



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DoValue S.p.a. (mandataria di Itaca SPV Srl)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

CUSTODE:

Avv. Anna Maria Corrado

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Patrik Losano

CF:LSNPRK72L16G674V

con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 49

telefono: 0121331411

email: p.losano@libero.it

PEC: patrik.losano@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato residenziale a VAL DELLA TORRE Via Chiaberge 1, frazione Montelera, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato residenziale semi-indipendente sito in Comune di Val della Torre - Borgata Montelera - Via Chiaberge n.1, entrostante terreno pertinenziale e indipendente su tre lati, edificato a tre piani fuori terra oltre interrato, posto alle coerenze generali: Via Chiaberge, mappale n. 890, adiacenza fabbricato di cui al mappale n. 572 e mappale n. 454 tutti del F. 10 di Val della Torre, così composto:

- al piano interrato disimpegno, locale cantina e ripostiglio;
- al piano terreno (primo fuori terra) camera e bagno oltre a vano scala interno;
- al piano primo (secondo fuori terra) con accesso da scala interna, soggiorno con angolo cottura e balcone;
- al piano mansardato (terzo fuori terra) camera con servizio, cabina armadio e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T- P1-P2, ha un'altezza interna di 2,20 mt..Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 573** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 146,42 Euro, indirizzo catastale: Via Chiaberge, 1, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.900,00
Data della valutazione:	27/08/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava libero da locazioni e non utilizzato dall'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non c'è corrispondenza tra la relazione notarile e le verifiche ipotecarie ventennali fatte in occasione della presente relazione.

Nello specifico, come già riportato nella relazione informativa del Custore Avv. Anna Maria Corrado, si rileva che l'esecutata *** DATO OSCURATO *** acquisto' da *** DATO OSCURATO *** e NON da *** DATO OSCURATO *** come erroneamente indicato nella relazione notarile. Inoltre i venditori *** DATO OSCURATO *** , danti causa di *** DATO OSCURATO *** , a loro volta si resero acquirenti da *** DATO OSCURATO *** rispettivamente per i diritti di nuda propr. ed usufrutto e NON per 1/2 ciascuno come erroneamente indicato nella citata relazione notarile.

Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si è appurato che per la cancellazione delle formalità di pregiudizio elencate qui di seguito occorre considerare un costo pari a € 330,00 circa, oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le formalità sono riferite esclusivamente ai beni oggetto di pignoramento, pertanto si dovrà prevedere la cancellazione totale.

Successivamente al pignoramento e alla data del 26.08.2024, non risultano altre vicende.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/03/2006 a firma di Notaio Ioli Giovanna ai nn. 53163/19758 di repertorio, iscritta il 15/04/2006 a Agenzia delle Entrate SPI Torino 2 ai nn. 19857/4545, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 411000,00.

Importo capitale: 137000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Grava per l'intero sui beni in Val della Torre F. 10 n. 573

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 07/01/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Torino ai nn. 27791/2023 di



repertorio, trascritta il 02/02/2024 a Agenzia Entrate SPI Torino 2 ai nn. 4720/3602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Grava per l'intero sui beni in Val della Torre F. 10 n. 573

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:

Alla data del pignoramento e a seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente, **gli immobili in oggetto risultano essere in piena proprietà dell'esecutata**, così come meglio specificato nei punti successivi della presente perizia.

Dalle verifiche espletate presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I., **risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'Art. 2650 c.c.**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2006), con atto stipulato il 30/03/2006 a firma di Notaio Giovanna Ioli ai nn. 53162/19757 di repertorio, trascritto il 15/04/2006 a Agenzia delle Entrate SPI Torino 2 ai nn. 19856/12454.

*** DATO OSCURATO *** , libera di stato, acquisto' in piena proprieta' da *** DATO OSCURATO *** immobili in VAL DELLA TORRE - Via Chiaberge n.1 fabbricato di civile abitazione a 3 p.f.t., collegati da scala interna, composto da: - PS1 locale cantina - PT cucina e servizi - P1 una camera - P2 mansardato una camera il tutto su terreno pertinenziale CF F.10 n° 573 Ps1-T-1°-2° A/4 vani 4,5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (usufrutto), in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1996 fino al 11/11/1998), con atto stipulato il 19/12/1996 a firma di Notaio Pietro Boero ai nn. 115080 di repertorio, trascritto il 30/12/1996 a Agenzia delle Entrate SPI Torino 2 ai nn. 33600/23485.

