



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 738/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'Addato

CUSTODE:

Dott.ssa Stefania GOFFI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Mauro Barotto**

CF: BRTMRA58R29H355F

con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 43

telefono: 0121322598

email: studio.barotto@tin.it

PEC: mauro.barotto@geopec.it

---

tecnico incaricato: Mauro Barotto

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 738/2023

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

**A** magazzino a TORINO Via Nomaglio 5, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Il magazzino oggetto di pignoramento è situato al piano sotterraneo di un edificio di civile abitazione a 5 piani fuori terra, sito in Torino, via Nomaglio 3-5, entrostante ad area di mq. 290.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura con orditura in legno, manto in tegole di laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni con intercapedine e rivestimenti esterni verso via Nomaglio in lastre di marmo bianche al piano terreno e in mattoni faccia a vista ai piani superiori e verso cortile in intonaco di calce e tinteggiatura, balconi in cemento armato con ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno con avvolgibili e portoncino di ingresso pedonale al cv. n. 3 e portone carraio e pedonale al cv. 5 in ferro veniciato a biacca e vetri granulati, pavimentazione atrio di accesso carraio in scaglie di marmo lucido ed è dotato di impianti di riscaldamento, citofoni ed antenna centralizzati e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui.

Il magazzino oggetto di pignoramento, avente superficie commerciale di mq. 43,00, è composto da un unico locale con accesso dal vano scale del cv. n° 5 di via Nomaglio e presenta tramezzi in mattoni forati con sola tinteggiatura, pavimentazione in battuto di cemento liscio e solaio grezzo, porta di ingresso in metallo e serratura normale e finestrelle in ferro e vetri semplici, è dotato di solo impianto elettrico fuori traccia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sotterraneo, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1129 particella 613 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: VIA NOMAGLIO N. 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 20/06/2013 Pratica n. TO0234548 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N. 137302.1/2013)  
 Coerenze: da nord in senso orario, altra cantina, vano scale e corridoio comuni, altra cantina, centrale termica condominiale, altra cantina e terrapieno del cortile comune.

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                              | <b>43,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                     | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 9.550,00</b>         |



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.500,00**  
Data della valutazione: **26/03/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Erroneamente considerato un locale ad uso comune del condominio

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente all'immobile pignorato:

- non risulta oggetto di vincoli riferiti agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.;
- non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

Da visura effettuata in data 25/03/2024 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano variazioni successive alla data del pignoramento.

#### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 30/12/2015 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 120 di repertorio, iscritta il 29/01/2016 a Torino 1 ai nn. 2685/381, a favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 94.417,11.

La formalità è riferita solamente a Magazzino in Torino via Nomaglio, 3, censito al Foglio 1129 Particella n. 613 Subalterno 11

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 20071/2023 di repertorio, trascritta il 09/10/2023 a Torino 1 ai nn. 41582/32312, a favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***,



contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario.  
La formalità è riferita solamente a Magazzino in Torino via Nomaglio, 3, censito al Foglio 1129 Particella n. 613 Subalterno 11

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |                |
|---|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b> |
| Ulteriori avvertenze:   |                |

Con l'unità immobiliare sono comprese, pro quota, le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile che sono da ritenersi comuni tra tutti i condomini per legge, uso e destinazione e consuetudine, nonché per il regolamento di condominio relativo al numero civico 3 di via Nomaglio, fornito in copia dall'Amministratore "**Studio Della Manna s.r.l.**" di Torino, c.so Vercelli, 222 ed allegato alla presente e per quello relativo al numero civico 5 di via Nomaglio, depositato con atto a rogito notaio Carlo PAOLA in data 22/01/1960, repertorio n. 18942/9557, registrato a Torino il 10/02/1960 al n. 17336, reperito all'Archivio Notarile e allegato alla presente.

Da verifica eseguita sugli ultimi rendiconti delle ripartizioni delle spese condominiali, fornite in copia dall'Amministratore "**Studio Della Manna s.r.l.**" di Torino, c.so Vercelli, 222, il locale oggetto di pignoramento non risulta inserito nella ripartizione delle spese generali, in quanto, come confermato dall'Amministratore stesso, da sempre erroneamente considerato di uso comune a disposizione dei condomini.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Successione a (dal 30/11/1989).

Il titolo è riferito solamente a Magazzino in Torino via Nomaglio, 3, censito al Foglio 1129 Particella n. 613 Subalterno 11 (ex Fg. 10 Part. 772 Sub. 11).

