



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 859/2023

GIUDICE:
dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

CREDITORE PROCEDENTE:
*** DATO OSCURATO ***

CREDITORI INTERVENUTI:
*** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2024

creata su modello [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

GIULIANA DORRUCCI

CF:DRRGLN65A60F839B
con studio in TORINO (TO) VIA PIETRO PIFFETTI 21
telefono: 01119213795
email: g.dorrucci@tiscali.it
PEC: g.dorrucci@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 859/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al 5° piano oltre cantina a TORINO via Nizza 141, quartiere San Salvario, circoscrizione 8, della superficie commerciale di 147 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Appartamento al 5° piano (6° fuori terra) composto da ingresso/corridoio, salone doppio, 3 camere, cucina, ripostiglio, 2 bagni, 3 balconi, cantina al piano interrato.

Identificazione catastale*:

- foglio 1375 particella 228 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 1.393,14 Euro; indirizzo catastale: via Nizza 141, piano: S1-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 1.1)
- Coerenze:

alloggio "C" piano quinto**: pianerottolo scala B, vano scala B, alloggio "D", alloggio "B", via Nizza e cortile comune;

cantina n. 14 piano interrato**: cantine 13 e 15, corridoio comune e sottosuolo di via Nizza;

nota bene:

*precedenti identificativi catastali: f. 184 p.769 sub. 35

** con riferimento alla planimetria allegata al regolamento di condominio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,00 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:	€. 271.296,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 257.700,00

Data della valutazione:

31/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 04/05/2024 la sottoscritta effettuava con il custode nominato avv. Claudia D'Ambrosi il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza del proprietario sig. *** DATO OSCURATO *** , ivi residente, e del di lui figlio *** DATO OSCURATO ***.

Da un'interrogazione effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 1, "in capo a *** DATO OSCURATO *** non risultano contratti di locazione/comodato in qualità di Dante Causa" (Allegato 5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione notarile in atti, verificata dalla scrivente, le formalità riscontrate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 11/12/2003 al 11/12/2023 sono le seguenti:

Nota bene:

In merito al quesito n. 10 posto alla scrivente, dalle verifiche effettuate non risulta alla sottoscritta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato con risorse pubbliche; pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, c. 376, 377 e 378 della L. 178-2020.

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:

Regolamento di Condominio, atto notaio Pietro Astore di Torino rep. 80777 del 14/12/1964 registrato a Torino il 28/12/1964 al n. 13638. (Allegato 7)

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

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio Marco Valente del 24/11/2006 rep. 51213/11516, iscritta il 13/12/2006 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 63995 RP 17449, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** (per quota 1/2) e *** DATO OSCURATO *** (per quota 1/2);

La formalità di riferisce al **f. 184 p.769 sub. 35** (oggi f. 1375 p. 228 sub. 35) (per quota 1/2);

Ipoteca legale, cartella esattoriale, atto Equitalia Nomos SPA di Torino del 21/07/2007 rep. 121586/110, iscritta il 27/07/2007 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 41152 RP 10636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** (per quota 1/2);

La formalità di riferisce al **f. 184 p.769 sub. 35** (oggi f. 1375 p. 228 sub. 35) (per quota 1/2);

Ipoteca legale, cartella esattoriale, atto Equitalia Nomos SPA di Torino del 07/02/2008 rep. 101280/110, iscritta il 12/02/2008 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 6526 RP 1264, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** (per quota 1/2);

La formalità di riferisce al **f. 184 p.769 sub. 35** (oggi f. 1375 p. 228 sub. 35) (per quota 1/2);

Ipoteca legale, prevista dall'art. 77 DPR 602/1973, atto Equitalia Nomos SPA di Torino del 22/03/2011 rep. 333/11011, iscritta il 25/03/2011 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 10850 RP 1849, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** (per quota 1/2);

La formalità di riferisce al **f. 184 p.769 sub. 35** (oggi f. 1375 p. 228 sub. 35) (per quota 1/2);

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 19/05/2014 dell'ufficiale giudiziario di Torino rep. 9835, trascritto il 19/05/2014 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 15229 RP 11653, a favore *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** (per quota 1/2);

La formalità di riferisce al **f. 184 p.769 sub. 35** (oggi f. 1375 p. 228 sub. 35).

