



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

690/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXX

DEBITORE:

XXX

GIUDICE:

Dott.ssa Duretto Elisabetta

CUSTODE:

I.V.G. Tribunale di Torino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Annalisa Lo Gioco

CF:LGCNLS83A48L219E

con studio in RIVOLI (TO) VIALE NUVOLI 60

telefono: 3492562415

email: lisettagame@gmail.com

PEC: annalisa.logioco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 690/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **54,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX) appartamento ubicato al piano primo dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circostrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta si collega con l'esterno del cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una seconda scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S1-1, intestato a XXX., derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze appartamento: Via Tripoli, altra proprietà, cortile interno, vano scala comune del condominio. coerenze cantina: disimpegno comune, locale comune, altra proprietà, stessa proprietà. Si precisa che le parti comuni dell'edificio sono censite al Foglio 1394 mappale 360 sub.1 (Allegato n°8)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,36 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:	€.104.643,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.93.845,70
Data della valutazione:	19/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).
L'unità immobiliare al momento del sopralluogo insieme all'I.V.G. del Tribunale di Torino, in data 15/02/2024, risulta essere abitata dai signori XXX, con regolare contratto di locazione ad uso abitativo, nella qualità di locatore la XXX s.a.s. Il contratto è stato stipulato in data 01/04/2022 con scadenza il 31/03/2026, in caso di mancata disdetta è rinnovato per ulteriori quattro anni. Il canone annuo di locazione è di € 4.200, oltre le spese mensili di € 100,00 da corrispondere al locatore per congruaglio spese utenze, tra cui energia elettrica, gas. Codice identificativo contratto TTM22T003360000BB, registrato il 16/04/2022 al n.003360 - serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Torino. (Allegato n°1-Certificato residenza XXX. Allegato n°2 - contratto di locazione)

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** attiva, stipulata il 08/10/2007 a firma di rogito Turbil Marradi Maria ai nn. rep.266654 di repertorio, iscritta il 12/10/2007 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.58553 R.P.13537, a favore di XXX, contro XXX., derivante da concessione a garanzia di

mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Annotazione presentata il 24/02/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ai numeri R.G. 7323 R.P.1141 atto di rinegoziazione dove è stata concessa alla parte mutuataria modifica della durata da 240 mesi in 375 mesi. L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

ipoteca di riscossione attiva, stipulata il 08/09/2016 a firma di Equitalia servizio di riscossione s.p.a. ai nn. rep.3234/11016 di repertorio, iscritta il 09/09/2016 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.34145 R.P.5287, a favore di XXX, contro XXX, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 132.867,61.

Importo capitale: 265.735,22.

L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Torino ai nn. rep.16985/2023 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 39252 R.P.30509, a favore di XXX, contro XXX, derivante da verbale di pignoramento.

Il pignoramento è esteso a tutti gli immobili compresi nell'edificio.

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 insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio residenziale è stato costruito direttamente dalla XXX, attualmente le unità immobiliari sono tutte intestate alla società, quindi non è mai stato costituito un Condominio, con relativo Regolamento.

Ad oggi chi si occupa della gestione ordinaria, che comprende le spese dell'ascensore, dell'autoclave e dell'utenza elettrica per le parti comuni, è XXX, attualmente il legale rappresentante XXX a cui la scrivente ha chiesto relativa documentazione che non ha prodotto, nonostante le continue richieste.

La CTU puo' solo comunicare che nei contratti di locazione riferiti alle unità immobiliari residenziali, i conduttori versano per le spese ordinarie € 1.200 all'anno per ogni appartamento direttamente al XXX.

Inoltre ci sarebbe da verificare lo stato dei pagamenti delle relative bollette delle utenze, se risultano essere tutte pagate o se ci sono dei pagamenti arretrati dovuti; ovviamente anche in questo caso il

sXXX non ha fornito la documentazione.

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 17/03/2024 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all'immobile. (Allegato n°3)

VERIFICA LEGGE DI BILANCIO

L'unità immobiliare oggetto di stima non ha i requisiti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1985), con atto stipulato il 03/10/1985 a firma di notaio Gramaglia Giovanni ai nn. rep.47107 di repertorio, trascritto il 11/10/1985 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1

- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.21751 R.P.16494.

L'oggetto di vendita riguarda un'area urbana identificata al Catasto Urbano con Foglio 94 mappale 489 sub.2, che successivamente è stata soppressa per edificazione di edificio residenziale oggetto di pignoramento. (Allegato n°4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2004/1/12442**, intestata a XXX per lavori di realizzazione di edificio residenziale a 5 piani fuori terra, oltre piano pilotis, un piano seminterrato e due interrati in Via Tripoli n°206, presentata il 06/08/2024, rilasciata il 04/03/2005 con il n. 123 di protocollo

VARIANTE A P.ED. PROT.04/1/12442-AMPLIAMENTO N. **2006/1/9791**, intestata a XXX, per lavori di variante ampliamento nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 20/07/2006

VARIANTE D.I.A. ART. 22 D.P.R. 380/01 (COMMI 1-2) VAR. PROT. 2006/1/9791 N. **2007/9 /11320**, intestata a XXX, per lavori di modifiche di progetto nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 01/08/2007, rilasciata il 10/10/2007.

(Allegato 5)

Richiesta di abitabilità N. **2008/2/787**, intestata a XXX, per lavori di richiesta abitabilità di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 23/01/2008, agibilità del 04/12/2008 con il n. 412 di protocollo.

(Allegato 5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona area R2 - isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.7-8-9 delle N.T.A. vigenti del P.R.G. con relative tavole normative di riferimento allegate. (Allegato 6)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione di piccoli muretti nel locale soggiorno, bagno e camera.

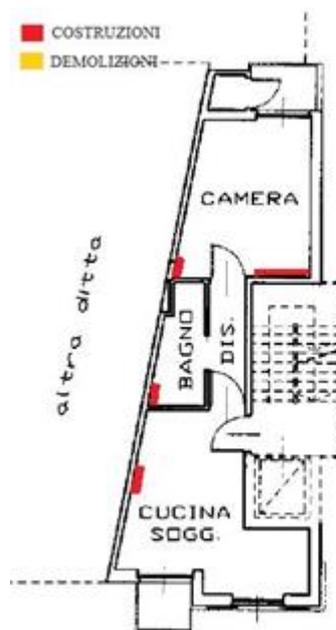
Le difformità sono regolarizzabili mediante: le opere si possono sanare presentando una CILA in sanatoria ai sensi dell'art.6 bis comma 5, del D.P.R. 380/2001, redatta da un tecnico abilitato. Il comune richiede il pagamento di una sanzione amministrativa per mancata denuncia delle opere realizzate, che ammonta a € 1.000, oltre onorario del professionista.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista per redazione di Cila: €1.000,00
- sanzione amministrativa da corrispondere al Comune: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 settimane



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **54,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX) appartamento ubicato al piano primo dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un

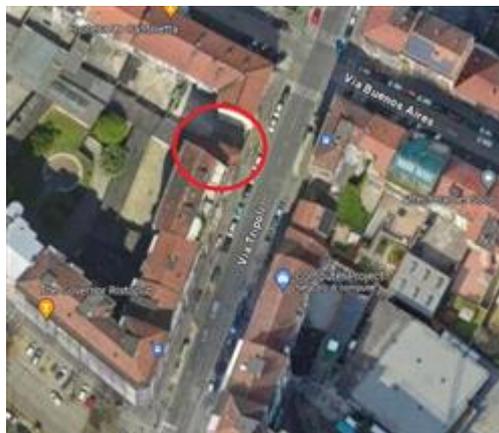
divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta si collega con l'esterno del cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una seconda scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S1-1, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze appartamento: Via Tripoli, altra proprietà, cortile interno, vano scala comune del condominio. coerenze cantina: disimpegno comune, locale comune, altra proprietà, stessa proprietà. Si precisa che le parti comuni dell'edificio sono censite al Foglio 1394 mappale 360 sub.1

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da un controllo effettuato sul Sipee della Regione Piemonte non è stato trovato nessun Attestato di Prestazione Energetica in merito all'immobile locato.

Appartamento al piano primo, raggiungibile sia da ascensore che da scala interna, costituito da soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una camera. L'unità immobiliare ha una doppia area; balcone dal soggiorno con affaccio su Via Tripoli, e balcone lato cortile con accesso dalla camera. Da questo ultimo balcone è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio, dove si trova la caldaia a gas, per la produzione di acqua calda sanitaria, che alimenta l'impianto di riscaldamento. I pavimenti dei locali sono in piastrelle di ceramica. Il bagno ha le pareti rivestite da piastrelle di ceramica come una parte dell'angolo cottura. Il bagno comprende un vaso igienico, un bidet, un lavandino ed una doccia. Il bagno è dotato d'aspirazione forzata. Il balcone lato cortile è dotato di tende invernali ed estive, che ne permette una chiusura completa. I serramenti esterni sono con telaio in legno e vetri doppi. L'altezza interna dei locali è di circa 2,70 mt.

