 2 e SUB 3.

Concessione edilizia che riguarda la trasformazione del locale garage in residenza e l'ampliamento di nuova superficie abitabile (mai realizzata)

Concessione edilizia N. **33/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di basso fabbricato ad uso agricolo e deposito, presentata il 19/04/1988 con il n. 834 di protocollo, rilasciata il 25/05/1988 con il n. 33/88 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato FG 2 PART 194

Scia ristrutturazione pesante N. **374359/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di consolidamento parete rocciosa, presentata il 15/01/2010 con il n. 374359/2020 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio confinante.

Consolidamento frana di parete rocciosa che ha investito il cortile dell'immobile oggetto di pignoramento a seguito di ordinanza del Sindaco

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera giunta Regionale n. 87 - 21229 del 16 febbraio 1993,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità rispetto lo stato in progetto di concessione; i lavori sono iniziati ma non conclusi nei termini dei tre anni concessi dall'Amministrazione comunale. (normativa di riferimento: testo unico edilizia D.P.R 6 giugno 2021 n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

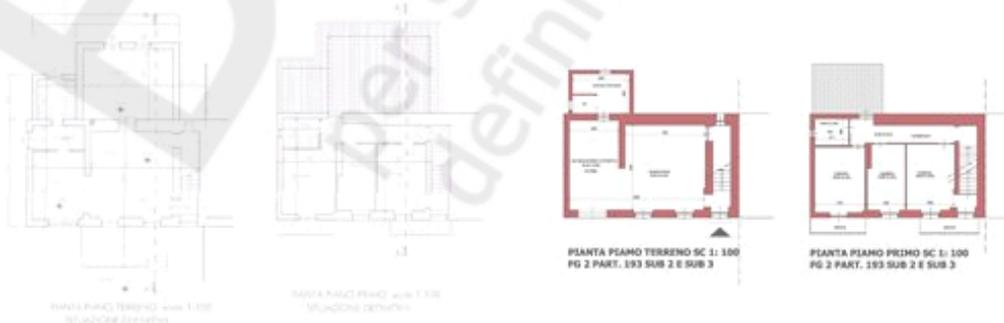
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONERI DI PROGETTAZIONE ED ONERI DI REGOLARIZZAZIONE (oneri urbanizz. e costruzione esclusi): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa un anno

Questa situazione è riferita solamente a edificio residenziale



DISEGNI DI CONCESSIONE STATO AUTORIZZATO

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEL CTU

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità rispetto lo stato in progetto di concessione; i lavori sono realizzati in modo difforme rispetto allo stato in progetto nei disegni di concessione. (normativa di riferimento: testo unico edilizia D.P.R 6 giugno 2021 n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

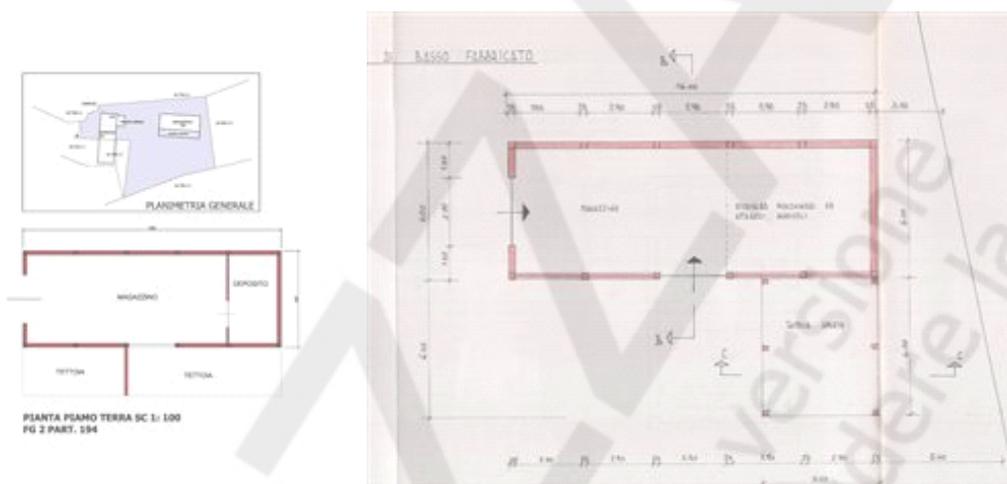
Costi di regolarizzazione:

- ONERI PROFESSIONALI E SANZIONI: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa un anno

Questa situazione è riferita solamente a edificio magazzino/deposito.