Pignoramento del 25/05/2016 dell'ufficiale giudiziario di Torino rep. 16699/2016, trascritto il 02/08/2016 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 31092 RP 22294, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** (per quota 1/2) e *** DATO OSCURATO *** (per quota 1/2);

La formalità di riferisce al **f. 184 p.769 sub. 35** (oggi f. 1375 p. 228 sub. 35).

Pignoramento del 20/11/ 2023 dell'ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Torino rep. 24856, trascritto il 29/12/2023 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 51505 RP 39976, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità di riferisce al **f. 1375 p. 228 sub. 35** (ex f. 184 p.769 sub. 35), per quota 1/1

4.2.1. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.452,05
Spese di riscaldamento dell'immobile:	€. 2.388,32

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 25.686,13
-----------------------------------------------------------------	---------------------

Millesimi di proprietà: **24**

Ulteriori avvertenze: si allega il verbale dell'ultima assemblea

La scrivente ha contatto l'Amministratore di Condominio che ha cortesemente fornito la seguente documentazione:

- **Consuntivo spese esercizio ordinario 2022-2023** da cui risulta che le spese ordinarie dell'alloggio al quinto piano sono di **euro 2.380,22** oltre movimenti personali di euro 1.741,12 e saldi di esercizi precedenti di euro 7.453,72 per un totale a debito di euro 11.669,06; (Allegato 8)
- **Consuntivo spese riscaldamento 2022-2023**, da cui risultano euro **2.070,13** oltre esercizi precedente di euro 6.218,04 per un totale a debito di euro 8.176,71 (Allegato 8)
- **Preventivo spese esercizio ordinario 2023-2024** da cui risulta che le spese ordinarie dell'alloggio al quinto piano sono di **euro 3.452,05** (Allegato 8)
- **Preventivo spese riscaldamento 2023-2024** da cui risultano euro **2.388,32** di spese preventivate per l'alloggio al 5° piano (Allegato 8)

I debiti al 09/05/2024 nel prospetto allegato dall'Amministratore ammontano a:

euro 15.121,10 per la gestione ordinaria e

euro 10.565,03 per il riscaldamento

tot. a debito **€. 25.686,13**

- **Regolamento di Condominio** che qui si richiama in toto; (Allegato 7);

Si evidenziano dal suddetto Regolamento:

millesimi di proprietà: 24 per l'alloggio "C" 5° piano sc. B (Art. 29, Tabella "A")

millesimi spese generali fabbricato principale: **29** per l'alloggio "C" 5° piano sc. B (Art. 29, Tabella "B")

millesimi manutenzione ascensore: 115 per l'alloggio "C" 5° piano sc. B (Art. 29, Tabella "D")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come si evince dalla certificazione notarile in atti, verificata dalla scrivente, i proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 11/12/2003 al 11/12/2023 sono stati:

Attuale proprietario:

*** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per quota 1/1

Dal 06/07/2022 ad oggi:

*** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per quota 1/1

in virtù di:

-accettazione tacita di eredità*, ordinanza del Tribunale di Torino rep. 3430/2023 del 24/03/2023, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 15/05/2023 ai nn. RG 20449 RP 15787, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ;

La formalità di riferisce al **f. 184 p.769 sub. 35** (attuale f. 1375 p. 228 sub. 35), per quota 1/2;

-accettazione tacita di eredità*, ordinanza del Tribunale di Torino rep. 3430/2023 del 24/03/2023, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 15/05/2023 ai nn. RG 20450 RP 15788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ;

La formalità di riferisce al **f. 184 p.769 sub. 35** (attuale f. 1375 p. 228 sub. 35), per quota 1/2;

nota bene: come già rilevato nella relazione del Custode, le note di trascrizione relative alle accettazioni tacite di eredità, riportano la quota originaria intestata ai defunti (pari a 1/2 ciascuno) e non la quota caduta rispettivamente in successione (1/4 e 3/4)

-denuncia di successione, atto amministrativo presso Torino 1 per causa morte, rep. 378030/88888/23 del 13/09/2023, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 14/09/2023 ai nn. RG 38239 RP 29743, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/4 e *** DATO OSCURATO *** per quota 1/4, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

La formalità di riferisce al **f. 1375 p. 228 sub. 35** (ex f. 184 p.769 sub. 35);

-denuncia di successione, atto amministrativo presso Torino 1 per causa morte, rep. 440310/88888/23 del 23/10/2023, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 26/10/2023 ai nn. RG 44540 RP 34623, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 3/4, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 3/4,

