



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1025/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa Anna Castellino

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Luigi Giacone

CF:GCNLGU56P28C404Q

con studio in PINEROLO (TO) CORSO TORINO 18

telefono: 012176412

fax: 012176412

email: geom.luigi.giacone@gmail.com

PEC: luigi.giacone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1025/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MONCALIERI VIA SESTRIERE 54, quartiere BORGIO SAN PIETRO, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito alla fine degli anni 60 del secolo scorso. E' composto da 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Ha struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento; i tamponamenti sono in muratura cassa vuota con mattone a vista "paramano" facciate lato strada, mentre lato corte sono intonacate e tinteggiate. Il piano terra fronte strada, parzialmente rivestito in marmo, è destinato a negozi provvisti di ampie vetrine con serramenti metallici e serrande. I serramenti ai piani superiori sono provvisti di avvolgibili. Il fabbricato insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Moncalieri al Foglio 1 mappale 1718.

Lo stabile è composto da 35 unità immobiliari in parte negozi, autorimesse e magazzini.

Lo stabile, complessivamente si presenta in scarse condizioni di manutenzione bisognoso di lavori quali tinteggiatura lato cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 4.00 mt - 3.50 MT controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1718 sub. 52 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 1.235,62 Euro, indirizzo catastale: VIA SESTRIERE n. 54, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRENO: VIA SESTRIERE, VANO SCALA CONDOMINIALE, CORTILE COMUNE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE;
LOCALE DEPOSITO PIANO INTERRATO: SOTTOSUOLO VIA SESTRIERE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, VANO SCALA CONDOMINIALE, CORTILE COMUNE, ALTRO VANO SCALA CONDOMINIALE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, SOTTOSUOLO VIA PIAVE.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

B **deposito** a MONCALIERI VIA PIAVE 1, quartiere BORGIO SAN PIETRO, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

VEDASI CORPO A

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 3.35 MT. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)
N.B.: SI PRECISA CHE IL LOCALE E' CENSITO CON L'UNITA' PRINCIPALE CORPO A AD USO NEGOZIO INDIVIDUATA IN CATASTO AL FOGLIO 1 N. 1718 SUB 52 - VEDASI QUANTO INDICATO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CATASTALE -

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	246,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.614,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2024, con scadenza il 30/06/2030, registrato il 18/07/2024 a Torino 3 ai nn. 5904 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 19.800,00 variabile.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 14/05/2025. Relativamente al locale al piano terra (sala giochi) era presente il sig. *** DATO OSCURATO *** , inquilino. Relativamente al locale deposito al piano interrato era presente il signor *** DATO OSCURATO ***

N.B. : SI PRECISA CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE SI RIFERISCE SOLO AL PIANO TERRA CORPO A - SALA GIOCHI - IN QUANTO IL LOCALE AL PIANO INTERRATO CORPO B AD USO DEPOSITO RISULTA NELLA DISPONIBILITA' DELLA SOCIETA' ESECUTATA.

Il contratto di locazione stipulato in data 01/07/2024 durata anni 6+6, risulta essere stato stipulato dalla Società esecutata, *** DATO OSCURATO *** con la conduttrice *** DATO OSCURATO *** in qualità di titolare della ditta “ *** DATO OSCURATO *** ; tale ditta individuale è stata oggetto di cessione di ramo d'azienda, in data 18 luglio 2024, con la quale è stato trasferito al Sig. *** DATO OSCURATO *** , in qualità di titolare della ditta individuale *** DATO OSCURATO *** ”, il ramo di azienda avente per attività l'esercizio del gioco lecito mediante apparecchi videoterminali di cui all'art. 110 T.U.L.P.S., da esercitarsi nei locali di Moncalieri (TO), Via Sestriere 54. Il canone a regime è pattuito in Euro 19.800,00 oltre IVA. Le parti stabilirono che per i primi tre anni il canone annuo ammonta a Euro 15.600,00 oltre IVA; quindi per i successivi tre anni sarà di Euro 17.400,00 annuo; a partire dal 01/07/2030 il canone annuo sarà di Euro 19.800,00 a regime.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 2" con aggiornamento all' 11/4/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 1/1
immobili: MONCALIERI-Via Piave n.1 e Via Sestriere n.54
CF F.1 n° 1718 sub.45 Ps1 C/6 mq. 64

CF F.1 n° 1718 sub.52 Ps1-T C/1 mq. 75

CF F.1 n° 1718 sub.53 Ps1 C/2 mq. 35

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 4/10/2011 ai n° 39907 / 7799

a favore: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. / Parma cf-02113530345

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: MONCALIERI CF F.1 n° 1718 sub.45-52-53

2) ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione iscritta il 10/7/2023 ai n° 29928/4488

€ 182.869,90 / cap. € 91.434,95

a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione / Roma cf-13756881002

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: MONCALIERI CF F.1 n° 1718 sub.52-53

3) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 31/12/2024 ai n° 55073 / 41373

a favore: POP NPLS 2020 s.r.l. / Roma cf-14859551005

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: MONCALIERI CF F.1 n° 1718 sub.45-52-53

4) OSSERVANZA: REGOLAMENTO di CONDOMINIO rog. Not. Fissore del 3/7/68 reg. 10/7/68 n°

1633, trascritto Conservatoria RRII di Torino 3 in data 16/7/1968 ai n° 32173/23793

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI: € 1.338,00

---€ 35,00 ipoteca volontaria

---€ 294,00 pignoramento

---€ 1009,00 l' ipoteca legale

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.

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:

regolamneto condominio.

Vedi osservanza indicata al punto 4_4

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva.

Vedi formnalità indicata punto 4_1

ipoteca **legale** attiva.

Vedi formalità indicata al punto 4_2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

Vedi formalità indicata al n. 4_3

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni assunte presso l'amministratore *** DATO OSCURATO *** risulta che:

- negozio lotto 1 : millesimi 40 - spese annue gestione Euro 1870 circa - spese a debito precedente Euro 1556,71
- deposito lotto 1 + deposito lotto 2 (presumibilmente in origine uniti) millesimi 35 - spese annue gestione Euro 900 circa - spese a debito precedente Euro 579,82
- box/magazzino lotto 3: millesimi 17 - spese annue di gestione Euro 442 circa - spese a debito precedente Euro 294,03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 2" con aggiornamento all' 11/4/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 1/1

immobili: MONCALIERI-Via Piave n.1 e Via Sestriere n.54

CF F.1 n° 1718 sub.45 Ps1 C/6 mq. 64

CF F.1 n° 1718 sub.52 Ps1-T C/1 mq. 75

CF F.1 n° 1718 sub.53 Ps1 C/2 mq. 35

Provenienza:

atto rog. Not. Alessio Paradiso del 4/10/2011 rep. 19764/9276, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 4/10/2011 ai n° 39906/25689

la soc. *** DATO OSCURATO *** con sede Torino acquisto' in piena proprieta' da *** DATO OSCURATO ***

MONCALIERI-con accesso da Via Sestriere n.54 e da Via Piave n.1

-al PT locale negozio collegato da scala interna a locale deposito al P.interrato

NCEU F.1 n° 1718 sub.52 Ps1-T C/1 mq. 75

NCEU F.1 n° 1718 sub.53 Ps1 C/2 mq. 35

-PT locale autorimessa

NCEU F.1 n° 1718 sub.45 Ps1 C/6 mq. 64

Al venditore:

- *** DATO OSCURATO ***

pervennero per acquisto da *** DATO OSCURATO *** con atto rog. Not. Rinaudo del 2/8/68 rep.

20642 reg. Torino 22/8/68 n° 26772, trascritto Conservatoria RRII di Torino 3 in data

30/8/1968 ai n° 38334/28438

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito accesso atti Ufficio Tecnico del Comune di Moncalieri effettuato in data 26/06/2025 si relazione quanto segue.

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in Moncalieri oggetto di procedura è stato costruito in base a Nulla Osta n. 75 del 18/05/1967 per costruzione di due edifici in via Sestriere angolo via Piave. Da segnalare che il piano interrato e il piano terra rappresentati negli elaborati allegati al nulla osta citato non sono corrispondenti allo stato di fatto. Da segnalare inoltre che il nulla osta indicato nell'atto di provenienza in capo all'esecutata risulta errato.

Successivamente il piano terreno in cui è posto il subalterno 52 (lotto 1) è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Segnalazione certificata di inizio attività n. 39/2011 del 03/08/2011 prot 36878 per scala collegamento interna
- Segnalazione certificata inizio attività in sanatoria Art. 37 prot. 17958 del 23/06/2016 n. 69/2016 per cambio d'uso in sala SLOT/VLT e tamponamento scala mediante struttura rimovibile.

N.B.: in merito alle verifiche circa la regolarità edilizia e la eventuale applicazione delle tolleranze di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001 si premette che le informazioni riportate sono indicative in quanto ogni più precisa determinazione e quantificazione potrà essere assunta solo a seguito di dettagliato rilievo e restituzione grafica degli immobili sia planimetrica che altimetrica, operazione non contemplata nella presente perizia, con puntuale verifica rispetto a quanto assentito.

