



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RG 135 / 2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPV PROJECT 1804 SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina Gambino

CUSTODE:

avv.to Frasca' e Colleghi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luca Renzi

CF:RNZLCU66S14A462N

con studio in TORINO (TO) corso Alcide De Gasperi n. 49

telefono: 0112762953

email: arc.luca.renzi@alice.it

PEC: l.renzi@architettitorinopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TORINO strada del Pascolo 47, quartiere Bertolla per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile pignorato appartiene ad un piccolo condominio di complessivi tre piani fuori terra, localizzato in un quartiere periferico denominato Bertolla, appartenente alla Circoscrizione 6, nella periferia nord-est della città. Inserito in un'ansa del fiume Po, spesso viene assimilato col vicino quartiere Barca, localizzato leggermente più a nord, ovvero oltre Strada San Mauro. A sud invece, il quartiere è delimitato dalla sinistra idrografica del fiume Po, in particolare dalla sponda del cosiddetto Canale Derivatore, una deviazione artificiale del fiume, costruito nel 1953 insieme alla cosiddetta "Diga del Pascolo", dalla allora Azienda Elettrica Municipale, creando così il cosiddetto Isolone Bertolla, a sua volta parte della più vasta riserva naturale del Parco del Meisino (naturale prolungamento nord-orientale del Parco fluviale del Po torinese).

Da lì proviene il nome della via appunto del pascolo al cui civico 47 troviamo l'immobile pignorato.

L'area urbana è a prevalenza residenziale con presenza di edifici limitrofi di 2/3 piani; complessivamente l'area è interessante da un punto di vista residenziale per la vicinanza dei fiumi e del parco fluviale sebbene sia attraversato da arterie veicolari importanti.

La palazzina edificata intorno agli anni 50 presenta i caratteri tipologici dell'architettura economica di quegli anni, in cui venivano realizzate numerose palazzine in c.a con tamponamenti semplici in laterizio intonacato e tetto con semplice struttura lignea o soletta in latero cemento; caratteristica comune è la completa assenza di elementi decorativi e di pregio. Probabilmente l'immobile è sprovvisto di isolamenti adeguati sebbene l'appartamento in oggetto abbia dei serramenti con doppi vetri (sebbene molto datati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (rialzato). Identificazione catastale:

- foglio 1097 particella 248 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 66 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL PASCOLO n. 47 , piano: terra, intestato [REDACTED]

Coerenze: l' appartamento confina a nord con prop. adiacente strada del Pascolo 45; a sud confine con cortile comune pertinenziale all'edificio; ad est con passaggio carraio comune; ad ovest con la via del pascolo; la cantina invece confina a nord con altra unità immobiliare; ad est con corridoio comune; ad ovest con altra unità immobiliare; ad est con terrapieno su via del Pascolo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 (un piano copertura) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,66 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:	€. 57.536,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.536,00
Data della valutazione:	24/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/05/2006 a firma di NOTAIO TURBIL MARRADI ai nn. 231945 di repertorio, iscritta il 16/05/2006 a TORINO 1 ai nn. 23910/ 6064, a favore di SANPAOLO IMI S.P.A., contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

La formalità è riferita solamente a per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno dell'immobile FG 1097 PART. 248 SUB.2

ipoteca **legale**, stipulata il 07/05/2010 a firma di EQUITALIA NOMOS SPA , iscritta il 21/05/2010 a TORINO 1 ai nn. 19647/3546, a favore di EQUITALIA NOMOS SPA, [REDACTED], derivante da EQUITALIA NOMOS SPA.

Importo ipoteca: 70.522,34.

Importo capitale: 35.261,17.

La formalità è riferita solamente a per i diritti pari ad ½ di proprietà immobile FG 1097 PART: 248 SUB. 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/01/2024 a firma di Tribunale Torino , trascritta il 16/02/2024 a TORINO 2 ai nn. 6476/5111, a favore di S.P.V. PROJECT 1804 SRL, contro [REDACTED] derivante da mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE STRADA DEL PASCOLO FG 1097 PART. 248 SUB. 2.

Quota 50 % prop [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cesarini Laura per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/05/2006), con atto stipulato il 05/05/2006 a firma di NOTAIO TURBIL MARRADI ai nn. 231944 di repertorio, trascritto il 16/05/2006 a TORINO 1 ai nn. 23909/14331.