La formalità di riferisce al **f. 1375 p. 228 sub. 35** (ex f. 184 p.769 sub. 35);

Dal 01/05/2010 al 06/07/2022:

*** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per quota 1/4

*** DATO OSCURATO *** per quota 3/4,

in virtù di:

-accettazione tacita di eredità*, ordinanza del Tribunale di Torino rep. 3430/2023 del 24/03/2023, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 15/05/2023 ai nn. RG 20449 RP 15787, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ;

La formalità di riferisce al **f. 184 p.769 sub. 35** (attuale f. 1375 p. 228 sub. 35), per quota 1/2 ;

nota bene: come già rilevato nella relazione del Custode, le note di trascrizione relative alle accettazioni tacite di eredità, riportano la quota originaria intestata ai defunti (pari a 1/2 ciascuno) e non la quota caduta rispettivamente in successione (1/4 e 3/4)

-denuncia di successione, atto amministrativo presso Torino 1 per causa morte, rep. 378030/88888/23 del 13/09/2023, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 14/09/2023 ai nn. RG 38239 RP

29743, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/4 e *** DATO OSCURATO *** per quota 1/4, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

La formalità di riferisce al **f. 1375 p. 228 sub. 35** (ex f. 184 p.769 sub. 35);

-atto di compravendita a rogito notaio Alberto Morano rep. 9560/3008 del 25/07/1997, trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 il 26/07/1997 ai nn. RG 19627 RP 12950, a favore di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in regime patrimoniale di comunione legale tra di loro, contro la società *** DATO OSCURATO ***.

La formalità di riferisce al **f. 184 p.769 sub. 35** (attuale f. 1375 p. 228 sub. 35), per quota 1/1; (Allegato 6)

ATTO ANTE VENTENNIO

-atto di compravendita a rogito notaio Alberto Morano rep. 9560/3008 del 25/07/1997, trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 il 26/07/1997 ai nn. RG 19627 RP 12950, a favore di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in regime patrimoniale di comunione legale tra di loro, contro la società *** DATO OSCURATO ***.

La formalità di riferisce al **f. 184 p.769 sub. 35** (attuale f. 1375 p. 228 sub. 35), per quota 1/1; (Allegato 6)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia prot. 1961-1-10607 del 28-04-1961 intestata alla Soc. EDILIZIA PIEMONTESE, per "*edificio a 6 piani f.t.*", rilasciata in data 07-05-1962 con il n. 1450; (Allegato 10)

Nota bene: di questa pratica è presente solo il provvedimento edilizio in quanto il fascicolo risulta irreperibile

Abitabilità, prot.1964-2-10150 del 29-10-1964 intestata a soc. Imm. Edelweiss, rilasciata il 13-08-1965 con il n. 860 ; (Allegato 11)

Richiesta di Condono prot. 1986-11-50864 del 06-10-1986 intestato alla soc. DOMUS (*** DATO OSCURATO ***) per "*Opere varie*" via Nizza 141, il condono non è ancora stato rilasciato in quanto risulta incompleto (Allegato 12)

Nota bene: poiché la pratica era presso i tecnici della Vigilanza la scrivente ha effettuato accesso agli atti in data 17/05/2024 constatando che la richiesta di condono riguarda diverse unità immobiliari dello stabile di via Nizza 141 tra cui l'alloggio del 5° sc. B piano oggetto di pignoramento per difformità dalla licenza originaria, in data 01/12/2009 è stata richiesta da *** DATO OSCURATO *** la definizione del condono (ancora non rilasciato).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - dal piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00, Art. 12. Area normativa "Residenza R3", art.8

Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.0 - mq/mq.

