



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

539/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Mascherato 1

DEBITORE:

Marcherato 2

GIUDICE:

SILVIA SEMINI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2025

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 539/

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Bene immobile facente parte dello stabile sito in comune di Torino, via Arrigo BOITO civico numero 33 (trentatrè) e precisamente:

- al piano terzo (quarto fuori terra) alloggio composto di due camere, tinello con cucinino e servizi, alle coerenze: cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altro alloggio del piano, via Arrigo Boito e proprietà Masera Biagio o aventi causa;
- al piano cantinato: un locale ad uso cantina, alle coerenze: sottosuolo cortile, altra cantina, corridoio comune ed altra cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da alloggio al piano terzo (quarto fuori terra) e cantina al piano cantinato.

Identificazione catastale:

Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1147 Particella 92 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1147 Particella 92

Classamento: Rendita: Euro 630,08, Zona censuaria 2, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 4 vani

Indirizzo: via BOITO ARRIGO n. 33 Piano S1 – 3

Dati di superficie: Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte: 64 m²

Intestati catastali: Mascherato 2

Dati identificativi dall'impianto al 08/05/2006 Immobile predecessore Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 49 Particella 1173 Subalterno 7. Immobile attuale Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1147 Particella 92 Subalterno 7 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/05/2006 Pratica n. TO0195634 in atti dal 08/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 100060.7/2006)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra (di cui uno arretrato), 1 piano seminterrato. Immobile costruito circa nel 1958

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **63 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **63 m²**

Valore di mercato (nello stato in cui si trova): € 88.000,00

Data della valutazione 08/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 02/09/2025 l'immobile si è presentato occupato dal sig. Mascherato 3 privo di titolo.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 16/07/2025 è stata verificata la presenza del contratto di locazione dell'anno 2016 il quale è scaduto nell'anno 2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ricerca effettuata in data 01/09/2025 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici.

L'elenco delle formalità è dedotta dal certificato ipotecario agli atti,

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

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

Da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge 302/1998 a firma del dott. Nicolò TIECCO del 30/08/2024 e dalla verifica effettuata dal CTU in data 08/09/2025 sui soli identificativi catastali attuali dell'immobile si desume quanto di seguito indicato:

4.1.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 24/05/2006 rep. n° 16364/6240 notaio BARBAGALLO Salvatore. Iscritta a Torino 1 il 06/06/2006 registro generale n° 27595, registro particolare n° 6980. Capitale € 140.0000,00 interesse annuo 5,65%, durata 30 anni. Totale € 280.000,00. A favore di Mascherato 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro soggetti eseguiti per il diritto di proprietà per la quota di ½ ognuno. Bene colpito: immobile oggetto di perizia. La formalità è riferita solamente all' immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente. La nota di iscrizione è prodotta come allegato n° 9 alla presente.

4.1.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobili, del 16/07/2024 rep. n° 16313/20024. Trascritto a Torino 1 il 26/07/2024 registro generale n° 32005, registro particolare n° 25050. A favore di Mascherato 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro: soggetti eseguiti per il diritto di proprietà per la quota di ½ ognuno La formalità è riferita solamente all' immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente

NOTA: le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione, approssimativi e puramente indicativi valutati al momento di redazione della perizia, al netto delle spese professionali: trascrizioni. Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni. Imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

4.1.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'amministratore p.t. del condominio: studio ANELLO via Brandizzo 91 Torino ha dichiarato le seguenti spese (cfr allegato 14):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€1.382,77 per la gestione ordinaria
	€ 905,38 per gestione del riscaldamento
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€1.382,77 per la gestione ordinaria

	€ 905,38 per gestione del riscaldamento
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	Anno 2024 condominio € 2.777,69 inclusa spesa di € 939,61 manutenzione tetto + 1.985,73 sostituzione centrale termica.
	Anno 2025 condominio € 692,77

Quote millesimi condominiali 168

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi ulteriori avvertenze

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. del condominio via Boito 33 - studio ANELLO via Brandizzo 91 Torino (cfr allegato 13) non appaiono particolari vincoli a meno di quelli solitamente indicati nei regolamenti di condominio.