Non è stato possibile reperire certificato di abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BR1 art. 28-2-1 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità del piano terreno e piano interrato rispetto agli elaborati allegati al nulla osta n. 75/1967. In particolare si rileva che: - il piano interrato risulta completamente difforme dallo stato attuale; non sono state rilevate pratiche di variante o successivi titoli edilizio relativi ai locali al piano interrato e oggetto della procedura. - analogamente il piano terreno, desinato a negozi, risulta suddiviso in più unità immobiliari mentre nel progetto originario risultava sostanzialmente unico locale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dalle ricerche effettuate presso l'UTC si ritiene verosimile che la situazione catastale, salvo le successive modifiche avvenute nel locale al piano terreno con SCIA 39/2001 e SCIA 69/2016, corrisponda allo stato di fatto originatosi (presumibilmente) in sede di costruzione dell'edificio. A tal proposito in mancanza di idonei titoli edilizi che comprovino l'avvenuta trasformazione su citata, si ritiene necessaria pratica di sanatoria

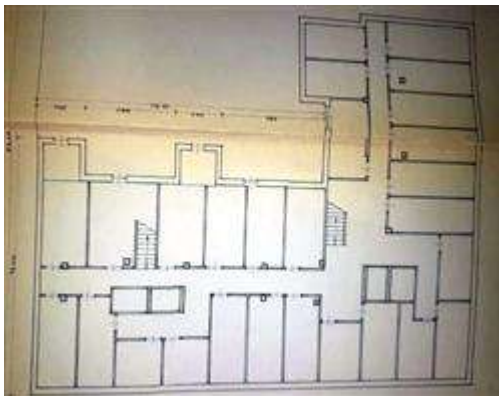
idonea a legittimare le porzioni immobiliari interessate. Tale pratica, laddove coinvolge anche parti comuni (facciate ecc.) dovrà interessare l'intero condominio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica sanatoria/legittimazione, compresi oneri professionali, importo presunto: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



ESTRATTO NULLA OSTA 75/67 - PIANO INTERRATO



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si precisa che a seguito della SCIA 69/2016 è stato effettuato tamponamento della scala interna di collegamento. Di fatto quindi sono state costituite due unità immobiliari che andrebbero accatastate separatamente. Il sottoscritto ha comunque ritenuto di formare un sol lotto composto dal locale commerciale al piano terreno (CORPO A) e il sottostante locale deposito interrato già precedentemente unito (CORPO B). Sarà onere dell'aggiudicatario valutare se ripristinare la scala interna oppure, in caso contrario procedere alla variazione catastale ai sensi della vigente normativa in materia catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- nuove planimetrie catastali: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Si

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONCALIERI VIA SESTRIERE 54, QUARTIERE BORGO SAN PIETRO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONCALIERI VIA SESTRIERE 54, quartiere BORGO SAN PIETRO, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito alla fine degli anni 60 del secolo scorso. E' composto da 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Ha struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento; i tamponamenti sono in muratura cassa vuota con mattone a vista "paramano" facciate lato strada, mentre lato corte sono intonacate e tinteggiate. Il piano terra fronte strada, parzialmente rivestito in marmo, è destinato a negozi provvisti di ampie vetrine con serramenti metallici e serrande. I serramenti ai piani superiori sono provvisti di avvolgibili. Il fabbricato insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Moncalieri al Foglio 1 mappale 1718.

Lo stabile è composto da 35 unità immobiliari in parte negozi, autorimesse e magazzini.

Lo stabile, complessivamente si presenta in scarse condizioni di manutenzione bisognoso di lavori quali tinteggiatura lato cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 4.00 mt - 3.50 MT controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1718 sub. 52 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 1.235,62 Euro, indirizzo catastale: VIA SESTRIERE n. 54, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRENO: VIA SESTRIERE, VANO SCALA CONDOMINIALE, CORTILE COMUNE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE;
LOCALE DEPOSITO PIANO INTERRATO: SOTTOSUOLO VIA SESTRIERE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, VANO SCALA CONDOMINIALE, CORTILE COMUNE, ALTRO VANO SCALA CONDOMINIALE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, SOTTOSUOLO VIA PIAVE.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



FACCIATA LATO CORTILE



FACCIATA VIA SESTRIERE 54



VIA SESTRIERE ANGOLO VIA PIAVE 1



RAMPA ACCESSO AL CORTILE RIBASSATO DA VIA PIAVE 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto oggetto di perizia è costituito da locali commerciali situati al piano terreno (negozio al n. 54 di via Sestriere attualmente adibito a sala SLOT/VLT) e sottostante ampio locale interrato con accesso carrabile dal cortile interno ribassato accessibile da civico via Piave n. 1. Il locale commerciale al piano terra è stato oggetto di lavori nell'anno 2016 per trasformarlo in sala SLOT/VLT; come già sopra anticipato i due locali erano collegati da scala interna attualmente tamponata a seguito dei lavori di trasformazione in sala giochi. Il locale al piano terra è dotato di servizio igienico provvisto di lavabo e wc.

In merito alle finiture si rileva che:

al piano terreno

- il pavimento è rivestito in moquette
- i serramenti sono in alluminio e vetro, è presente bussola d'ingresso
- il riscaldamento avviene tramite radiatori in ghisa dotati di termovalvole e ripartitori
- le porte del wc sono in alluminio e le pareti sono piastrellate sino ad h= 1.80
- il serramento esterno wc è in alluminio con avvolgibile in lamiera.
- tutti gli impianti elettrico, riscaldamento, idrico e sanitario, sono incassati nelle murature.

Non è stato possibile verificarne la completa funzionalità e rispondenza alle normative specifiche.

Complessivamente il piano terra è in buone condizioni.

Piano interrato

- da rilevare che sono presenti a soffitto ed in vista varie tubazioni riscaldamento e scarico condominiali
- pareti intonacate con impianto elettrico in vista e non funzionante
- pavimento in piastrelle in gres
- serramenti metallici e vetro
- è presente la scala metallica di collegamento con il negozio sovrastante e attualmente tamponata.

Attualmente il locale risulta pieno di mobili e simili e non è stato possibile verificarne le effettive condizioni di manutenzione che, vista la destinazione, si considerano normali.



INGRESSO SAL SLOT



INGRESSO SALA SLOT



SALA SLOT



ANTIWC



WC



ACCESSO SALA GIOCHI

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA - SALA GIOCHI	80,00	x	100 %	=	80,00
SERVIZIO IGIENICO	6,00	x	50 %	=	3,00
Totale:	86,00				83,00



PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA PIANTA TERRENO - NEGOZIO/SALA GIOCHI

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 1.100,00 = **91.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per stato di occupazione	-4.336,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.964,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.964,00**

BENI IN MONCALIERI VIA PIAVE 1, QUARTIERE BORGIO SAN PIETRO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

deposito a MONCALIERI VIA PIAVE 1 quartiere BORGIO SAN PIETRO, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

VEDASI CORPO A

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di

3.35 MT. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)

N.B.: SI PRECISA CHE IL LOCALE E' CENSITO CON L'UNITA' PRINCIPALE CORPO A AD USO NEGOZIO INDIVIDUATA IN CATASTO AL FOGLIO 1 N. 1718 SUB 52 - VEDASI QUANTO INDICATO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CATASTALE -

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

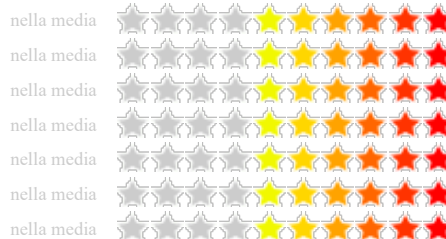
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piano interrato

- da rilevare che sono presenti a soffitto ed in vista varie tubazioni riscaldamento e scarico condominiali
- pareti intonacate con impianto elettrico in vista e non funzionante
- pavimento in piastrelle in gres
- serramenti metallici e vetro
- è presente la scala metallica di collegamento con il negozio sovrastante e attualmente tamponata.

Attualmente il locale risulta pieno di mobili e simili e non è stato possibile verificarne le effettive condizioni di manutenzione che, vista la destinazione, si considerano normali.



SCALA COLLEGAMENTO PIANO TERRENO TAMPONATA



SCALA TAMPONATA



INTERNO



INTERNO

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALE DEPOSITO	163,00	x	100 %	=	163,00
Totale:	163,00				163,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 163,00 x 550,00 = **89.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa , criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: **1,00 per superficie principale.**

Al fine di effettuare la stima si è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati, tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo.

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili. Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

L'immobile viene considerato locato come da contratto di locazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate , conservatoria dei registri immobiliari di Torino , ufficio tecnico di Moncalieri, agenzie Immobiliare.it ,Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI , Borsino Immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Moncalieri, agenzie: Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare

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	negozio	83,00	0,00	86.964,00	86.964,00
B	deposito	163,00	0,00	89.650,00	89.650,00
				176.614,00 €	176.614,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.614,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 614,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1025/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito a MONCALIERI VIA PIAVE 1, quartiere BORGO SAN PIETRO, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito alla fine degli anni 60 del secolo scorso. E' composto da 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Ha struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento; i tamponamenti sono in muratura cassa vuota con mattone a vista "paramano" facciate lato strada, mentre lato corte sono intonacate e tinteggiate. Il piano terra fronte strada, parzialmente rivestito in marmo, è destinato a negozi provvisti di ampie vetrine con serramenti metallici e serrande. I serramenti ai piani superiori sono provvisti di avvolgibili. Il fabbricato insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Moncalieri al Foglio 1 mappale 1718.