Il magazzino presenta aperture differenti e tettoia non conforme al progetto; è necessario presentare un nuovo permesso edilizio per regolarizzare le difformità rilevate.



rilievo del ctu in occasione del sopralluogo

disegno di concessione autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: GLI IMMOBILI ACCATASTATI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARI NON SONO ASSOCIATI AD UNA PLANIMETRIA CATASTALE. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER OGNI SUB: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARENTINO STRADA MAESTRA 58, FRAZIONE VERNONE

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a MARENTINO STRADA MAESTRA 58, frazione VERNONE, della superficie commerciale

di **144,88** mq per la quota di:

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

Immobile rustico che comprende una porzione di cascina a destinazione residenziale . La porzione abitativa è disposta su due piani così composta.

Al piano Terra: ingresso su soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio (sottoscala), locale tecnico, wc, scala.

al Piano Primo: corridoio/disimpagno, n. 3 camere da letto, cabina armadio, wc.

La proprietà comprende un cortile di uso esclusivo recintato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, scala si, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 193 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GOI n. 5/B, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/10/2004 Pratica n. TO0465186 in atti dal 14/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 89027.1/2004)
Coerenze: COERENZE MAPPALI 155, 14, 126, 9, 156, 11 del FG 2
l'autorimessa in oggetto corrisponde all'attuale cucina come dal progetto licenziato ma solo parzialmente realizzato
- foglio 2 particella 193 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria A/4, classe 2, consistenza 130 mq, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GOI n. 5/B, piano: Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/10/2004 Pratica n. TO0465187 in atti dal 14/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 89028.1/2004)
Coerenze: COERENZE MAPPALI 155, 14, 126, 9, 156, 11 del FG 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 (copreso piano sottotetto) piani fuori terra, no piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.



facciata lato principale ingresso; la porzione realizzata in mattoni corrisponde all'ex garage (sub 2) trasformato in cucina.



facciata interno cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono CASTELLO DI VERNONE). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO DI VERNONE.



LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE RISPETTO AL CASTELLO DI VERNONE



VISTA AEREA DEL CASTELLO E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile di antica costruzione edificato (probabilmente) presso il Comune di Marentino (TO) come cascina produttiva a servizio dei Signori del castello di Vernone (edificato nel XI secolo) posto proprio a ridosso dello stesso che sorge sulla sommità di una rocca; le superfici verticali della rocca (composta da rocce sedimentarie di origine marina formate da particelle calcaree-sabbiose la cui cementazione risulta essere di natura calcarea) hanno mostrato recentemente segni di cedimento; l'ammistrazione comunale ha emesso una ordinanza a seguito di un crollo improvviso di massi che hanno investito il cortile dell'immobile in oggetto e che, fortunatamente, non ha prodotto danni ingenti a persone e cose; tale intervento di consolidamento, realizzato nel 2020 ha previsto la posa di una maglia di rete di acciaio fissata mediante tiranti, al fine di trattenere eventuali parti in distacco e di evitare che l'acqua piovana, responsabile del dissesto, possa ulteriormente creare danni alla parete rocciosa. DESCRIZIONE: L'immobile è disposto su due piani ed ha una disposizione dei vani tradizionali con zona giorno al piano terra e quella notte al piano superiore collegati mediante scala interna; la struttura dell'edificio è in pietra mista a mattoni ed ha un tetto in legno tradizionale; le pareti ed il cornicione hanno subito gli effetti delle infiltrazioni con diversi punti di distacchi di intonaco e ponti termici diffusi per la mancanza totale di isolamento. I materiali impiegati all'interno dell'abitazione sono di media qualità mentre le parti esterne ed i serramenti versano in pessimo stato di manutenzione. l'immobile è situato in una buona posizione dominante; tuttavia sia la parete rocciosa ad ovest sia il box auto dei vicini non permettono di godere appieno il bel paesaggio circostante; inoltre il consolidamento della parete sebbene sia stato sicuramente necessario non è certamente gradevole da osservare. Da segnalare la vicinanza dell'attività che attualmente si svolge nel Castello (residenza per anziani).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti realizzati in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte realizzati in legno