La signora [REDACTED] cede il 50% della sua proprietà al sig. [REDACTED] In virtù dell'atto in oggetto descritto (infatti viene utilizzato lo stesso titolo) risulta trascritto in data 16 maggio 2006 Reg. gen. n.23908 Reg. part. n.14330 atto di rinuncia ad opposizione donazione in favore della signora [REDACTED] nata a Torino il 23 marzo 1971 e nei confronti della signora [REDACTED] nata a Rondissone l'1 novembre 1934.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/05/2006), con atto stipulato il 05/05/2006 a firma di NOTAIO TURBIL MARRADI ai nn. 231944 di repertorio, trascritto il 16/05/2006 a TORINO 1 ai nn. 23909/14331

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 100%, in forza di atto di donazione (fino al 16/05/2006), con atto stipulato il 23/11/1993 a firma di NOTAIO TURBIL MARRADI ai nn. 63482 di repertorio, trascritto il 01/12/1993 a TORINO 1 ai nn. 27180/18052

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 865, intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento e sopraelevazione, rilasciata il 13/07/1955 con il n. 1955-1-10658 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parete che delimita la cucina non eseguita o demolita senza necessarie autorizzazioni. (normativa di riferimento: testo unico dell'edilizio dpr 380/2001)

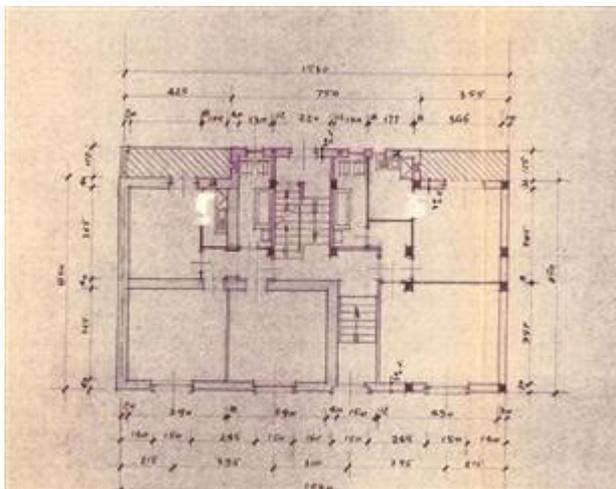
Le difformità sono regolarizzabili mediante: costruzione delle tramezzature mancanti in edilizia libera o in alternativa presentazione di CILA in sanatoria per opere difformi dallo stato autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione CILA in sanatoria: €1.000,00
- oneri professionali presentazione cila difficoltà bassa: €500,00
- diritti segreteria comunali: €58,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni



planimetria appartamento pignorato da ultima autorizzazione edilizia



rilievo appartamento pignorato sopralluogo del 30/04/2024

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: veranda abusiva (normativa di riferimento: testo unico dell'edilizia)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: necessario lo smontaggio della veranda.

Al fine di regolare la situazione edilizia è necessario rimuovere la veranda

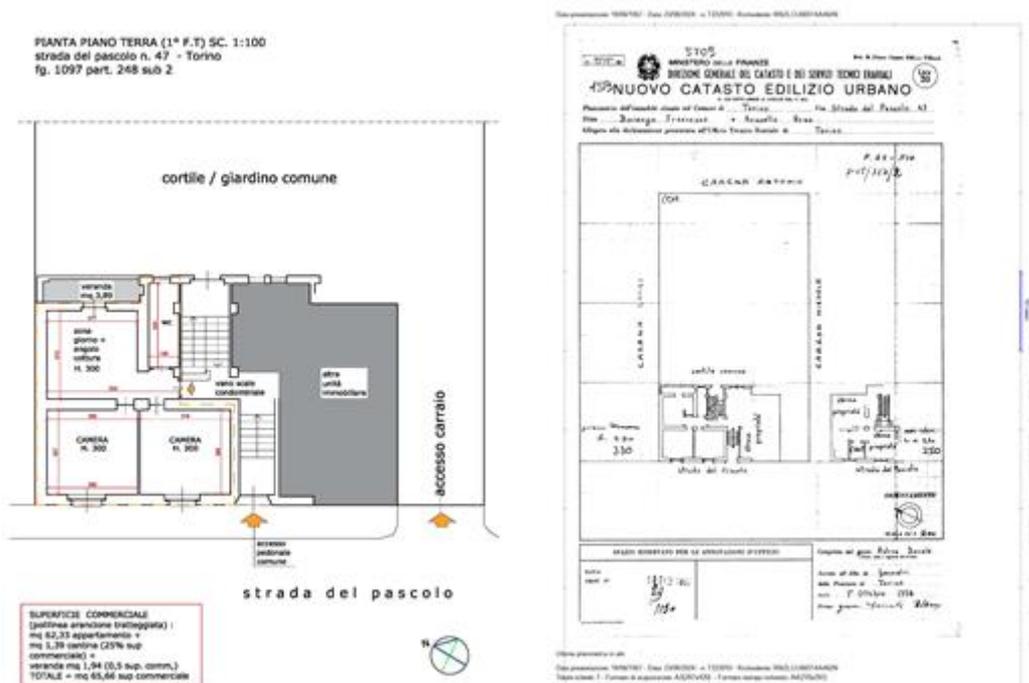
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: medesime difformità rilevate per situazione edilizia (tramezzo interno non realizzato o demolito) (normativa di riferimento: testo unico dpr 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Le difformità rilevate (partizione interna non realizzata) non modificano la determinazione della rendità catastale in quanto non incide sul numero dei vani o più in generale sul valore dell'immobile (circolare A.E. n. 2/2010)



