



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 245/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
OLYMPIA SPV SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
GOP dr.ssa Elisabetta DURETTO

CUSTODE:  
avv. Alessandro MAZZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ing. Diego Paltanin**

CF: PLTDGI65B17L219A  
con studio in COLLEGNO (TO) VIA TORQUATO TASSO, 22/B  
telefono: 00390110466840  
email: paltanin@inrete.it  
PEC: diego.paltanin@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 245/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a TORINO via Verres 17, quartiere Circostrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) già quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **71,54** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano 2° (3° p.f.t.), con accesso dalla scala condominiale, composto da due camere, soggiorno con piccolo ingresso, cucina, servizio igienico, disimpegno e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato nella planimetria allegata all'atto di provenienza a rogito del notaio Caterina Bima di Torino in data 10.09.2003, repertorio n. 83669/13643, registrato a Torino il 15.09.2003 al n. 3296. Lo scrivente estimatore segnala che la planimetria citata riporta una rappresentazione errata dell'estensione della cantina. Dalla lettura dell'atto di provenienza ai danti causa dei debitori eseguiti a rogito del notaio Natale De Lorenzo di Torino in data 05.07.1996, repertorio n. 43054/12177, risulta che la cantina compravenduta è distinta con il n. "31", in modo congruo con lo stato dei luoghi, e le coerenze ivi riportate concordano con quelle effettive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (3° p.f.t.), ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 1128 particella 335 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: via Verres n. 17, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da precedente identificativo catastale foglio 50 particella 235 sub. 25 a seguito di variazione del 10/04/2006, pratica n. TO0157751, in atti dal 10/04/2006, prot. n. 81086.9/2006, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: via Chatillon, via Verres, altro alloggio e vano scala; per la cantina: cantina n. 30, sottosuolo cortile, cantina n. 32, corridoio comune.

La superficie catastale dell'immobile è pari a 75 mq (totale escluse aree scoperte 74 mq). L'identificativo catastale foglio 50 particella 235 sub. 25 deriva dal precedente identico a seguito di variazione del 11/04/1995, in atti dal 08/03/1999, prot. n. 8964.1/1995, eseguita per diversa distribuzione spazi interni. L'identificativo catastale non ha subito ulteriori modifiche o variazioni dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. La rappresentazione della cantina nella scheda catastale non è corretta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1993.

**A.1** **cantina**, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero 31.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,54 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,37 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.170,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.000,00
Data della valutazione:	03/11/2024

## 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/09/2003 a firma di notaio Caterina BIMA di Torino ai nn. 83670/13644 di repertorio, iscritta il 17/07/2023 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 31434/4338, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 199.000,00 €.

Importo capitale: 99.500,00 €.

Durata ipoteca: 25.

Iscritta in rinnovazione dell'iscrizione nn. 45789/8828 in data 17/09/2023.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/02/2024 a firma di Ufficiale Giudizioario della Corte d'Appello di Torino ai nn. 4986 di repertorio, trascritta il 11/04/2024 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 14673/11645, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento di immobili.

PIgnoramento trascritto per la complessiva somma di 61.065,07 € oltre a interessi e spese.

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:	<b>€. 845,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 11.528,95</b>
Millesimi condominiali:	<b>36/1000</b>
Ulteriori avvertenze:	

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono desunte sulla base di quanto riferito dall'Amministratore di Condominio.

Regolamento di Condominio dello "stabile in Torino (TO) via Verres n. 17" depositato con atto ricevuto dal notaio Perotti in data 03.03.1994, repertorio n. 200783, registrato a Torino il 10.03.1994 al n. 6627 e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16335/11022 del 08.07.1996.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2003), con atto stipulato il 10/09/2003 a firma di notaio Caterina BIMA di Torino ai nn. 83669/13643 di repertorio, registrato il 15/09/2003 a Torino ai nn. 3296, trascritto il 17/09/2003 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 45783/31669.

Proprietà in regime di comunione dei beni con EPETI Grace Viviane

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2003), con atto stipulato il 10/09/2003 a firma di notaio Caterina BIMA di Torino ai nn. 83669/13643 di repertorio, registrato il 15/09/2003 a Torino ai nn. 3296, trascritto il 17/09/2003 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 45783/31669.

Proprietà in regime di comunione dei beni con BOUABRE Bahi Constant

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/09/2003), con atto stipulato il 05/07/1996 a firma di notaio Natale DE LORENZO di Torino ai nn. 43054/12177 di repertorio, trascritto il 08/07/1996 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16335/11022

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/09/2003), con atto stipulato il 05/07/1996 a firma di notaio Natale DE LORENZO di Torino ai nn.