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in cemento

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in cemento , il rivestimento è realizzato in intonaco

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie: interna con rivestimento in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: residenziale conformità: sprovvisto

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: costruita in legno

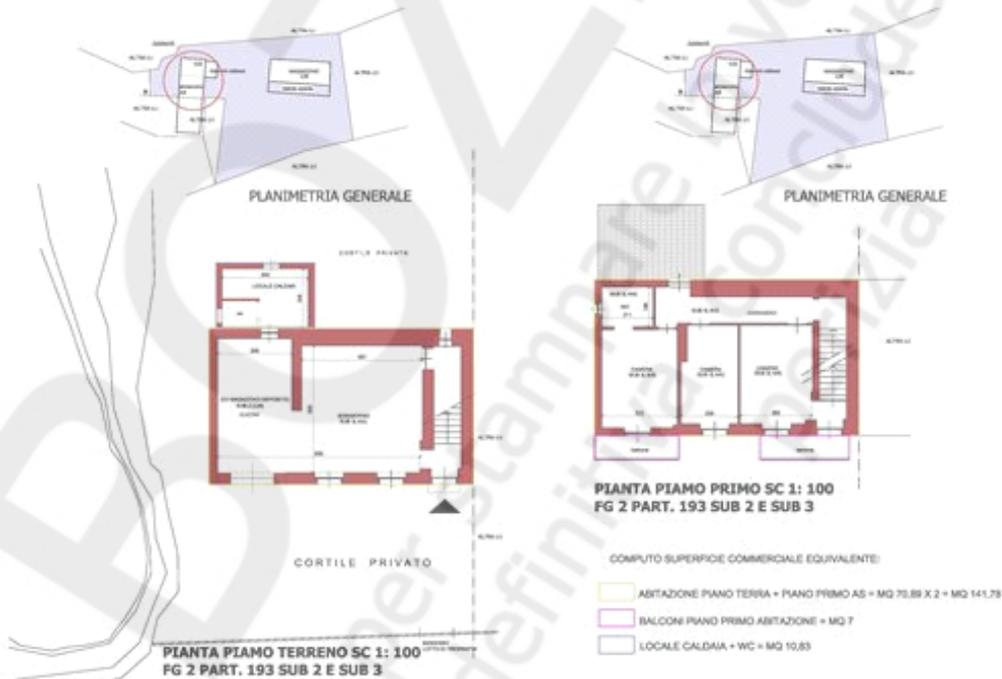
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
residenza piano terra e primo	144,88	x	100 %	=	144,88
Totale:	144,88				144,88



Planimetria del piano terra. Il garage C/2 corrisponde attualmente all'attuale cucina a seguito del cambio di destinazione d'uso del 2004.

Planimetria piano primo; lievi differenze rispetto lo stato concessionato.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, dello stato attuale di occupazione e di conservazione, della situazione Edilizia ed Urbanistica, dei listini ufficiali dell'Agenzia del Territorio, della valutazione economica per comparazione di beni venduti nel periodo attuale aventi caratteristiche simili e compresi nello stesso ambito territoriale (zona urbana), considerando altresì la probabile futura congiuntura del mercato immobiliare, si indica di seguito il valore di mercato dell'immobile in oggetto: A seguito della tipologia dell'immobile si è ritenuto di assumere un valore di base di €800/mq (considerando il riferimento della zona più vicina all'immobile dell'OMI – zona B1 microzona 1, quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate (cfr. ALL. - listino Osservatorio andamento quotazioni di mercato), per poi procedere ad una eventuale revisione in base ai seguenti coefficienti di adeguamento:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **101.416,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	-10.141,60
IRREGOLARITA' EDILIZIE	-5.070,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.203,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.203,60**

BENI IN MARENTINO STRADA MAESTRA 58, FRAZIONE VERNONE

MAGAZZINO + TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

MAGAZZINO + TETTOIA a MARENTINO STRADA MAESTRA 58, frazione VERNONE per la quota di:

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

MAGAZZINO USO DEPOSITO E TETTOIA; l'immobile in oggetto si trova all'interno del lotto di proprietà a cui si accede dall'ingresso principale; tale manufatto venne costruito a servizio dell'attività agricola del precedente proprietario; è costruito secondo tecnica costruttiva semplice ed economica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno cortile, ha un'altezza interna di mt 3. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 194 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria C/2, classe U, consistenza 86 mq, rendita 106,60 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GOI n. 5/B, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/10/2004 Pratica n. TO0465188 in atti dal 14/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 89029.1/2004)
Coerenze: COERENZE CON MAPPALI 155, 14, 126, 9, 156, 11 DEL FG 2

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono CASTELLO DI VERNONE). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO DI VERNONE.



LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE RISPETTO AL CASTELLO DI VERNONE



VISTA AEREA DEL CASTELLO E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

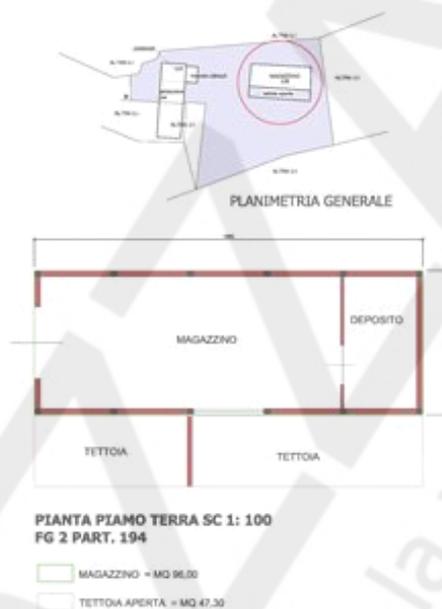
L'immobile ha una struttura in pilastri in c.a sormontata da copertura semplice in legno; le travi del tetto della falda ad est rivavano una tettoia sporgente che però differisce da quella richiesta in occasione del progetto di concessione; all'interno dello stesso magazzino è stata ricavata un vano chiuso probabilmente per chiudere macchinari o altro; anche in questo caso il suddetto vano non è rappresentato nei disegni di concessione; nella parte del frontespizio principale è ricavata una finestra che non risulta dal disegno; lo stato dell'immobile è mediocre in particolare le parti esterne tuttavia risulta ancora funzionale; il capannone ha una superficie di 96 mq lordi ed una tettoia di circa mq 50 che però non corrisponde allo stato concessionato; la tettoia doveva essere costruita con struttura indipendente invece è un semplice prolungamento della falda ad est. Tutte le irregolarità evidenziate, vista la poco rilevante importanza dell'edificio, potranno essere semplicemente sanate con una sanatoria oppure rimuovendo le opere non coerenti.

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
Totale:	0,00		0,00



planimetria dello stato di fatto rilevato dal CTU.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, dello stato attuale di occupazione e di conservazione, della situazione Edilizia ed Urbanistica, dei listini ufficiali dell'Agenzia del Territorio, della valutazione economica per comparazione di beni venduti nel periodo attuale aventi caratteristiche simili e compresi nello stesso ambito territoriale (zona urbana), considerando altresì la probabile futura congiuntura del mercato immobiliare, si indica di seguito il valore di mercato dell'immobile in oggetto: A seguito della tipologia dell'immobile si è ritenuto di assumere un valore di base di € 300,00/mq (considerando il riferimento della zona più vicina all'immobile dell'OMI – zona B1 microzona 1, quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate (cfr. ALL. - listino Osservatorio andamento quotazioni di mercato)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima ottenuta mediante comparazione dei riferimenti di mercato simili mediante indagine informativa presso agenzie, listini e analisi di mercato contingenti. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: zona pozzo strada, osservatori del mercato immobiliare OMI, Politecnico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 2, ufficio tecnico di MARENTINO, osservatori del mercato immobiliare AE, POLITECNICO

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	rustico	144,88	0,00	86.203,60	86.203,60
B	MAGAZZINO + TETTOIA	0,00	0,00	28.800,00	28.800,00
				115.003,60 €	115.003,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 105.003,60**

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 **€ 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 105.003,60

data 26/04/2023

il tecnico incaricato
LUCA RENZI

BOZZA
Per stampare la versione
definitiva concludere la
perizia