Accettazione espressa di eredità con Atto giudiziario del Tribunale di Torino del 19/12/2018 rep. n. 919/1, trascritto a Torino 1 il 18/02/2019 nn. 6553/4706. Accettazione tacita di eredità con Atto notaio Ferrero di Torino del 25/02/2009 rep. n. 27840/7098, trascritto a Torino 1 il 08/09/2017 nn. 35364/24869.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Successione a GIANO Caterina (dal 02/08/2008), registrato il 11/09/2008 a Torino ai nn. 40/393/8, trascritto il 27/10/2008 a Torino 1 ai nn. 45066/29830.

Il titolo è riferito solamente a Magazzino in Torino via Nomaglio, 3, censito al Foglio 1129 Particella n. 613 Subalterno 11 (ex Fg. 10 Part. 772 Sub. 11).

Accettazione espressa di eredità con Atto giudiziario del Tribunale di Torino del 19/12/2018 rep. n.



919, trascritto a Torino 1 il 18/02/2019 nn. 6552/4705. Accettazione tacita di eredità con Atto Notaio Luca Ferrero di Torino del 25/02/2009 rep. n. 27840/7098, trascritto a Torino 1 il 08/09/2017 nn. 35363/24868.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/2, in forza di Successione ( fino al 02/08/2008).

Il titolo è riferito solamente a Magazzino in Torino via Nomaglio, 3, censito al Foglio 1129 Particella n. 613 Subalterno 11 (ex Fg. 10 Part. 772 Sub. 11).

Accettazione espressa di eredità Atto giudiziario Tribunale di Torino del 19/12/2018 rep. n. 919/1, trascritto a Torino 1 il 18/02/2019 nn. 6553/4706. Accettazione tacita di eredità Atto notaio Ferrero di Torino del 25/02/2009 rep. n. 27840/7098, trascritto a Torino 1 il 08/09/2017 nn. 35364/24869.

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta ( fino al 30/11/1989), con atto stipulato il 07/03/1960 a firma di Notaio Leopoldo BERTOLE' ai nn. 17393 di repertorio, registrato il 24/03/1960 a Torino ai nn. 21157, trascritto il 06/04/1960 a Torino ai nn. 10396/8153.

Il titolo è riferito solamente a Area in Torino ex Foglio 40 particelle n.ri 329 e 372.

Area edificata da con Licenza Edilizia n. 6/59 del 24/11/1971

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita ( fino al 30/11/1989), con atto stipulato il 15/11/1958 a firma di Notaio Carlo PAOLA, registrato il 25/11/1958 a Torino ai nn. 10092, trascritto il 13/12/1958 a Torino ai nn. 34430/28085.

Il titolo è riferito solamente a Area in Torino ex Foglio 40 particella n.ro 328.

Area edificata da con Licenza Edilizia n. 6/59 del 24/11/1971

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita ( fino al 30/11/1989), con atto stipulato il 09/03/1959 a firma di Notaio Luigi GRASSI REVERDINI, registrato il 12/03/1959 a Torino ai nn. 19057, trascritto il 18/03/1959 a Torino ai nn. 8437/6996.

Il titolo è riferito solamente a Area in Torino ex Foglio 40 particella n.ro 99.

Area edificata da con Licenza Edilizia n. 842 del 27/01/1961

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 6/59 e successive varianti, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, per lavori di casa a 5 p.f.t e basso fabbricato, presentata il 10/01/1959 con il n. 6/59 di protocollo, rilasciata il 24/11/1971 con il n. 6/59 di protocollo, agibilità del 05/09/1972 con il n. 644 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Torino, via Nomaglio n.3

Licenza Edilizia N. 842 e successive varianti, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, per lavori di casa a 5 p.f.t e basso fabbricato, presentata il 02/04/1959 con il n. 119/59 di protocollo, rilasciata il 27/01/1961 con il n. 842 di protocollo, agibilità del 05/09/1972 con il n. 644 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Torino, via Nomaglio n.5

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante approvata il 30/06/2023, l'immobile ricade in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35, Area Residenziale R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Artt. 4-8 e 12 Delle Norme Tecniche di Attuazione. Indice di



edificabilità fondiario: 1,35 mq/mq. Il titolo è riferito solamente al immobile in Torino , via Nomaglio n.3-5. Tipi di interventi consentiti, completamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica e sostituzione urbanistica.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: maggiore altezza interna, diversa distribuzione planimetrica e fusione in unico locale, con accesso esclusivo dal cv. n° 5 di via Nomaglio (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001