43054/12177 di repertorio, trascritto il 08/07/1996 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16335/11022

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Art. 26 della legge 47/85 N. **1993-9-2313**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e successiva ricostruzione dei tramezzi in muratura suddividenti gli ambienti costituenti l'alloggio, presentata il 29/06/1993 con il n. 93/9/2313 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale R3

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa configurazione dei tramezzi interni; in particolare nello stato di fatto è presente un tramezzo che divide la zona ingresso dalla cucina che non è riportato nella planimetria reperita (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, art. 6 bis comma 5)

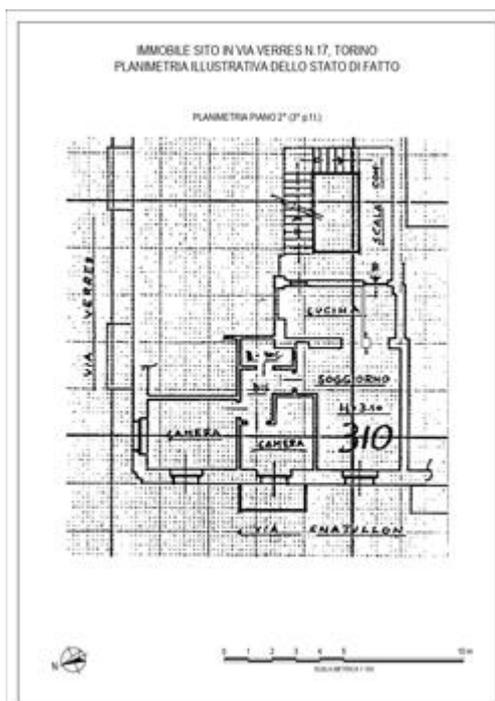
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

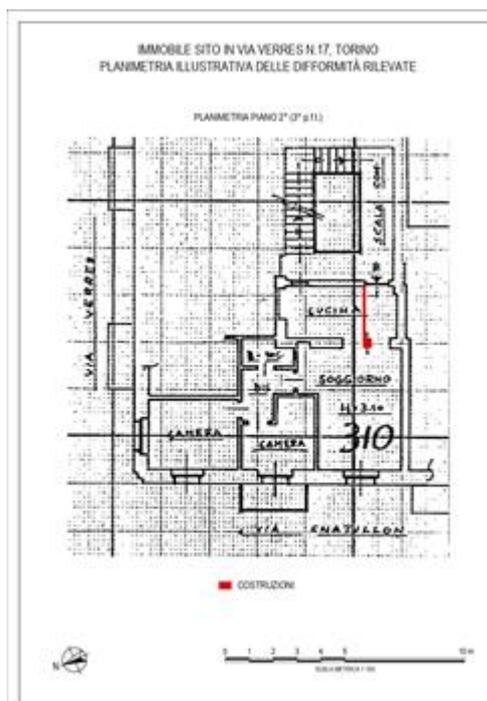
- presentazione di pratica edilizia di CILA in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

La verifica di conformità è stata eseguita con riferimento alla planimetria catastale, risalente ad epoca successiva alla pratica edilizia citata, in quanto nella suddetta pratica non è presente alcun elaborato grafico



stato di fatto dell'alloggio



stato di difformità dell'alloggio

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa configurazione dei tramezzi interni; in particolare nello stato di fatto è presente un tramezzo che divide la zona ingresso dalla cucina che non è riportato nella planimetria reperita

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica catastale per esatta rappresentazione grafica: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative ai vari impianti presenti (elettrico, idrico.-sanitario, riscaldamento, adduzione gas naturale) (normativa di riferimento: D.M: 37/08)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

