



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

382/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ENERGY WAVE SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Anna CASTELLINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Peroglio

CF: PRGGLC65B24L219M

con studio in COLLEGNO (TO) VIA ALMESE 25

telefono: 0114160979

fax: 0114010928

email: peroglioluca@libero.it

PEC: gianluca.peroglio@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 382/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VILLASTELLONE Corso Savona 12, della superficie commerciale di **72,63** mq per la quota di:

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

Lo stabile di Corso Savona n.i 12 e 12/a di Villastellone (TO) è costituito da un fabbricato elevato a sette piani fuori terra, con al piano terreno unità ad uso sia commerciale che residenziale ed appartamenti ai piani superiori, oltre piano interrato destinato a cantine, con area di cortile circostante della complessiva superficie di mq. 2.078 (compreso il sedime del fabbricato e del basso fabbricato con box).

Il singoli piani dello stabile sono serviti da scala a due rampe per piano munita di impianto ascensore.

L'accesso all'alloggio in esame avviene dal pianerottolo del quarto piano attraverso portoncino blindato ad un battente.

L'alloggio si compone di ingresso-disimpegno, tinello con angolo cottura, una camera, locale ex cucinino e bagno, con balcone lato Corso e pertinenziale cantina nell'interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto (5° fuori terra), interno 27, ha un'altezza interna di 3,00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 221 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Corso Savona n. 12, piano: quarto , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - l'alloggio, distinto con il n. 27 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, alle coerenze di: passaggio carraio, Corso Savona, alloggio n. 26, vano scala, vano corsa ascensore e alloggio n. 28; -il locale cantina al piano interrato, distinto con il n. 27 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio, alle indicative coerenze di: cantina n. 20, cantina n. 6, cantina n. 26 e corridoio comune.

In occasione della presentazione della Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati (vedasi paragrafo "CONFOMITA' CATASTALE, sarà' necessario procedere alla rettifica dell'intestazione catastale indicando il Comune di nascita di TOLVE Michele e le corrette quote di comproprietà dei condividenti.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.825,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.000,00
Data della valutazione:	30/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/06/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 7775 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 22970 part. 16086, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Quota di comproprietà indivisa di 1/2 di abitazione in Comune di Villastellone censita al Catasto Fabbricati al fg. 1 particella 221 sub. 15.

La formalità non colpisce altri beni oltre quello oggetto della presente procedura e potrà essere cancellata totalmente

pignoramento, stipulata il 13/02/2023 a firma di U.N.E.P. Tribunale di Torino ai nn. 3155 di repertorio, trascritta il 15/03/2023 a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 10944 part. 8233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Piena proprietà di abitazione in Comune di Villastellone censita al Catasto Fabbricati al fg. 1 particella 221 sub. 15.

La formalità non colpisce altri beni oltre quello oggetto della presente procedura e potrà essere cancellata totalmente

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 17/09/2021 a firma di Giudice dell'Esecuzione ai nn. 382/2020 di repertorio, trascritta il 02/11/2021 a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 48771 part. 35339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dispositiva della divisione ai sensi dell'art. 600 e 601 c.p.c..

La formalità è riferita solamente a abitazione in Comune di Villastellone censita al Catasto Fabbricati al fg. 1 particella 221 sub. 15



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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.201,44

Ulteriori avvertenze:

Il regolamento di Condominio dello stabile in Villastellone (TO) Corso Savona n.12 e 12/a, è stato depositato negli atti del notaio Paolo BERTANI con verbale in data 30 dicembre 1970 rep. 19/15, registrato a Ciriè il 9 gennaio 1971 al n. 90 vol. 268 e trascritto all'Agenzia l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino in data 9 febbraio 1971 ai n.1 gen. 8484 part. 6787. Il Regolamento all'art. 5 "Destinazione delle Proprietà Individuali" recita:

"Gli appartamenti della casa possono essere adibiti a sola abitazione civile. E' tuttavia permessa la destinazione ad uffici, studi professionali, studi medici, escluso quelli mutualistici e purché di malattie non contagiose, salvo diversa preventiva autorizzazione dell'assemblea....."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1997 a firma di Notaio Renata PINI ai nn. 41585/8986 di repertorio, registrato il 09/04/1997 a Moncalieri ai nn. 582, trascritto il 10/04/1997 a Torino 2 ai nn. gen. 10724 part. 7640.