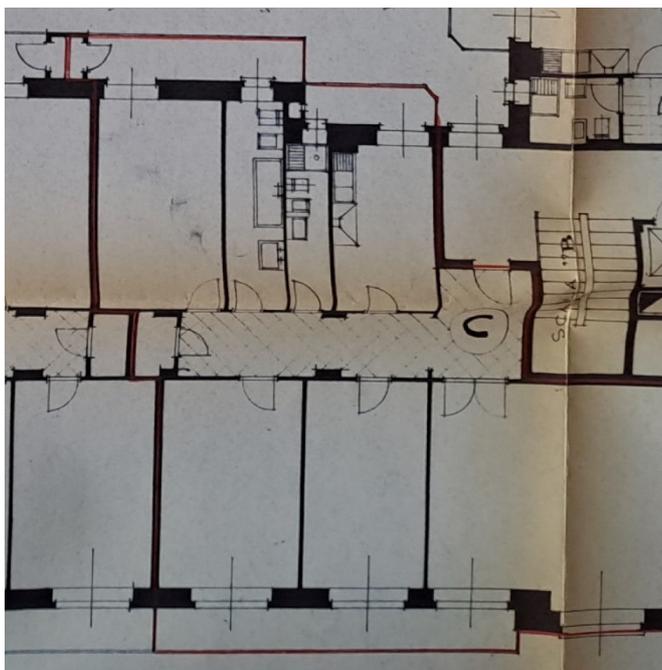
Interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica, art. 4. Vincolo archeologico presente.

Dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica": ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP. (Allegato 9)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Necessaria la definizione del condono 1986-11-50864 del 06-10-1986 (Allegato 12). Poiché la pratica riguarda diverse unità del condominio e coinvolge anche parti comuni, sarebbe opportuno che fosse presentata un'istanza di definizione del condono dall'amministratore del Condominio. La pratica è soggetta a istruttoria, pertanto, la scrivente non è in grado di definire con precisione le spese. Nella stima finale si inserirà una decurtazione indicativa pari al 1%.



Stralcio planimetria alloggio "C" sc. B, 5° piano allegata alla richiesta di condono

Nota bene: per la verifica della regolarità edilizia dell'alloggio si è assunto come "ultimo progetto autorizzato" la planimetria di progetto allegata alla richiesta di condono ancora da definire (Allegato 12). Le piccole difformità rilevate sulla collocazione della nicchia della caldaia rientrano nelle "tolleranze esecutive" di cui al Decreto "Salva Casa" n. 82/2024.

Non sono state reperite le planimetrie del piano cantine della licenza originaria, si assume pertanto la planimetria catastale di impianto datata 13.06.1966 allegata alla richiesta di condono per il confronto con lo stato di fatto della cantina. (Allegato 1.2)

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

Si segnala l'errata indicazione del Nord nella planimetria catastale.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA NIZZA 141, QUARTIERE SAN SALVARIO

ALLOGGIO 5° piano e CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al 5° piano oltre cantina a TORINO via Nizza 141, quartiere San Salvario, circoscrizione 8, della superficie commerciale di 147 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Appartamento al 5° piano (6° fuori terra) composto da ingresso/corridoio, salone doppio, 3 camere, cucina, ripostiglio, 2 bagni, 3 balconi, cantina al piano interrato.

Identificazione catastale*:

- foglio 1375 particella 228 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 1.393,14 Euro; indirizzo catastale: via Nizza 141, piano: S1-5, intestato a *** DATO OSCURATO *** (Allegato 1)
- Coerenze:

alloggio "C" piano quinto**: pianerottolo scala B, vano scala B, alloggio "D", alloggio "B", via Nizza e cortile comune;

cantina n. 14 piano interrato**: cantine 13 e 15, corridoio comune e sottosuolo di via Nizza;

nota bene:

*precedenti identificativi catastali: f. 184 p.769 sub. 35

** con riferimento alla planimetria allegata al regolamento di condominio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili pignorati si trovano nella **Circoscrizione 8** quartiere San Salvario in zona semicentrale/Dante.

La zona è servita da diversi servizi pubblici tra cui l'ospedale Molinette, e il parco del Valentino. La linea della Metro con la fermata "Dante" la collega con le stazioni cittadine e con il centro Città. (Allegato 13)



foto aerea via Nizza 141

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio (foto 1-9)

L'edificio realizzato nei primi anni '60 si trova all'angolo tra via Nizza e via Canova, è a 6 piani fuori terra, oltre a 2 piani arretrati e 1 piano interrato. Il condominio è composto da tre scale ognuna delle quali servita da ascensore.

La struttura del fabbricato è in c.a. con tamponamenti in laterizio e tetto a falde.

Si accede all'edificio, tramite androne pedonale rivestito in marmo da via Nizza 141, mentre l'ingresso carraio su cortile avviene da via Canova.

Le finiture dell'edificio consistono in facciate su strada rivestite in klinker con basamento in pietra e balconi rivestiti con tessere di mosaico e balaustre in ferro e vetro, mentre le facciate su cortile sono intonacate.