Lo stabile è composto da 35 unità immobiliari in parte negozi, autorimesse e magazzini.

Lo stabile, complessivamente si presenta in scarse condizioni di manutenzione bisognoso di lavori quali tinteggiatura lato cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 3.35 MT. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1718 sub. 53 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 140,99 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE N. 1, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE Coerenze: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, VANO SCALA CONDOMINIALE, CORTILE COMUNE, ALRA UNITA' IMMOBILIARE, SOTTOSUOLO VIA PIAVE

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 14/05/2025. Relativamente al locale depositato al piano interrato era presente il signor *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 2" con aggiornamento all' 11/4/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 1/1

immobili: MONCALIERI-Via Piave n.1 e Via Sestriere n.54

CF F.1 n° 1718 sub.45 Ps1 C/6 mq. 64

CF F.1 n° 1718 sub.52 Ps1-T C/1 mq. 75

CF F.1 n° 1718 sub.53 Ps1 C/2 mq. 35

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 4/10/2011 ai n° 39907 / 7799

a favore: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. / Parma cf-02113530345

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: MONCALIERI CF F.1 n° 1718 sub.45-52-53

2) ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione iscritta il 10/7/2023 ai n° 29928/4488

€ 182.869,90 / cap. € 91.434,95

a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione / Roma cf-13756881002

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: MONCALIERI CF F.1 n° 1718 sub.52-53

3) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 31/12/2024 ai n° 55073 / 41373

a favore: POP NPLS 2020 s.r.l. / Roma cf-14859551005

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: MONCALIERI CF F.1 n° 1718 sub.45-52-53

4) OSSERVANZA: REGOLAMENTO di CONDOMINIO rog. Not. Fissore del 3/7/68 reg. 10/7/68 n°

1633, trascritto Conservatoria RRII di Torino 3 in data 16/7/1968 ai n° 32173/23793

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI: € 1.338,00

---€ 35,00 ipoteca volontaria

---€ 294,00 pignoramento

---€ 1009,00 l' ipoteca legale

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020

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:

regolamento condominio.

Vedi osservanza indicata al punto 4_4

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva.

Vedi formalità indicata punto 4_1

ipoteca **legale** attiva.

Vedi formalità indicata al punto 4_2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

Vedi formalità indicata al n. 4_3

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni assunte presso l'amministratore ALICOMM di Ali Andrea risulta che:

- negozio lotto 1 : millesimi 40 - spese annue gestione Euro 1870 circa - spese a debito precedente Euro 1556,71

- deposito lotto 1 + deposito lotto 2 (presumibilmente in origine uniti) millesimi 35 - spese annue gestione Euro 900 circa - spese a debito precedente Euro 579,82

- box/magazzino lotto 3: millesimi 17 - spese annue di gestione Euro 442 circa - spese a debito precedente Euro 294,03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 2" con aggiornamento all' 11/4/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 1/1

immobili: MONCALIERI-Via Piave n.1 e Via Sestriere n.54

CF F.1 n° 1718 sub.45 Ps1 C/6 mq. 64

CF F.1 n° 1718 sub.52 Ps1-T C/1 mq. 75

CF F.1 n° 1718 sub.53 Ps1 C/2 mq. 35

Provenienza:

atto rog. Not. Alessio Paradiso del 4/10/2011 rep. 19764/9276, trascritto Ag. Entrate SPI di

Torino 2 in data 4/10/2011 ai n° 39906/25689

la soc. *** DATO OSCURATO *** con sede Torino acquisto' in piena proprietà da *** DATO

OSCURATO *** :

MONCALIERI-con accesso da Via Sestriere n.54 e da Via Piave n.1
-al PT locale negozio collegato da scala interna a locale deposito al P.interrato
NCEU F.1 n° 1718 sub.52 Ps1-T C/1 mq. 75
NCEU F.1 n° 1718 sub.53 Ps1 C/2 mq. 35
-PT locale autorimessa
NCEU F.1 n° 1718 sub.45 Ps1 C/6 mq. 64

Al venditore:

- *** DATO OSCURATO ***

pervennero per acquisto da *** DATO OSCURATO *** con atto rog. Not. Rinaudo del 2/8/68 rep. 20642 reg. Torino 22/8/68 n° 26772, trascritto Conservatoria RRII di Torino 3 in data 30/8/1968 ai n° 38334/28438

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito accesso atti Ufficio Tecnico del Comune di Moncalieri effettuato in data 26/06/2025 si relazione quanto segue.

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in Moncalieri oggetto di procedura è stato costruito in base a Nulla Osta n. 75 del 18/05/1967 per costruzione di due edifici in via Sestriere angolo via Piave. Da segnalare che il piano interrato e il piano terra rappresentati negli elaborati allegati al nulla osta citato non sono corrispondenti allo stato di fatto. Da segnalare inoltre che il nulla osta indicato nell'atto di provenienza in capo all'esecutata risulta errato.

N.B.: in merito alle verifiche circa la regolarità edilizia e la eventuale applicazione delle tolleranze di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001 si premette che le informazioni riportate sono indicative in quanto ogni più precisa determinazione e quantificazione potrà essere assunta solo a seguito di dettagliato rilievo e restituzione grafica degli immobili sia planimetrica che altimetrica, operazione non contemplata nella presente perizia, con puntuale verifica rispetto a quanto assentito.

Non è stato possibile reperire certificato di abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BR1 art. 28-2-1 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità piano interrato rispetto agli elaborati allegati al nulla osta n. 75/1967. In particolare si rileva che: - il piano interrato risulta completamente difforme dallo stato attuale; non sono state rilevate pratiche di variante o successivi titoli edilizio relativi ai locali al piano interrato e oggetto della procedura. Si segnala che eventuali pratiche di

sanatoria/legittimazione dovranno necessariamente interessare anche il condominio. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

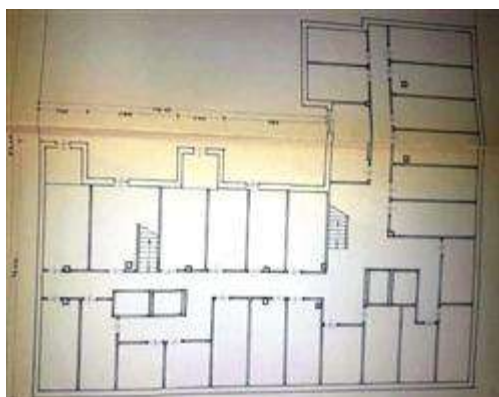
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dalle ricerche effettuate presso l'UTC si ritiene verosimile che la situazione catastale, salvo le successive modifiche avvenute nel locale al piano terreno con SCIA 39/2001 e SCIA 69/2016, corrisponda allo stato di fatto originatosi (presumibilmente) in sede di costruzione dell'edificio. A tal proposito in mancanza di idonei titoli edilizi che comprovino l'avvenuta trasformazione su citata, si ritiene necessaria pratica di sanatoria idonea a legittimare le porzioni immobiliari interessate. Tale pratica, laddove coinvolge anche parti comuni (facciate ecc.) dovrà interessare l'intero condominio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica sanatoria/legittimazione, compresi oneri professionali, importo presunto: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



ESTRATTO NULLA OSTA 75/67 - PIANO INTERRATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rispetto alla scheda catastale agli atti del catasto risulta realizzato un tramezzo interno, pertanto occorre la presentazione di nuova planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- nuove planimetrie catastali: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONCALIERI VIA PIAVE 1 BORGO SAN PIETRO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

deposito a MONCALIERI VIA PIAVE 1, quartiere BORGO SAN PIETRO, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito alla fine degli anni 60 del secolo scorso. E' composto da 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Ha struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento; i tamponamenti sono in muratura cassa vuota con mattone a vista "paramano" facciate lato strada, mentre lato corte sono intonacate e tinteggiate. Il piano terra fronte strada, parzialmente rivestito in marmo, è destinato a negozi provvisti di ampie vetrine con serramenti metallici e serrande. I serramenti ai piani superiori sono provvisti di avvolgibili. Il fabbricato insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Moncalieri al Foglio 1 mappale 1718.

Lo stabile è composto da 35 unità immobiliari in parte negozi, autorimesse e magazzini.