Ai venditori: - *** DATO OSCURATO *** nato il 9/8/1981 a Torino - *** DATO OSCURATO *** nata il 3/1/53 in Germania pervenne con: ATTO rog. Not. Pietro Boero del 19/12/96 rep.115080, trascritto Ag Entrate SPI di Torino 2 in data 30/12/1996 ai n° 33600/23485 *** DATO OSCURATO *** per la nuda proprieta' e *** DATO OSCURATO *** per l' usufrutto, acquistarono in piena proprieta' da *** DATO OSCURATO *** immobili in VAL DELLA TORRE - Via Chiaberge n.1 fabbricato distinto al CF F.10 n° 573 PI-T-1°-2°

*** DATO OSCURATO ***



per la quota di 1/1 (Nuda proprietà), in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1996 fino al 11/11/1998), con atto stipulato il 19/12/1996 a firma di Notaio Pietro Boero ai nn. 115080 di repertorio, trascritto il 30/12/1996 a Agenzia delle Entrate SPI Torino 2 ai nn. 33600/23485.

Ai venditori: - *** DATO OSCURATO *** nato il 9/8/1981 a Torino - *** DATO OSCURATO *** nata il 3/1/53 in Germania pervenne con: ATTO rog. Not. Pietro Boero del 19/12/96 rep.115080, trascritto Ag Entrate SPI di Torino 2 in data 30/12/1996 ai n° 33600/23485 *** DATO OSCURATO *** per la nuda proprietà e *** DATO OSCURATO *** per l' usufrutto, acquistarono in piena proprietà da *** DATO OSCURATO *** immobili in VAL DELLA TORRE - Via Chiaberge n.1 fabbricato distinto al CF F.10 n° 573 PI-T-1°-2°

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di conferma di scrittura privata (dal 11/11/1998 fino al 30/03/2006), con atto stipulato il 11/11/1998 a firma di Notaio Luisa Quaglinò Rinaudo ai nn. 107617/35461 di repertorio, registrato il 30/11/1998 a Torino ai nn. 30958, trascritto il 20/11/1998 a Agenzia delle Entrate SPI Torino 2 ai nn. 37718/25869.

*** DATO OSCURATO *** o acquisto' in piena propr. da *** DATO OSCURATO *** , rispettivamente per i diritti di nuda propr. ed usufrutto: beni in VAL DELLA TORRE - Via Chiaberge n.1 fabbricato edificato ad un piano interrato, un PT, un 1°P. ed un 2°P. mansardato su terreno di insistenza e pertinenza della superficie di mq. 57 distinto al CT F.10 n° 573, costituito da: - PS1 un locale cantina - PT cucina e wc - P1 una camera - P2 mansardato una camera Il tutto distinto a CF F.10 n° 573 PI-T-1°-2°

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **120/1962**, per lavori di Posa cancello cortile, rilasciata il 30/09/1962 con il n. 120/62 di protocollo

Nulla osta N. **167/1962**, per lavori di Posa recinzione cortiletto casa, rilasciata il 10/11/1962 con il n. 167/62 di protocollo

Nulla osta N. **201/1962**, per lavori di Pavimentazione cortile, rilasciata il 15/12/1962 con il n. 201/62 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **115/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria tetto di copertura e intonacatura facciata, presentata il 07/09/1983 con il n. 3936 di protocollo, rilasciata il 21/09/1983 con il n. 115/83 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **28/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 17/02/1998 con il n. 654 di protocollo, rilasciata il 10/04/1998 con il n. 98/028 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC n. 37 del 29.07.2014, **l'immobile ricade in zona RT 10** - Aree Residenziali di antica formazione.