Da un punto di vista conservativo sia le facciate che le parti comuni interne sono in buono stato.



Facciata del fabbricato su via Nizza 141



Scala "B" di accesso all'alloggio pignorato

L'alloggio "C" al quinto piano (6° f.t.)

L'abitazione è dotata di doppia aria ed è composta da un ingresso/corridoio di mq 17,72 (foto 2-4) che distribuisce tutti gli ambienti.

Con prospetto su via Nizza sono presenti: un salone doppio di mq 31,19 (foto 5-7) e due camere rispettivamente di mq 14,95 e mq 17,00 (foto 8-11), tutti gli ambienti su via Nizza affacciano sul medesimo balcone (foto 27-28).

Verso cortile sono distribuiti una cucina di mq 9,81 con balcone (foto 20-22), una camera di mq 14,90 dotata anch'essa di balcone (foto 13-15,26) e due bagni aerati di mq 6,95 e mq 4,18 (foto 16-20). Completa l'alloggio un ripostiglio in fondo al corridoio di mq 1,26 (foto 12)

La superficie netta complessiva dell'alloggio è di ca. mq 118,00 oltre balconi, l'altezza dei locali è di mt 2,95.

Le finiture consistono in pavimenti in marmo nell'ingresso e nel corridoio, parquet con fascia e bindello nel salone e nelle camere, gres porcellanato nei bagni e nella cucina. Il portoncino di ingresso è rinforzato con serratura ad "H", le porte interne sono in legno e vetro, le pareti sono rifinite con pittura lavabile.

I serramenti esterni in legno sono quelli originari con vetro singolo e serrande in legno.

Gli impianti: sono presenti il teleriscaldamento con riscaldamento a pavimento originale, in tutto l'alloggio, caldaia ACS per l'acqua calda sanitaria e contatore del GAS nel balcone della cucina (foto 23-24) l'impianto elettrico è quello originario con contatore e quadro elettrico all'ingresso (foto 2.2), l'impianto idrico-sanitario che serve bagni e cucina da quanto riferito dalla proprietà è stato rifatto alla fine degli anni '90. E' presente l'impianto di condizionamento che serve gli ambienti su via Nizza con Unità Esterna in balcone (foto 27).

A livello condominiale si segnalano il citofono e l'antenna centralizzata. Non sono state reperite le

certificazioni degli impianti.

Da una ricerca presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) non è presente l'APE.

Da un punto di vista conservativo l'alloggio pur essendo stato parzialmente ristrutturato alla fine degli anni '90 è complessivamente da ristrutturare. L'impianto elettrico è vetusto e così pure il sistema distributivo dell'impianto di riscaldamento a pavimento è di vecchia generazione; si rilevano infine l'assenza di serramenti con doppio vetro, una serranda bloccata in balcone e il vetro della porta di ingresso della camera 3 da sostituire (foto 15).



Corridoio di distribuzione alloggio



Salone doppio con affaccio su via Nizza

La cantina n. 14 al piano interrato.

Si accede al piano cantine tramite scala al piano interrato. Un corridoio comune conduce alla cantina, un vano aerato da intercapedine su via Nizza di superficie mq 12,00 ed altezza mt 2,65 (foto 31-35).

Le finiture consistono in porta di ingresso in legno, pavimento in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono rifinite con intonaco di cemento. E' presente l'impianto di illuminazione.

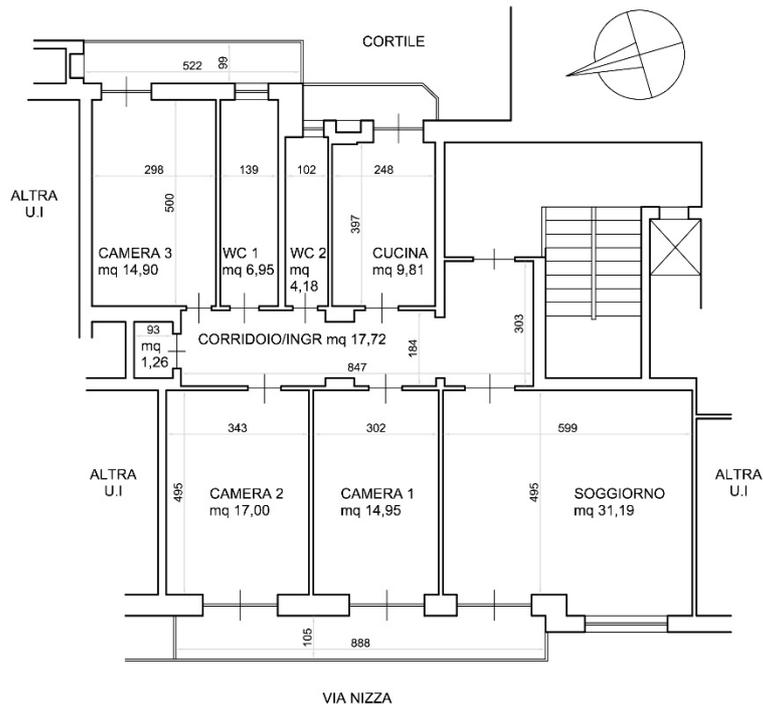
Da un punto di vista manutentivo, al momento del sopralluogo la cantina si presenta asciutta e priva di infiltrazioni.