Lo stabile, complessivamente si presenta in scarse condizioni di manutenzione bisognoso di lavori quali tinteggiatura lato cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 3.35 MT. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1718 sub. 53 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 140,99 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE N. 1, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, VANO SCALA CONDOMINIALE, CORTILE COMUNE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, SOTTOSUOLO VIA PIAVE

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



FACCIATA LATO CORTILE



FACCIATA VIA SESTRIERE 54



VIA SESTRIERE ANGOLO VIA PIAVE 1



RAMPA ACCESSO AL CORTILE RIBASSATO DA VIA PIAVE 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



PORTA ACCESSO



INTERNO



INTERNO



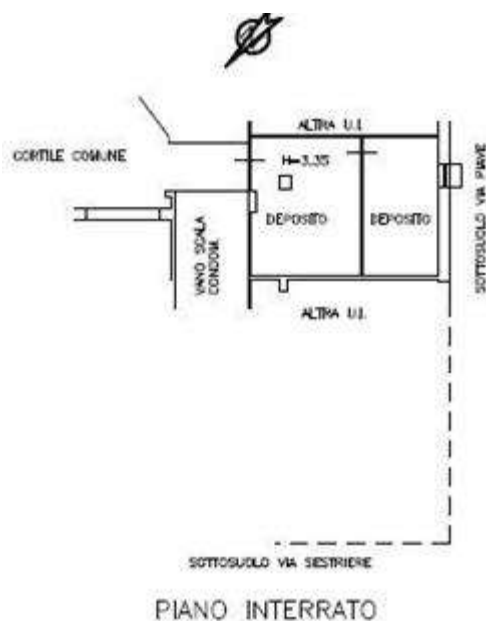
CORTILE CONDOMINIALE

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
LOCALE DEPOSITO	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00



PLANIMETRIA INDICATIVA PIANO INTERRATO NON IN SCALA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 400,00 = **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: **1,00 per superficie principale deposito**. Al fine di effettuare la stima

si è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati,

tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo.

In particolare si è preso in considerazione il prezzo medio opportunamente corretto degli immobili simili compravenduti recentemente nella zona.

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto

presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili. Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

L'immobile viene considerato libero da contratti di locazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate , conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Moncalieri, agenzie Immobiliare.it , Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI , Borsino Immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Moncalieri, agenzie: Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzia Entrate , Borsino Immobiliare

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	deposito	35,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				14.000,00 €	14.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.800,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. -200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 11.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1025/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito** a MONCALIERI VIA PIAVE 1, frazione , quartiere BORGO SAN PIETRO, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito alla fine degli anni 60 del secolo scorso. E' composto da 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Ha struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento; i tamponamenti sono in muratura cassa vuota con mattone a vista "paramano" facciate lato strada, mentre lato corte sono intonacate e tinteggiate. Il piano terra fronte strada, parzialmente rivestito in marmo, è destinato a negozi provvisti di ampie vetrine con serramenti metallici e serrande. I serramenti ai piani superiori sono provvisti di avvolgibili. Il fabbricato insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Moncalieri al Foglio 1 mappale 1718.

Lo stabile è composto da 35 unità immobiliari in parte negozi, autorimesse e magazzini.

Lo stabile, complessivamente si presenta in scarse condizioni di manutenzione bisognoso di lavori quali tinteggiatura lato cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 3.35 MT. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1718 sub. 45 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE N. 1, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: SOTTOSUOLO VIA SESTRIERE, CORTILE COMUNE, VANO SCALA CONDOMINIALE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 20/02/2019, con scadenza il 28/02/2031, registrato il 04/03/2019 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2880,00 anno.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 26/05/2025 unitamente al Custode ed alla presenza del signor *** DATO OSCURATO *** in qualità di inquilino che occupa l'immobile quale deposito/magazzino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 2" con aggiornamento all' 11/4/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 1/1
immobili: MONCALIERI-Via Piave n.1 e Via Sestriere n.54

CF F.1 n° 1718 sub.45 Ps1 C/6 mq. 64

CF F.1 n° 1718 sub.52 Ps1-T C/1 mq. 75

CF F.1 n° 1718 sub.53 Ps1 C/2 mq. 35

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 4/10/2011 ai n° 39907 / 7799

a favore: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. / Parma cf-02113530345

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: MONCALIERI CF F.1 n° 1718 sub.45-52-53

2) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 31/12/2024 ai n° 55073 / 41373

a favore: POP NPLS 2020 s.r.l. / Roma cf-14859551005

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: MONCALIERI CF F.1 n° 1718 sub.45-52-53

3) OSSERVANZA: REGOLAMENTO di CONDOMINIO rog. Not. Fissore del 3/7/68 reg. 10/7/68 n°

1633, trascritto Conservatoria RRII di Torino 3 in data 16/7/1968 ai n° 32173/23793

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI:

---€ 35,00 ipoteca volontaria

---€ 294,00 pignoramento

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020

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:*

regolamento condominio.

Vedi osservanza indicata al punto 4_3

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva.

Vedi formalità indicata punto 4_1

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento.

Vedi formalità indicata al n. 4_2

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni assunte presso l'amministratore *** DATO OSCURATO *** risulta che:

- negozio lotto 1 : millesimi 40 - spese annue gestione Euro 1870 circa - spese a debito precedente Euro 1556,71

- deposito lotto 1 + deposito lotto 2 (presumibilmente in origine uniti) millesimi 35 - spese annue gestione Euro 900 circa - spese a debito precedente Euro 579,82

- box/magazzino lotto 3: millesimi 17 - spese annue di gestione Euro 442 circa - spese a debito precedente Euro 294,03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 2" con aggiornamento all' 11/4/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 1/1

immobili: MONCALIERI-Via Piave n.1 e Via Sestriere n.54

CF F.1 n° 1718 sub.45 Ps1 C/6 mq. 64

CF F.1 n° 1718 sub.52 Ps1-T C/1 mq. 75

CF F.1 n° 1718 sub.53 Ps1 C/2 mq. 35

Provenienza:

atto rog. Not. Alessio Paradiso del 4/10/2011 rep. 19764/9276, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 4/10/2011 ai n° 39906/25689

la soc. *** DATO OSCURATO *** con sede Torino acquisto' in piena proprieta' da *** DATO OSCURATO *** :

MONCALIERI-con accesso da Via Sestriere n.54 e da Via Piave n.1

-al PT locale negozio collegato da scala interna a locale deposito al P.interrato

NCEU F.1 n° 1718 sub.52 Ps1-T C/1 mq. 75

NCEU F.1 n° 1718 sub.53 Ps1 C/2 mq. 35

-PT locale autorimessa

NCEU F.1 n° 1718 sub.45 Ps1 C/6 mq. 64

Al venditore:

- *** DATO OSCURATO ***

pervennero per acquisto da *** DATO OSCURATO *** con atto rog. Not. Rinaudo del 2/8/68 rep.

20642 reg. Torino 22/8/68 n° 26772, trascritto Conservatoria RRII di Torino 3 in data

30/8/1968 ai n° 38334/28438

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito accesso atti Ufficio Tecnico del Comune di Moncalieri effettuato in data 26/06/2025 si relazione quanto segue.

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in Moncalieri oggetto di procedura è stato costruito in base a Nulla Osta n. 75 del 18/05/1967 per costruzione di due edifici in via Sestriere angolo via Piave. Da segnalare che il piano interrato e il piano terra rappresentati negli elaborati allegati al nulla osta citato non sono corrispondenti allo stato di fatto. Da segnalare inoltre che il nulla osta indicato nell'atto di provenienza in capo all'esecutata risulta errato.

N.B.: in merito alle verifiche circa la regolarità edilizia e la eventuale applicazione delle tolleranze di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001 si premette che le informazioni riportate sono indicative in quanto ogni più precisa determinazione e quantificazione potrà essere assunta solo a seguito di dettagliato rilievo e restituzione grafica degli immobili sia planimetrica che altimetrica, operazione non contemplata nella presente perizia, con puntuale verifica rispetto a quanto assentito.

Non è stato possibile reperire certificato di abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BR1 art. 28-2-1 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità piano interrato rispetto agli elaborati allegati al nulla osta n. 75/1967. In particolare si rileva che: - il piano interrato risulta completamente difforme dallo stato attuale; non sono state rilevate pratiche di variante o successivi titoli edilizio relativi ai

locali al piano interrato e oggetto della procedura. Si segnala che eventuali pratiche di sanatoria/legittimazione dovranno necessariamente interessare anche il condominio. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

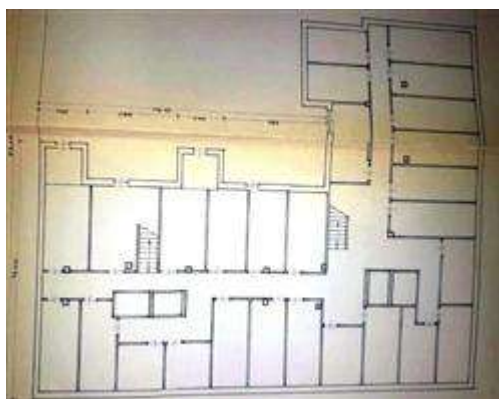
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dalle ricerche effettuate presso l'UTC si ritiene verosimile che la situazione catastale, salvo le successive modifiche avvenute nel locale al piano terreno con SCIA 39/2001 e SCIA 69/2016, corrisponda allo stato di fatto originatosi (presumibilmente) in sede di costruzione dell'edificio. A tal proposito in mancanza di idonei titoli edilizi che comprovino l'avvenuta trasformazione su citata, si ritiene necessaria pratica di sanatoria idonea a legittimare le porzioni immobiliari interessate. Tale pratica, laddove coinvolge anche parti comuni (facciate ecc.) dovrà interessare l'intero condominio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica sanatoria/legittimazione, compresi oneri professionali, importo presunto: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



ESTRATTO NULLA OSTA 75/67 - PIANO INTERRATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rispetto alla scheda catastale agli atti del catasto risulta realizzato un tramezzo interno, pertanto occorre la presentazione di nuova planimetria
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONCALIERI VIA PIAVE 1, FRAZIONE , QUARTIERE BORGO SAN PIETRO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

deposito a MONCALIERI VIA PIAVE 1, frazione , quartiere BORGO SAN PIETRO, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO

OSCURATO ***)

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito alla fine degli anni 60 del secolo scorso. E' composto da 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Ha struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento; i tamponamenti sono in muratura cassa vuota con mattone a vista "paramano" facciate lato strada, mentre lato corte sono intonacate e tinteggiate. Il piano terra fronte strada, parzialmente rivestito in marmo, è destinato a negozi provvisti di ampie vetrine con serramenti metallici e serrande. I serramenti ai piani superiori sono provvisti di avvolgibili. Il fabbricato insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Moncalieri al Foglio 1 mappale 1718.