BENI IN TORINO VIA VERRES 17, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 6 (BARRIERA DI MILANO - REGIO PARCO - BARCA - BERTOLLA - FALCHERA - REBAUDENGO - VILLARETTO) GIÀ QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO via Verres 17, quartiere Circostrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) già quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **71,54** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano 2° (3° p.f.t.), con accesso dalla scala condominiale, composto da due camere, soggiorno con piccolo ingresso, cucina, servizio igienico, disimpegno e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato nella planimetria allegata all'atto di provenienza a rogito del notaio Caterina Bima di Torino in data 10.09.2003, repertorio n. 83669/13643, registrato a Torino il 15.09.2003 al n. 3296. Lo scrivente estimatore segnala che la planimetria citata riporta una rappresentazione errata dell'estensione della cantina. Dalla lettura dell'atto di provenienza ai danti causa dei debitori eseguiti a rogito del notaio Natale De Lorenzo di Torino in data 05.07.1996, repertorio n. 43054/12177, risulta che la cantina compravenduta è distinta con il n. "31", in modo congruo con lo stato dei luoghi, e le coerenze ivi riportate concordano con quelle effettive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (3° p.f.t.), ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 1128 particella 335 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: via Verres n. 17, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da precedente identificativo catastale foglio 50 particella 235 sub. 25 a seguito di variazione del 10/04/2006, pratica n. TO0157751, in atti dal 10/04/2006, prot. n. 81086.9/2006, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: via Chatillon, via Verres, altro alloggio e vano scala; per la cantina: cantina n. 30, sottosuolo cortile, cantina n. 32, corridoio comune.

La superficie catastale dell'immobile è pari a 75 mq (totale escluse aree scoperte 74 mq). L'identificativo catastale foglio 50 particella 235 sub. 25 deriva dal precedente identico a seguito di variazione del 11/04/1995, in atti dal 08/03/1999, prot. n. 8964.1/1995, eseguita per diversa distribuzione spazi interni. L'identificativo catastale non ha subito ulteriori modifiche o variazioni dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. La rappresentazione della cantina nella scheda catastale non è corretta.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1993.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

- biblioteca
- spazi verde
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- supermercato



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m  
ferrovia distante 1,40 km  
tangenziale distante 4,20 km

nella media   
nella media   
nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in argomento è costituito da un edificio residenziale plurifamiliare sito in Torino, via Verres n. 17 angolo via Chatillon, ed è composto da n. 1 scala condominiale; ha le seguenti caratteristiche:

- **caratteristiche generali:** edificio a quattro piani fuori terra e un piano interrato; il piano terra è destinato ad attività commerciali (negozi), i piani superiori sono a destinazione d'uso residenziale, il piano interrato è destinato a cantine; l'edificio si articola su n. 1 scala condominiale priva di impianto ascensore; sul retro del fabbricato è presente un'area condominiale scoperta adibita a cortile comune e parcheggio, pavimentata in parte in battuto di cemento e in parte in acciottolato;
- **struttura:** struttura in elevazione in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti a volta in laterizio, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni pieni, manto di copertura in tegole di laterizio;
- **facciate lato strada:** intonacate e tinteggiate, il piano terreno ha facciata in intonaco lavorato con motivi ornamentali a fasce orizzontali; i balconi hanno soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra e hanno balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; i serramenti sono in legno con vetro semplice e ante a persiana in legno;
- **facciata lato cortile:** intonacata e tinteggiata; i balconi hanno soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra e hanno balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; i serramenti sono in parte in legno con vetro semplice e in parte in alluminio anodizzato color bronzo con vetro camera;
- **ingresso e vano scale:** l'ingresso dalla pubblica via avviene tramite un portone pedonale e carraio in legno che dà accesso all'androne pavimentato in lastre di pietra e piastrelline in cemento e con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; dall'androne si accede al cortile condominiale per mezzo di un portone a due ante in acciaio verniciato e vetro; la scala ha gradini in pietra, pianerottoli in piastrelle di cotto colorate, balaustra in acciaio verniciato con motivi decorativi e mancorrente in legno;
- **impianti condominiali:** il fabbricato è dotato di impianto citofonico e degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario, antenna TV); è privo di impianto ascensore di riscaldamento centralizzato;
- **condizioni generali:** il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione.

L'alloggio in argomento è posto al piano 2° (3° p.f.t.), con accesso dalla scala condominiale ed è composto da due camere, soggiorno con piccolo ingresso, cucina, servizio igienico, disimpegno e un