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
locali principali e accessori diretti	138,35	x	100 %	=	138,35
balconi	18,21	x	30 %	=	5,46
cantina	13,67	x	25 %	=	3,41
Totale:					147,22
					Arrotondato
					mq 147,00



planimetria alloggio "C" sc. B, 5° piano

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari secondo semestre 2023 (30/07/2024)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.400,00

Note: Abitazioni civili in stato conservativo normale, zona "C2" Semicentrale/Dante

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "WE CASA"

Descrizione: *in stabile del 1956, alloggio composto da 5 locali e due bagni con doppia esposizione, 1° piano, oltre balconi e cantina. Buono stato (ristrutturato nel 2012)*

Indirizzo: via Rosmini 1, Torino

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000 pari a 1.985 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 256.500,00 pari a 1.886 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "Tecnocasa"

Descrizione: *pentalocale con doppia esposizione + 2 bagni, balconi e cantina di 135 mq, al 1° piano di uno stabile anni '70, infissi con doppio vetro, abitabile.*

Indirizzo: via Nizza 177, Torino

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000 pari a 2.000 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 256.500 pari a 1.900 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "EmmeEnne"

Descrizione: *Alloggio tripla esposizione in stabile del 1971 al piano 4° composto da 5 locali, due bagni, balconi e cantina, stato originario.*

Indirizzo: via Saluzzo 97, Torino

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 350.000 pari a 2.243,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 332.500 pari a 2.131,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla valutazione sviluppata nel paragrafo 9 deriva un valore dell'immobile pari ad euro 274.037,33

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€. 274.037,33**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 274.037,33

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 271.296,96

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura è stata formulata adottando il **metodo di stima sintetico-comparativo** (Market Comparison Approach - MCA), effettuando la comparazione del bene di tipo commerciale con altri immobili ad esso equiparabili: posizione, tipologia, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc. in considerazione delle quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dai principali Osservatori del mercato dei Valori Immobiliari (Agenzia del Territorio, Allegato 14).

Per le abitazioni civili in stato conservativo "normale" in Torino, zona C2 "Semicentrale/Dante" le tabelle dell'Agenzia del territorio nel 2° semestre 2023 riferiscono un valore minimo pari a euro 1.600/mq e uno massimo pari a 2.400 da cui un valore medio di euro 2.000/mq.

Il campione esaminato ha preso in considerazione pentalocali in zona limitrofa all'immobile oggetto di stima tutti con due bagni oltre balconi e cantina.

Ai prezzi di mercato rilevati è stato applicato uno sconto di trattativa pari al 5%.

Considerato che l'alloggio oggetto di perizia è di mq 147, al 5° piano, dotato di serramenti con vetro singolo e pur essendo abitabile è complessivamente da ristrutturare, **i prezzi marginali hanno riguardato:**

1. la superficie;
2. il livello di piano;
3. lo stato conservativo e la presenza di serramenti con doppio vetro;
4. la qualità dell'esposizione;

Dalla tabella di calcolo (Allegato 15), deriva un prezzo di mercato per l'immobile di euro 274.037,33 (1.864,20/mq)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	alloggio	147	0,00	274.037,33	274.037,33
				274.037,33 €	274.037,33 €

Definizione condono (vedi par. 8.1) , 274.037,33x0,01 - €. **2.740,37**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **271.296,96**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. **13.564,85**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	- €.32,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 257.700,00

Torino, 31/07/2024

arch. Giuliana Dorrucchi