Il titolo è riferito solamente a abitazione in Comune di Villastellone censita al Catasto Fabbricati al fg. 1 particella 221 sub. 15.

Il Sig. TOLVA Michele ha acquistato l'immobile in comunione legale con il coniuge VITOLO Anna, dal Sig. PESCE Giovanni nato a Asti il 13 agosto 1930.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1997 a firma di Notaio Renata PINI ai nn. 41585/8986 di repertorio, registrato il 09/04/1997 a Moncalieri ai nn. 582, trascritto il 10/04/1997 a Torino 2 ai nn. gen. 10724 part. 7640.

Il titolo è riferito solamente a abitazione in Comune di Villastellone censita al Catasto Fabbricati al fg. 1 particella 221 sub. 15.

La Sig.ra VITOLO Anna ha acquistato l'immobile in comunione legale con il coniuge TOLVA Michele nato a Grassano (MT) l'11 luglio 1966, dal Sig. PESCE Giovanni nato a Asti il 13 agosto 1930.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio N. **670** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato civile a sette piani fuori terra, presentata il 02/10/1963, rilasciata il 14/10/1963, agibilità del 26/08/1970

SCIA in sanatoria N. **3940**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di regolarizzazione



delle parti comuni, presentata il 09/05/2022.
Il titolo è riferito solamente a piani interrato e terreno

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -è stata rimossa la porta di separazione tra il locale ingresso ed il tinello, con la formazione di un arco in muratura; in tale modo il bagno comunica direttamente con lo spazio aperto ingresso-tinello-angolo cottura e manca l'antibagno, in violazione delle vigenti norme igienico-sanitarie; per ricostituire la regolarità dei locali occorre riposizionare la porta di delimitazione tra ingresso e tinello ricostruendo il voltino in sostituzione dell'arco; -è stato modificato l'originario cucinino mediante la demolizione di porzione del tramezzo di separazione verso il soggiorno, così da creare l'attuale angolo cottura; l'ex cucinino è risultato al momento del sopralluogo occupato da un armadiatura con sottostante divano letto (si precisa che le ridotte dimensioni del vano, inferiore ai 9 metri quadrati, ne escludono le caratteristiche di "camera"); per procedere alla regolarizzazione della difformità interna "sanabile", occorrerà presentare una pratica edilizia denominata CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), che nel caso di specie, mancando la comunicazione dell'inizio dei lavori, determina l'applicazione di sanzione pecuniaria di € 1.000,00 a cui occorre aggiungere il costo del professionista incaricato della pratica

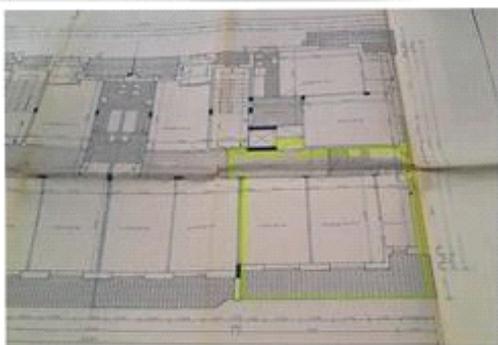
Le difformità sono regolarizzabili mediante: - per ricostituire la regolarità dei locali occorre riposizionare la porta di delimitazione tra ingresso e tinello ricostruendo il voltino in sostituzione dell'arco; -C.I.L.A. in sanatoria per regolarizzare l'avvenuta demolizione della porzione del tramezzo che originariamente separava l'attuale angolo cottura dal soggiorno; per procedere alla regolarizzazione della difformità interna "sanabile", occorrerà presentare una pratica edilizia denominata CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), che nel caso di specie, mancando la comunicazione dell'inizio dei lavori, determina l'applicazione di sanzione pecuniaria di € 1.000,00 a cui occorre aggiungere il costo del professionista incaricato della pratica

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

Costi di regolarizzazione:

- fornitura e posa porta di delimitazione tra ingresso e tinello con ricostruzione del voltino in sostituzione dell'arco: €980,00
- Parcella professionista incaricato della Pratica C.I.L.A. in sanatoria, compresi oneri fiscali ed oblazione di € 1.000,00 e diritti di segreteria da versare al Comune: €2.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