Lo stabile è composto da 35 unità immobiliari in parte negozi, autorimesse e magazzini.

Lo stabile, complessivamente si presenta in scarse condizioni di manutenzione bisognoso di lavori quali tinteggiatura lato cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 3.35 MT. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1718 sub. 45 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE N. 1, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: SOTTOSUOLO VIA SESTRIERE, CORTILE COMUNE, VANO SCALA CONDOMINIALE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



FACCIATA LATO CORTILE



FACCIATA VIA SESTRIERE 54



VIA SETRIERE ANGOLO VIA PIAVE 1



RAMPA ACCESSO AL CORTILE RIBASSATO DA VIA PIAVE 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto oggetto di perizia è costituito box auto di ampie dimensioni utilizzato di fatto come deposito/magazzino. L'accesso avviene da via Piave n. 1 tramite rampa e quindi tramite il cortile comune. Il locale ha accesso carrabile.

In merito alle finiture si rileva che:

- da rilevare che sono presenti a soffitto ed in vista varie tubazioni riscaldamento e scarico condominiali
- pareti intonacate
- pavimento in piastrelle in gres 7x15
- serramenti metallici e vetro, porta accesso in metallo.
- esiste impianto elettrico ma manca fornitura elettrica.
- esiste contatore acqua derivante presumibilmente dalla utenza condominiale, ma, come riferito l'inquilino non vi è acqua.

Attualmente il locale utilizzato come deposito è in gran parte occupato da materiale vario. Non è stato possibile verificarne le effettive condizioni di manutenzione che, vista la destinazione, si considerano normali.



PORTA ACCESSO



INTERNO



QUADRO ELETTRICO



INTERNO



INTERNO

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BOX - DEPOSITO	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00



ACCESSO BOX/DEPOSITO

PLANIMETRIA INDICATIVA NON
IN SCALA**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 700,00 = **56.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: **1,00 per superficie principale box/deposito**. Al fine di effettuare la stima

si è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati,

tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo.

In particolare si è preso in considerazione il prezzo medio opportunamente corretto degli immobili simili compravenduti recentemente nella zona.

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili. Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

L'immobile viene considerato locato come da contratto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate , conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Moncalieri, agenzie Immobiliare.it , Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI , Borsino Immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Moncalieri, agenzie: Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzia Entrate , Borsino Immobiliare

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	deposito	80,00	0,00	56.000,00	56.000,00
				56.000,00 €	56.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 2.800,00
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:	€. 50.200,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.510,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. -2.310,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1025/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CUMIANA VIA MADONNINA 58, frazione CONCENTRICO, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento parte di fabbricato libero da tre lati a due piani fuori terra, sottotetto e un vano cantina al piano interrato. L'edificio, di vecchia costruzione risalente presumibilmente ai primi anni del 900, è stato oggetto di integrale ristrutturazione con conservazione delle murature portanti perimetrali. L'intervento, effettuato nell'anno 2005 e seguenti ha comportato la realizzazione di tre unità immobiliari autonome che nella presente perizia, unitamente ai posti auto scoperti, vanno a costituire i lotti 4, 5 e 6. Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive: murature portanti perimetrali, tetto in legno, solaio piano primo in cemento armato, solaio piano sottotetto, ove presente, in legno, finitura esterna ad intonaco tinteggiato, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e persiane, davanzali in pietra, ringhiere in elementi metallici verniciati, pavimentazione balconi in gres porcellanato. Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a metano autonomo. Complessivamente esternamente l'edificio si presenta in normali condizioni di manutenzione salva la necessità di piccoli interventi localizzati manutentivi.

Sono parte del complesso, oltre le aree esterne di singoli appartamenti destinate in parte a giardino ed in parte a cortile/passaggio pavimentati, anche quattro posti auto situati sul lato sud del fabbricato all'interno di area recintata con muretto in cls e soprastante cancellata lato strada, mentre sul lato opposto è delimitata da muretto e rete. Tale area accessibile mediante ampio cancello automatizzato risulta pavimentata in elementi autobloccanti in cls. L'accesso pedonale per le unità di cui ai lotti 4 e 5 avviene tramite cancelletto comune che conduce alle aree esclusive e quindi agli appartamenti. L'accesso al lotto 6 avviene direttamente dalla vi della Madonna in modo autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 2,70 MT. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 380 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA N. 58, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: via della Madonna, accesso pedonale comune, altra unità immobiliare sub 4, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare sub 5
Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto in trattasi S.R.L. anzichè Società Semplice

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 OLTRE A SOTTOTETTO piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

A.1 **posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 380 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA n. 58BIS, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: Via della Madonnina, area manovra comune, altro posto auto, area comune accesso pedonale
Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto trattasi di S.R.L. anzichè Società semplice

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2021, con scadenza il 30/06/2029, registrato il 28/07/2021 a TORINO 1 ai nn. 3919 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4200,00 ANNO.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 26/05/2025 unitamente al Custode ed alla presenza della signora *** DATO OSCURATO *** in qualità di inquilino che occupa l'immobile quale abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "PINEROLO" con aggiornamento all' 11/4/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 1/1

immobili: CUMIANA-Via della Madonnina

CF F.52 n° 380 sub.3 PT A/3 vani 2,5

CF F.52 n° 380 sub.4 PT-1° A/3 vani 3

CF F.52 n° 380 sub.5 Ps1-T-1° A/3 vani 5

CF F.52 n° 380 sub.6 PT C/6 mq. 20

CF F.52 n° 380 sub.7 PT C/6 mq. 20

CF F.52 n° 380 sub.8 PT C/6 mq. 22

CF F.52 n° 380 sub.9 PT C/6 mq. 25

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 25/5/2006 ai n° 5277 / 1084

a favore: Banca Antoniana-Popolare Veneta s.p.a. / Padova cf-02691680280

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: Cumiana CF F.52 n° 131 sub.2 e 385 graffati e CT F.52 n° 382-383

2) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 16/7/2018 ai n° 5677 / 4478

a favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: Cumiana CF F.52 n° 380 sub.3-4-5-6-7-8-9

3) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 31/12/2024 ai n° 10627 / 8616

a favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: Cumiana CF F.52 n° 380 sub.3-4-5-6-7-8-9

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI: € 623,00

---€ 35,00 ipoteca volontaria

---€ 294,00 ogni pignoramento

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020

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.

Vedi formalità indicata punto 4_1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

Vedi formalità indicata al n. 4_2

pignoramento.

Vedi osservanza indicata al punto 4_3

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che non esistono tabelle millesimali e non è nominato. Dalle informazioni fornite dagli inquilini le spese acqua e luce esterna vengono pagate in cifra fissa con il canone (circa 20 Euro/mese)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "PINEROLO" con aggiornamento all' 11/4/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO ***

immobili: CUMIANA-Via della Madonnina

CF F.52 n° 380 sub.3 PT A/3 vani 2,5

CF F.52 n° 380 sub.4 PT-1° A/3 vani 3

CF F.52 n° 380 sub.5 Ps1-T-1° A/3 vani 5

CF F.52 n° 380 sub.6 PT C/6 mq. 20

CF F.52 n° 380 sub.7 PT C/6 mq. 20

CF F.52 n° 380 sub.8 PT C/6 mq. 22

CF F.52 n° 380 sub.9 PT C/6 mq. 25

Provenienza:

atto rog. Not. Luigi Mazzucco del 4/7/89 rep.18023/8722, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 25/7/1989 ai n° 5362/3999

la soc. " *** DATO OSCURATO *** " con sede Torino acquisto' in piena proprieta' da *** DATO OSCURATO *** :

CUMIANA-Via alla Costa n.41

fabbricato urbano composto di cantina sotterranea, un magazzino, due camere e ripostiglio al PT, quattro camere soprastanti al 1°P., con piccola porzione di cortile, censito

NCEU F.52 n° 131 sub.2 e 385 graffati Ps1-T-1° A/4 vani 5

con piccola porzione di terreno recintata annessa costituente accessorio del fabbricato, censita:

CT F.52 n° 382-383 mq. 269 + 25

NB: NON trascritto atto di trasformazione societa' da « SS » a « SRL »

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolarità edilizia

A seguito dell'accesso effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cumiana si è appurato quanto segue.