rilievo ctu in occasione del sopralluogo tecnico del 30/04/2024

planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO STRADA DEL PASCOLO 47, QUARTIERE BERTOLLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO strada del Pascolo 47, quartiere Bertolla per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile pignorato appartiene ad un piccolo condominio di complessivi tre piani fuori terra, localizzato in un quartiere periferico denominato Bertolla, appartenente alla Circoscrizione 6, nella

periferia nord-est della città. Inserito in un'ansa del fiume Po, spesso viene assimilato col vicino quartiere Barca, localizzato leggermente più a nord, ovvero oltre Strada San Mauro. A sud invece, il quartiere è delimitato dalla sinistra idrografica del fiume Po, in particolare dalla sponda del cosiddetto Canale Derivatore, una deviazione artificiale del fiume, costruito nel 1953 insieme alla cosiddetta "Diga del Pascolo", dalla allora Azienda Elettrica Municipale, creando così il cosiddetto Isolone Bertolla, a sua volta parte della più vasta riserva naturale del Parco del Meisino (naturale prolungamento nord-orientale del Parco fluviale del Po torinese).

Da lì proviene il nome della via appunto del pascolo al cui civico 47 troviamo l'immobile pignorato.

L'area urbana è a prevalenza residenziale con presenza di edifici limitrofi di 2/3 piani; complessivamente l'area è interessante da un punto di vista residenziale per la vicinanza dei fiumi e del parco fluviale sebbene sia attraversato da arterie veicolari importanti.

La palazzina edificata intorno agli anni 50 presenta i caratteri tipologici dell'architettura economica di quegli anni, in cui venivano realizzate numerose palazzine in c.a con tamponamenti semplici in laterizio intonacato e tetto con semplice struttura lignea o soletta in latero cemento; caratteristica comune è la completa assenza di elementi decorativi e di pregio. Probabilmente l'immobile è sprovvisto di isolamenti adeguati sebbene l'appartamento in oggetto abbia dei serramenti con doppi vetri (sebbene molto datati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (rialzato). Identificazione catastale:

- foglio 1097 particella 248 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 66 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL PASCOLO n. 47 , piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: l' appartamento confina a nord con prop. adiacente strada del Pascolo 45; a sud confine con cortile comune pertinenziale all'edificio; ad est con passaggio carraio comune; ad ovest con la via del pascolo; la cantina invece confina a nord con altra unità immobiliare; ad est con corridoio comune; ad ovest con altra unità immobiliare; ad est con terrapieno su via del Pascolo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 (un piano copertura) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono San Mauro torinese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fiume stura / fiume Po.



area urbana su cui si trova l'immobile in oggetto in zona; sono apprezzabili gli ampi spazi destinati a verde a margine di fiumi Po e Stura