Norme tecniche di attuazione ed indici: **Art. 54 R.T.: AREE DI RISTRUTTURAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE** Modalità di intervento Sono ammesse le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in tale ambito di intervento le opere di demolizione e di ricostruzione sono ammesse in caso di riconoscimento di uno stato di degrado irreversibile per mezzo di perizia statica e vengono normate attraverso il rilascio di Permesso di Costruire, dove al termine ricostruzione si dà il significato di riedificazione fedele del fabbricato esistente con le medesime volumetrie, altezze, misure e collocazioni planimetriche, nonché



la riproposizione dei caratteri tipologici caratterizzanti il manufatto edilizio presenti all'atto della demolizione; operazione questa scandita da documentazione fotografica dell'oggetto da demolire e fedele ricostruzione rispettandone le scansioni tra pieni e vuoti, il materiale dominante costituente i fronti, i materiali rispecchianti caratteri tipologici secondari quali balaustre, serramenti, scuri, zoccoli, manti di copertura, ma fondamentali alla ricostruzione dell'aspetto formale del manufatto da salvaguardare. Possono essere trasformati in residenza tutti i volumi preesistenti originariamente destinati ad uso rurale, purché chiusi da tre lati mediante permesso di costruire oneroso. In considerazione della particolare tipologia costruttiva degli edifici, è ammesso, in fase di ristrutturazione o mutamento di destinazione d'uso ove non sia previsto il rifacimento degli orizzontamenti, il mantenimento di altezze interne medie pari a m. 2,40. Il recupero di detti volumi deve obbligatoriamente dare vita alla creazione di unità immobiliari con caratteristiche minime quali: una camera con superficie minima di 14,00 mq; una zona soggiorno con superficie minima di 14,00 mq volendo con annesso angolo cottura; un wc dotato di disimpegno (anti-wc). Per gli spazi a parcheggio è da prevedere un'area minima di 1 mq ogni 10 mc di volume oggetto di recupero edilizio. Gli interventi di recupero sono attuati con permesso di costruire singolo. Come regolamentato dall'ex art. 49 comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i., per i casi di particolare complessità o entità di superficie del recupero, che necessitino, su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'attuazione di urbanizzazioni particolari o dismissioni di aree, l'intervento si attuerà mediante permesso di costruire convenzionato. Per le operazioni di manutenzione che richiedono miglioramenti degli impianti igienici e sanitari e/o siano finalizzati al miglioramento funzionale delle abitazioni, sono consentiti ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile lorda esistente con un minimo comunque consentito di 25 mq. – intervento una – tantum. L'ampliamento di cui al comma precedente va utilizzato secondo quanto disposto dall'art. 51 delle presenti norme e non può essere autorizzato quando l'edificio esistente sia già stato trasformato o possa esserlo secondo quanto disposto dal 2° e 3° comma del presente articolo. Per le distanze di arretramento dei fili stradali anche per le ristrutturazioni in cui sia prevista la demolizione si mantengono i fili di fabbricazione esistenti. E' comunque fatto obbligo, per qualsiasi intervento conservare la tipologia originaria delle coperture, degli sporti e dei materiali. In sede di intervento è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate. Tali necessità in ambo i casi devono essere dimostrate mediante: a) documentazione fotografica; b) perizia redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato dalla quale risulti l'impossibilità di consolidare le parti pericolanti mediante la consueta tecnica costruttiva anche in riferimento all'adeguamento obbligatorio alla normativa antisismica; c) progetto delle opere da realizzare con rilievo quotato dell'esistente riferite al terreno circostante. In casi di particolare fatiscenza è ammessa la demolizione totale (ai sensi dell'art. 13 delle presenti norme) con fedele ricostruzione, a condizione che tale necessità sia dimostrata mediante: a) documentazione fotografica; b) perizia redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato dalla quale risulti l'impossibilità di ristrutturare il fabbricato mediante la consueta tecnica costruttiva anche in riferimento all'adeguamento obbligatorio alla normativa antisismica; c) progetto delle opere da realizzare con rilievo quotato dell'esistente riferite al terreno circostante.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle informative reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Val della Torre e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, **si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto della presente stima, NON RISULTA CONFORME alla situazione edilizia e catastale depositata agli atti.**

In sede di sopralluogo sono state riscontrate le difformità sulla distribuzione interna meglio descritte nei paragrafi successivi.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario regolarizzare tale situazione mediante la presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria e successiva variazione catastale di rettifica e aggiornamento in conformità con lo stato dei luoghi autorizzato.

