



# TRIBUNALE DI TORINO

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n° 835/2023 R.G.E.**

**PROMOSSADA:**

**--PROCEDENTE--**

**DEBITORE:**

**--DEBITORE--**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott.ssa NICOLETTA ALOJ**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



## **INCARICO**

L'Ill.mo sig. Giudice Esecutore con propria Ordinanza, provvedeva alla nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio dello scrivente sottoscritto, che prestò giuramento in conformità delle disposizioni ricevute.

== O ===== O ===== O ==

Eseguiti gli accessi presso i competenti Uffici Pubblici, nonché quello presso l'unità immobiliare pignorata unitamente al Custode giudiziario designato, da quanto è stato possibile apprendere ed accertare, il sottoscritto ritiene di poter così riferire all'Ill.mo signor Giudice Esecutore.

**1) *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;***

In comune di Torino, nel fabbricato di civile abitazione costituito in condominio, sito in Viale Falchera 58, scala 'G', elevato a tre piani f.t., senza ascensore, oltre seminterrato adibito a cantine, le seguenti porzioni immobiliari:

- al piano primo (2° f.t.): alloggio composto di ingresso living su soggiorno/pranzo, due camere, bagno privo di antibagno, un balcone abusivamente verandato; il tutto contornato in tinta rossa e distinto con il numero "3" (tre) nella pianta del piano contenuta nel disegno allegato alla scrittura privata rogito Notaio Francesco IOLI in data 01.12.1970, rep n. 104436/12060 di deposito di scrittura privata autenticata nelle firme dallo stesso notaio IOLI in data 01.12.1980 Rep. 104435, registrato a Torino il 19.12.1980 al n.57478, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 22.12.1980 ai nn. 34115/27233;
- al piano seminterrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero "3" (tre) nella pianta del piano come sopra.

Coerenze alloggio: vuoto su arretramento verso Viale Falchera, vano scala 'G', pianerottolo del piano, altra proprietà (alloggio 4 della scala 'G'), vuoto su cortile comune, altra proprietà (alloggio 4 della scala 'F');

Coerenze cantina: corridoio comune a due lati, cantina 2, terrapieno verso Viale Falchera.

IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI DI TORINO

Fg.	part.	sub.	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	Rend.
1023	4	21	3	A/3	2	5 vani	Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 70 m <sup>2</sup>	€ 271,14

Indirizzo: VIALE FALCHERA n. 58 Interno G Piano S1-1

Intestazione: --DEBITORE-- nato a TORINO (TO) il - Proprietà 1/1

Precedentemente alla variazione d'ufficio per 'allineamento mappe', l'immobile risultava distinto al N.C.E.U. del Comune di Torino come Fg. 11 part. 87 sub. 21.

Il tutto come meglio rilevasi dalle allegate visura e planimetria catastali (All. 2, 3).

**2) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;**

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

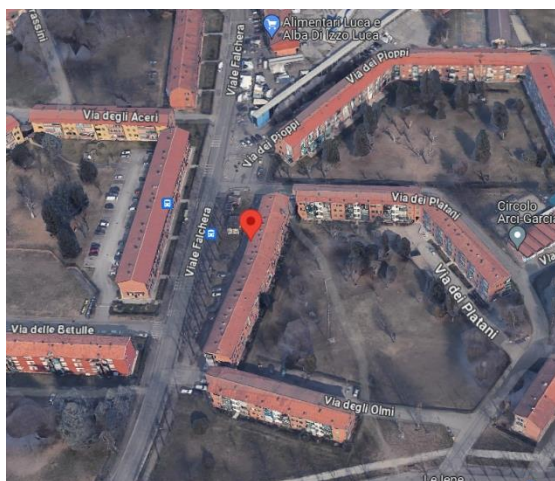
- 1) atto di compravendita a rogito notaio MARIO SARTE del 30.11.1999 Rep. 317867 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 17.12.1999 ai nn. Rg. 44744 Rp. 26287 con il quale DANTE\_1 (nata a Torino, TO, in data 19.10.1967) vendette l'immobile in esame a DANTE\_2 (nato a Comacchio, FE, in data 16.09.1934) e DANTE\_3 (nata a Comacchio, FE, in data 07.05.1936).
- 2) atto di compravendita a rogito notaio ALESSIA SIBILLE del 23.01.2017 Rep. 15828/13212 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 30.01.2017 ai nn. Rg. 3554 Rp. 2503 con il quale DANTE\_2 e DANTE\_3 vendettero l'immobile a DANTE\_4 (nato a Venaria Reale, TO, in data 09.03.1990) e DANTE\_5 (nata a Torino in data 17.09.1989).
- 3) atto di compravendita a rogito notaio MICHELE DI DOMENICO del 19.04.2019 Rep. 4897 Racc. 4052, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 26.04.2019 ai nn. Rg. 17647 Rp. 12708 con il quale DANTE\_4 e DANTE\_5 vendettero l'immobile in esame a --DEBITORE-- (nato a Torino, in data 18.03.1982) - (Proprietà alla data di trascrizione del pignoramento, All. 5).