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

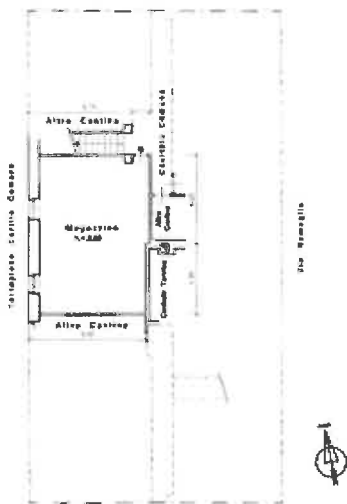
Costi di regolarizzazione:

- Studio e redazione pratica edilizia di sanatoria (art. 36 d.p.r. 380/01), sanzione oneri e diritti di segreteria: €3.500,00

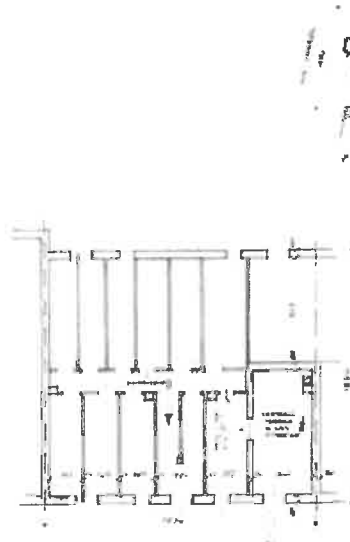
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Magazzino al piano sotterraneo dell'edificio in Torino via Nomaglio n. 3-5

PIANTA PIANO SOTTERRANEO - Magazzino  
Scala 1:100

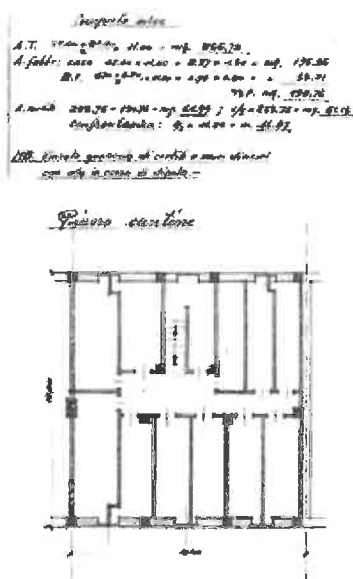


Planimetria stato di fatto - scala 1:100



Planimetria piano sotterraneo via Nomaglio 3 (licenza edilizia n. 6/59 del 24.11.1971)





Planimetria piano sotterraneo via Nomaglio 5 (licenza edilizia n. 842 del 27.01.1961)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa rappresentazione grafica dell'u.i. (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione Catasto Fabbricati per esatta rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

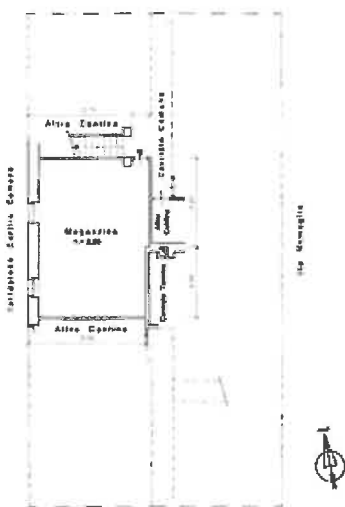
- redazione e invio telematico Denuncia di Variazione catastale e tributi: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

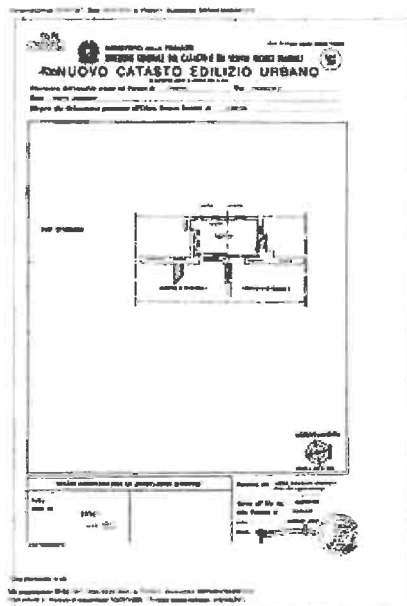
Questa situazione è riferita solamente a Magazzino al piano sotterraneo dell'edificio in Torino via Nomaglio n. 3-5



PIANTA PIANO SOTTERRANEO - Magazzino  
Scala 1:100



Planimetria stato di fatto - scala 1:100



Planimetria attuale Catasto Fabbricati

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Magazzino al piano sotterraneo dell'edificio in Torino via Nomaglio n. 3-5