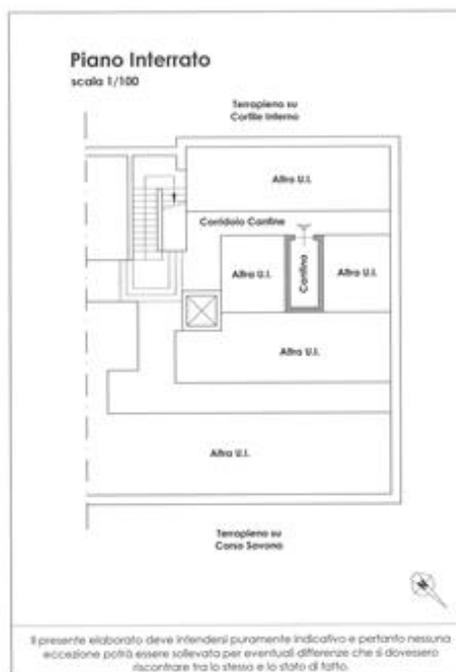


P.E. 670/1963 - Piano Tipo licenziato

P.E. 670/1963 - Prospetto licenziato



PIANTA DELL'ALLOGGIO - Stato di Fatto



PIANTA DELLA CANTINA - Stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -errata intestazione della ditta catastale, in particolare delle quote di spettanza dei due comproprietari; -a sanatoria avvenuta (vedasi conformità edilizia) occorrerà inoltrare la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, così da raffigurare correttamente la conformazione dell'appartamento.

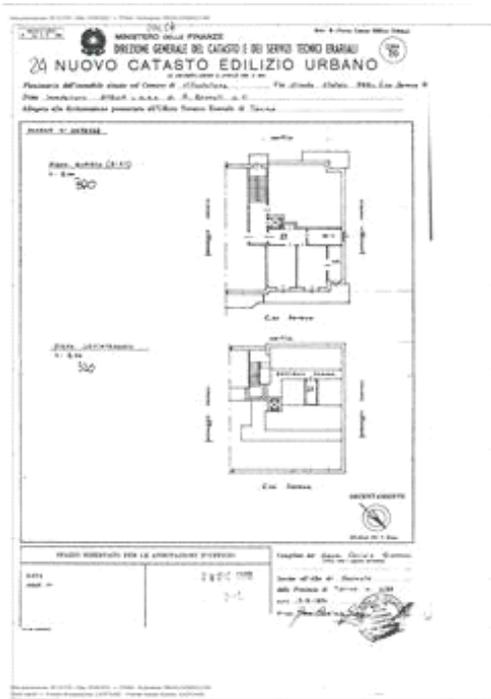
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, così da raffigurare correttamente la conformazione dell'appartamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Parcella del professionista per l'espletamento della pratica di variazione al Catasto Fabbricati (compresi oneri fiscali e diritti catastali): €690,00

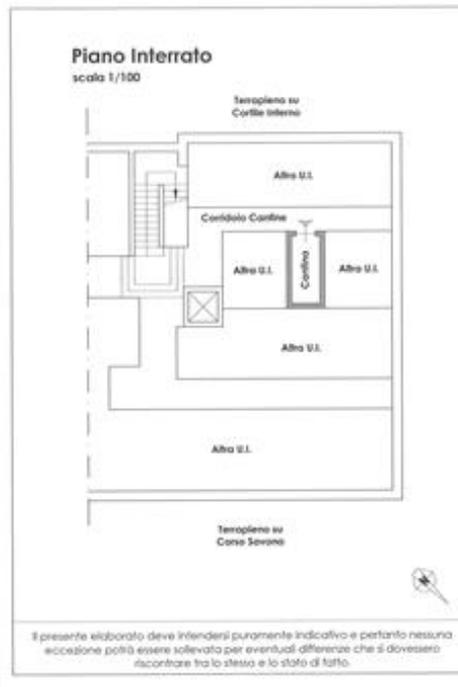
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.



Planimetria Catasto Fabbricati



PIANTA DELL'ALLOGGIO - Stato di fatto



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VILLASTELLONE CORSO SAVONA 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLASTELLONE Corso Savona 12, della superficie commerciale di **72,63** mq per la quota di:

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

Lo stabile di Corso Savona n.i 12 e 12/a di Villastellone (TO) è costituito da un fabbricato elevato a sette piani fuori terra, con al piano terreno unità ad uso sia commerciale che residenziale ed appartamenti ai piani superiori, oltre piano interrato destinato a cantine, con area di cortile circostante della complessiva superficie di mq. 2.078 (compreso il sedime del fabbricato e del basso fabbricato con box).