Al piano seminterrato si trova la cantina, con porta tagliafuoco, dotata d'impianto d'illuminazione. Il locale ha un pavimento in cemento, come le pareti ed il soffitto. La sua altezza interna è di circa 2,30 mt. (Allegato n°7)

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
appartamento	50,85	x	100 %	=	50,85
balconi	4,05	x	30 %	=	1,22
cantina	6,60	x	25 %	=	1,65
ripostiglio esterno su balcone	1,28	x	50 %	=	0,64
Totale:	62,78				54,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno dividere gli immobili in singoli lotti.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 1.925,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare ed il F.I.A.I.P.:

APPARTAMENTO:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
-------	-------------	-------------	-------------	--------------

OMI	appartamento	€ 1.850	€ 2.750	€ 2.300
Borsino imm.	appartamento	€ 1.367	€ 2.150	€1.758
F.I.A.I.P.	appartamento	€ 1.538	€ 1.888	€ 1.713

Valore medio di mercato: € 1.923,66 arrotondato € 1.925

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,36 x 1.925,00 = **104.643,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.643,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.643,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	54,36	0,00	104.643,00	104.643,00
				104.643,00 €	104.643,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.104.643,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 10.464,30**

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:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 333,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.93.845,70

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 690/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **54,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX) appartamento ubicato al piano secondo dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno lato cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 306 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S1-2, intestato a XXX, derivante da Costituzione del 24/04/2007 Pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 Costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: appartamento: Via Tripoli, altra proprietà, cortile comune, vano scala e ascensore condominiale. cantina: disimpegno comune, stessa proprietà, altra proprietà, stessa proprietà.
(Allegato n°9)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,36 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:	€.104.643,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.93.845,70
Data della valutazione:	19/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo insieme all'I.V.G. del Tribunale di Torino, in data 23/02/2024, risulta essere abitata dal sinor Di Canio Mario, ma senza contratto di locazione. E' stata effettuata la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Torino e di Moncalieri senza alcun risultato. Il locatore e conduttore non hanno prodotto il contratto di locazione. (Allegato n°1- Certificato residenza XXX)

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** attiva, stipulata il 08/10/2007 a firma di rogito Turbil Marradi Maria ai nn. rep.266654 di repertorio, iscritta il 12/10/2007 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.58553 R.P.13537, a favore di XXX., contro XXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Annotazione presentata il 24/02/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ai numeri R.G. 7323 R.P.1141atto di rinegoziazione dove è stata concessa alla parte mutuataria modifica della durata da 240 mesi in 375 mesi. L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

ipoteca riscossione attiva, stipulata il 08/09/2016 a firma di Equitalia servizio di riscossione s.p.a. ai nn. rep.3234/11016 di repertorio, iscritta il 09/09/2016 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.34145 R.P.5287, a favore di XXX, contro XXX, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 132.867,61.

Importo capitale: 265.735,22.

L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Torino ai nn. rep.16985/2023 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 39252 R.P.30509, a favore di XXX, contro XXX, derivante da verbale di pignoramento.

Il pignoramento è esteso a tutti gli immobili compresi nell'edificio.

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

Ulteriori avvertenze:

L'edificio residenziale è stato costruito direttamente XXX, attualmente le unità immobiliari sono tutte intestate alla società, quindi non è mai stato costituito un Condominio, con relativo Regolamento.

Ad oggi chi si occupa della gestione ordinaria, che comprende le spese dell'ascensore, dell'autoclave e dell'utenza elettrica per le parti comuni, è XXX, aXXX a cui la scrivente ha chiesto relativa documentazione che non ha prodotto, nonostante le continue richieste.

La CTU puo' solo comunicare che nei contratti di locazione riferiti alle unità immobiliari residenziali, i conduttori versano per le spese ordinarie € 1.200 all'anno per ogni appartamento direttamente al XXX.

Inoltre ci sarebbe da verificare lo stato dei pagamenti delle relative bollette delle utenze, se risultano essere tutte pagate o se ci sono dei pagamenti arretrati dovuti; ovviamente anche in questo caso il XXX non ha fornito la documentazione.

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 17/03/2024 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all' immobile. (Allegato n°3)

VERIFICA LEGGE DI BILANCIO

L'unità immobiliare oggetto di stima non ha i requisiti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1985), con atto stipulato il 03/10/1985 a firma di notaio Gramaglia Giovanni ai nn. rep.47107 di repertorio, trascritto il 11/10/1985 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1

- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.21751 R.P.16494.

L'oggetto di vendita riguarda un'area urbana identificata al Catasto Urbano con Foglio 94 mappale 489 sub.2, che successivamente è stato demolito per la realizzazione dell'edificio residenziale oggetto di pignoramento. (Allegato 4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2004/1/12442**, intestata a XXX per lavori di realizzazione di edificio residenziale a 5 piani fuori terra, oltre piano pilotis, un Piano seminterrato e due interrati in Via Tripoli n°206, presentata il 06/08/2024, rilasciata il 04/03/2005 con il n. 123 di protocollo

VARIANTE A P.E.D. PROT.04/1/12442-AMPLIAMENTO N. **2006/1/9791**, intestata a XXX, per lavori di variante ampliamento nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 20/07/2006

VARIANTE D.I.A. ART. 22 D.P.R. 380/01 (COMMI 1-2) VAR. PROT. 2006/1/9791 N. **2007/9 /11320**, intestata a XXX per lavori di modifiche di progetto nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 01/08/2007, rilasciata il 10/10/2007 (Allegato n°5)

Richiesta di abitabilità N. **2008/2/787**, intestata a XXX, per lavori di richiesta abitabilità di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 23/01/2008, agibilità del 04/12/2008 con il n. 412 di protocollo. (Allegato n°5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

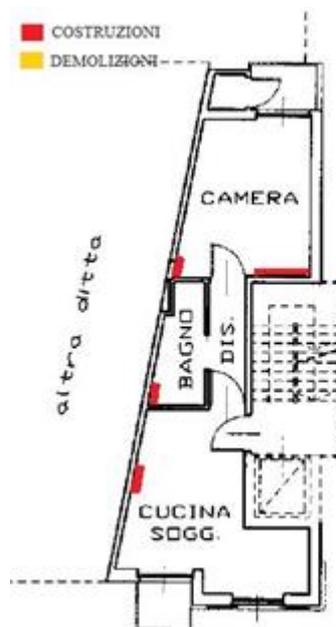
PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona area R2 - isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.7-8-9 delle N.T.A. vigenti del P.R.G. con relative tavole normative di riferimento allegate. (Allegato n°6)

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista redazione di variazione catastale: €.400,00
- diritti di segreteria catastali : €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **54,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

appartamento ubicato al piano secondo dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni

piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno lato cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una seconda scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 306 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S1-2, intestato a XXX, derivante da Costituzione del 24/04/2007 Pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 Costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: appartamento: Via Tripoli, altra proprietà, cortile comune, vano scala e ascensore condominiale. cantina: disimpegno comune, stessa proprietà, altra proprietà, stessa proprietà.

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da un controllo effettuato sul Sipee della Regione Piemonte è stato trovato il seguente Attestato di Prestazione Energetica n°2014 102992 0014 con scadenza il 13/10/2024 redatto dal certificatore XXX, in data 13/10/2014. L'A.P.E. riporta un indice di prestazione energetica di 101,3988 Kwh/mq e classe energetica C. (Allegato n°10)

Appartamento al piano secondo, raggiungibile sia da ascensore che da scala interna, costituito da soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una camera. L'unità immobiliare ha una doppia area; balcone dal soggiorno con affaccio su Via Tripoli, e balcone lato cortile con accesso dalla camera. Da questo ultimo balcone è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio, dove si trova la caldaia a gas, per la produzione di acqua calda sanitaria, che alimenta l'impianto di riscaldamento. I pavimenti dei locali sono in piastrelle di ceramica. Il bagno ha le pareti rivestite da piastrelle di ceramica come una parte dell'angolo cottura. Il bagno comprende da un vaso igienico, un bidet, un lavandino ed una doccia. Il bagno è dotato d'aspirazione forzata. I due balconi sono pavimentati. I serramenti esterni sono con telaio in legno e vetri doppi. L'altezza interna dei locali è di circa 2,70 mt.