Le spese di regolarizzazione indicate per le difformità edilizie e catastali, così come i costi di fiscalizzazione, sono verosimili ma andranno opportunamente verificate ed approfondite con gli



uffici comunali, poichè solo in sede di presentazione delle relative pratiche presso i competenti enti, si potrà avere specifica contezza ed ammissibilità ed esito positivo delle stesse, nonchè dei relativi oneri per diritti, oblazioni e onorari professionali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo si segnalano le seguenti difformità: tramezzature del piccolo ripostiglio nel locale cantina e assenza scala interna a chiocciola (non realizzata) oltre alla mancata rappresentazione di una nicchia lato scale nel piano interrato; la realizzazione di un tramezzo che modifica la consistenza del bagno al piano terreno e l'assenza del vano scala interna di collegamento al piano interrato; l'assenza della porta di chiusura del vano scale al piano primo; i tramezzi del bagno e cabina armadi al piano mansardato non risultano rappresentati, il tutto come risulta rappresentato nello stato legittimato degli ultimi elaborati grafici depositati agli atti (Autorizzazione Edilizia n. 28/1998 del 10.04.1998) (normativa di riferimento: D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

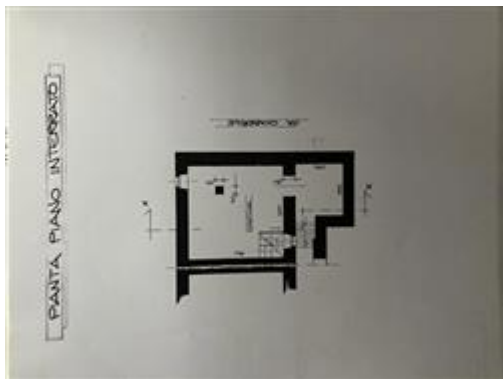
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi Art. 37 D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i. Si specifica che sia la fiscalizzazione riportata negli "oneri e costi" che l'effettiva possibilità di regolarizzazione delle difformità dovranno essere verificate ed approfondite con l'ufficio tecnico comunale e potranno essere soggette a restrizioni non accertabili dal sottoscritto in questa fase di analisi preventiva.

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

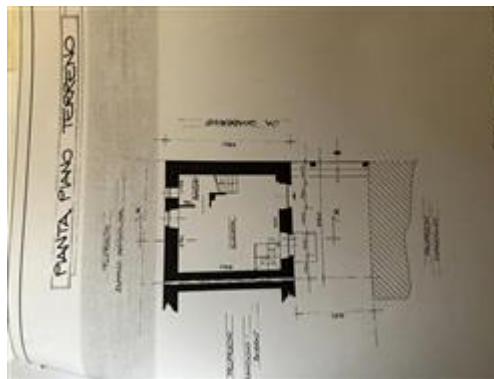
Costi di regolarizzazione:

- Redazione S.C.I.A. in sanatoria comprese sanzioni e oneri professionali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

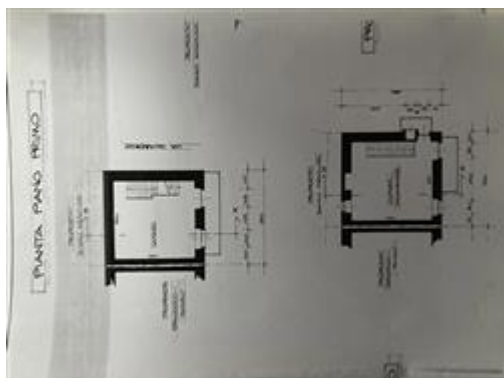


PS1 Stato legittimato (Aut. Ed. 28/98)

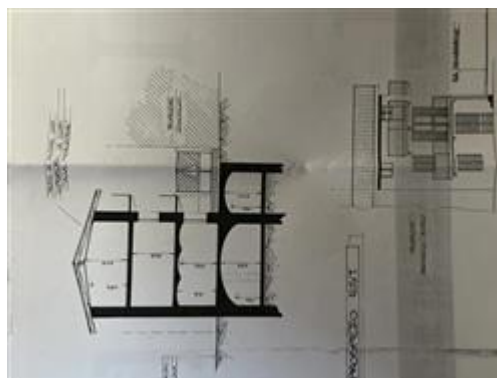


PT Stato legittimato (Aut. Ed. 28/98)