Il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 253/2005 del 20/07/2006 per ristrutturazione con formazione di n. 3 unità immobiliari
- denuncia di inizio attività n. 117/2006 del 21/11/2006 per realizzazione cancello carraio e pedonale
- richiesta agibilità 30/11/2012 prot 8500

In proposito occorre evidenziare che risulta gli atti dell'Ufficio Tecnico anche una richiesta

di variante in corso d'opera n. 253bis del 24/05/2007. Il permesso di costruire relativo a tale pratica risulta mai essere stata rilasciato come si evince anche dalle annotazioni poste sulla copertina della pratica stessa. In effetti risulta agli atti che con lettera datata 15/11/2006 protocollata in data 26/06/2007 il tecnico progettista richiedeva la sospensione della stessa al fine di produrre documentazione integrativa. Tale pratica in variante non risulta poi aver avuto riscontro favorevole a parte del comune di Cumiana.

Essa prevedeva diverse varianti ai vari piani ed in particolare il recupero parziale del sottotetto ai sensi della legge 21/98, mediante traslazione e parziale eliminazione dell'ultimo solaio. Di fatto in sostanziale conformità a quanto effettivamente eseguito.

Dalle informazioni che il sottoscritto ha potuto acquisire presso l'ufficio tecnico del comune a seguito di colloquio da remoto del 16/06/2025, confermata l'assenza di rilascio del permesso di costruire in variante come risultante dalle verifiche fatte, si dovrà procedere alla regolarizzazione di quanto difforme dal progetto originario, verificandone la fattibilità dal punto di vista edilizio, urbanistico, statico ed energetico, con pagamento di eventuali sanzioni in misura doppia come previsto dal DPR 380/2001. Tale operazione sarà possibile solo a seguito di predisposizione di puntuale rilievo e dettagliato progetto che tenga conto di tutte le normative applicabili. Pertanto si ritiene che ai fini della presente perizia debba procedersi ad una decurtazione sulla stima a titolo prudenziale ed assolutamente presunta di Euro 8.000 per ogni appartamento interessato dal sottotetto (lotti 5 e 6) e per Euro 2.500 per l'appartamento al piano terra (lotto 3). Tali importi vengono riportati nella specifica sezione della perizia.

N.B.: in merito alle verifiche circa la regolarità edilizia e la eventuale applicazione delle tolleranze di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001 si premette che le informazioni riportate sono indicative in quanto ogni più precisa determinazione e quantificazione potrà essere assunta solo a seguito di dettagliato rilievo e restituzione grafica degli immobili sia planimetrica che altimetrica, operazione non contemplata nella presente perizia, con puntuale verifica rispetto a quanto assentito.

In merito alla abitabilità si ritiene dubbia la formazione del silenzio assenso posta la mancanza di approvazione delle varianti come sopra indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A2.2 ART 9 NTA E SEGUENTI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza interna locali pari a mt 2,70 anziché 2,92 come indicato in progetto approvato (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica sanatoria/legittimazione, oneri per prestazione professionale/sanzione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - la attuale delimitazione dell'area esclusiva relativa ai sub 3 e sub 4 (vedi planimetria) non è corretta rispetto a quanto indicato nelle schede catastali. Si ritiene conveniente procedere alla corretta delimitazione. Si segnala inoltre che sia in merito al sub. 3 appartamento che sub 7 posto auto la intestazione non è corretta in quanto trattasi di S.R.L. e non Società Semplice

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

Costi di regolarizzazione:

- RETTIFICA DELIMITAZIONE AREE ESCLUSIVE: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni.

Si segnala che: - l'altezza dei locali è di metri 2,70 anziché 3,00 come indicato nella scheda - la attuale delimitazione dell'area esclusiva relativa ai sub 3 e sub 4 (vedi planimetria) non è corretta rispetto a quanto indicato nelle schede catastali. Si ritiene conveniente procedere alla corretta delimitazione mediante spostamento della cancellata sul posto. Si segnala inoltre che sia in merito al sub. 3 appartamento che sub 7 posto auto la intestazione non è corretta in quanto trattasi di S.R.L. e non Società Semplice



IN COLORE GIALLO E ROSSO ERRATA DELIMITAZIONE AREA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CUMIANA VIA MADONNINA 58, FRAZIONE CONCENTRICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CUMIANA VIA MADONNINA 58, frazione CONCENTRICO, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento parte di fabbricato libero da tre lati a due piani fuori terra, sottotetto e un vano cantina al piano interrato. L'edificio, di vecchia costruzione risalente presumibilmente ai primi anni del 900, è stato oggetto di integrale ristrutturazione con conservazione delle murature portanti perimetrali. L'intervento, effettuato nell'anno 2005 e seguenti ha comportato la realizzazione di tre unità immobiliari autonome che nella presente perizia, unitamente ai posti auto scoperti, vanno a costituire i lotti 4, 5 e 6. Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive: murature portanti perimetrali, tetto in legno, solaio piano primo in cemento armato, solaio piano sottotetto, ove presente, in legno, finitura esterna ad intonaco tinteggiato, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e persiane, davanzali in pietra, ringhiere in elementi metallici verniciati, pavimentazione balconi in gres porcellanato. Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a metano autonomo. Complessivamente esternamente l'edificio si presenta in normali condizioni di manutenzione salva la necessità di piccoli interventi localizzati manutentivi.

Sono parte del complesso, oltre le aree esterne di singoli appartamenti destinate in parte a giardino ed in parte a cortile/passaggio pavimentati, anche quattro posti auto situati sul lato sud del fabbricato all'interno di area recintata con muretto in cls e soprastante cancellata lato strada, mentre sul lato opposto è delimitata da muretto e rete. Tale area accessibile mediante ampio cancello automatizzato risulta pavimentata in elementi autobloccanti in cls. L'accesso pedonale per le unità di cui ai lotti 4 e 5 avviene tramite cancelletto comune che conduce alle aree esclusive e quindi agli appartamenti. L'accesso al lotto 6 avviene direttamente dalla vi della Madonna in modo autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 2,70 MT. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 380 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA N. 58, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: via della Madonna, accesso pedonale comune, altra unità immobiliare sub 4, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare sub 5
Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto in trattasi S.R.L. anzichè Società Semplice

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 OLTRE A SOTTOTETTO piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.



LATO SUD



LATO EST - VIA DELLA MADONNINA



PARTICOLARE LATO SUD



POSTI AUTO



POSTI AUTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

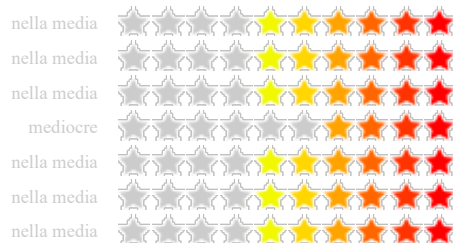
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto 4

Trattasi di appartamento situato al piano terreno composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera aventi le seguenti finiture:

- pareti intonacate al civile; pareti bagno e angolo cottura parzialmente piastrellate
- pavimenti in piastrelle in gres ceramico
- bagno dotato di lavabo, bide, wc e doccia
- porte interne locale disimpegno tipo "scrigno"
- serramenti esterni in alluminio e vetro doppio con persiane sempre in alluminio
- il riscaldamento avviene tramite caldaia a metano posta in vano all'esterno dell'appartamento con radiatori in alluminio dotati di termo-valvole.

Da evidenziare ampie zone di muffa in tutto l'appartamento, particolarmente evidente nel soggiorno ed a livello pavimento, con efflorescenze e distacco di tinta. Di tale stato si tiene conto nella formazione del presunto valore di mercato. Si nota che la zona sottostante l'appartamento non è cantinata ma è presente (come indicato nei progetti di ristrutturazione) intercapedine. Non è stato possibile verificarne la effettiva presenza e la corretta funzionalità. Si rileva che le pareti perimetrali sono dotate di isolamento a "cappotto" in parte esterno e parte interno.

Stante lo stato di degrado dettato dalla presenza di muffa diffusa si ritiene lo stato di manutenzione scadente.