Al piano seminterrato si trova la cantina, con porta tagliafuoco, dotata d'impianto d'illuminazione. Il locale ha un pavimento in cemento, come le pareti ed il soffitto. La sua altezza interna è di circa 2,30 mt. (Allegato n°11)

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
appartamento	50,85	x	100 %	=	50,85
balconi	4,05	x	30 %	=	1,22
cantina	6,60	x	25 %	=	1,65
ripostiglio su balcone	1,28	x	50 %	=	0,64
Totale:	62,78				54,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno dividere gli immobili in singoli lotti.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 1.925,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare ed il F.I.A.I.P.:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
OMI	appartamento	€ 1.850	€ 2.750	€2.300
Borsino imm.	appartamento	€ 1.367	€ 2.150	€1.758
F.I.A.I.P.	appartamento	€ 1.538	€ 1.888	€ 1.713

Valore medio di mercato: € 1.923,66 arrotondato € 1.925

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,36 x 1.925,00 = **104.643,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.643,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.643,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	54,36	0,00	104.643,00	104.643,00
				104.643,00 €	104.643,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.104.643,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 10.464,30**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 333,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.93.845,70**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 690/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **54,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX) appartamento ubicato al pianoterzo dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circostrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno lato cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S1-3, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze appartamento: Via Tripoli, altra proprietà, cortile interno, vano scala comune del condominio. coerenze cantina: disimpegno comune, stessa proprietà, altra proprietà, vano scala comune. (Allegato n°12)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,36 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.104.643,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.93.845,70
Data della valutazione:	19/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).
L'unità immobiliare al momento del sopralluogo insieme all'I.V.G. del Tribunale di Torino, in data 05/12/2023, risulta essere abitata XXX, con regolare contratto di locazione ad uso abitativo, nella qualità di locatore XXX Il contratto è stato stipulato in data 01/05/2007 con scadenza il 30/04/2011, in caso di mancata disdetta è rinnovato per ulteriori quattro anni. Il contratto è stato rinnovato in data 01/05/2019 fino al 30/04/2023, con presentazione di proroga fino al 30/04/2027. Il canone annuo di locazione è di € 6.208, oltre le spese annuali di € 1.3000,00 da corrispondere al locatore per conguaglio spese utenze, tra cui energia elettrica, gas. Contratto registrato il 31/05/2023 al n.5271 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3. (Allegato n°1- Certificato residenza XXX Allegato n°13 -contratto di locazione)

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** attiva, stipulata il 08/10/2007 a firma di rogito Turbil Marradi Maria ai nn. rep.266654 di repertorio, iscritta il 12/10/2007 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.58553 R.P.13537, a favore di XXX, contro XXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Annotazione presentata il 24/02/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ai numeri R.G. 7323 R.P.1141 atto di rinegoziazione dove è stata concessa alla parte mutuataria modifica della durata da 240 mesi in 375 mesi. L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

ipoteca riscossione attiva, stipulata il 08/09/2016 a firma di Equitalia servizio di riscossione s.p.a. ai nn. rep.3234/11016 di repertorio, iscritta il 09/09/2016 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.34145 R.P.5287, a favore di XXX contro XXX, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 132.867,61.

Importo capitale: 265.735,22.

L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Torino ai nn. rep.16985/2023 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 39252 R.P.30509, a favore di XXX., contro XXX, derivante da verbale di pignoramento.

Il pignoramento è esteso a tutti gli immobili compresi nell'edificio.

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

Ulteriori avvertenze:

L'edificio residenziale è stato costruito direttamente XXX, attualmente le unità immobiliari sono tutte intestate alla società, quindi non è mai stato costituito un Condominio, con relativo Regolamento.

Ad oggi chi si occupa della gestione ordinaria, che comprende le spese dell'ascensore, dell'autoclave e dell'utenza elettrica per le parti comuni, è XXX, XXX. a cui la scrivente ha chiesto relativa documentazione che non ha prodotto, nonostante le continue richieste.

La CTU puo' solo comunicare che nei contratti di locazione riferiti alle unità immobiliari residenziali, i conduttori versano per le spese ordinarie € 1.200 all'anno per ogni appartamento direttamente al XXX.

Inoltre ci sarebbe da verificare lo stato dei pagamenti delle relative bollette delle utenze, se risultano essere tutte pagate o se ci sono dei pagamenti arretrati dovuti; ovviamente anche in questo caso il XXX non ha fornito la documentazione.

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 17/03/2024 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all'immobile. (Allegato n°3)

VERIFICA LEGGE DI BILANCIO

L'unità immobiliare oggetto di stima non ha i requisiti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1985), con atto stipulato il 03/10/1985 a firma di notaio Gramaglia Giovanni ai nn. rep.47107 di repertorio, trascritto il 11/10/1985 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1

- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.21751 R.P.16494.

L'oggetto di vendita riguarda un'area urbana identificata al Catasto Urbano con Foglio 94 mappale 489 sub.2, che successivamente è stata soppressa per la realizzazione dell'edificio residenziale oggetto di pignoramento. (Allegato n°4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2004/1/12442**, intestata a IXXX, per lavori di realizzazione di edificio residenziale a 5 piani fuori terra, oltre piano pilotis, un oiano seminterrato e due interrati in Via tripoli n°206, presentata il 06/08/2024, rilasciata il 04/03/2005 con il n. 123 di protocollo

VARIANTE A PED. PROT.04/1/12442-AMPLIAMENTO N. **2006/1/9791**, intestata a XXX per lavori di variante ampliamento nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 20/07/2006

VARIANTE D.I.A. ART. 22 D.P.R. 380/01 (COMMI 1-2) VAR. PROT. 2006/1/9791 N. **2007/9 /11320**, intestata a XXX per lavori di modifiche di progetto nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 01/08/2007, rilasciata il 10/10/2007 (Allegato n°5)

Richiesta di abitabilità N. **2008/2/787**, intestata a XXX per lavori di richiesta abitabilità di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione di piccoli muretti all'interno dell'appartamento.

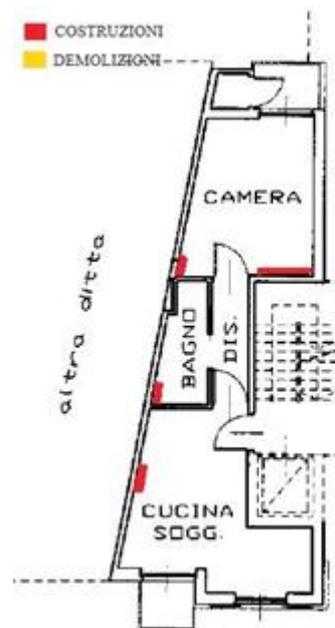
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di variazione catastale docfa per esatta rappresentazione della planimetria, redatta da un tecnico abilitato. L'atto di aggiornamento comporta la scissione dell'appartamento dal locale cantina, realizzando due subalterni distinti, con aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista redazione di variazione catastale: €.400,00
- diritti di segreteria catastali : €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di

54,36 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

appartamento ubicato al pianoterzo dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno lato cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S1-3, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze appartamento: Via Tripoli, altra proprietà, cortile interno, vano scala comune del condominio. coerenze cantina: disimpegno comune, stessa proprietà, altra proprietà, vano scala comune. (Allegato n°12)

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da un controllo effettuato sul Sipee della Regione Piemonte non è stato trovato nessun Attestato di Prestazione Energetica in merito all'immobile locato.

Appartamento al piano terzo, raggiungibile sia da ascensore che da scala interna, costituito da soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una camera. L'unità immobiliare ha una doppia area; balcone dal soggiorno con affaccio su Via Tripoli, e balcone lato cortile con accesso dalla camera. Da questo ultimo balcone è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio, dove si trova la caldaia a gas, per la produzione di acqua calda sanitaria, che alimenta l'impianto di riscaldamento. I pavimenti dei locali sono in piastrelle di ceramica. Il bagno ha le pareti rivestite da piastrelle di ceramica come una parte dell'angolo cottura. Il bagno comprende un vaso igienico, un bidet, un lavandino ed una doccia. Il bagno è dotato d'aspirazione forzata. Il balcone lato cortile è dotato di tende invernali ed estive, che ne permette una chiusura completa. I serramenti esterni sono con telaio in legno e vetri doppi. L'altezza interna dei locali è di circa 2,70 mt.

Al piano seminterrato si trova la cantina, con porta tagliafuoco, dotata d'impianto d'illuminazione. Il locale ha un pavimento in cemento, come le pareti ed il soffitto. La sua altezza interna è di circa 2,30 mt. (Allegato n°14)

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

appartamento	50,85	x	100 %	=	50,85
balconi	4,05	x	30 %	=	1,22
cantina	6,60	x	25 %	=	1,65
ripostiglio esterno su balcone	1,28	x	50 %	=	0,64
Totale:	62,78				54,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno dividere gli immobili in singoli lotti.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 1.925,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare ed il F.I.A.I.P.:

APPARTAMENTO:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
OMI	appartamento	€ 1.850	€ 2.750	€ 2.300
Borsino imm.	appartamento	€ 1.367	€ 2.150	€ 1.758
F.I.A.I.P.	appartamento	€ 1.538	€ 1.888	€ 1.713

Valore medio di mercato: € 1.923,66 arrotondato € 1.925

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,36 x 1.925,00 = **104.643,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.643,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.643,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	54,36	0,00	104.643,00	104.643,00
				104.643,00 €	104.643,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.104.643,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 10.464,30**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 333,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.93.845,70**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 690/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **54,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX) appartamento ubicato al piano quarto dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S2-4, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze appartamento: Via Tripoli, altra proprietà, cortile interno, vano scala comune del condominio. coerenze cantina: disimpegno comune, sottosuolo via Tripoli, altra proprietà, stessa proprietà. (Allegato n°15)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,36 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:	€.104.643,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€93.845,70
Data della valutazione:	19/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo insieme all'I.V.G. del Tribunale di Torino, in data 15/02/2024, risulta essere abitata XXX, con contratto di locazione ad uso abitativo, nella qualità di locatore XXX Il contratto è stato stipulato in data 01/05/2007 con scadenza il 30/04/2011, in caso di mancata disdetta è rinnovato per ulteriori quattro anni. Il canone annuo di locazione è di € 6.000. (Allegato n°1-Certificato residenza XXX Allegato n°16 - contratto di locazione)

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** attiva, stipulata il 08/10/2007 a firma di rogito Turbil Marradi Maria ai nn. rep.266654 di repertorio, iscritta il 12/10/2007 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.58553 R.P.13537, a favore di XXX, contro XXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Annotazione presentata il 24/02/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ai numeri R.G. 7323 R.P.1141 atto di rinegoziazione dove è stata

concessa alla parte mutuataria modifica della durata da 240 mesi in 375 mesi. L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

ipoteca riscossione attiva, stipulata il 08/09/2016 a firma di Equitalia servizio di riscossione s.p.a. ai nn. rep.3234/11016 di repertorio, iscritta il 09/09/2016 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.34145 R.P.5287, a favore di XXX, contro XXX derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 132.867,61.