In particolare si segnala: cap. III tutto il piano interrato e cantine, attraversato da tubature dell'acqua ed elettriche; i proprietari dei locali dovranno rendersi disponibili e concedere, nel caso in cui occorra l'accesso agli addetti per effettuare sopralluoghi, ripristini, isolamenti o controlli alle dette tubature. Cap. IV i condomini, pur essendo investiti di tutti i privilegi che offre loro il titolo di proprietà non potranno fa uso dei locali in contrasto con la moralità ed il decoro della casa. È vietato suonare o comunque produrre rumori molesti dalle ore 22,00 alle ore 8,00 del mattino e nelle prime ore del pomeriggio. Non è permesso battere tappeti o panni dalle ore 8,00 alle 10,00. Non è permesso depositare materiali o stendere biancheria sui balconi verso la via pubblica. È fatto espresso divieto di tinteggiatura parziale di ogni parte comune (esterna o interna) onde salvaguardare l'uniformità estetica del fabbricato. È ammessa la detenzione di cani o altri animali, ma si richiama il regolamento di polizia urbana al quale tutti i condomini devono attenersi e si richiama il parere favorevole dell'assemblea condominiale. Non è concesso il subaffitto delle camere ammobiliate o vuote. Il condomino che dovesse affittare l'alloggio è tenuto a comunicare all'amministratore della casa le generalità dell'inquilino e e familiari seco conviventi. È vietato destinare gli appartamenti o altri locali della casa ad uffici pubblici, di sanatorio, di gabinetto di cura ed ambulatorio di ente assistenziale o mutualistico, di studio medico specializzato in malattie infettive o contagiose, di qualsiasi attività insalubre o contraria all'igiene, di pensioni o locande, di scuola di ballo, canto, musica, di agenzia di collocamento, di sedi di circoli o partiti politici di attività sindacali e/o privati e di qualsiasi attività in genere che possa comportare scuotimento o oscillazione degli edifici, rumori molesti, ed esalazioni sgradevoli o, comunque, turbare la serenità e la tranquillità degli abitanti del complesso e della casa. Le cantine, le porzioni di aree acquistate insieme alle unità immobiliari non possono essere vendute o cedute, anche solo in uso a terzi non condomini separatamente al lotto a cui sono state assegnate nel relativo atto d'acquisto; posso però essere cedute fra condomini. Nel cortile è proibito il posteggio ed il lavaggio di automezzi e motocicli ed il gioco dei bambini. È consentito apporre targhe professionali, anche in facciata condominiale, previa autorizzazione dell'amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

SOGGETTI ESECUTATI in comune e in parti uguali fra loro per la piena proprietà. In forza di atto di compravendita a rogito notaio Salvatore BARBAGALLO di Torino del 24 maggio 2006 repertorio n°16363 raccolta n° 6239 trascritto a Torino il 06/06/2006 - Registro Particolare 16624 Registro Generale 27594 da potere di Mascherato 5 di seguito identificati. La copia dell'atto è prodotta come allegato 10 alla presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Mascherato 5 per la piena proprietà in quota di ½ ognuno, in forza di atto amministrativo certificato di denuncia di successione, ufficio del Registro di Torino den. n° 1 vol. 126, trascritto all'Agenzia delle Entrate Torino 1 il 28/09/2003 ai nn 43963/30520 in morte di Mascherato 5 deceduta il 19/01/2003 e accettazione tacita di eredità del 24/05/2006 pubblico ufficiale notaio Salvatore BARBAGALLO rep. n° 16363/6239 trascritto a Torino 1 il 11/02/2025 registro generale n° 5306, registro particolare n° 4038. Nella sezione D: ulteriori informazioni viene indicato che nella dichiarazione di successione sopra menzionata era stato indicato tra gli eredi anche il sig. Mascherato 7 il quale ha poi rinunciato

all'eredità. La nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità è prodotta come allegato n° 8 alla presente.

