



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 282/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO V. SOMALIA 35-37

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Jolanda NOLI

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Emanuela Malerba

CF:MLRMNL74C57L219K
con studio in TORINO (TO) CORSO RE UMBERTO n. 146
telefono: 0119710118
email: emanuela.malerba@laborando.it
PEC: emanuela.malerba@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 282/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a MONCALIERI VIA SOMALIA 35/B, quartiere BORG SAN PIETRO, della superficie commerciale di **62,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locali facenti parte della casa sita nel comune di Moncalieri, distinta con il c.n. 35B della Via Somalia , è più precisamente:

-- **locale commerciale posto al piano terra (1° f.t.):** composto da un locale principale, un locale di disimpegno che funge anche da antibagno, dal quale si accede ad un vano retro e ad un bagno. Risulta distinto con la lettera "B" e tinteggiato in viola nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" del regolamento di condominio alle coerenze: Via somalia, androncino pedonale, vanoscala, cortile comune e corpo di fabbricato di via Somalia n. 37;

Il vano retro risulta ceco e privo di ventilazione. La pavimentazione dei locali è in gress porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Dalla via Somalia si accede da una porta in ferro e vetro e sullo stesso lato frontalmente è presente una vetrina in ferro e vetro ad anta fissa. Tutte e due i serramenti hanno un sopraluce apribile a vasistas. Dal disimpegno si accede al cortile tramite porta in metallo e vetro a due battenti, il bagno presenta un serramento in pvc con vetrocamera. La vetrina ed i serramenti lato cortile sono protetti da avvolgibili in ferro. Le porte interne sono in legno risulta mancante la porta che va dal vano principale accede al locale disimpegno

Il bagno è completo di lavabo, wc, bidet e piatto doccia con rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti radiatori muniti di termovalvola e contabilizzatori di calore tranne il locale adiacente il bagno che ne risulta sprovvisto.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con boiler elettrico posto nel bagno.

L'altezza dei locali è di circa mt 3,80. Nel bagno è stato realizzato un ribassamento. La parete adiacente al bagno non è a tutta altezza.

-- **locale ad uso cantina al piano interrato** quale risulta con il n. 6 (sei) nella pianta del relativo regolamento di condominio alle coerenze : via somalia, cantina n. 5, corridoio comune e cantina n. 7 (sette).

Le pareti, il soffitto e la pavimentazione sono al rustico. La porta di accesso è in legno. Presenta al suo interno servitù per passaggio di tubazione condominiale.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche , esclusive e/o comuni posate a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, è stato rilevato uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, indicando altresì che i vetri, dei serramenti esterni lato strada e del serramento di accesso al cortile, risultavano rotti e/o mancanti pregiudicando l'utilizzo del bene.

E' compresa nella vendita la quota di comproprietà pari a d un metà indivisa del gabinetto posto nell'androncino del vano scala posto al piano terra.

Il portone pedonale, posto al civico 35 della Via Somalia, è in ferro verniciato con vetro completo di



impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 6 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine ed un sottotetto, ha struttura in cemento armato, la facciata su strada è rivestita in marmo sino all'intradosso del primo piano mentre sono intonacate e tinteggiate per la restante altezza; quella verso cortile è intonacata e tinteggiata per tutta l'altezza, i balconi sono aggettanti con soletta e ringhiera in muratura e parte della ringhiera in ferro verniciato per quelli verso cortile sono con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato con disegno semplice. L'edificio è provvisto di impinato ascensore.

Il Condominio di cui è parte l'immobile pignorato è costituito da due stabili precisamente Via somalia n. 35 e n. 37 con accesso da detta via e basso fabbricato di Via C. Battisti n. 10 con accesso da androne carraio di detta via ad uso officine e garage per auto.

Lo stato di manutenzione del condominio è discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1223 sub. 146 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 243,25 Euro, indirizzo catastale: Via Somalia n. 35/B, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.905,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.905,23
Data della valutazione:	03/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/1997 a firma di Notaio Mazzucco Luigi ai nn. 23044/11354 di repertorio, iscritta il 20/05/1997 a Torino 2 ai nn. 15312/2280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di cambiali.

Importo ipoteca: lire 105.256.000.

Importo capitale: lire 105.256.000.

La formalità è riferita solamente a Via somalia 35 Moncalieri - Foglio 1 particella 1223 subalterno 2 ora 146.