P1 Stato legittimato (Aut. Ed. 28/98)



Sezione e prospetto stato legittimato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo si segnalano le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali agli atti: assenza tramezzature locale cantina oltre alla mancata rappresentazione di una nicchia lato scale nel piano interrato; assenza del tramezzo che modifica la consistenza del bagno al piano terreno; l'assenza del tramezzo di disimpegno e della porta di chiusura del vano scale al piano primo; assenza dei tramezzi del bagno e cabina armadi al piano mansardato. (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 – D.L. 50/2017 e s.m.e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica DOCFA di rettifica ed aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

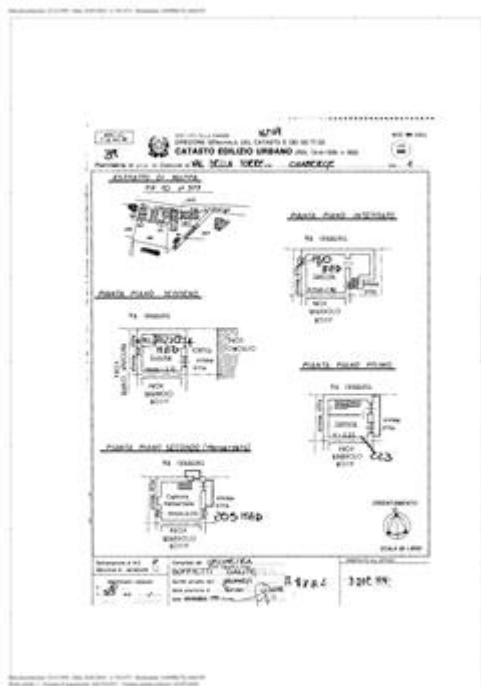
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica DOCFA compresi diritti e oneri professionali : € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg





Planimetria catastale agli atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VAL DELLA TORRE VIA CHIABERGE 1, FRAZIONE MONTELERA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato residenziale a VAL DELLA TORRE Via Chiaberge 1, frazione Montelera, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato residenziale semi-indipendente sito in Comune di Val della Torre - Borgata Montelera - Via Chiaberge n.1, entrostante terreno pertinenziale e indipendente su tre lati, edificato a tre piani fuori terra oltre interrato, posto alle coerenze generali: Via Chiaberge, mappale n. 890, adiacenza fabbricato di cui al mappale n. 572 e mappale n. 454 tutti del F. 10 di Val della Torre, così composto:

- al piano interrato disimpegno, locale cantina e ripostiglio;
- al piano terreno (primo fuori terra) camera e bagno oltre a vano scala interno;
- al piano primo (secondo fuori terra) con accesso da scala interna, soggiorno con angolo cottura e balcone;
- al piano mansardato (terzo fuori terra) camera con servizio, cabina armadio e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T- P1-P2, ha un'altezza interna di 2,20 mt..Identificazione catastale:



- **foglio 10 particella 573** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 146,42 Euro, indirizzo catastale: Via Chiaberge, 1, piano: S1-T-1-2, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1998.



Vista generale a valle di via Chiaberge



Vista generale a monte di via Chiaberge



Prospetto su via Chiaberge



Particolare ingresso e cortile pertinenziale



Particolare prospetto su Via Chiaberge e retro

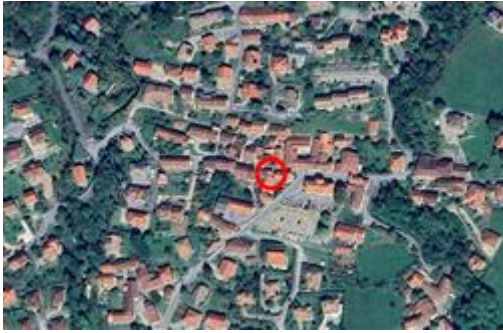


Particolare prospetto cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sacra di San Michele.