Importo capitale: 265.735,22.

L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Torino ai nn. rep.16985/2023 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 39252 R.P.30509, a favore di XXX., contro XXX, derivante da verbale di pignoramento.

Il pignoramento è esteso a tutti gli immobili compresi nell'edificio.

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

Ulteriori avvertenze:

L'edificio residenziale è stato costruito direttamente XXX attualmente le unità immobiliari sono tutte intestate alla società, quindi non è mai stato costituito un Condominio, con relativo Regolamento.

Ad oggi chi si occupa della gestione ordinaria, che comprende le spese dell'ascensore, dell'autoclave e dell'utenza elettrica per le parti comuni, è XXX a cui la scrivente ha chiesto relativa documentazione che non ha prodotto, nonostante le continue richieste.

La CTU puo' solo comunicare che nei contratti di locazione riferiti alle unità immobiliari residenziali, i conduttori versano per le spese ordinarie € 1.200 all'anno per ogni appartamento direttamente XXX.

Inoltre ci sarebbe da verificare lo stato dei pagamenti delle relative bollette delle utenze, se risultano essere tutte pagate o se ci sono dei pagamenti arretrati dovuti; ovviamente anche in questo caso XXX non ha fornito la documentazione.

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 17/03/2024 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all'immobile. (Allegato n°3)

VERIFICA LEGGE DI BILANCIO

L'unità immobiliare oggetto di stima non ha i requisiti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e

378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1985), con atto stipulato il 03/10/1985 a firma di notaio Gramaglia Giovanni ai nn. rep.47107 di repertorio, trascritto il 11/10/1985 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1

- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.21751 R.P.16494.

L'oggetto di vendita riguarda un'area urbana identificata al Catasto Urbano con Foglio 94 mappale 489 sub.2, che successivamente è stato soppresso per la realizzazione dell'edificio residenziale oggetto di pignoramento. (Allegato n°4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2004/1/12442**, intestata a XXX per lavori di realizzazione di edificio residenziale a 5 piani fuori terra, oltre piano pilotis, un oiano seminterrato e due interrati in Via tripoli n°206, presentata il 06/08/2024, rilasciata il 04/03/2005 con il n. 123 di protocollo

VARIANTE A PED. PROT.04/1/12442-AMPLIAMENTO N. **2006/1/9791**, intestata a XXX, per lavori di variante ampliamento nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 20/07/2006

VARIANTE D.I.A. ART. 22 D.P.R. 380/01 (COMMI 1-2) VAR. PROT. 2006/1/9791 N. **2007/9 /11320**, intestata a XXX, per lavori di modifiche di progetto nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 01/08/2007, rilasciata il 10/10/2007 (Allegato n°5)

Richiesta di abitabilità N. **2008/2/787**, intestata a XXX per lavori di richiesta abitabilità di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 23/01/2008, agibilità del 04/12/2008 con il n. 412 di protocollo. (Allegato n°5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona area R2 - isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.7-8-9 delle N.T.A. vigenti del P.R.G. con relative tavole normative di riferimento allegate. (Allegato n°6)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione di piccoli muretti nel locale soggiorno, bagno e camera.

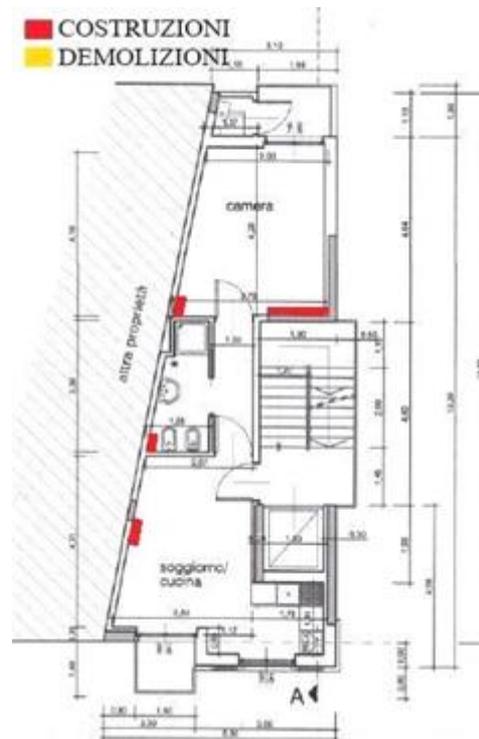
Le difformità sono regolarizzabili mediante: le opere si possono sanare presentando una CILA in sanatoria ai sensi dell'art.6 bis comma 5, del D.P.R. 380/2001, redatta da un tecnico abilitato. Il comune richiede il pagamento di una sanzione amministrativa per mancata denuncia delle opere realizzate, che ammonta a € 1.000, oltre onorario del professionista.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista per redazione di Cila: €1.000,00
- sanzione amministrativa da corrispondere al Comune: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 settimane



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione di piccoli muretti all'interno dell'appartamento.

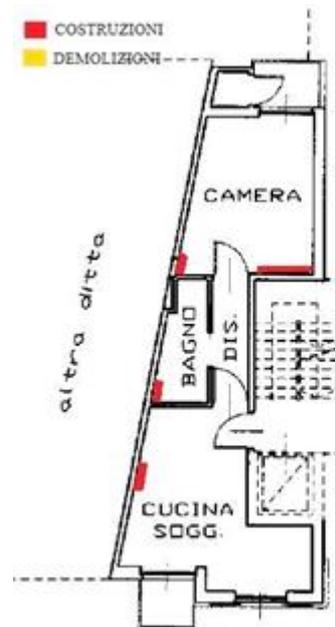
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di variazione catastale docfa per esatta rappresentazione della planimetria, redatta da un tecnico abilitato. L'atto di aggiornamento comporta la scissione dell'appartamento dal locale cantina, realizzando due subalterni distinti, con aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista redazione di variazione catastale: €400,00
- diritti di segreteria catastali : €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **54,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

appartamento ubicato al piano quarto dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206,

quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una seconda scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S2-4, intestato a XXX derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze appartamento: Via Tripoli, altra proprietà, cortile interno, vano scala comune del condominio. coerenze cantina: disimpegno comune, sottosuolo via Tripoli, altra proprietà, stessa proprietà.

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da un controllo effettuato sul Sipee della Regione Piemonte non è stato trovato nessun Attestato di Prestazione Energetica in merito all'immobile locato.

Appartamento al piano quarto, raggiungibile sia da ascensore che da scala interna, costituito da soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una camera. L'unità immobiliare ha una doppia area; balcone dal soggiorno con affaccio su Via Tripoli, e balcone lato cortile con accesso dalla camera. Da questo ultimo balcone è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio, dove si trova la caldaia a gas, per la produzione di acqua calda sanitaria, che alimenta l'impianto di riscaldamento. I pavimenti dei locali sono in piastrelle di ceramica. Il bagno ha le pareti rivestite da piastrelle di ceramica come una parte dell'angolo cottura. Il bagno comprende un vaso igienico, un bidet, un lavandino ed una doccia. Il bagno è dotato d'aspirazione forzata. Il balcone lato cortile è dotato di tende invernali ed estive, che ne permette una chiusura completa. I serramenti esterni sono con telaio in legno e vetri doppi. L'altezza interna dei locali è di circa 2,70 mt.