**3) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg.**

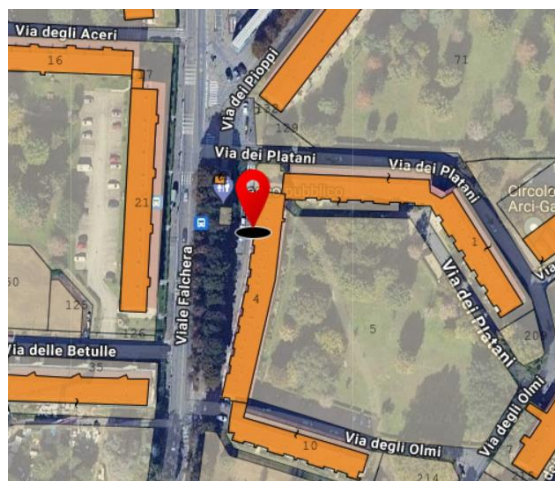
*DESCRIZIONE DETTAGLIATA:*

Trattasi di edificio condominiale per civile abitazione sito in Torino, Viale Falchera 58, elevantesi a 3 piani fuori terra, oltre piano seminterrato a cantine, facente parte di più ampio comprensorio denominato “complesso Falchera – cantiere 5726”.

La zona di ubicazione è posta nella estrema periferia nord di Torino, caratterizzata dalle torri ex ATC di fine anni '60 e da costruzioni più piccole, prevalentemente di edilizia popolare; il tutto è posto alle spalle di Corso Romania, dei centri Commerciali ‘Porte di Torino’ e del nuovo ‘To Dream’, nonché dell’imbocco dell’autostrada A4 Torino-Milano, in area ad alta densità abitativa, servita da numerose attività artigianali, commerciali, servizi e mezzi di trasporto pubblico.



*Vista 3D (fonte GoogleMaps)*



*Toponomastica di zona (fonte Stimatrix)*

Il **condominio** e le relative parti comuni presentano sinteticamente le seguenti caratteristiche (Foto 1÷4):

tamponamenti esterni rivestiti in mattoni paramano e basamento in elementi lapidei; balconi in parte sporgenti oltre il filo fabbricato ed in parte incassati, con ringhiere metalliche di parapetto; accesso allo stabile tramite portoncino in legno, vano scala pavimentato con piastrelle di graniglia, pareti tinteggiate, gradini rivestiti in lastre di marmo, parapetto in muratura con soprastante corrimano in legno; presenza di impianto citofonico.

Il fabbricato è privo di impianto ascensore.

Lo stato di conservazione complessivo, compatibilmente alla tipologia e all'epoca costruttiva, è da considerare in correnti condizioni.