Detta iscrizione non risulta indicata nel certiicato ipotecario depositato dal creditore precedente

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/10/2015 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 4705/2015 di repertorio, iscritta il 19/01/2016 a Torino 2 ai nn. 1685/257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza ingiunzione esecutiva.

Importo ipoteca: € 145000,00.

Importo capitale: € 135.049,26.

La formalità è riferita solamente a Via somalia 35/B Moncalieri - Foglio 1 Particella 1223 subalterno 146

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/07/2017 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 361 di repertorio, iscritta il 14/11/2017 a Torino 2 ai nn. 45960/8273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 255.000,00.

Importo capitale: € 240.051,22.

La formalità è riferita solamente a Via Somalia 35/B Moncalieri - F 1 Particella 1223 subalterno 146

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/03/2022 a firma di Tribunale di Foggia ai nn. 590 di repertorio, iscritta il 21/12/2022 a Torino 2 ai nn. 56347/10520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condonna.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 156.139,52 .

La formalità è riferita solamente a Moncalieri - Foglio 1 Particella 1223 subalterno 146

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/04/2023 a firma di ufficiale giudiziario di torino ai nn. 7142/2023 di repertorio, trascritta il 19/04/2023 a Torino 2 ai nn. 16538/12538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Via Somalia 35/B Moncaàieri - Foglio 1 particella 1223 subalterno 146

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: **€ 1.947,30**

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



Millesimi condominiali: **29,1**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 14.695,15**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: E' compresa nella vendita la quota di comproprietà pari a d un metà indivisa del gabinetto posto nell'androne del vano scala posto al piano terra

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio situato in Moncalieri, Via Somalia 35, di cui sono parte gli immobili pignorati, è disciplinato dal regolamento di Condominio depositato con atto Notaio Giovanni Gramaglia in data 31 gennaio 1985 registrato a Torino in data 11/02/1985 al n. 8770 nelle cui allegate tabelle relative agli immobili pignorati sono attribuiti 29,1 millesimi.

come riferito dall'Amm.re pro tempore del Condominio le spese preventive gestione ordinarie e riscaldamento sono pari a circa 1.947,30 e alla data attuale le spese condominiali ordinarie, personali e di riscaldamento scadute e insolute risultano essere le seguenti:

-- gestione ordinaria 2023 totale speso € 3.842,77 , gestione precedente € 6.042,05= per un totale di € 9.884,82

-- gestione riscaldamento 2023 totale speso € 506,07, gestione precedente € 4.304,26= per un totale di € 4.810,33

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1993), con atto stipulato il 30/12/1993 a firma di Notaio Gianelli ai nn. 50731/7155 di repertorio, registrato il 17/01/1994 ai nn. 1855, trascritto il 25/01/1994 a Torino 2 ai nn. 2392/1792.

Il titolo è riferito solamente a Via Somalia 35 Moncalieri - Foglio 1 n. 1223 sub 2.

Al momento dell'acquisto l'immobile era censito in categoria C/1 (negozi)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio a costruire N. **121**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova edificio uso civile abitazione e negozi, presentata il 28/06/1954, rilasciata il 25/10/1954 con il n. 121 di protocollo, agibilità del 15/04/1955

Denuncia inizio attività N. **51552** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione ascensore esterno lato cortile, presentata il 30/09/1996 con il n. 51552 di protocollo

Variante al progetto originario - installazione ascensore esterno lato cortile N. **53685** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/11/1997 con il n. 53685 di protocollo.

Esecuzione differente per locale macchina posto sul tetto invece che nel sottoscala piano cantine



come da progetto originario

Collaudo Cemento armato **N. 121** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/11/1954.

Certificato di collaudo indicato nella abitabilità pratica 121

Denuncia Inizio attività **N. 46668** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria - rifacimento frontespizio lato strada e cortile, presentata il 03/09/2004 con il n. 46668 di protocollo.