Al piano primo interrato si trova la cantina, con porta tagliafuoco, dotata d'impianto d'illuminazione. Il locale ha un pavimento in cemento, come le pareti ed il soffitto. La sua altezza interna è di circa 3,45 mt. Si comunica che il conduttore utilizza un'altra cantina rispetto a quella segnata nella scheda catastale, esattamente quella accanto. (Allegato n°17)

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

appartamento	50,85	x	100 %	=	50,85
balconi	4,05	x	30 %	=	1,22
cantina	6,60	x	25 %	=	1,65
ripostiglio esterno su balcone	1,28	x	50 %	=	0,64
Totale:	62,78				54,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno dividere gli immobili in singoli lotti.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 1.925,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare ed il F.I.A.I.P.:

APPARTAMENTO:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
OMI	appartamento	€ 1.850	€ 2.750	€ 2.300
Borsino imm.	appartamento	€ 1.367	€ 2.150	€ 1.758
F.I.A.I.P.	appartamento	€ 1.538	€ 1.888	€ 1.713

Valore medio di mercato: € 1.923,66 arrotondato € 1.925

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,36 x 1.925,00 = **104.643,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.643,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.643,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	54,36	0,00	104.643,00	104.643,00
				104.643,00 €	104.643,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.104.643,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 10.464,30**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 333,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.93.845,70**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 690/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **54,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX) appartamento ubicato al piano quinto dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S2-5, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze appartamento: Via Tripoli, altra proprietà, cortile interno, vano scala comune del condominio. coerenze cantina: disimpegno comune, stessa proprietà, altra proprietà, corsia di manovra comune. (Allegato n°18)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,36 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:	€1.104.643,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€93.845,70
Data della valutazione:	19/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).
L'unità immobiliare al momento del sopralluogo insieme all'I.V.G. del Tribunale di Torino, in data 15/02/2024, risulta essere abitata XXX, con contratto di locazione ad uso abitativo, nella qualità di locatore XXX Il contratto è stato stipulato in data 06/04/2019 con scadenza il 07/04/2023, in caso di mancata disdetta è rinnovato per ulteriori quattro anni. Il canone annuo di locazione è di € 6.000, oltre le spese da corrispondere al locatore per le utenze delle parti comuni, che ammontano ad € 100,00 mensili. Il contratto è stato registrato il 19/04/2019 al n. 004036 serie 3 T codice identificativo TTM19T004036000NE all'Agenzia delle Entrate di Torino 3. (Allegato n°1- Certificato residenza XXX. Allegato n°19 - contratto di locazione)

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** attiva, stipulata il 08/10/2007 a firma di rogito Turbil Marradi Maria ai nn. rep.266654 di repertorio, iscritta il 12/10/2007 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.58553 R.P.13537, a favore di XXX contro XXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Annotazione presentata il 24/02/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ai numeri R.G. 7323 R.P.1141atto di rinegoziazione dove è stata concessa alla parte mutuataria modifica della durata da 240 mesi in 375 mesi. L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

ipoteca **riscossione** attiva, stipulata il 08/09/2016 a firma di Equitalia servizio di riscossione s.p.a. ai nn. rep.3234/11016 di repertorio, iscritta il 09/09/2016 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.34145 R.P.5287, a favore di XXX., contro XXX derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 132.867,61.

Importo capitale: 265.735,22.

L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Torino ai nn. rep.16985/2023 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 39252 R.P.30509, a favore di XXX, contro XXX, derivante da verbale di pignoramento.

Il pignoramento è esteso a tutti gli immobili compresi nell'edificio.

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

Ulteriori avvertenze:

L'edificio residenziale è stato costruito direttamente XXX, attualmente le unità immobiliari sono tutte intestate alla società, quindi non è mai stato costituito un Condominio, con relativo Regolamento.

Ad oggi chi si occupa della gestione ordinaria, che comprende le spese dell'ascensore, dell'autoclave e dell'utenza elettrica per le parti comuni, è XXX a cui la scrivente ha chiesto relativa documentazione che non ha prodotto, nonostante le continue richieste.

La CTU puo' solo comunicare che nei contratti di locazione riferiti alle unità immobiliari residenziali, i conduttori versano per le spese ordinarie € 1.200 all'anno per ogni appartamento direttamente XXX

Inoltre ci sarebbe da verificare lo stato dei pagamenti delle relative bollette delle utenze, se risultano essere tutte pagate o se ci sono dei pagamenti arretrati dovuti; ovviamente anche in questo caso XXX non ha fornito la documentazione.

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 17/03/2024 non

risultano ulteriori procedure trascritte in capo all'immobile. (Allegato n°3)

VERIFICA LEGGE DI BILANCIO

L'unità immobiliare oggetto di stima non ha i requisiti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1985), con atto stipulato il 03/10/1985 a firma di notaio Gramaglia Giovanni ai nn. rep.47107 di repertorio, trascritto il 11/10/1985 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1

- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.21751 R.P.16494.

L'oggetto di vendita riguarda un'area urbana identificata al Catasto Urbano con Foglio 94 mappale 489 sub.2, che successivamente è stata soppressa per la realizzazione dell'edificio residenziale oggetto di pignoramento. (Allegato n°4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2004/1/12442**, intestata a XXX, per lavori di realizzazione di edificio residenziale a 5 piani fuori terra, oltre piano pilotis, un oiano seminterrato e due interrati in Via tripoli n°206, presentata il 06/08/2024, rilasciata il 04/03/2005 con il n. 123 di protocollo

VARIANTE A P.E.D. PROT.04/1/12442-AMPLIAMENTO N. **2006/1/9791**, intestata a XXX per lavori di variante ampliamento nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 20/07/2006

VARIANTE D.I.A. ART. 22 D.P.R. 380/01 (COMMI 1-2) VAR. PROT. 2006/1/9791 N. **2007/9 /11320**, intestata a XXX per lavori di modifiche di progetto nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 01/08/2007, rilasciata il 10/10/2007 (Allegato n°5)

Richiesta di abitabilità N. **2008/2/787**, intestata a XXX, per lavori di richiesta abitabilità di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il

23/01/2008, agibilità del 04/12/2008 con il n. 412 di protocollo. (Allegato n°5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona area R2 - isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.7-8-9 delle N.T.A. vigenti del P.R.G. con relative tavole normative di riferimento allegate. (Allegato n°6)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione di piccoli muretti nel locale soggiorno, bagno e camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: le opere si possono sanare presentando una CILA in sanatoria ai sensi dell'art.6 bis comma 5, del D.P.R. 380/2001, redatta da un tecnico abilitato. Il comune richiede il pagamento di una sanzione amministrativa per mancata denuncia delle opere realizzate, che ammonta a € 1.000, oltre onorario del professionista.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista per redazione di Cila: €1.000,00
- sanzione amministrativa da corrispondere al Comune: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 settimane

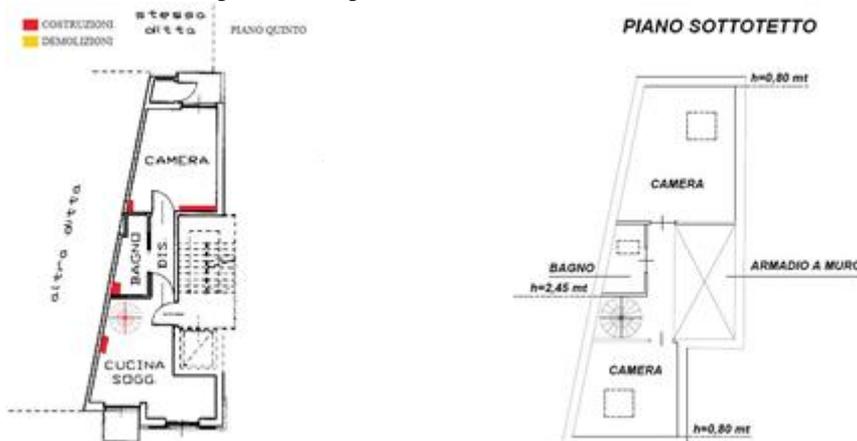
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Collegamento del piano quinto con il piano sottotetto, tramite una scala elicoidale prefabbricata. Il piano sottotetto viene usato come abitabile; sono state realizzate due camere, un locale bagno ed un disimpegno. Tutti i locali hanno un'areazione naturale, grazie ai tre velux realizzati nella falde del tetto. Al piano quinto il locale camera è diventato una cucina.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

demolizione completa delle opere abusive: €10.000,00



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

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione di piccoli muretti all'interno dell'appartamento.

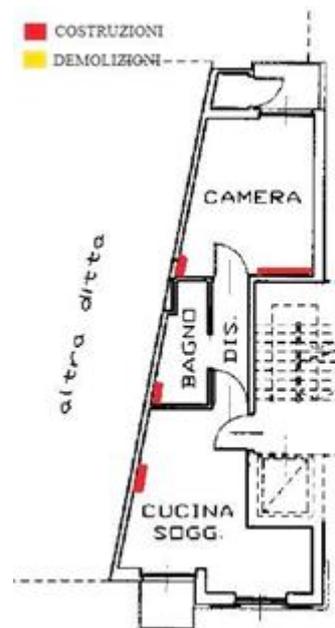
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di variazione catastale docfa per esatta rappresentazione della planimetria, redatta da un tecnico abilitato. L'atto di aggiornamento comporta la scissione dell'appartamento dal locale cantina, realizzando due subalterni distinti, con aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista redazione di variazione catastale: €.400,00
- diritti di segreteria catastali : €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane

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

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di

54,36 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

appartamento ubicato al piano quinto dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S2-5, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze appartamento: Via Tripoli, altra proprietà, cortile interno, vano scala comune del condominio. coerenze cantina: disimpegno comune, stessa proprietà, altra proprietà, corsia di manovra comune.