*Prospetto su strada*



*Vano scala*



*Vano scala*

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** (Foto 5÷22) si riferisce sinteticamente quanto segue:

*accesso:* da pianerottolo del vano scala tramite portoncino in legno (Foto 5-6);

*pavimentazione:* piastrelle ceramiche;

*rivestimenti:* pareti intonacate e decorate; parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche nell'angolo cottura e nel bagno (Foto 7, 8, 18÷20);

*serramenti interni:* porte in legno con pannellatura piena (alcuni coprifili risultano danneggiati) – (Foto 20, 22);

*serramenti esterni:* del tipo in pvc con vetrocamera (Foto 11, 12, 14), alcune con persiane in legno ad ante;

*impianto di riscaldamento:* del tipo centralizzato, erogato tramite radiatori in ghisa (Foto 10÷12);

*impianto sanitario:* lavandino, bidet, water, box doccia (Foto 18÷20);

*Osservazioni:* alcune tubazioni impiantistiche transitano a vista (Foto 21).

Lo stato di conservazione e manutenzione appare nel complesso in correnti condizioni.

Di tutti gli impianti non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi di legge,



pertanto non vi sono garanzie in merito alla regolarità, all'esecuzione a regola d'arte ed al loro relativo corretto funzionamento.

Di pertinenza dell'unità abitativa vi è una **cantina** al piano seminterrato: la stessa presenta porta d'accesso in assi di legno, pareti in mattoni al grezzo, presenza plafoniera (Foto 25, 26).

Tutto quanto sopra come meglio rappresentato nella produzione fotografica e nelle planimetrie allegate, cui si rimanda per una più chiara e immediata percezione dei luoghi.



*soggiorno living*



*soggiorno living*



*porta finestra verso  
balcone*



*porta finestra verso  
balcone*



*balcone verandato  
abusivamente*



*camera grande*



*bagno*



*bagno*



*camera piccola*



*camera piccola*



*cantina*

**4) indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;**

A seguito del sopralluogo congiunto con il Custode giudiziario IVG si è preso atto che l'immobile risultava apparentemente nella disponibilità dell'Esecutato che lo abita unitamente al proprio nucleo familiare.

Gli accertamenti compiuti all'Agenzia delle Entrate di Torino sul nominativo del debitore evidenziano che, successivamente all'acquisto dell'immobile pignorato, NON sono stati registrati contratti locativi

a favore di terzi (All. 6).

Lo scrivente si riserva, comunque, sull'esistenza di titoli o pattuizioni posti eventualmente in essere senza la prescritta formalizzazione ai competenti Pubblici Uffici.

**5) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;**

*FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI):*

Le visure eseguite alla Conservatoria dei RR.II. di Torino con aggiornamento al 03.07.2024, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in questione, la cui cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): € 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (mutui): € 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali e legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale e prezzo di aggiudicazione" (con un minimo di € 200,00) oltre € 94,00 per imposta di bollo e tassa ipotecaria (per ogni formalità).

L'importo complessivo delle spese di cancellazione/annotamento delle formalità sarà determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore dei RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento.

1) **ipoteca volontaria**, iscritta in data 26.04.2019 a Torino ai nn. 2702/17648, a favore di --- PROCEDENTE---, contro --DEBITORE--, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 176.000,00

Importo capitale: € 88.000,00



Durata ipoteca: anni 30

Colpisce il bene pignorato: Comune di Torino, Fg. 1023 part. 4 sub. 21 (identificato precedentemente come Fg. 11 part. 87 sub. 21)

2) **pignoramento immobiliare**, trascritto in data 04.12.2023 a Torino ai nn. 50502/39189, a favore di ---PROCEDENTE---, contro --DEBITORE--.

È pignorato il seguente bene: Comune di Torino, Fg. 1023 part. 4 sub. 21 (identificato precedentemente come Fg. 11 part. 87 sub. 21).

*VINCOLI, ONERI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE*

Dagli atti di provenienza (che devono intendersi integralmente qui richiamati e trascritti) non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente, fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni (tutti da intendersi integralmente qui richiamati e trascritti).

*REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:*

Del regolamento di condominio non sono stati rinvenuti estremi di registrazione; tuttavia l'Amministratore protempore ha fornito copia del regolamento di condominio degli stabili di cui fa parte quello compendiante l'unità immobiliare pignorata (All. 7).