Fine lavori con collaudo del 02/05/2006

Comunicazione inizio lavori asseverata **N. 27017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rimozione manto di copertura e listellatura.Posa di nuovo mnto di coperturalistellatura,falderia, colmi, n.2 velux e linea vita, presentata il 07/05/2019 con il n. 27017 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta vuoto come si rileva dalla documentazione fotografica senza caratteristiche abitative

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il locale verso strada è stata ridotta a favore del vano scala; - diversa distribuzione interna con creazione di bagno (normativa di riferimento: DPR 380/01)

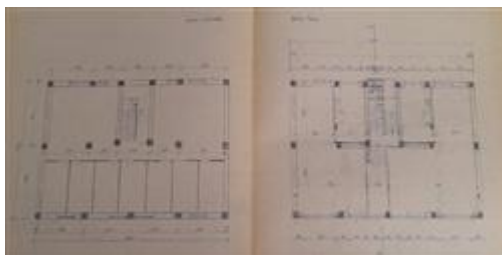
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza edilizia in sanatoria per diversa distribuzione interna, consistenti nella creazione e demolizione di tratti di muratura con creazione di bagno. Nel caso si volesse mantenere la categoria catastale (abitazione) sarà indispensabile verificare tutti i parametri urbanistici/edilizi e presentare regolare domanda di autorizzazione per cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a residenziale. Acquisendo delibera condominiale Saranno da quantificare onorari professionisti, oneri urbanistici e diritti di segreteria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario professionale per pratica edilizia in sanatoria: €1.500,00
- diritti di segreteria : €90,00
- sanzione: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 60 gg



stato autorizzato



stato di fatto



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione tramezzature interne - diversa destinazione d'uso dell'immobile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento atti catastali - variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio e diversa distribuzione interna

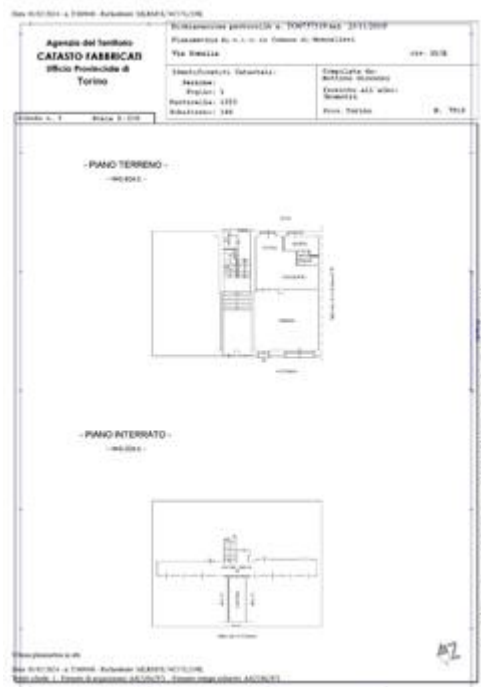
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali redazione e presentazione variazione catastale: €350,00
- diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Al momento dell'acquisto l'immobile era censito in categoria C/1; in data 23/11/2010 con pratica n. TO0757319 veniva variata la categoria da Negozio a Abitazione senza depositare istanza edilizia presso l'ufficio edilizia privata

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**BENI IN MONCALIERI VIA SOMALIA 35/B, QUARTIERE BORGO SAN PIETRO
DI CUI AL PUNTO A**

a MONCALIERI VIA SOMALIA 35/B, quartiere BORGO SAN PIETRO, della superficie



commerciale di **62,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Locali facenti parte della casa sita nel comune di Moncalieri, distinta con il c.n. 35B della Via Somalia , è più precisamente:

-- **locale commerciale posto al piano terra (1° f.t.):** composto da un locale principale, un locale di disimpegno che funge anche da antibagno, dal quale si accede ad un vano retro e ad un bagno. Risulta distinto con la lettera "B" e tinteggiato in viola nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" del regolamento di condominio alle coerenze: Via somalia, androncino pedonale, vanoscala, cortile comune e corpo di fabbricato di via Somalia n. 37;

Il vano retro risulta ceco e privo di ventilazione. La pavimentazione dei locali è in gress porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Dalla via Somalia si accede da una porta in ferro e vetro e sullo stesso lato frontalmente è presente una vetrina in ferro e vetro ad anta fissa. Tutte e due i serramenti hanno un sopralucente apribile a vasistas. Dal disimpegno si accede al cortile tramite porta in metallo e vetro a due battenti, il bagno presenta un serramento in pvc con vetrocamera. La vetrina ed i serramenti lato cortile sono protetti da avvolgibili in ferro. Le porte interne sono in legno risulta mancante la porta che va dal vano principale accede al locale disimpegno

Il bagno è completo di lavabo, wc, bidet e piatto doccia con rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti radiatori muniti di termovalvola e contabilizzatori di calore tranne il locale adiacente il bagno che ne risulta sprovvisto.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con boiler elettrico posto nel bagno.