Mascherato 8 (la quale si è dichiarata legalmente separata in forza di verbale di separazione consensuale omologata dal Tribunale di Torino in data 20/07/1994) in forza di atto di compravendita a rogito notaio IMPERIA SPAZIANTE di Torino del 05/03/1997 repertorio n° 50291, raccolta n° 917 trascritto a Torino 1 il 25/03/1997 registro generale n° 7375 registro particolare n° 5032 da potere di Mascherato 9.

Il succitato atto a rogito notaio IMPERIA SPAZIANTE di Torino del 5/03/1997 risulta il primo titolo d'acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento. La copia dell'atto è proposta come allegato n° 11 alla presente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Torino tramite il sistema EdificaTo in data 8 luglio 2025 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n° 1079 del 28/12/1956 per costruzione casa a 6 piani prot. 1956_1_10081;
- Variante al PdC n° 1079/1956, licenza edilizia n° 1919 prot. n° 1958_1_20655 variante consistente in modifiche di facciata, costruzione di vano ascensore ed altro.
- Denuncia Inizio Attività L. 622/96 prot. 2001_9_6802 del 9/05/2001 per posa di grate;
- prot. 2017_10_21854 del 16/11/2017 per realizzazione di cappotto termico su frontespizio verso edificio del 16/11/2017

Per n° 2 unità immobiliari sono state presentate le seguenti pratiche edilizie di recupero sottotetto:

- Denuncia Inizio Attività art. 22-23 DPR 380/01 (recupero sottotetto) prot. 2004_9_1921 del 18/02/2004
- D.I.A. Art. 22 DPR 380/01 (commi 1-2) recupero sottotetto prot. 2005_9_7680 del 20/04/2005;

Per l'intero edificio condominiale è stato rilasciato certificato di abitabilità-agibilità presentata il 12/07/1958 provv. N° 883 del 08/09/1959 prot. 1958_2_70056.

Dalla ricerca effettuata non sono state reperite pratiche edilizie per la singola unità immobiliare oggetto di perizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo quanto è stato possibile verificare dalla consultazione dell'Estratto Urbanistico del Comune di Torino la situazione urbanistica è la seguente:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Zona/Area Normativa - Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) . Residenza R2. Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 – mq/mq.

Interventi. I tipi di interventi consentiti sono:

- Completamento f1
- Completamento f2
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Nuovo impianto
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia d1
- Ristrutturazione edilizia d2
- Ristrutturazione edilizia d3

- Ristrutturazione edilizia d4
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia

Variante geologica:

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia:

ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità I(P)

7.3. APE:

Dalle ricerche effettuate presso il sistema geriferito SIPEE Regione Piemonte in data 02/09/2025 per l'immobile oggetto di perizia non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Unità immobiliare oggetto di perizia

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e quanto verificato nel corso del sopralluogo occorso il giorno 02/09/2025 sono state verificate le seguenti difformità:

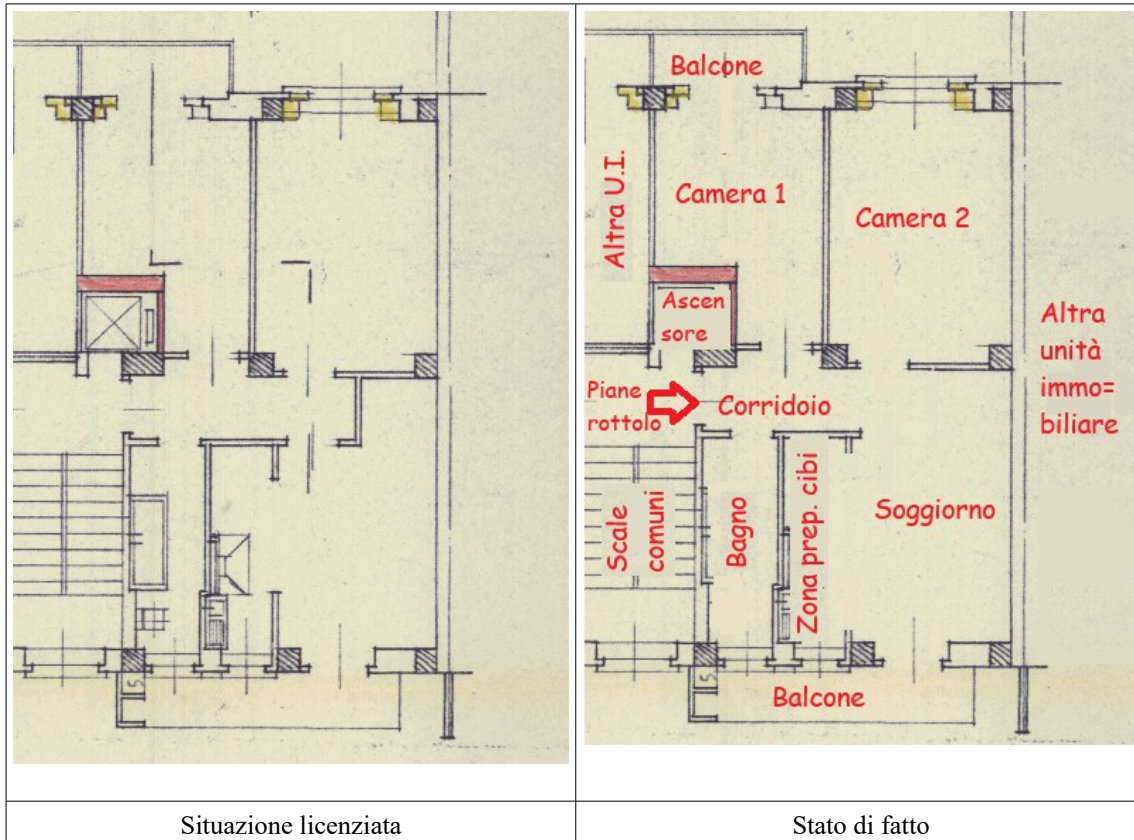
1. non è presente la parete fra soggiorno e corridoio/bagno. Con l'esclusione di tale parete viene a mancare il locale antibagno;
2. sul balcone lato cortile è presente una veranda per la costruzione della quale non è stata reperita alcuna pratica edilizia.
3. le pareti della zona preparazione cibi sono differenti da quanto rappresentato negli elaborati grafici;
4. nella zona soggiorno zona preparazione cibi è presente un controsoffitto il quale riduce l'altezza interna a 2,80 [m]
5. i locali: bagno, camere, soggiorno sono di dimensioni leggermente differenti da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie,

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- a) per quanto riguarda il punto 1 dell'elenco è necessaria la realizzazione di un locale antibagno aerato con posa di porta. Il costo di tali opere è stimato a corpo in € 1.000,00. In alternativa è ipotizzabile la messa in pristino dei locali secondo quanto licenziato (cfr immagine successiva);
- b) per quanto riguarda il punto 2 dell'elenco si ritiene necessaria la rimessa in pristino con la rimozione della veranda. Il costo dell'opera si stima, a corpo in € 200,00;
- c) per quanto riguarda i restanti punti dell'elenco è necessario procedere con procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali

dell'edificio e siano rispettati i requisiti aero illuminanti ed eventualmente pratica di cambio di destinazione d'uso. È prevista una sanzione pecuniaria non inferiore a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.000,00 oltre ad oneri.

L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile solo previa verifica dei requisiti**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili. Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.



8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA: Vedi conformità edilizia

BENI IN TORINO VIA ARRIGO BOITO CIVICO NUMERO 33 ALLOGGIO E CANTINA DI CUI AL PUNTO A

Bene immobile facente parte dello stabile sito in comune di Torino, via Arrigo BOITO civico numero 33 (trentatrè) e precisamente:

- al piano terzo (quarto fuori terra) alloggio composto di due camere, tinello con cucinino e servizi, alle coerenze: cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altro alloggio del piano, via Arrigo Boito e proprietà Masera Biagio o aventi causa;
- al piano cantinato: un locale ad uso cantina, alle coerenze: sottosuolo cortile, altra cantina, corridoio comune ed altra cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da alloggio al piano terzo (quarto fuori terra) e cantina al piano cantinato.