balcone; presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: dal pianerottolo del vano scale del 2° piano tramite un portoncino blindato rivestito in legno;
- soggiorno con ingresso: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati;
- cucina: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; presso la zona cucina la parete è rivestita in piastrelle di ceramica 15x15 cm fino all'altezza di 150 cm circa;
- n. 2 camere da letto: pavimenti in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- bagno: pavimento in piastrelle di ceramica 15x15 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x15 cm fino all'altezza di 200 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia con box in acciaio verniciato e policarbonato; è privo di finestre esterne, è dotato di una piccola finestra che si apre sul vano scale condominiale e di elettroestrattore; nelle parti alte delle pareti sono presenti zone con tinteggiatura in parte sfogliata, presumibilmente a causa dell'umidità;
- balcone lato strada: pavimento in piastrelle di gres ingelivo 10x20 cm; ringhiera in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura cieca;
- serramenti esterni: in legno con vetro semplice, dotati di ante in legno a persiana;
- impianto di riscaldamento: autonomo, servito da caldaia murale alimentata a gas naturale (metano) installata nel locale cucina; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori in parte a colonne in acciaio e in parte a piastre in acciaio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento;
- impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, riscaldamento, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); per tali impianti, di esecuzione non recente, lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- cantina: è posta al piano interrato; il corridoio comune ha pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di laterizi a vista, soffitto a volta a botte in laterizio a vista; la cantina, identificata con il n. 31, è chiusa da una porta in legno, ha pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di laterizi a vista, soffitto a volta a botte in laterizio a vista;
- condizioni generali: l'alloggio si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione, caratterizzato da materiali di qualità ordinaria e di posa non recente; nelle parti alte delle pareti del bagno sono presenti zone con tinteggiatura in parte sfogliata, presumibilmente a causa dell'umidità.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 70,74 mq circa, quella del balcone di 3,21 mq circa, quella della cantina di 11,87 mq circa. L'altezza interna dell'alloggio è di 3,35 m circa in volta mentre quella della cantina è di 3,40 m circa.

Al fine di fornire ulteriori e più complete informazioni in merito all'immobile in argomento, in allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:

1. documentazione catastale:

- estratto di mappa NCT
- planimetria catastale dell'immobile
- visure catastali attuali e storiche;

2. planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
- planimetria catastale dell'unità immobiliare
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'alloggio
- planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate;

3. documentazione edilizia e urbanistica:

- copia della pratica edilizia reperita
- estratto urbanistico;

4. documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- visure sommarie aggiornate;

5. copia atto di provenienza;

6. documentazione fotografica;

7. regolamento di condominio.



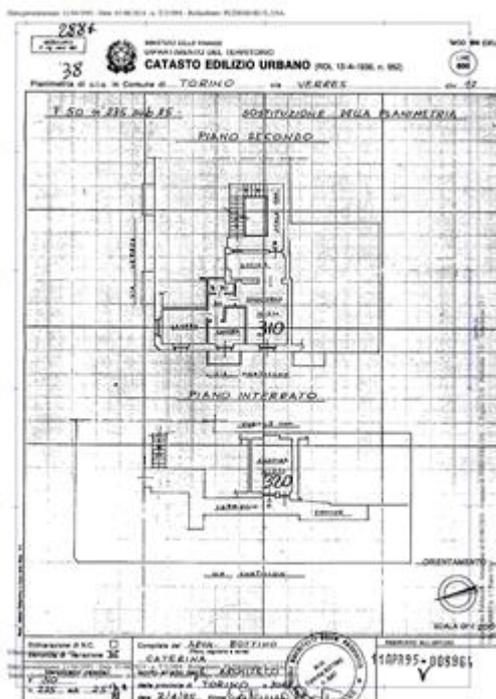


CONSISTENZA:

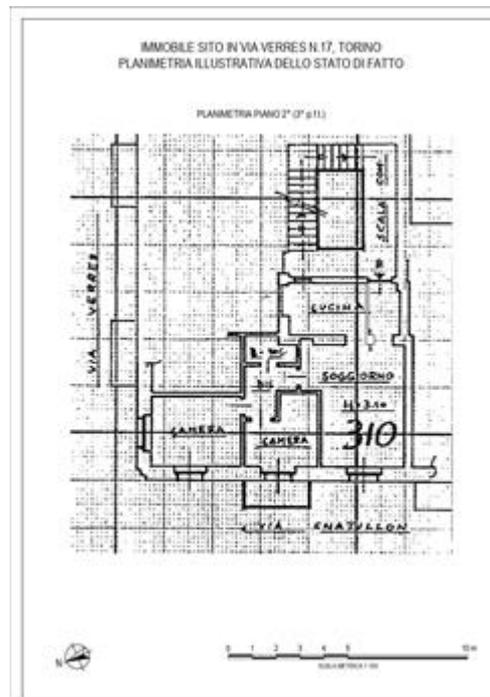
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