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento come anticipato fa parte di una piccola palazzina di tre piani (abitativi) posto al piano rialzato dell'edificio; si accede all'immobile attraverso un portoncino comune ed un vano scale che conduce anche all'interno cortile, ove è presente un ampio spazio attualmente occupato da oggetti di ogni tipo; lo spazio in oggetto come dichiarato dall'esecutato è prevalentemente utilizzato come deposito di materiale edile; inoltre è presente una tettoia di cui non di proprietà dell'esecutato. L'appartamento è composto da un ingresso, una zona giorno con cucina aperta e due camere da letto; un servizio igienico si trova immediatamente nelle vicinanze dell'ingresso. Le condizioni dell'immobile sono precarie; sono presenti anche infiltrazioni e macchie di muffa principalmente dovute alla presenza di *ponti termici* che in case prive di isolamento come queste sono ben frequenti; inoltre è presente un isolamento sull'intradosso del solaio (interno) realizzato in polistirolo di ridotto spessore la cui efficacia è praticamente nulla. Il resto dell'appartamento non presenta materiali di rilievo e necessita di un intervento radicale di igienizzazione e manutenzione; l'impianto termico è autonomo ma non esistono le necessarie certificazioni; l'impianto elettrico anch'esso non può considerarsi a norma.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestra realizzati in alluminio. finestre datate ed in pessime condizioni di manutenzione	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione inesistente. stato manutentivo del tetto edificio non verificato; ad esame visivo appare in buono stato.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione inesistente, il rivestimento è realizzato in intonaco. stato originale; materiale che necessita di una manutenzione	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di cemento. pavimentazioni esterne dissestate e cemento spaccato; sostituzione totale.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. normali condizioni ma materiale ormai da sostituire.

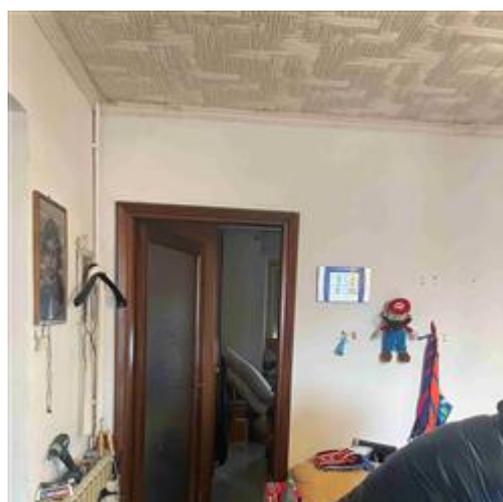
portone di ingresso: porta ingresso realizzato in legno tamburato. da sostituire

scale: vano scale comune con rivestimento in piastrelle di marmo

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

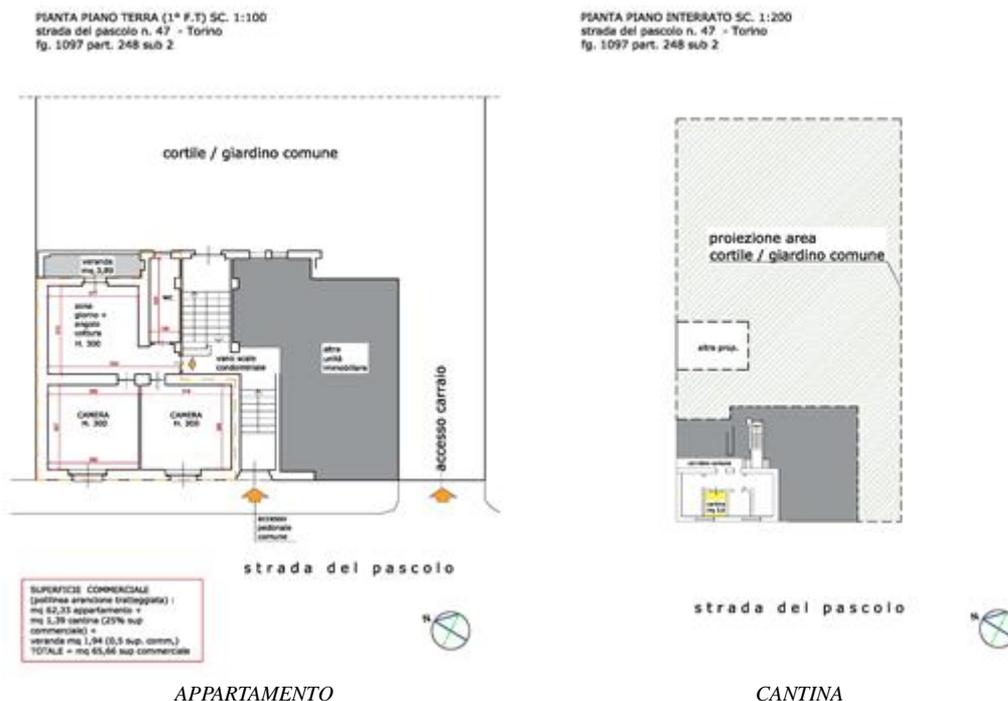


CONSISTENZA:

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 + CANTINA (SUP. COMMERCIALE DESUNTA SU RILIEVO)	65,66	x	100 %	=	65,66
Totale:	65,66				65,66



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/01/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 942/2015

Descrizione: appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) composto da due camere, cucina e servizi, al piano sottotetto ampio locale sottotetto e al piano interrato locale ad uso cantina. Superficie commerciale di circa 70 mq per l'alloggio e mq 150 per sottotetto., 1

Indirizzo: STRADA DEL PASCOLO 47 CAP 10121 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 43.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 6.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 27/09/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 598/2020
Descrizione: appartamento in condominio minimo di due unità e precisamente: al piano primo (2° f.t.) alloggio composto da portico, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e disimpegni, con accesso dalla scala esterna proveniente dal piano terreno., 1
Indirizzo: Strada dei Biasoni n. 60 Torino, TO
Superfici accessorie:
Prezzo: 84.825,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 150.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 113.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 117.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/12/2021
Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 286/2019
Descrizione: nel complesso edilizio, denominato "TORRI ASTI" o "TAT", comprendente due fabbricati pluripiano, "TORRE A" e "TORRE B", e precisamente, nella "TORRE B", denominata Condominio "BITAT", avente accesso da corso Ivrea civici numeri 14/C (ingresso pedonale) e 14/F (ingresso carraio) gli immobili di seguito meglio descritti: - piano primo composto da: locale camera/cucina e servizio distinto con il "n. 109"; - piano interrato: locale ad uso cantina distinto con il "n. 109., 2
Indirizzo: Via ivrea, 41/c 41/f Asti, AT
Superfici accessorie:
Prezzo: 41.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 88.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 49.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 313.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 28/04/2021
Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 286/2019
Descrizione: nel complesso edilizio, denominato "TORRI ASTI" o "TAT", comprendente due fabbricati pluripiano, "TORRE A" e "TORRE B", e precisamente, nella "TORRE B", denominata Condominio "BITAT", avente accesso da corso Ivrea civici numeri 14/C (ingresso pedonale) e 14/F

(ingresso carraio) gli immobili di seguito meglio descritti: - piano undicesimo alloggio composto da: camera/soggiorno, bagno, disimpegno distinto con "n. 119"; - piano interrato: un locale ad uso cantina distinto con il "n. 119, 3

Indirizzo: Corso ivrea, 14/c Asti, AT

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 108.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 108.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 313.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/07/2016

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 300/2013

Descrizione: Fabricato ad uso civile abitazione elevato a sei piani fuori terra: - alloggio posto al terzo piano (4°f.t.) composto da: ingresso, camera, soggiorno, cucinotta, ripostiglio e servizi; - piano cantinato: un locale uso cantina., 1

Indirizzo: Via CHIESA DAMIANO, 22 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.625,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 92.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 348.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/03/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1267/2011

Descrizione: Appartamento. al piano rialzato con ingresso due camere cucina e servizi, balcone e cantina., 1

Indirizzo: Via CHIESA DAMIANO, 26 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 101.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 356.00 m

Numero Tentativi: 7

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente valutazione commerciale ha enuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, dello stato attuale di occupazione e di conservazione, della situazione Edilizia ed Urbanistica, consultando i listini ufficiali dell'Agenzia del Territorio, e operando una

valutazione economica per comparazione di beni venduti nel periodo attuale aventi caratteristiche simili e compresi nello stesso ambito territoriale (zona periferica); si sono consultati presso la banca deta delle agenzie immobiliari alcune vendite di beni simili. Si è soprattutto considerato altresì l'attuale congiuntura del mercato immobiliare (in particolare dell'ultimo semestre), si indica di seguito il valore di mercato dell'immobile in oggetto così determinato:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.094,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.094,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.094,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI e Politecnico

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,66	0,00	59.094,00	59.094,00
				59.094,00 €	59.094,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.558,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.536,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.536,00

data 24/09/2024

il tecnico incaricato
Luca Renzi