Identificazione catastale:

Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1147 Particella 92 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1147 Particella 92

Classamento: Rendita: Euro 630,08, Zona censuaria 2, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 4 vani

Indirizzo: via BOITO ARRIGO n. 33 Piano S1 – 3

Dati di superficie: Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte: 64 m²

Intestati catastali: Mascherato 2

Dati identificativi dall'impianto al 08/05/2006 Immobile predecessore Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 49 Particella 1173 Subalterno 7. Immobile attuale Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1147 Particella 92 Subalterno 7 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/05/2006 Pratica n. TO0195634 in atti dal 08/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 100060.7/2006)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra (di cui uno arretrato), 1 piano seminterrato. Immobile costruito circa nel 1958



Immobile condominiale visto da Via Boito



Locali soggiorno e zona preparazione cibi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno di un'area residenziale, prossima al centro della città fornita di collegamenti stradali e mezzi pubblici di superficie. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Locale

COLLEGAMENTI

aeroporto distanza

buona ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

tangenziale distanza

buona ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità

buona ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buona ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 1) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 20). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 02/09/2025.

LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Torino in via Boito al civico n° 33

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'edificio condominiale si affaccia su via Boito e cortile interno L'edificio condominiale è realizzato con 6 piani fuori terra, di cui uno arretrato, e piano semi interrato adibito a cantine (cfr fotografia 1).

L'ingresso all'edificio condominiale avviene dal civico 33 tramite portoncino in vetro e metallo con campanelli elettrificati (cfr fotografia 2). Superato il portoncino si accede allo spazio condominiale (cfr fotografia 2) tramite quale si accede ai piani superiori tramite scale (cfr fotografia 4) o ascensore (cfr fotografia 5).

E' presente un cortile interno con bassi fabbricati adibiti ad autorimessa (cfr fotografia 3).

Lo stato di conservazione generale dell'edificio condominiale buono, si segnalano però alcuni fenomeni di sfondellamento nei balconi privati su via.

UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA

Abitazione

L'alloggio è al piano terzo (quarto fuori terra) per accedere al piano si possono utilizzare scale con finitura in pietra (cfr fotografia 4) o ascensore (cfr fotografia 5).

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

1. ingresso su corridoio interno (cfr fotografia 6);
2. bagno con finestra su cortile interno (cfr fotografia 7). Sono presenti i seguenti apparecchi: doppio lavabo, doccia, bidet e wc (cfr fotografia 8);
3. soggiorno con porta finestra su cortile interno (cfr fotografie 9 e 10) ;
4. zona preparazione cibi direttamente aperta sul soggiorno con finestra su cortile interno (cfr fotografie 9, 10 e 11);
5. camera da letto con porta finestra su balcone su via (cfr fotografie 12 e 13);
6. camera da letto con finestra su via (cfr fotografie 14 e 15).

Sono presenti due balconi:

- su cortile interno con accesso dal locale soggiorno (cfr fotografia 16);
- su via con accesso da camera da letto (cfr fotografia 17).

Lo stato di conservazione dell'abitazione è più che buono.

Le caratteristiche dell'abitazione sono le seguenti:

- soffitti piani intonacati e verniciati. Si segnala che nel locale soggiorno è presente un controsoffitto con luci a raso (cfr fotografie 9 e 10);
- muri intonacati e verniciati;
- pavimenti in piastrelle di recente realizzazione;
- porte interne in legno e vetro;
- impianto elettrico sotto traccia;
- infissi in metallo o legno/metallo alcuni dei quali di recente realizzazione con doppi vetri
- impianto di produzione acqua calda sanitaria con scaldacqua autonomo posto sul balcone su cortile interno (cfr fotografia 16);
- impianto di riscaldamento centralizzato con emissione a radiatori metallici con valvole termostatiche e ripartitori di calore;
- portoncino d'ingresso con serratura di sicurezza (cfr fotografia 6)

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, le certificazioni degli impianti non sono state fornite.