Dal regolamento di condominio di cui sopra, comprendente n. 4 corpi di fabbrica costituiti dagli stabili siti in "Viale Falchera n. 52/54/56/58/60 – Viale dei Platani n. 2/4/6/8/10/12 – Via degli Olmi n. 2/4/6", che si intende e deve intendersi integralmente qui richiamato in ogni sua parte e/o riferimento, si richiamano in modo particolare, ma non esclusivo:

“...omissis...

ART. 5°) ALIENAZIONE LOCALI ACCESSORI

...omissis...

*I condomini non potranno alienare le sole cantine senza alienare l'intero lotto cui i predetti locali accessori sono assegnati; è tuttavia ha concesso il parziale uso di tali locali accessori a favore dei condomini della stessa scala.*

*ART. 6° - OBBLIGHI DEI CONDOMINI – DIVIETI E DIRITTI*

*È fatto divieto di destinare i locali all'uso di qualsiasi industria rumorosa, chimica, agenzie di pegni, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose, alberghi, scuole, sale da ballo, circoli, laboratori chimici e in genere di qualsivoglia uso incompatibile col decoro e la tranquillità dell'edificio e con la moralità.*

*...omissis...*

*Art. 27°) VINCOLI*

*...omissis..."*

*CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:*

Per quanto potuto apprendere l'area sulla quale insiste il fabbricato compendiate il bene in oggetto non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

**6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;**

*SPESE CONDOMINIALI*

L'Amministratore dello stabile ha fornito allo scrivente il prospetto di cui all'allegato 8 (cui si rimanda integralmente per ogni dettaglio), aggiornato al 10/07/2024 del quale si riporta stralcio sintetico:

- Importo spese gestione ordinaria a preventivo 2024: € 910,84
- Importo spese annue di riscaldamento, come da preventivo stag. 2023/2024 : € 905,88
- Importo totale spese gestione ordinarie anni 2022 e 2023: € 1.941,37
- Importo totale spese riscaldamento stagione 2021/2022 e 2022/2023: € 2.600,12

Non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute

L'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con la parte eseguita delle spese insolite riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore; sarà pertanto suo esclusivo onere informarsi presso l'Amministratore (per ogni chiarimento e/o per un più esatto aggiornamento delle spese dovute) e/o con il Delegato per ulteriori spese a proprio carico in caso di aggiudicazione.

*PROCEDIMENTI GIUDIZIARI*

Dalle visure potute effettuare non risultano gravare sul bene eseguito ulteriori procedimenti giudiziari oltre la presente procedura esecutiva.

**7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;**

## **7.1 PRATICHE EDILIZIE**

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali di Torino risulta che la costruzione e l'abitabilità del fabbricato compendiante l'unità immobiliare pignorata, sono state autorizzate in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- permesso edilizio n. 493 del 24.07.1956 per costruzione edifici a 3 piani f.t. (All. 9);
- permesso di abitazione n. 818 del 25.10.1956 (All. 10);
- licenza edilizia n. 1196 del 07.11.1974 derivante da Ordinanza Municipale n. 12/74 del 22.02.74, con la quale il Comune di Torino concedeva l'ampliamento dei bagni e la chiusura dei terrazzini lato cortile (All. 11/a), tollerando la conseguente "eccedenza di cubatura" (All. 11/b).

Da ulteriori accertamenti eseguiti risulta che l'immobile pignorato è stato oggetto di modifiche interne tacitamente autorizzate con CILA prot. 2019 20 6591 del 26-03-2019 (All. 12).

## **7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Nonostante la legittimità di costruzione del fabbricato compendiante il bene pignorato, lo scrivente si riserva sulla loro regolarità edilizia interna/esterna in quanto all'interno del fascicolo del suddetto permesso edilizio n. 493 del 1956 non era fisicamente presente l'elaborato grafico del relativo edificio.