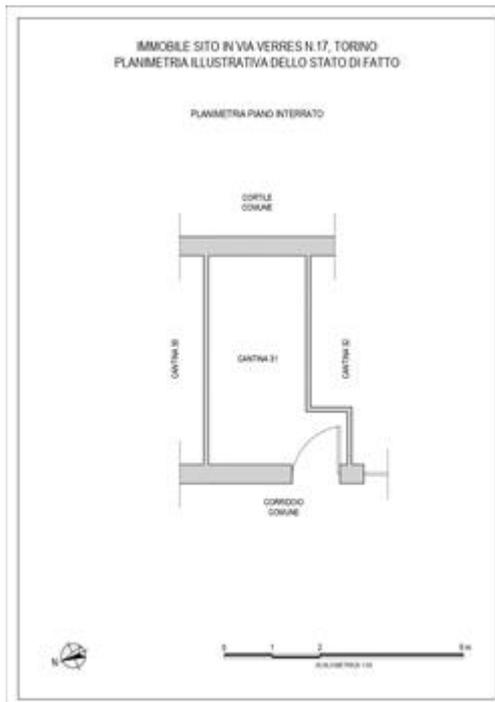
descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	70,74	x	100 %	=	70,74
balcone	3,21	x	25 %	=	0,80
<b>Totale:</b>	<b>73,95</b>				<b>71,54</b>



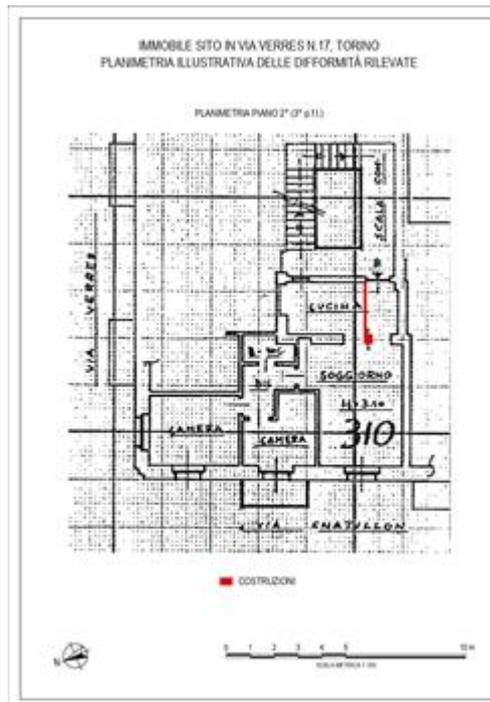
planimetria catastale



planimetria stato di fatto alloggio



planimetria stato di fatto cantina

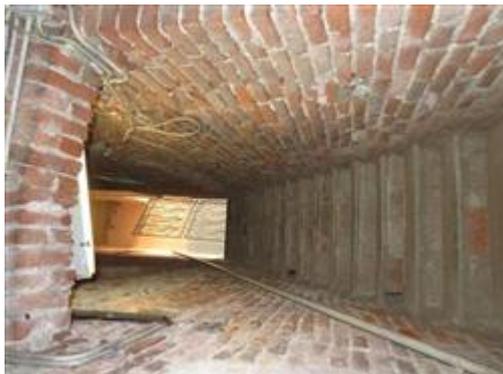


planimetria difformità alloggio

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero 31.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
n. 1 locale cantina	11,87	x	20 %	=	2,37
<b>Totale:</b>	<b>11,87</b>				<b>2,37</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero in quanto nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere. Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,54	x	1.100,00	=	<b>78.694,00</b>
Valore superficie accessori:	2,37	x	1.100,00	=	<b>2.607,00</b>
					<b>81.301,00</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per collocazione al 2° piano in edificio senza ascensore (coefficiente 0,90)	-8.130,10

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 73.170,90</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 73.170,90</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero in quanto nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere. Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino, ed inoltre: il sito web "Il Borsino Immobiliare", la pubblicazione "Come si stima il valore degli immobili" - Marina Tamborrino - Edizioni Il Sole 24 Ore, il "Codice delle valutazioni immobiliari" - Edizioni Tecnoborsa - 4A edizione

### 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	71,54	2,37	73.170,90	73.170,90
				<b>73.170,90 €</b>	<b>73.170,90 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.170,90**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 3.508,55**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 700,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 11.528,95

Riduzione per arrotondamento: €. 433,41

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 54.000,00

data 03/11/2024

il tecnico incaricato  
ing. Diego Paltanin