Cantina

La cantina è situata al piano seminterrato. L'accesso alla cantina avviene da scala interna, e corridio. Il corridio cantine ed il locale cantina si presentano con pareti e soffitti privi di intonaco (cfr fotografia 18). La porta d'accesso alla cantina è in metallo con serratura di sicurezza (cfr fotografia 19). Al momento del sopralluogo la cantina si è presentata con al proprio interno materiale vario (cfr fotografia 20).

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	59,35	x	100 %	=	59,34
Balconi	6,63	x	30%	=	1,99
Cantina	5,72	x	25%	=	1,43
TOTALE [m²]					63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso (alloggio e cantina) è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna è approssimativamente pari a 49 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 63 m².

Valori confrontabili

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili e posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Di seguito il dettaglio dei valori confrontabili.

- **Confrontabile 1.** Posizione Via Alfredo Caselle n° 56 – Piano secondo - Ascensore: si, bagni 1 – balcone: si – esposizione: singola - stato manutentivo: buono, ristrutturato - superficie: 55 m² - richiesta: € 67.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 1,10 – coefficiente ascensore: 1,00 – coefficiente distribuzione: 1,00 → **valore ragguagliato € 1.340,00 €/ m²**. Immobile posto in vendita da TECNOCASA Respioghi bcf s.a.s via Cherubini 55 Torino. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 16 alla presente;
- **Confrontabile 2.** Posizione via Crescentino n° 30 – Piano terzo - Ascensore: no, bagni 1 – balcone: si – esposizione: doppia - stato manutentivo: buono, ristrutturato - superficie: 50 m² - richiesta: € 55.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 1,10 – coefficiente ascensore: 1,25 – coefficiente distribuzione: 1,00 → **valore ragguagliato € 1.512,50 €/ m²**. Immobile posto in vendita da GABETTI Agenzia madonna di campagna, via Borgaro 81/A Torino. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 17 alla presente;
- **Confrontabile 3.** Posizione via Arrigo Boito n° 27 – Piano terreno - Ascensore: no, bagni 1 – balcone: si – esposizione: singola - stato manutentivo: buono, ristrutturato - superficie: 56 m² - richiesta: € 78.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 1,15 – coefficiente ascensore: 1,00 – coefficiente distribuzione: 1,00 → **valore ragguagliato €**

1.601,79 €/ m². Immobile posto in vendita da TECNOCASA Respioghi bcf s.a.s via Cherubini 55 Torino. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 18 alla presente;

Il valore medio per unità di superficie risulta pari a **1.484,76 €/ m².** Al valore così ottenuto si detrae il 2 % onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di **1.455,07 €/ m².** Applicando il valore ottenuto alla superficie commerciale dell'immobile si ottiene il valore di **€ 91.669,20.**

Al valore così ottenuto si detrae il 4% per difformità rilevate. Si ottiene il valore di € 88.002,43. Valore approssimato a **€ 88.000,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $63 \times 1.455,07 = \mathbf{€ 91.669,20}$

Riduzione per difformità: $4\% = 91.669,20 - 4\% = \mathbf{€ 88.002,43}$

Valore approssimato € 88.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato

(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 88.000,00

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). Dall'analisi degli atti di provenienza e dalla verifica delle formalità, per quanto è stato possibile verificare, non sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di giudizio è stato edificato con edilizia agevolata o convenzionata, si ritiene pertanto che non ricadano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento e cantina

Le fonti di informazione consultate agenzie immobiliari di carattere nazionale agenti sul territorio: TECNOCASA e GABETTI.

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	valore diritto
----	-------------	-------------	----------------

A	Appartamento e cantina	63	€ 88.000,00
---	------------------------	----	-------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **88.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 88.000,00

Data 08/09/2025

il tecnico incaricato