Fermo restando quanto sopra, dal raffronto tra stato di fatto (All. 4) e stato assentito (All. 9÷12), per quanto potuto accertare si segnalano sostanzialmente le seguenti difformità:

- rimozione della veranda a chiusura del bagno e contestualmente creazione di tamponamento murario con finestra (Foto 18, 27);
- chiusura del balcone lato strada con veranda (Foto 2, 13)
- rimozione della porta tra disimpegno e soggiorno-cucina (Foto 7)
- mancanza di impianto di aerazione forzata nel disimpegno

La veranda lato strada non è sanabile e dovrà essere necessariamente rimossa.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le rimanenti difformità possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 comma

4 del D.P.R. 380/2001 e parere favorevole dell'assemblea condominiale, previa posa della porta mancante (non è consentito il contatto diretto tra bagno e ambienti abitabili) e la realizzazione dell'impianto di aerazione previsti per legge; l'aggiudicatario dovrà, inoltre, provvedere sempre a sua cura e spese:

- a far eseguire da Tecnico abilitato accurato rilievo dei locali pignorati al fine di individuare ogni eventuale ulteriore irregolarità relativa all'immobile in esame;
- ad acquisire qualsiasi permesso richiesto al fine di dare completa evasione alla pratica, anche presso l'Assemblea/Amministratore condominiale e/o ulteriori;
- al pagamento degli importi fissi di protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa, in funzione della tipologia di abusi accertati, nonché di quant'altro richiesto per la definizione dell'intera pratica;
- all'esecuzione di ogni opera (muraria, impiantistica, amministrativa, progettuale, di collaudo, ecc.) che sarà necessaria e/o imposta dal Comune al fine di dare finita, ultimata e collaudata l'intera pratica;
- nonché, ad opere ultimate, alla presentazione delle variazioni catastali aggiornate, provvedendo al pagamento degli importi fissi di registrazione delle denunce e ad eventuali sanzioni amministrative (se dovute), determinate dall'Ufficio in funzione della eventuale tardiva presentazione.

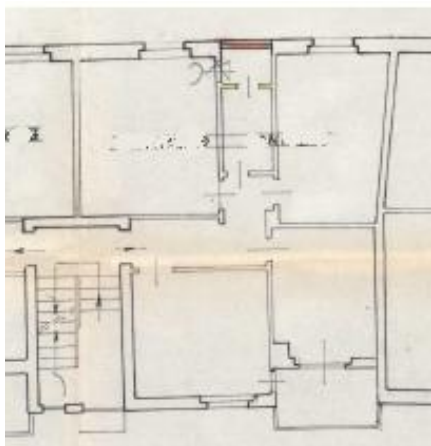
L'importo dei soli oneri amministrativi e sanzionatori, in via puramente indicativa, non vincolante e con tutte le riserve del caso, esclusi gli onorari del Professionista abilitato, può stimarsi in circa € 1.400,00 (oltre opere murarie/impiantistiche/di collaudo, ecc.).

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico dell'immobile pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico, successivamente al deposito della presente relazione.

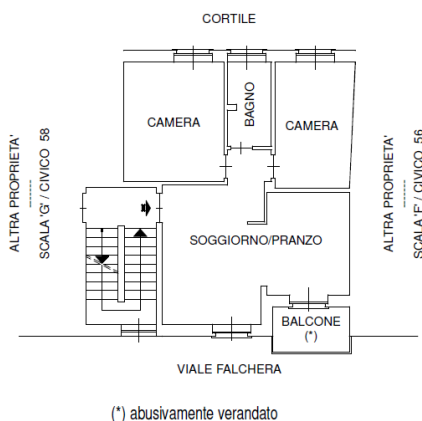
La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con

esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc. ecc.) trasferibili in quota parte di proprietà.

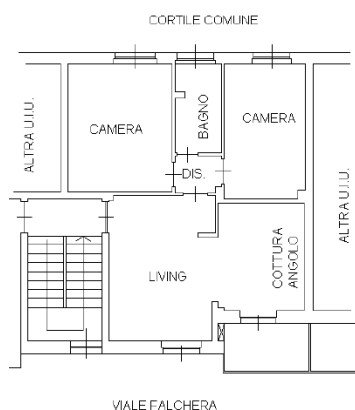
Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.