Non reperito APE valido



SOGGIORNO ANGOLO COTTURA



SOGGIORNO- INGRESSO



ACCESSO DISIMPEGNO



BAGNO



BAGNO



CAMERA

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO MQ 48 CON INCREMENTO 15% PER DOTAZIONE AREA ESCLUSIVA	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00



PIANO TERRENO

PLANIMETRIA INDICATIVA PIANO TERRENO NON IN SCALA



CALDAIA



EFFLORESCENZA ED ESFOLIAZIONE DELLA
TINTEGGIATURA



MUFFA DIFFUSA



MUFFA DIFFUSA



AREA ESCLUSIVA

ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 380 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA n. 58BIS, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: Via della Madonnina, area manovra comune, altro posto auto, area comune accesso pedonale
Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto trattasi di S.R.L. anzichè Società semplice

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	20,00	x	25 %	=	5,00
Totale:	20,00				5,00



POSTO AUTO (A DESTRA lato strada)



PLANIMETRIA INDICATIVA POSTO AUTO NON IN SCALA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	55,00	x	1.300,00	=	71.500,00
Valore superficie accessori:	5,00	x	1.300,00	=	6.500,00
					78.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
PRESENZA DIFFUSA DI MUFFA DI CUI NON E' CHIARA LA CAUSA	-7.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **70.200,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **70.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: **1,00 per superficie principale appartamento. La valutazione dei posti auto**

viene sviluppata in ragione della superficie catastale opportunamente ragguagliata.

Al fine di effettuare la stima si è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati,

tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo.

In particolare si è preso in considerazione il prezzo medio opportunamente corretto degli immobili simili compravenduti recentemente nella zona.

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili. Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

L'immobile viene considerato locato come da contratto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Cumiana, agenzie Immobiliare.it, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Cumiana, agenzie: Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare

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	55,00	5,00	70.200,00	70.200,00
				70.200,00 €	70.200,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 7.020,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.850,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.330,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% 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:	€. 1.809,90
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. -1.479,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1025/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CUMIANA VIA MADONNINA 58, frazione CONCENTRICO, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento parte di fabbricato libero da tre lati a due piani fuori terra, sottotetto e un vano cantina al piano interrato. L'edificio, di vecchia costruzione risalente presumibilmente ai primi anni del 900, è stato oggetto di integrale ristrutturazione con conservazione delle murature portanti perimetrali. L'intervento, effettuato nell'anno 2005 e seguenti ha comportato la realizzazione di tre unità immobiliari autonome che nella presente perizia, unitamente ai posti auto scoperti, vanno a costituire i lotti 4, 5 e 6. Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive: murature portanti perimetrali, tetto in legno, solaio piano primo in cemento armato, solaio piano sottotetto, ove presente, in legno, finitura esterna ad intonaco tinteggiato, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e persiane, davanzali in pietra, ringhiere in elementi metallici verniciati, pavimentazione balconi in gres porcellanato. Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a metano autonomo. Complessivamente esternamente l'edificio si presenta in normali condizioni di manutenzione salva la necessità di piccoli interventi localizzati manutentivi.

Sono parte del complesso, oltre le aree esterne di singoli appartamenti destinate in parte a giardino ed in parte a cortile/passaggio pavimentati, anche quattro posti auto situati sul lato sud del fabbricato all'interno di area recintata con muretto in cls e soprastante cancellata lato strada, mentre sul lato opposto è delimitata da muretto e rete. Tale area accessibile mediante ampio cancello automatizzato risulta pavimentata in elementi autobloccanti in cls. L'accesso pedonale per le unità di cui ai lotti 4 e 5 avviene tramite cancelletto comune che conduce alle aree esclusive e quindi agli appartamenti. L'accesso al lotto 6 avviene direttamente dalla vi della Madonna in modo autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO (oltre area esclusiva piano terreno), ha un'altezza interna di 2,70 MT. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 380 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA N. 58, piano: TERRENO -PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: appartamento piano primo: vuoto via della Madonna, vuoto su area altra u.i. a due lati, altra unità immobiliare; area esclusiva piano terra: accesso pedonale comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare sub 5 , altra unità immobiliare sub 3.

Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata trattasi di S.R.L. anzichè Società Semplice

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 OLTRE A SOTTOTETTO piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

A.1 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 380 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA n. 58BIS, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: Via della Madonnina, area manovra comune, altro posto auto, area comune accesso pedonale
Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto trattasi di S.R.L. anzichè Società Semplice.

A.2 sottotetto non abitabile, composto da unico vano.**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.158,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2020, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 22/01/2020 a TORINO 1 ai nn. 1204 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4200,00 ANNO.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 15/05/2025 unitamente al Custode ed alla presenza della signora *** DATO OSCURATO *** in qualità di inquilino che occupa l'immobile quale abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "PINEROLO" con aggiornamento all' 11/4/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 1/1

immobili: CUMIANA-Via della Madonnina

CF F.52 n° 380 sub.3 PT A/3 vani 2,5

CF F.52 n° 380 sub.4 PT-1° A/3 vani 3

CF F.52 n° 380 sub.5 Ps1-T-1° A/3 vani 5

CF F.52 n° 380 sub.6 PT C/6 mq. 20

CF F.52 n° 380 sub.7 PT C/6 mq. 20

CF F.52 n° 380 sub.8 PT C/6 mq. 22

CF F.52 n° 380 sub.9 PT C/6 mq. 25

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 25/5/2006 ai n° 5277 / 1084

a favore: Banca Antoniana-Popolare Veneta s.p.a. / Padova cf-02691680280

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: Cumiana CF F.52 n° 131 sub.2 e 385 graffati e CT F.52 n° 382-383

2) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 16/7/2018 ai n° 5677 / 4478

a favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: Cumiana CF F.52 n° 380 sub.3-4-5-6-7-8-9

3) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 31/12/2024 ai n° 10627 / 8616

a favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: Cumiana CF F.52 n° 380 sub.3-4-5-6-7-8-9

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI: € 623,00

---€ 35,00 ipoteca volontaria

---€ 294,00 ogni pignoramento

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020

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.

Vedi formalità indicata punto 4_1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

Vedi formalità indicata al n. 4_2

pignoramento.

Vedi osservanza indicata al punto 4_3

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che non esistono tabelle millesimali e non è nominato. Dalle informazioni fornite dagli inquilini le spese acqua e luce esterna vengono pagate in cifra fissa con il canone (circa 20 Euro/mese)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "PINEROLO" con aggiornamento all' 11/4/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO ***

immobili: CUMIANA-Via della Madonnina

CF F.52 n° 380 sub.3 PT A/3 vani 2,5

CF F.52 n° 380 sub.4 PT-1° A/3 vani 3

CF F.52 n° 380 sub.5 Ps1-T-1° A/3 vani 5

CF F.52 n° 380 sub.6 PT C/6 mq. 20

CF F.52 n° 380 sub.7 PT C/6 mq. 20

CF F.52 n° 380 sub.8 PT C/6 mq. 22

CF F.52 n° 380 sub.9 PT C/6 mq. 25

Provenienza:

atto rog. Not. Luigi Mazzucco del 4/7/89 rep.18023/8722, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 25/7/1989 ai n° 5362/3999

la soc. " *** DATO OSCURATO *** " con sede Torino acquisto' in piena proprieta' da *** DATO OSCURATO *** :

CUMIANA-Via alla Costa n.41

fabbricato urbano composto di cantina sotterranea, un magazzino, due camere e ripostiglio al PT, quattro camere soprastanti al 1°P., con piccola porzione di cortile, censito

NCEU F.52 n° 131 sub.2 e 385 graffiati Ps1-T-1° A/4 vani 5

con piccola porzione di terreno recintata annessa costituente accessorio del fabbricato, censita:

CT F.52 n° 382-383 mq. 269 + 25

NB: NON trascritto atto di trasformazione societa' da « SS » a « SRL »

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolarità edilizia

A seguito dell'accesso effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cumiana si è appurato quanto segue.

Il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 253/2005 del 20/07/2006 per ristrutturazione con formazione di n. 3 unità immobiliari

- denuncia di inizio attività n. 117/2006 del 21/11/2006 per realizzazione cancello carraio e

pedonale

- richiesta agibilità 30/11/2012 prot 8500

In proposito occorre evidenziare che risulta gli atti dell'Ufficio Tecnico anche una richiesta di variante in corso d'opera n. 253bis del 24/05/2007. Il permesso di costruire relativo a tale pratica risulta mai essere stata rilasciato come si evince anche dalle annotazioni poste sulla copertina della pratica stessa. In effetti risulta agli atti che con lettera datata 15/11/2006 protocollata in data 26/06/2007 il tecnico progettista richiedeva la sospensione della stessa al fine di produrre documentazione integrativa. Tale pratica in variante non risulta poi aver avuto riscontro favorevole a parte del comune di Cumiana.

Essa prevedeva diverse varianti ai vari piani ed in particolare il recupero parziale del sottotetto ai sensi della legge 21/98, mediante traslazione e parziale eliminazione dell'ultimo solaio. Di fatto in sostanziale conformità a quanto effettivamente eseguito.

Dalle informazioni che il sottoscritto ha potuto acquisire presso l'ufficio tecnico del comune a seguito di colloquio da remoto del 16/06/2025, confermata l'assenza di rilascio del permesso di costruire in variante come risultante dalle verifiche fatte, si dovrà procedere alla regolarizzazione di quanto difforme dal progetto originario, verificandone la fattibilità dal punto di vista edilizio, urbanistico, statico ed energetico, con pagamento di eventuali sanzioni in misura doppia come previsto dal DPR 380/2001. Tale operazione sarà possibile solo a seguito di predisposizione di puntuale rilievo e dettagliato progetto che tenga conto di tutte le normative applicabili. Pertanto si ritiene che ai fini della presente perizia debba procedersi ad una decurtazione sulla stima a titolo prudenziale ed assolutamente presunta di Euro 8.000 per ogni appartamento interessato dal sottotetto (lotti 5 e 6) e per Euro 2.500 per l'appartamento al piano terra (lotto 4). Tali importi vengono riportati nella specifica sezione della perizia.

