

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TORINO via Scarlatti 5, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento al piano quinto (6° f.t.) senza ascensore, composto da ingresso, cucina, camera, bagno e balcone lato cortile (con accesso dal pianerottolo del piano). Completa la proprietà una mansarda a piano sesto sottotetto.

Il fabbricato di civile abitazione, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è elevato a sette piani fuori terra oltre il piano interrato ed ha accesso dal c.n. 5 della via Scarlatti, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, tetto a falde con manto di copertura in tegole.

E' caratterizzato da prospetti intonacati e tinteggiati.

Il portone pedonale e carroio, posto al c.n. 5 della via Scarlatti, è in legno verniciato ed è provvisto di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è mediocre.

I locali interni presentano una pavimentazione in legno e piastrelle in seminato di marmo, ad eccezione del bagno che presenta pavimentazione in mattonelle di ceramica.

Le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate.

Il bagno (completo di tutti gli apparecchi igienico-sanitari e dell'attacco di carico e scarico della lavatrice) e la cucina presentano rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'altezza dei locali è costante pari a m 3,00.

I serramenti interni sono in legno verniciato con vetro semplice, e sono protetti verso l'esterno da avvolgibili in plastica. La porta d'ingresso è in legno semplice, mentre le porte interne sono in legno e vetro.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, funzionante a gas metano e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti con termostati e contabilizzatori di calore. L'impianto per l'acqua calda sanitaria è autonomo, ed è fornito con caldaia a gas. Non si è a conoscenza se l'impianto elettrico è a norma, ma si è potuto verificare la presenza dell'apparecchio salva-vita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 - 6, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 775 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro. indirizzo catastale: via Scarlatti Alessandro, 5, piano: 5-6, intestato a \_\_\_\_\_ catastale  
Coerenze: Nord: altra proprietà - Sud: via Scarlatti - Est: altra proprietà - Ovest: parti comuni del condominio

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

**A.1** appartamento.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,45 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.200,00
Data della valutazione:	21/02/2024

## 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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il \_\_\_\_\_ a firma di Notaio Francesca Cilluffo ai nn. \_\_\_\_\_ i  
repertorio, iscritta il \_\_\_\_\_ Torino I ai nn. \_\_\_\_\_ a favore di  
contro \_\_\_\_\_ a, derivante da ipoteca volontaria per concessione.

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il \_\_\_\_\_ a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. \_\_\_\_\_ i repertorio,  
trascritta il \_\_\_\_\_ a Torino I ai nn. \_\_\_\_\_ 7, a favore di  
contro \_\_\_\_\_ derivante da verbale di pignoramento immobili

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:	€. 986,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 126,00
Millesimi condominiali:	227,90

Ulteriori avvertenze:

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei

contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento. Il

bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio di cui in allegato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2004), con atto stipulato il a firma di Notaio Francesca Cilluffo ai nn. di repertorio, registrato il )4 a ai nn. , trascritto il a I ai nn.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ia per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal )3 fino al con atto stipulato il )3 a firma di Luisa Quaglino ai nn. repertorio, registrato il Torino 1 ai nn.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 121, intestata a CONDOMINIO, per lavori di Costruzione di condominio, rilasciata il 05/04/1951 con il n. 121 di protocollo, agibilità del 02/07/1968 con il n. 1237 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sopraelevazione del condominio

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storico Ambientale 27 (ZUSA27). Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa posizione del tramezzo tra la cucina ed il bagno. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica edilizia "CILA - art. 6bis dPR 380/2001" in sanatoria: €1.200,00
- Oblazione: €1.000,00
- Diritti di Segreteria: €52,85

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa posizione del tramezzo tra la cucina ed il bagno. Inoltre non è stato rappresentato il balcone lato cortile che è di proprietà.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di variazione catastale Doc.Fa: €500,00
- diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: [REDACTED]

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

BENI IN TORINO VIA SCARLATTI 5, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO via Scarlatti 5, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di appartamento al piano quinto (6° f.t.) senza ascensore, composto da ingresso, cucina, camera, bagno e balcone lato cortile (con accesso dal pianerottolo del piano). Completa la proprietà una mansarda a piano sesto sottotetto.

Il fabbricato di civile abitazione, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è elevato a sette piani fuori terra oltre il piano interrato ed ha accesso dal c.n. 5 della via Scarlatti, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, tetto a falde con manto di copertura in tegole.

E' caratterizzato da prospetti intonacati e tinteggiati.

Il portone pedonale e carroia, posto al c.n. 5 della via Scarlatti, è in legno verniciato ed è provvisto di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è mediocre.



I locali interni presentano una pavimentazione in legno e piastrelle in seminato di marmo, ad eccezione del bagno che presenta pavimentazione in mattonelle di ceramica.

Le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate.

Il bagno (completo di tutti gli apparecchi igienico-sanitari e dell'attacco di carico e scarico della lavatrice) e la cucina presentano rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'altezza dei locali è costante pari a m 3,00.