L'altezza dei locali è di circa mt 3,80. Nel bagno è stato realizzato un ribassamento. La parete adiacente al bagno non è a tutta altezza.

-- **locale ad uso cantina al piano interrato** quale risulta con il n. 6 (sei) nella pianta del relativo regolamento di condominio alle coerenze : via somalia, cantina n. 5, corridoio comune e cantina n. 7 (sette).

Le pareti, il soffitto e la pavimentazione sono al rustico. La porta di accesso è in legno. Presenta al suo interno servitù per passaggio di tubazione condominiale.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche , esclusive e/o comuni posate a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, è stato rilevato uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, indicando altresì che i vetri, dei serramenti esterni lato strada e del serramento di accesso al cortile, risultavano rotti e/o mancanti pregiudicando l'utilizzo del bene.

E' compresa nella vendita la quota di comproprietà pari a d un metà indivisa del gabinetto posto nell'androncino del vano scala posto al piano terra.

Il portone pedonale, posto al civico 35 della Via Somalia, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 6 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine ed un sottotetto, ha struttura in cemento armato, la facciata su strada è rivestita in marmo sino all'intradosso del primo piano mentre sono intonacate e tinteggiate per la restante altezza; quella verso cortile è intonacata e tinteggiata per tutta l'altezza, i balconi sono aggettanti con soletta e ringhiera in muratura e parte della ringhiera in ferro verniciato per quelli verso cortile sono con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato con disegno semplice. L'edificio è provvisto di impinato ascensore.

Il Condominio di cui è parte l'immobile pignorato è costituito da due stabili precisamente Via somalia n. 35 e n. 37 con accesso da detta via e basso fabbricato di Via C. Battisti n. 10 con accesso da androne carraio di detta via ad uso officine e garage per auto.

Lo stato di manutenzione del condominio è discreto.



Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1223 sub. 146 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 243,25 Euro, indirizzo catastale: Via Somalia n. 35/B, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



vista su strada



vista interno cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, 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.



Estratto Toponomastico



Vista su strada condominio Via Somalia 35

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 600 mt
ferrovia distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[322,206 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2015 206362 0057 registrata in data 11/05/2015

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
negozio	61,00	x	100 %	=	61,00
locale cantina	4,60	x	25 %	=	1,15
Totale:	65,60				62,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: MONCALIERI - VIA CARDUCCI - In zona commerciale e residenziale proponiamo ufficio/ studio totalmente e finemente ristrutturato recentemente al piano terra, composto da tre locali ed un bagno, avente anche accesso dal cortile.

Indirizzo: Via Carducci 19

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 892,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2024

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Unità immobiliare è ubicata all'interno di un negozio di 120 mq composto da ampio vano frontale, due retri, due cantine, canna fumaria.

Indirizzo: Via Roma

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:



Prezzo: 98.000,00 pari a 816,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Immobyli

Descrizione: Negozio angolare con cinque vetrine su strada di ampia metratura composto da : ampia zona di esposizione con soppalco, bagno e retro con finestra su interno cortile e cantina

Indirizzo: Via Fretalli Rosselli

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 844,83 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	58.000,00	98.000,00	98.000,00
Consistenza	62,15	65,00	120,00	116,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	1,00
Prezzo unitario	-	892,31	816,67	844,83

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	816,67	816,67	816,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		58.000,00	98.000,00	98.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-2.327,50	-47.244,17	-43.977,50
Prezzo corretto		55.672,50	50.755,83	54.022,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **53.483,61**

Divergenza: 8,83% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,15 x 860,56 = **53.483,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



Decurtazione per adeguamento valori OMI	-8.022,57
---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.461,23
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.461,23

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Moncalieri, agenzie: Immobiliare .it, osservatori del mercato immobiliare Omi

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		62,15	0,00	45.461,23	45.461,23
				45.461,23 €	45.461,23 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.556,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.905,23**

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 **€. 42.905,23**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 03/06/2024

il tecnico incaricato
geom. Emanuela Malerba