*Estratto L.E. 1196 del 1974 (All. 11.a)*



*Planimetria 'INDICATIVA' (All. 4)*



*Estratto planimetria catastale (All. 3)*

#### *IRREGOLARITA' CATASTALI RISCONTRATE*

La rappresentazione dell'alloggio nella scheda in atti (All. 3) coincide sostanzialmente con lo stato di fatto accertato ad eccezione del tramezzo mancante tra bagno e soggiorno/cucina; la cantina invece coincide con quella pertinenziale di proprietà indicata negli atti di provenienza.

Conclusa la sanatoria edilizia, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese una variazione docfa per "divisione e diversa distribuzione degli spazi interni" sostenendo il pagamento di € 100,00 per tributi catastali.



Saranno a carico dell'aggiudicatario anche i costi qui non determinabili del professionista abilitato per la predisposizione degli atti di aggiornamento e le eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla consultazione del SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) è emersa l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica nr. 2016-203998-0074 valido fino al 02.12.2026 (che trovasi allegato in calce all'atto di provenienza – All. 5).

#### CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

Descrizione	consistenza		indice	commerciale	
alloggio:	mq 67	x	100%	=	mq 67
balcone:	mq 1,60	x	30%	=	mq 0,48
cantina:	mq 7,50	x	25%	=	mq 1,86
<b>Totale (arrotondato)</b>				<b>circa</b>	<b>mq 69</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE

#### SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene in esame, rilevata graficamente dall'ultima planimetria catastale in atti, arrotondata al metro quadro, comprendente le superfici lorde di locali principali e accessori, lo spessore dei tamponamenti fino ad un massimo di cm 50, la metà dei divisori fino ad un massimo di cm 25, le superfici di balcone e cantina ridotte rispettivamente al 30% e al 25%, risulta pari a circa mq 69.

##### VALUTAZIONE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche

ed intrinseche del bene pignorato (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali e/o ulteriori, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni simili riscontrabili in zona.

Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori/mq reperiti come segue:

OMI - Agenzia delle Entrate, abitazioni economiche in stato normale, €/mq 700÷€/mq 1.050

Osservatorio FIAIP, abitazioni in buono stato abitabili, €/mq 850÷€/mq 1.100

nonché da informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile simili a quello oggetto di stima (con valori per immobili in normali condizioni compresi tra €/mq 780÷€/mq 1.240) da assumere quali valori/mq di carattere orientativo, viene individuato in €/mq 860 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile in esame, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati:

alloggio:	mq 69	x €/mq	860	=	€ 59.340,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO:					
al valore così determinato si applicano i seguenti fattori correttivi di prudenzialità:					
stato d'uso e di manutenzione				=	€ 1.420,00

cautelativa assenza garanzia di qualsivoglia vizio	=	€ 1.420,00
per regolarizzazione edilizia/catastale	=	€ 1.500,00
<b>Valore di vendita giudiziaria (arrot.)</b>		<b>€ 55.000,00</b>

**EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376-378 L. 178/202**

Trattasi di immobile per il quale non sussistono i presupposti di applicabilità dettati dalla norma in questione.

**ALLEGATI:**

1. produzione fotografica
2. visura catastale storica
3. planimetria catastale
4. planimetria 'indicativa'
5. copia atto di provenienza
6. esito ispezioni Agenzia Entrate x locativo
7. regolamento di condominio da Amm.re
8. spese condominiali da Amm.re
9. estratto permesso edilizio n. 493 del 24.07.1956
10. estratto permesso di abitazione n. 818 del 25.10.1956
11. estratto licenza edilizia n. 1196 del 07.11.1974
12. estratto CILA prot. 2019 20 6591 del 26-03-2019
13. fotografie per pubblicità
14. perizia per pubblicità

Torino, 24.07.2024

il tecnico incaricato