Il singoli piani dello stabile sono serviti da scala a due rampe per piano munita di impianto ascensore.

L'accesso all'alloggio in esame avviene dal pianerottolo del quarto piano attraverso portoncino blindato ad un battente.

L'alloggio si compone di ingresso-disimpegno, tinello con angolo cottura, una camera, locale ex cucinino e bagno, con balcone lato Corso e pertinenziale cantina nell'interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto (5° fuori terra), interno 27, ha un'altezza interna di 3,00 mt..Identificazione catastale:

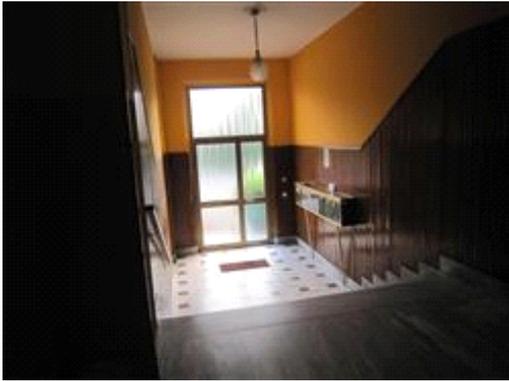
- foglio 1 particella 221 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Corso Savona n. 12, piano: quarto , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - l'alloggio, distinto con il n. 27 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, alle coerenze di: passaggio carraio, Corso Savona, alloggio n. 26, vano scala, vano corsa ascensore e alloggio n. 28; -il locale cantina al piano interrato, distinto con il n. 27 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio, alle indicative coerenze di: cantina n. 20, cantina n. 6, cantina n. 26 e corridoio comune.

In occasione della presentazione della Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati (vedasi paragrafo "CONFOMITA' CATASTALE, sarà' necessario procedere alla rettifica dell'intestazione catastale indicando il Comune di nascita di TOLVE Michele e le corrette quote di comproprietà dei dividendi).

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.





Androne al Piano terreno



Ingresso-disimpegno



Camera da letto



Tinello



Angolo cottura

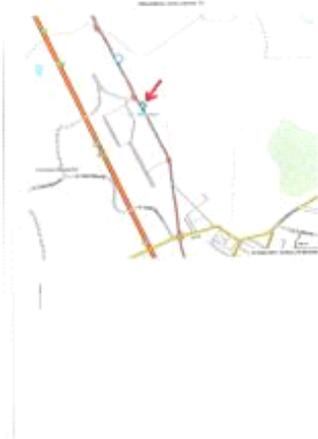


Balcone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





CARTINA TOPONOMASTICA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



Prospetto su Corso Savona



Prospetto su Corso Savona

Attestato di Prestazione Energetica (APE) - Edificio di Prestazione Energetica (EPE) - APE

INFORMAZIONI SUL RENDIMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

SOGGETTO CERTIFICATORE

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO E SUI TIPI DI INDIRIZZO

SOFTWARE UTILIZZATO

PRESTAZIONE ENERGETICA INVERNO E ESTATE

CLASSE ENERGETICA

Il presente Attestato è stato redatto in conformità con le norme di attuazione del Decreto Legislativo n° 102 del 28.02.2003 e del Decreto n° 188 del 15.06.2005, con le modifiche apportate dal Decreto n° 102 del 04.07.2006 e dal Decreto n° 115 del 08.09.2009.

Attestato Prestazione Energetica

Attestato di Prestazione Energetica (APE) - Edificio di Prestazione Energetica (EPE) - APE

INFORMAZIONI SUL RENDIMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

SOGGETTO CERTIFICATORE

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO E SUI TIPI DI INDIRIZZO

SOFTWARE UTILIZZATO

PRESTAZIONE ENERGETICA INVERNO E ESTATE

CLASSE ENERGETICA

Il presente Attestato è stato redatto in conformità con le norme di attuazione del Decreto Legislativo n° 102 del 28.02.2003 e del Decreto n° 188 del 15.06.2005, con le modifiche apportate dal Decreto n° 102 del 04.07.2006 e dal Decreto n° 115 del 08.09.2009.