I serramenti interni sono in legno verniciato con vetro semplice, e sono protetti verso l'esterno da avvolgibili in plastica. La porta d'ingresso è in legno semplice, mentre le porte interne sono in legno-vetro.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, funzionante a gas metano e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti con termovalvole e contabilizzatori di calore. L'impianto per l'acqua calda sanitaria è autonomo, ed è fornito con caldaia a gas. Non si è a conoscenza se l'impianto elettrico è a norma, ma si è potuto verificare la presenza dell'apparecchio salva-vita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 - 6, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 775 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro. indirizzo catastale: via Scarlatti Alessandro, 5, piano: 5-6, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Visura catastale  
Coerenze: Nord: altra proprietà - Sud: via Scarlatti - Est: altra proprietà - Ovest: parti comuni del condominio

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

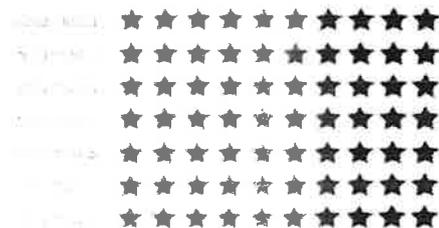
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

farmacie  
scuola elementare  
asilo nido  
negozi al dettaglio  
parco giochi  
supermercato  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt

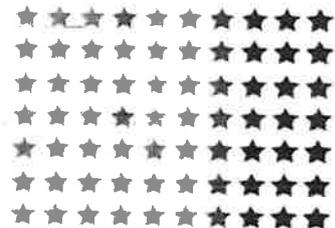


tram distante 150 mt  
 autostrada distante 3 km  
 tangenziale distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

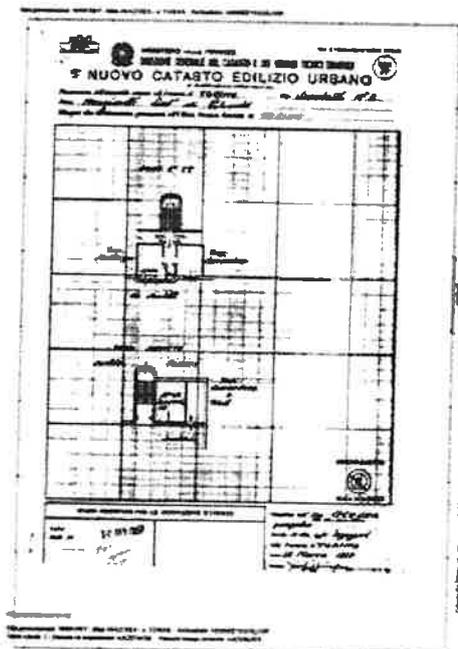
Si comunica che per l'unità oggetto di pignoramento non è presente l' Attestato di Prestazione Energetica

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	45,00	x	100 %	=	45,00
<b>Totale:</b>	<b>45,00</b>				<b>45,00</b>



**ACCESSORI:****appartamento.**

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Balcone	2,50	x	30 %	=	0,75
Soffitta	8,50	x	20 %	=	1,70
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>2,45</b>

**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: 17/02/2024

Fonte di informazione: Francesca Cufari Real Estate

Descrizione: 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

Indirizzo: via Alessandro Scarlatti 23

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 27.000,00 pari a 675,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 24.300,00 pari a 607,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/07/2023

Fonte di informazione: MY HOME Gestione Immobiliare

Descrizione: 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile. 5° PIANO SENZA ASCENSORE

Indirizzo: via Luigi Salvatore Cherubini 48

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 32.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 28.800,00 pari a 654,55 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 30/01/2024  
 Fonte di informazione: FAMILY HOME  
 Descrizione: 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile  
 Indirizzo: corso Giulio Cesare 136  
 Superfici principali e secondarie: 60  
 Superfici accessorie: -  
 Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 650,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 35.100,00 pari a 585,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	24.300,00	28.800,00	35.100,00
Consistenza	47,45	40,00	44,00	60,00
Data [mesi]	0	0,00	7,00	1,00
Prezzo unitario	-	675,00	727,27	650,00

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	585,00	585,00	585,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		24.300,00	28.800,00	35.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		4.358,25	2.018,25	-7.341,75
<b>Prezzo corretto</b>		<b>28.658,25</b>	<b>30.818,25</b>	<b>27.758,25</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **29.078,25**  
 Divergenza: 9,93% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 612,82 = **27.576,90**  
 Valore superficie accessori: 2,45 x 612,82 = **1.501,41**  
**29.078,31**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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



Decurtazione per arrotondamento

-25,46

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.052,85****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.052,85****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, 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	appartamento	45,00	2,45	29.052,85	29.052,85
				<b>29.052,85 €</b>	<b>29.052,85 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.852,85****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.200,00**

---

data 21/02/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Roberta Mosso