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare risulta ancora intestata al dante causa. (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento intestazione

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione e invio telematico di Voltura: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Magazzino al piano sotterraneo dell'edificio in Torino via Nomaglio n. 3-5

BENI IN TORINO VIA NOMAGLIO 5, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

**MAGAZZINO**





DI CUI AL PUNTO A

**magazzino** a TORINO Via Nomaglio 5, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il magazzino oggetto di pignoramento è situato al piano sotterraneo di un edificio di civile abitazione a 5 piani fuori terra, sito in Torino. via Nomaglio 3-5, entrostante ad area di mq. 290.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura con orditura in legno, manto in tegole di laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni con intercapedine e rivestimenti esterni verso via Nomaglio in lastre di marmo bianche al piano terreno e in mattoni faccia a vista ai piani superiori e verso cortile in intonaco di calce e tinteggiatura, balconi in cemento armato con ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno con avvolgibili e portoncino di ingresso pedonale al cv. n. 3 e portone carraio e pedonale al cv. 5 in ferro veniciato a biacca e vetri granulati, pavimentazione atrio di accesso carraio in scaglie di marmo lucido ed è dotato di impianti di riscaldamento, citofoni ed antenna centralizzati e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui.

Il magazzino oggetto di pignoramento, avente superficie commerciale di mq. 43,00, è composto da un unico locale con accesso dal vano scale del cv. n° 5 di via Nomaglio e presenta tramezzi in mattoni forati con sola tinteggiatura, pavimentazione in battuto di cemento liscio e solaio grezzo, porta di ingresso in metallo e serratura normale e finestrelle in ferro e vetri semplici, è dotato di solo impianto elettrico fuori traccia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sotterraneo, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1129 particella 613 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: VIA NOMAGLIO N. 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 20/06/2013 Pratica n. TO0234548 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N. 137302.1/2013)  
Coerenze: da nord in senso orario, altra cantina, vano scale e corridoio comuni, altra cantina, centrale termica condominiale, altra cantina e terrapieno del cortile comune.

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1959.



Scale e porta di accesso al locale al piano sotterraneo



Interno locale al p.s. oggetto di pignoramento





Veduta prospetto est dell'edificio su via Nomaglio, con androne carraio al n.c.v. 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Ospedale San Giovanni Bosco, sede di DEA - Dipartimento di Emergenza ed Accettazione (pronto soccorso), le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parrocchia Santa Maria della Pace, Oratorio Salesiano Michele Rua.



Madonna della Pace



Oratorio Salesiano Michele Rua

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.

autostrada distante 10 Km. - Tangenziale Nord di Torino

aeroporto distante 15 Km.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



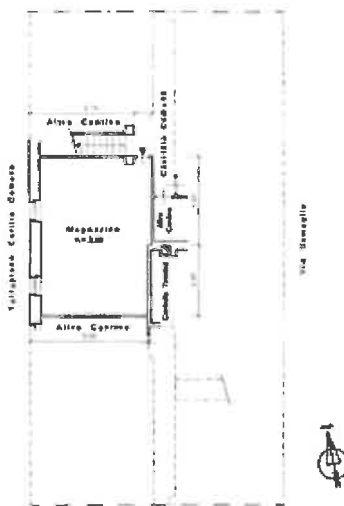
CONSISTENZA:

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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| magazzino      | 43,00        | x | 100 %  | = | 43,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>43,00</b> |   |        |   | <b>43,00</b> |

**PIANTA PIANO SOTTERRANEO - Magazzino**  
Scala 1:100



Planimetria stato di fatto - scala 1:100

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione, del medio stato di conservazione e manutenzione, e in particolare dell'accesso all'u.i. esclusivamente pedonale tramite rampa scala da androne carraio, considerando la persistente fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 350,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda del locale al piano sotterraneo e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale



$$\text{mq.}[(3,35 \times 5,55) + (4,20 \times 5,75)] = \text{mq.}42,74 = \text{mq.}43,00$$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

mq. 43,00x€/mq. 350,00 =€. 15.050,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.050,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.050,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie comparabili all'u.i.in oggetto, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per comune e per Fasce(centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria , produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino , conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, casa.it,, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare F.I.M.A.A., Osservatorio F.I.A.I.P., ed inoltre: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | magazzino   | 43,00       | 0,00            | 15.050,00          | 15.050,00          |
|    |             |             |                 | <b>15.050,00 €</b> | <b>15.050,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.550,00****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: **€. 477,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 588,00**

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

**€. 8.500,00**

data 26/03/2024

il tecnico incaricato  
Mauro Barotto