Attestato Prestazione Energetica



COLLEGAMENTI

autobus

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: vetrata con porta per accesso all'androne pedonale realizzato in ferro e vetri con apertura elettrica

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: a battenti, di vecchia fattura realizzati in ferro e vetri

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: abattente, con specchiature in vetro stampato realizzati in legno tamburato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole di laterizio

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura a cassa vuota , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in lastre di marmo e piastrelle di ceramica

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: blindato realizzato in metallo con rivestimento in legno laminato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in plastica

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in piastrelle realizzato in ceramica

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: a due rampe per piano con rivestimento in marmo

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

ascensore: a funi

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in gres

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: laterocemento

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in cemento armato tradizionale

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Vano "ex cucinino"



Bagno

CLASSE ENERGETICA:

[187,71 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016 200167 0121 registrata in data 29/07/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

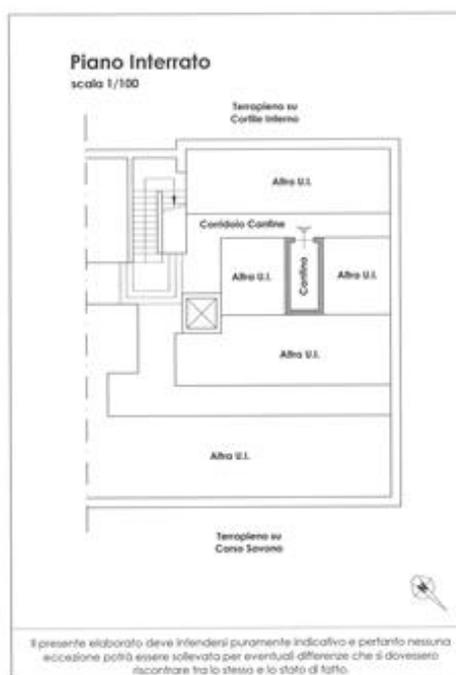
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al quarto piano (5° fuori terra)	67,00	x	100 %	=	67,00
balcone	15,00	x	30 %	=	4,50
cantina	4,50	x	25 %	=	1,13
Totale:	86,50				72,63





PIANTA ALLOGGIO



PIANTA CANTINA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

- l'edificio di Corso Savona n. 12, si trova in zona periferica del Comune di Villastellone, con destinazione mista industriale e agricola, scarsamente dotata di servizi pubblici e commerciali;
- la zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le utenze e gli allacciamenti necessari, collegata alle arterie di traffico urbano e suburbano;
- l'edificio, realizzato a metà degli anni sessanta con l'impiego di materiali di qualità corrente, si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione;
- l'abitazione in esame dispone di unica aria verso strada;
- l'unità abitativa presenta alcune irregolarità edilizie come descritte al paragrafo "CONFORMITA' EDILIZIA", eliminabili/regularizzabili.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo adottare la seguente valutazione avvalendosi sulle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie ubicate nella medesima zona omogenea.

I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali ubicate in zona



periferica del Comune di Villastellone, oscillano da un minimo €/mq. 770,00 ad un massimo di €/mq. 1.150,00. Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame, si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato", ed in particolare:

- Valore massimo pubblicato dall'O.M.I. per abitazioni di tipo economico

in condizioni normali, zona periferica di Villastellone € /mq. 1.150,00 x

- Coefficiente di tipologia (popolare) 0,95 x
- Coefficiente finiture (economiche) 0,90 x
- Coefficiente ascensore (presente) 1,00 x
- Coefficiente riscaldamento (centralizzato) 1,00 x
- Coefficiente servizi pubblici (scarsi) 1,00 x
- Coefficiente traffico (medio) 1,00 x
- Coefficiente di vetustà (oltre 40 anni) 0,80 x
- Coefficiente spazi comuni (cortile) 1,02 x
- Coefficiente stato di conservazione (normale) 1,00 x
- Coefficiente esposizione (singolo affaccio) 0,95 x
- Coefficiente stato di possesso (occupato dalla condividente) 1,00 x
- Coefficiente pertinenze esterne (un balcone) 1,00 =

Coefficiente globale 0,66 =

Valore unitario, in cifra tonda €mq. 760,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,63 x 760,00 = **55.195,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.195,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.195,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di torino 2, ufficio tecnico di Villastellone, agenzie: Tecnocasa, Tecnorete, Atrium,, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare Agenzia delle Entrate O.M.I., ed inoltre: portali internet Immobiliare.it, Cata.it, Idealista

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	72,63	0,00	55.195,00	55.195,00
				55.195,00 €	55.195,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.370,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.825,00**

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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: **€ 51.000,00**

data 30/08/2023

il tecnico incaricato
Gianluca Peroglio