Vista satellitare del contesto



Estratto di mappa con localizzazione immobile

SERVIZI

municipio
farmacie
negozi al dettaglio
parco giochi
scuola per l'infanzia
supermercato
spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 Km (Casello Avigliana)
ferrovia distante 18 km (Stazione Avigliana)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è semi-indipendente e libero su tre lati in quanto risulta essere l'ultima porzione di una serie di edifici contigui, tipici del centro storico di borgata, principalmente destinati a residenza. L'immobile è situato nel centro storico della Borgata Montelera e si eleva a tre piani fuori terra collegati da scala interna in legno, oltre a piano interrato accessibile dalla scala esterna nel cortile.

Si accede tramite il cancello attestato sulla Via Chiaberge al civico 1 che da accesso al cortile interno di pertinenza.

Trattasi di fabbricato verosimilmente edificato tra la fine dell'800 e i primi decenni del '900, con finiture modeste e tipiche dei fabbricati rurali. La struttura del fabbricato è in muratura portante in parte con solai a volta ed a voltine in laterizio ed in parte (ultimo livello) piano in laterocemento. Il tetto è a doppia falda con struttura in legno alla piemontese e manto di copertura in coppi, in discreto stato conservativo. Le facciate esterne sono intonacate a civile ed in parte al rustico.

I locali interni del piano terreno hanno discrete finiture, risalenti ad una ristrutturazione relativamente recente avvenuta alla fine degli anni '90 del secolo scorso. Nel complesso si presentano in discrete condizioni conservative e di manutenzione. I serramenti sono in legno, coevi della data di utima



ristrutturazione e dotati di vetro camera, con scuri esterni a persiana.

L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitarie sono garantiti da una caldaia murale esterna. La distribuzione con colonne montanti e collettori e del tipo mista con radiatori e serpentina radiante a parete in alcuni locali. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti comuni ed è presente l'impianto antintrusione. Anche gli impianti nel complesso risultano essere in discreto stato di conservazione e manutenzione. Non è stato possibile reperire eventuali dichiarazioni di conformità.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : a doppia anta realizzato in metallo con apertura manuale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta e anta semplice realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno massello e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi alla piemontese con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco grezzo e civile (prospetto su cortile)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica e doghe in legno prefinite per la camera mansardata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : a doppia anta realizzato in legno massello	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : tubazioni incassate e sottopavimento con alimentazione in acquedotto municipale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : colonna montante e collettori con alimentazione in gas metano i diffusori sono in pannelli radianti a parete e radiatori in alluminio conformità: conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antifurto</i> : con rilevatori volumetrici conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in misto acciaio-cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a doppia falda costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a unica rampa realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : a voltine e volte con struttura portante in legno e laterizio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Locale interno piano terra



Bagno piano terra



Soggiorno con angolo cottura piano primo



Camera piano mansardato



Bagno locale mansardato



Cantina

CLASSE ENERGETICA:



[156,58 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20171022720028 registrata in data 17/05/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	95,00	x	100 %	=	95,00



Balconi	8,00	x	25 %	=	2,00
Cantina	40,00	x	20 %	=	8,00
Totale:	143,00				105,00



Rilievo Piano Interrato



Rilievo Piano Terreno



Rilievo Piano Primo



Rilievo Piano Secondo (mansardato)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili in oggetto si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, conservazione, finiture e dotazioni impiantistiche, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e considerato l'andamento di mercato con particolare riferimento a compravendite avvenute in zona nel Comune di Val della Torre (TO), hanno concorso a determinare il

più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Sulla base delle indagini di mercato svolte e quanto sopra riportato, si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 750,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 105,00 x 750,00 = **78.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Rivoli, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Val della Torre, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, OICT, Borsini immobiliari, etc., ed inoltre: ricerca comparabili con transazioni avvenuta in zona per beni simili

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	105.00	0.00	78.750,00	78.750,00
				78.750,00 €	78.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.250,00**

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: **€. 330,00**



Riduzione per arrotondamento: €. 20,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 73.900,00

data 27/08/2024

il tecnico incaricato
Patrik Losano