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da un controllo effettuato sul Sipee della Regione Piemonte è stato trovato l'Attestato di Prestazione Energetica n° 2019 110463 0002 redatto in data 16/04/20219 dall'Ingegnere XXX, per uso locazione. La classe energetica dell'appartamento è F, con un Indice di Prestazione Energetica pari a 336,28 Kwh/mq. L'attestato scadrà il 16/04/2029. (Allegato n°20)

Appartamento al piano quinto, raggiungibile sia da ascensore che da scala interna, costituito da soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una camera. L'unità immobiliare ha una doppia area; balcone dal soggiorno con affaccio su Via Tripoli, e balcone lato cortile con accesso dalla camera. Da questo ultimo balcone è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio, dove si trova la caldaia a gas, per la produzione di acqua calda sanitaria, che alimenta l'impianto di riscaldamento. I pavimenti dei locali sono in piastrelle di ceramica. Il bagno ha le pareti rivestite da piastrelle di ceramica come una parte dell'angolo cottura. Il bagno comprende un vaso igienico, un bidet, un lavandino ed una doccia. Il bagno è dotato d'aspirazione forzata. Il balcone lato cortile è dotato di tende invernali ed estive, che ne permette una chiusura completa. I serramenti esterni sono con telaio in legno e vetri doppi. Nel locale soggiorno è stata posizionata una scala elicoidale prefabbricata che collega il piano sottotetto all'alloggio sottostante. L'altezza interna dei locali è di circa 2,70 mt. Al piano superiore sono state ricavate due camere, un bagno ed un disimpegno, la disposizione è uguale al piano sottostante. I locali principali hanno entrambi illuminazione ed areazione diretta dai rispettivi velux posizionati sulla falda del tetto. Il piano superiore non è abitabile e non sanabile. Bisognerà ripristinare come nello stato legittimato anche la destinazione del locale camera da letto al piano quinto che è diventato cucina. L'altezza interna dei locali è di circa 0,80 mt la parte più bassa e sotto il colmo di circa 2,45 mt; le altezze non permettono il recupero del sottotetto secondo la Legge Regionale 21/98.

Al piano primo interrato si trova la cantina, con porta tagliafuoco, dotata d'impianto d'illuminazione. Il locale ha un pavimento in cemento, come le pareti ed il soffitto. La sua altezza interna è di circa 3,45 mt. Si comunica che il conduttore utilizza un'altra cantina rispetto a quella segnata nella scheda catastale, esattamente quella accanto. (Allegato n°21)

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
appartamento	50,85	x	100 %	=	50,85
balconi	4,05	x	30 %	=	1,22
cantina	6,60	x	25 %	=	1,65
ripostiglio esterno su balcone	1,28	x	50 %	=	0,64
Totale:	62,78				54,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno dividere gli immobili in singoli lotti.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 1.925,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare ed il F.I.A.I.P.:

APPARTAMENTO:

FONTE	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
OMI	appartamento	€ 1.850	€ 2.750	€ 2.300
Borsino imm.	appartamento	€ 1.367	€ 2.150	€ 1.758
F.I.A.I.P.	appartamento	€ 1.538	€ 1.888	€ 1.713

Valore medio di mercato: € 1.923,66 arrotondato € 1.925

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,36 x 1.925,00 = **104.643,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.643,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.643,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	54,36	0,00	104.643,00	104.643,00
				104.643,00 €	104.643,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.104.643,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€.10.463,30**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 333,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.93.845,70**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 690/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)
posto auto coperto ubicato al piano primo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci su un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva la piano Pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega con l'esterno lato cortile, dove tramite una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati solno collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S2, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.T00383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: area di manovra, stessa proprietà, area di manovra, scala comune. (Allegato n°22)

B **posto auto** a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)
posto auto coperto ubicato al piano primo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via

Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tintecciato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano sul cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tintecciato a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano Pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega con l'esterno lato cortile, dove tramite una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una seconda scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S2, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: area di manovra, vano ascensore comune, area di manovra, stessa proprietà. Allegato n°23)

C **posto auto** a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX) posto auto coperto ubicato al piano secondo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tintecciato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno

ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S2, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: piattaforma mobile, stessa proprietà, altra proprietà, corsia di manovra comune. (Allegato n°24)

D posto auto a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX.)

posto auto coperto ubicato al piano primo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circostrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci su un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva la piano Pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega con l'esterno lato cortile, dove tramite una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati solno collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe

1, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S2, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: piattaforma mobile, altra proprietà ai due lati, stessa proprietà. (Allegato n°25)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.928,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.803,20
Data della valutazione:	19/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Le unità immobiliari al momento del sopralluogo insieme all'I.V.G. del Tribunale di Torino, in data 05/12/2023, risultano essere libere. (Allegato n°1- Certificato residenza XXX)

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** attiva, stipulata il 08/10/2007 a firma di rogito Turbil Marradi Maria ai nn. rep.266654 di repertorio, iscritta il 12/10/2007 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.58553 R.P.13537, a favore di XXX, contro XXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Annotazione presentata il 24/02/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ai numeri R.G. 7323 R.P.1141 atto di rinegoziazione dove è stata concessa alla parte mutuataria modifica della durata da 240 mesi in 375 mesi. L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

ipoteca riscossione attiva, stipulata il 08/09/2016 a firma di Equitalia servizio di riscossione s.p.a. ai nn. rep.3234/11016 di repertorio, iscritta il 09/09/2016 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.34145 R.P.5287, a favore di XXX, contro XXX, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 132.867,61.

Importo capitale: 265.735,22.

L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Torino ai nn. rep.16985/2023 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 39252 R.P.30509, a favore di XXX., contro XXX, derivante da verbale di pignoramento.

Il pignoramento è esteso a tutti gli immobili compresi nell'edificio.

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

Ulteriori avvertenze:

L'edificio residenziale è stato costruito direttamente XXX, attualmente le unità immobiliari sono tutte intestate alla società, quindi non è mai stato costituito un Condominio, con relativo Regolamento.

Ad oggi chi si occupa della gestione ordinaria, che comprende le spese dell'ascensore, dell'autoclave e dell'utenza elettrica per le parti comuni, è XXX a cui la scrivente ha chiesto relativa documentazione che non ha prodotto, nonostante le continue richieste.

La CTU puo' solo comunicare che nei contratti di locazione riferiti alle unità immobiliari residenziali, i conduttori versano per le spese ordinarie € 1.200 all'anno per ogni appartamento direttamente XXX

Inoltre ci sarebbe da verificare lo stato dei pagamenti delle relative bollette delle utenze, se risultano essere tutte pagate o se ci sono dei pagamenti arretrati dovuti; ovviamente anche in questo caso XXX non ha fornito la documentazione.

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 17/03/2024 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all'immobile. (Allegato n°)

VERIFICA LEGGE DI BILANCIO

L'unità immobiliare oggetto di stima non ha i requisiti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1985), con atto stipulato il 03/10/1985 a firma di notaio Gramaglia Giovanni ai nn. rep.47107 di repertorio, trascritto il 11/10/1985 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1

- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.21751 R.P.16494.

L'oggetto di vendita riguarda un'area urbana identificata al Catasto Urbano con Foglio 94 mappale 489 sub.2, che successivamente è stata soppressa per la realizzazione dell'edificio residenziale oggetto di pignoramento. (Allegato n°4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2004/1/12442**, intestata a XXX., per lavori di realizzazione di edificio residenziale a 5 piani fuori terra, oltre piano pilotis, un oiano seminterrato e due interrati in Via tripoli n°206, presentata il 06/08/2024, rilasciata il 04/03/2005 con il n. 123 di protocollo

VARIANTE A PED. PROT.04/1/12442-AMPLIAMENTO N. **2006/1/9791**, intestata a XXX, per lavori di variante ampliamento nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 20/07/2006

VARIANTE D.I.A. ART. 22 D.P.R. 380/01 (COMMI 1-2) VAR. PROT. 2006/1/9791 N. **2007/9 /11320**, intestata a XXX, per lavori di modifiche di progetto nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 01/08/2007, rilasciata il 10/10/2007 (Allegato n°5)

Richiesta di abitabilità N. **2008/2/787**, intestata a XXX

, per lavori di richiesta abitabilità di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 23/01/2008, agibilità del 04/12/2008 con il n. 412 di protocollo. (Allegato n°5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona area R2 - isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.7-8-9 delle N.T.A. vigenti del P.R.G. con relative tavole normative di riferimento allegate. (Allegato n°6)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che al momento del sopralluogo al piano primo interrato non risultano segnati materialmente i posti auto coperti, per questo motivo la scrivente ha pensato di assegnarli come unico lotto nella loro valutazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)
posto auto coperto ubicato al piano primo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circostrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tintecciato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su

situata al piano cortile, che arriva ai due piani interrati. Il locale al piano primo interrato è unico, con pavimento, pareti e soletta in cemento. Il locale è collegato da una porta al vano ascensore e locali cantine che si trovano allo stesso piano. Inoltre è possibile raggiungere i piani superiori percorrendo la scala condominiale di collegamento dal piano pilotis ai piani inferiori. L'altezza interna è di circa 2,30 mt. (Allegato n°26)

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
posto auto coperto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno raggruppare le unità immobiliari con le stesse caratteristiche in un solo lotto, dividendoli per corpi.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 862,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
OMI	posto auto coperto	€ 740	€ 1.100	€920
Borsino imm.	posto auto coperto	€ 685	€ 926	€805

Valore medio di mercato: € 862,50 arrotondato € 862

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 862,00 = **9.482,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.482,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.482,00

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

posto auto coperto ubicato al piano primo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci su un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva la piano Pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega con l'esterno lato cortile, dove tramite una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati solno collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S2, intestato a XXX derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: area di manovra, vano ascensore comune, area di manovra, stessa proprietà

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno raggruppare le unità immobiliari con le stesse caratteristiche in un solo lotto, dividendoli per corpi.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 862,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
OMI	posto auto coperto	€ 740	€ 1.100	€920
Borsino imm.	posto auto coperto	€ 685	€ 926	€805

Valore medio di mercato: € 862,50 arrotondato € 862

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 862,00 = **9.482,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.482,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.482,00**

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX.)
posto auto coperto ubicato al piano secondo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare non è soggetta a certificazione energetica.

Posto auto coperto situato al piano primo interrato, raggiungibile attraverso la piattaforma mobile situata al piano cortile, che arriva ai due piani interrati. Il locale al piano primo interrato è unico, con pavimento, pareti e soletta in cemento. Il locale è collegato da una porta al vano ascensore e locali cantine che si trovano allo stesso piano. Inoltre è possibile raggiungere i piani superiori percorrendo la scala condominiale di collegamento dal piano pilotis ai piani inferiori. L'altezza interna è di circa 2,30 mt. (Allegato n°)

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
posto auto coperto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno raggruppare le unità immobiliari con le stesse caratteristiche in un solo lotto, dividendoli per corpi.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 862,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
OMI	posto auto coperto	€ 740	€ 1.100	€920
Borsino imm.	posto auto coperto	€ 685	€ 926	€805

Valore medio di mercato: € 862,50 arrotondato € 862

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 862,00 = **9.482,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.482,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.482,00**

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX.)
posto auto coperto ubicato al piano primo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circostrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci su un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva la piano Pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega con l'esterno lato cortile, dove tramite una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati solno collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S2, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: piattaforma mobile, altra proprietà ai due lati, stessa proprietà

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno raggruppare le unità immobiliari con le stesse caratteristiche in un solo lotto, dividendoli per corpi.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 862,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
OMI	posto auto coperto	€ 740	€ 1.100	€920
Borsino imm.	posto auto coperto	€ 685	€ 926	€805

Valore superficie principale: 11,00 x 862,00 = **9.482,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.482,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.482,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	posto auto	11,00	0,00	9.482,00	9.482,00
B	posto auto	11,00	0,00	9.482,00	9.482,00
C	posto auto	11,00	0,00	9.482,00	9.482,00
D	posto auto	11,00	0,00	9.482,00	9.482,00
				37.928,00 €	37.928,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.928,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 3.792,80**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.332,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.803,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 690/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)
posto auto coperto ubicato al piano secondo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S3, intestato a XXX derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: area di manovra, stessa proprietà, area di manovra, scala comune.
(Allegato n°27)

B **posto auto** a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)
posto auto coperto ubicato al piano secondo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via

Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una seconda scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S3, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: area di manovra, vano ascensore comune, area di manovra, stessa proprietà (Allegato n°28)

C **posto auto** a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX) posto auto coperto ubicato al piano secondo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno

ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S3, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: piattaforma mobile, stessa proprietà, altra proprietà, corsia di manovra comune (Allegato n°29)

D posto auto a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

posto auto coperto ubicato al piano secondo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe

1, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S3, intestato a XXX., derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: piattaforma mobile, altra proprietà ai due lati, stessa proprietà (Allegato n°30)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.928,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.803,20
Data della valutazione:	19/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Le unità immobiliari al momento del sopralluogo insieme all'I.V.G. del Tribunale di Torino, in data 05/12/2023, risultano essere libere. (Allegato n°1- Certificato residenza XXX)

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** attiva, stipulata il 08/10/2007 a firma di rogito Turbil Marradi Maria ai nn. rep.266654 di repertorio, iscritta il 12/10/2007 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.58553 R.P.13537, a favore di XXX, contro XXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Annotazione presentata il 24/02/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ai numeri R.G. 7323 R.P.1141 atto di rinegoziazione dove è stata concessa alla parte mutuataria modifica della durata da 240 mesi in 375 mesi. L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

ipoteca riscossione attiva, stipulata il 08/09/2016 a firma di Equitalia servizio di riscossione s.p.a. ai nn. rep.3234/11016 di repertorio, iscritta il 09/09/2016 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.34145 R.P.5287, a favore di XXX, contro XXX, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 132.867,61.

Importo capitale: 265.735,22.

L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Torino ai nn. rep.16985/2023 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 39252 R.P.30509, a favore di XXX., contro XXX, derivante da verbale di pignoramento.

Il pignoramento è esteso a tutti gli immobili compresi nell'edificio.

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

Ulteriori avvertenze:

L'edificio residenziale è stato costruito direttamente XXX, attualmente le unità immobiliari sono tutte intestate alla società, quindi non è mai stato costituito un Condominio, con relativo Regolamento.

Ad oggi chi si occupa della gestione ordinaria, che comprende le spese dell'ascensore, dell'autoclave e dell'utenza elettrica per le parti comuni, è XXX a cui la scrivente ha chiesto relativa documentazione che non ha prodotto, nonostante le continue richieste.

La CTU puo' solo comunicare che nei contratti di locazione riferiti alle unità immobiliari residenziali, i conduttori versano per le spese ordinarie € 1.200 all'anno per ogni appartamento direttamente XXX

Inoltre ci sarebbe da verificare lo stato dei pagamenti delle relative bollette delle utenze, se risultano essere tutte pagate o se ci sono dei pagamenti arretrati dovuti; ovviamente anche in questo caso XXX non ha fornito la documentazione.

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 17/03/2024 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all'immobile. (Allegato n°3)

VERIFICA LEGGE DI BILANCIO

L'unità immobiliare oggetto di stima non ha i requisiti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1985), con atto stipulato il 03/10/1985 a firma di notaio Gramaglia Giovanni ai nn. rep.47107 di repertorio, trascritto il 11/10/1985 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1

- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.21751 R.P.16494.

L'oggetto di vendita riguarda un'area urbana identificata al Catasto Urbano con Foglio 94 mappale 489 sub.2, che successivamente è stata soppressa per la realizzazione dell'edificio residenziale oggetto di pignoramento. (Allegato n°4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 2004/1/12442**, intestata a XXX, per lavori di realizzazione di edificio residenziale a 5 piani fuori terra, oltre piano pilotis, un oiano seminterrato e due interrati in Via tripoli n°206, presentata il 06/08/2024, rilasciata il 04/03/2005 con il n. 123 di protocollo

VARIANTE A P.E.D. PROT.04/1/12442-AMPLIAMENTO **N. 2006/1/9791**, intestata a XXX, per lavori di variante ampliamento nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 20/07/2006

VARIANTE D.I.A. ART. 22 D.P.R. 380/01 (COMMI 1-2) VAR. PROT. 2006/1/9791 **N. 2007/9 /11320**, intestata a XXX, per lavori di modifiche di progetto nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 01/08/2007, rilasciata il 10/10/2007 (Allegato n°5)

Richiesta di abitabilità **N. 2008/2/787**, intestata a XXX., per lavori di richiesta abitabilità di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il

23/01/2008, agibilità del 04/12/2008 con il n. 412 di protocollo. (Allegato n°5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona area R2 - isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.7-8-9 delle N.T.A. vigenti del P.R.G. con relative tavole normative di riferimento allegate. (Allegato n°6)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che al momento del sopralluogo al piano secondo interrato non risultano segnati materialmente i posti auto coperti, per questo motivo la scrivente ha pensato di assegnarli come unico lotto nella loro valutazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)
posto auto coperto ubicato al piano secondo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tintecciato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tintecciato

con pavimento, pareti e soletta in cemento. Il locale è collegato da una porta al vano ascensore e locali cantine che si trovano allo stesso piano. Inoltre è possibile raggiungere i piani superiori percorrendo la scala condominiale di collegamento dal piano pilotis ai piani inferiori. L'altezza interna è di circa 3,40 mt. (Allegato n°31)

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
posto auto coperto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno raggruppare le unità immobiliari con le stesse caratteristiche in un solo lotto, dividendoli per corpi.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 862,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
OMI	posto auto coperto	€ 740	€ 1.100	€ 920
Borsino imm.	posto auto coperto	€ 685	€ 926	€ 805

Valore medio di mercato: € 862,50 arrotondato € 862

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 862,00 = **9.482,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.482,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.482,00

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)
posto auto coperto ubicato al piano secondo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S3, intestato a XXX derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: area di manovra, vano ascensore comune, area di manovra, stessa proprietà

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno raggruppare le unità immobiliari con le stesse caratteristiche in un solo lotto, dividendoli per corpi.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 862,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
OMI	posto auto coperto	€ 740	€ 1.100	€ 920
Borsino imm.	posto auto coperto	€ 685	€ 926	€ 805

Valore medio di mercato: € 862,50 arrotondato € 862

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 862,00 = **9.482,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.482,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.482,00**

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX) posto auto coperto ubicato al piano secondo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare non è soggetta a certificazione energetica.

Posto auto coperto situato al piano secondo interrato, raggiungibile attraverso la piattaforma mobile situata al piano cortile, che arriva ai due piani interrati. Il locale al piano secondo interrato è unico, con pavimento, pareti e soletta in cemento. Il locale è collegato da una porta al vano ascensore e locali cantine che si trovano allo stesso piano. Inoltre è possibile raggiungere i piani superiori percorrendo la scala condominiale di collegamento dal piano pilotis ai piani inferiori. L'altezza interna è di circa 2,30 mt. (Allegato n°31)

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
posto auto coperto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno raggruppare le unità immobiliari con le stesse caratteristiche in un solo lotto, dividendoli per corpi.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 862,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
OMI	posto auto coperto	€ 740	€ 1.100	€ 920
Borsino imm.	posto auto coperto	€ 685	€ 926	€ 805

Valore medio di mercato: € 862,50 arrotondato € 862

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 862,00 = **9.482,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.482,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.482,00**

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)
posto auto coperto ubicato al piano secondo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circostrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S3, intestato a XXX, derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: piattaforma mobile, altra proprietà ai due lati, stessa proprietà

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione di stima, la scrivente ha ritenuto opportuno raggruppare le unità immobiliari con le stesse caratteristiche in un solo lotto, dividendoli per corpi.

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 862,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
OMI	posto auto coperto	€ 740	€ 1.100	€ 920
Borsino imm.	posto auto coperto	€ 685	€ 926	€ 805

Valore medio di mercato: € 862,50 arrotondato € 862

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 862,00 = **9.482,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.482,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.482,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	posto auto	11,00	0,00	9.482,00	9.482,00
B	posto auto	11,00	0,00	9.482,00	9.482,00
C	posto auto	11,00	0,00	9.482,00	9.482,00
D	posto auto	11,00	0,00	9.482,00	9.482,00
				37.928,00 €	37.928,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.928,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 3.792,80**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.332,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.803,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 690/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IXXX) locale deposito ubicato al piano secondo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circostrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S3, intestato a XXX derivante da costituzione del 24/04/2007 pratica n.TO0383879 in atti dal 24/04/2007 costituzione (n.3106.1/2007) Coerenze: coerenze: corridoio comune con vano ascensore, altra proprietà ai due lati, area di manovra comune e stessa proprietà. (Allegato n° 32)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9,00 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:	€. 2.835,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.218,50
Data della valutazione:	19/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'unità immobiliare come comunicato XXX risulta essere libera. la ricerca di eventuali contratti di locazione effettuata presso l'agenzia delle Entrate di Torino 1 e Torino 3 è stata con esito negativo. (Allegato n°1- Certificato residenza XXX)

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** attiva, stipulata il 08/10/2007 a firma di rogito Turbil Marradi Maria ai nn. rep.266654 di repertorio, iscritta il 12/10/2007 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.58553 R.P.13537, a favore di XXX, contro XXX., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Annotazione presentata il 24/02/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ai numeri R.G. 7323 R.P.1141atto di rinegoziazione dove è stata concessa alla parte mutuataria modifica della durata da 240 mesi in 375 mesi. L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

ipoteca **riscossione** attiva, stipulata il 08/09/2016 a firma di Equitalia servizio di riscossione s.p.a. ai

nn. rep.3234/11016 di repertorio, iscritta il 09/09/2016 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.34145 R.P.5287, a favore di XXX contro XXX, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 132.867,61.

Importo capitale: 265.735,22.

L'ipoteca è estesa su tutti gli immobili dell'edificio oggetto di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Torino ai nn. rep.16985/2023 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 39252 R.P.30509, a favore di XXX, contro XXX derivante da verbale di pignoramento.

Il pignoramento è esteso a tutti gli immobili compresi nell'edificio.

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

Ulteriori avvertenze:

L'edificio residenziale è stato costruito direttamente XXX, attualmente le unità immobiliari sono tutte intestate alla società, quindi non è mai stato costituito un Condominio, con relativo Regolamento.

Ad oggi chi si occupa della gestione ordinaria, che comprende le spese dell'ascensore, dell'autoclave e dell'utenza elettrica per le parti comuni, è XXX a cui la scrivente ha chiesto relativa documentazione che non ha prodotto, nonostante le continue richieste.

La CTU puo' solo comunicare che nei contratti di locazione riferiti alle unità immobiliari residenziali, i conduttori versano per le spese ordinarie € 1.200 all'anno per ogni appartamento direttamente XXX

Inoltre ci sarebbe da verificare lo stato dei pagamenti delle relative bollette delle utenze, se risultano essere tutte pagate o se ci sono dei pagamenti arretrati dovuti; ovviamente anche in questo caso XXX non ha fornito la documentazione.

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 17/03/2024 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all'immobile. (Allegato n°3)

VERIFICA LEGGE DI BILANCIO

L'unità immobiliare oggetto di stima non ha i requisiti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di

Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1985), con atto stipulato il 03/10/1985 a firma di notaio Gramaglia Giovanni ai nn. rep.47107 di repertorio, trascritto il 11/10/1985 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1

- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.21751 R.P.16494.

L'oggetto di vendita riguarda un'area urbana identificata al Catasto Urbano con Foglio 94 mappale 489 sub.2, che successivamente è stata soppressa per la realizzazione dell'edificio residenziale oggetto di pignoramento. (Allegato n°4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 2004/1/12442**, intestata a XXX, per lavori di realizzazione di edificio residenziale a 5 piani fuori terra, oltre piano pilotis, un oiano seminterrato e due interrati in Via tripoli n°206, presentata il 06/08/2024, rilasciata il 04/03/2005 con il n. 123 di protocollo

VARIANTE A P.ED. PROT.04/1/12442-AMPLIAMENTO **N. 2006/1/9791**, intestata a XXX per lavori di variante ampliamento nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 20/07/2006

VARIANTE D.I.A. ART. 22 D.P.R. 380/01 (COMMI 1-2) VAR. PROT. 2006/1/9791 **N. 2007/9 /11320**, intestata a XXX per lavori di modifiche di progetto nella realizzazione di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 01/08/2007, rilasciata il 10/10/2007 (Allegato n°5)

Richiesta di abitabilità **N. 2008/2/787**, intestata a XXX per lavori di richiesta abitabilità di edificio residenziale sito in Via Tripoli n°206, presentata il 23/01/2008, agibilità del 04/12/2008 con il n. 412 di protocollo. (Allegato n°5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona area R2 - isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.7-8-9 delle N.T.A. vigenti del P.R.G. con relative tavole normative di riferimento allegate. (Allegato n°6)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 206, QUARTIERE SANTA RITA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a TORINO Via Tripoli 206, quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

locale deposito ubicato al piano secondo interrato dell'edificio residenziale sito a Torino in Via Tripoli n°206, quartiere Santa Rita - zona periferica della città. Santa Rita è un quartiere della zona sud-ovest di Torino e fa parte della Circoscrizione 2 della città; confina con i quartieri Mirafiori, Borgo San Paolo, Crocetta, Filadelfia e Lingotto. Il quartiere prende il nome dalla chiesa di Santa Rita da Cascia, edificata nella prima metà del Novecento in stile neoromanico medioevale. Dal Novecento ci fu un forte sviluppo urbano della zona fino agli anni Sessanta dove il quartiere ebbe una notevole crescita demografica e urbanistica. L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra, oltre un piano pilotis, un piano seminterrato e due piani interrati. I piani adibiti a residenza sono dal primo al quinto, ogni piano è costituito da una sola unità immobiliare. Al piano seminterrato e parte del piano primo interrato si trovano le cantine. La restante parte di piano primo interrato e piano secondo interrato è adibita a posti auto coperti. L'edificio ha un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso carraio avviene dal cancello che si trova su Via Tripoli, all'interno del cortile è possibile accedere alla piattaforma mobile che porta ai due piani interrati. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai in latero cemento e tetto a falde. Il prospetto principale è costituito sia da paramano sia da intonaco tinteggiato a civile. La scala condominiale è aperta sul lato del cortile, protetta solo da un divisorio in vetrocemento ricorrente su ogni piano. I balconi che si affacciano su via Tripoli hanno ringhiere in vetrocemento per la parte centrale, mentre i laterali in ferro; quelli che si affacciano su cortile hanno ringhiere in ferro. Le due restanti facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate a civile. Nell'androne condominiale c'è l'accesso all'ascensore, e percorrendo una piccola scala si arriva al piano pilotis. Da qui parte la scala interna di collegamento ai piani, una porta collega l'esterno cortile, dove attraverso una scala è possibile raggiungere la piattaforma mobile. Sempre dal piano pilotis è possibile raggiungere il piano seminterrato, piano primo interrato e piano secondo interrato tramite una sencona scala interna. Le scale interne sono tutte in murature, con gradini e pedate rivestite da piastrelle di pietre, con ringhiere e corrimano in ferro. I piani interrati presentano un pavimento in cemento, con pareti e soffitti di cemento. I locali dei piani interrati sono collegati tra di loro da porte di sicurezza tagliafuoco. La manutenzione dell'edificio è discreta, considerando la sua costruzione alquanto recente.

Identificazione catastale:

- foglio 1394 particella 360 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli 206, piano: S3,

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale di deposito	9,00	x	100 %	=	9,00
Totale:	9,00				9,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 315,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX.	VALORE MEDIO
	VALORE MEDIO			
OMI	magazzino	€ 220	€ 440	€ 330
Borsino imm.	magazzino	€ 217	€ 386	€ 301

Valore medio di mercato: € 315,50 arrotondato € 315

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,00 x 315,00 = **2.835,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.835,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.835,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	9,00	0,00	2.835,00	2.835,00
				2.835,00 €	2.835,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.835,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 283,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 333,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.218,50**

data 19/03/2024

il tecnico incaricato
Annalisa Lo Gioco