N.B.: in merito alle verifiche circa la regolarità edilizia e la eventuale applicazione delle tolleranze di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001 si premette che le informazioni riportate sono indicative in quanto ogni più precisa determinazione e quantificazione potrà essere assunta solo a seguito di dettagliato rilievo e restituzione grafica degli immobili sia planimetrica che altimetrica, operazione non contemplata nella presente perizia, con puntuale verifica rispetto a quanto assentito.

In merito alla abitabilità si ritiene dubbia la formazione del silenzio assenso posta la mancanza di approvazione delle varianti come sopra indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A2.2 ART 9 NTA E SEGUENTI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In corso d'opera sono state eseguite modifiche al piano

sottotetto per recupero del medesimo, mediante demolizione del solaio esistente e rifacimento parziale in legname. Venne presentata la richiesta di variante ma tale provvedimento risulta all'UTC essere "stato mai rilasciato" in proposito si veda anche copia richiesta sospensione della pratica fatta dal progettista ed agli atti dell'UTC. In assenza di possibile sanatoria dovrà essere ripristinata la situazione approvata.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica sanatoria, oneri per prestazione professionale/sanzione - importo presunto: € 8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - la attuale delimitazione dell'area esclusiva relativa ai sub 3 e sub 4 (vedi planimetria) non è corretta rispetto a quanto indicato nelle schede catastali. Si ritiene conveniente procedere alla corretta delimitazione mediante spotamento della cancellata sul posto. Si segnala inoltre che sia in merito al sub. 3 appartamento che sub 7 posto auto la intestazione non è corretta in quanto trattasi di S.R.L. e non Società Semplice

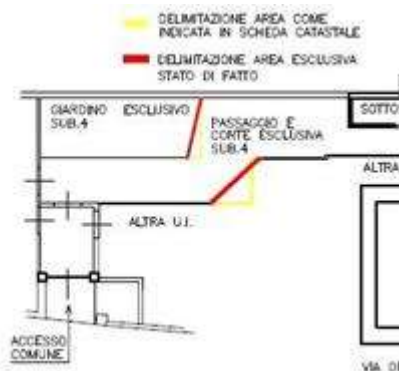
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RETTIFICA DELIMITAZIONE AREE ESCLUSIVE: € 350,00
- nuova planimetria catastale per sottotetto: € 750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 GG.

- la scheda catastale non riporta il sottotetto agibile tramite scala fissa. Si veda quanto detto in ordine alla regolarità edilizia. Qualora a situazione venga sanata occorrerà provvedere a variazione catastale conseguente. - la attuale delimitazione dell'area esclusiva relativa ai sub 3 e sub 4 (vedi planimetria) non è corretta rispetto a quanto indicato nelle schede catastali. Si ritiene conveniente procedere alla corretta delimitazione mediante spotamento della cancellata sul posto. Si segnala inoltre che sia in merito al sub. 4 appartamento che sub 6 posto auto la intestazione non è corretta in quanto trattasi di S.R.L. e non Società Semplice



IN GIALLO E ROSSO DELIMITAZIONE AREE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CUMIANA VIA MADONNINA 58, FRAZIONE CONCENTRICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CUMIANA VIA MADONNINA 58, frazione CONCENTRICO, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento parte di fabbricato libero da tre lati a due piani fuori terra, sottotetto e un vano cantina al piano interrato. L'edificio, di vecchia costruzione risalente presumibilmente ai primi anni del 900, è stato oggetto di integrale ristrutturazione con conservazione delle murature portanti perimetrali. L'intervento, effettuato nell'anno 2005 e seguenti ha comportato la realizzazione di tre unità immobiliari autonome che nella presente perizia, unitamente ai posti auto scoperti, vanno a costituire i lotti 4, 5 e 6. Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive: murature portanti perimetrali, tetto in legno, solaio piano primo in cemento armato, solaio piano sottotetto, ove presente, in legno, finitura esterna ad intonaco tinteggiato, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e persiane, davanzali in pietra, ringhiere in elementi metallici verniciati, pavimentazione balconi in gres porcellanato. Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a metano autonomo. Complessivamente esternamente l'edificio si presenta in normali condizioni di manutenzione salva la necessità di piccoli interventi localizzati manutentivi.

Sono parte del complesso, oltre le aree esterne di singoli appartamenti destinate in parte a giardino ed in parte a cortile/passaggio pavimentati, anche quattro posti auto situati sul lato sud del fabbricato all'interno di area recintata con muretto in cls e soprastante cancellata lato strada, mentre sul lato opposto è delimitata da muretto e rete. Tale area accessibile mediante ampio cancello automatizzato risulta pavimentata in elementi autobloccanti in cls. L'accesso pedonale per le unità di cui ai lotti 4 e 5 avviene tramite cancelletto comune che conduce alle aree esclusive e quindi agli appartamenti. L'accesso al lotto 6 avviene direttamente dalla vi della Madonnina in modo autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO (oltre area esclusiva piano terreno), ha un'altezza interna di 2,70 MT. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 380 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA N. 58, piano: TERRENO -PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: appartamento piano primo: vuoto via della Madonnina, vuoto su area altra u.i. a due lati, altra unità immobiliare; area esclusiva piano terra: accesso pedonale comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare sub 5 , altra unità immobiliare sub 3.

Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata trattasi di S.R.L. anzichè Società Semplice

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 OLTRE A SOTTOTETTO piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.



LATO SUD



LATO EST - VIA DELLA MADONNINA



PARTICOLARE LATO SUD



POSTI AUTO



POSTI AUTO

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.



INQUADRAMENTO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto 5

Trattasi di appartamento situato al piano primo, l'accesso avviene tramite scala esterna esclusiva in serizzo, composto da soggiorno con tetto in vista e con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera aventi le seguenti finiture:

- pareti intonacate al civile; pareti bagno e angolo cottura parzialmente piastrellate
- pavimenti in piastrelle in gres ceramico
- bagno dotato di lavabo, bide, wc e doccia
- porte interne locale disimpegno tipo "scrigno"
- serramenti esterni in alluminio e vetro doppio con persiane sempre in alluminio
- il riscaldamento avviene tramite caldaia a metano posta in vano all'esterno dell'appartamento con radiatori in alluminio dotati di termo-valvole.

Esternamente è presente ampio balcone sui lati sud ed ovest con piccolo terrazzino d'angolo.

Si segnala che la ringhiera del balcone ha una altezza di cm 87 inferiore ai minimi di legge. L'appartamento necessita di lavori di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura; complessivamente lo stato si reputa normale.

Come anticipato in ordine alla regolarità edilizia risulta realizzata modifica al piano sottotetto mediante demolizione del precedente solaio e ricostruzione del medesimo in tavolato in legno. In parte il solaio è stato eliminato (sul locale soggiorno) lasciando a vista il tetto e con la formazione di soppalco. L'altezza utile è modesta (circa 2 metri al centro e 1 metro circa ai lati per cui non presenta requisiti per l'abitabilità. Sono presenti radiatori e impianto elettrico. Di fatto attualmente viene utilizzato quale soppalco e l'accesso avviene tramite scala fissa in vista dal soggiorno.

Non reperibile APE valido



SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA



SOGGIORNO



BAGNO



CAMERA



TERRAZZO E BALCONE LATO OVEST



SCALA ESCLUSIVA IN SERIZZO

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO MQ 48 CON INCREMENTO 10% PER DOTAZIONE AREA ESCLUSIVA	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00



PIANO TERRENO

AREA ESCLUSIVA SUB 4 - PLAN INDICATIVA NON IN SCALA



PIANO PRIMO - PLAN INDICATIVA NON IN SCALA



TETTO IN VISTA



SOTTOETTO



SCALA ACCESSO AL SOTTOETTO/SOPPALCO

ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 380 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA n. 58BIS, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: Via della Madonnina, area manovra comune, altro posto auto, area comune accesso pedonale
Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto trattasi di S.R.L. anzichè Società Semplice.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	20,00	x	25 %	=	5,00
Totale:	20,00				5,00



POSTO AUTO SUB 6 (A SINISTRA)



PPLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA

sottotetto non abitabile, composto da unico vano.

descrizione				consistenza		indice		commerciale	
sottotetto	non	abitabile	da	23,00	x	20 %	=	4,60	
regolarizzare									
Totale:				23,00				4,60	



SOTTOTETTO



SOTTOTETTO



SOTTOTETTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,00	x	1.400,00	=	74.200,00
Valore superficie accessori:	9,60	x	1.400,00	=	13.440,00
					87.640,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **87.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **87.640,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: **1,00 per superficie principale appartamento. La valutazione dei posti auto**

viene sviluppata in ragione della superficie catastale opportunamente ragguagliata.

Al fine di effettuare la stima si è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati, tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo.

In particolare si è preso in considerazione il prezzo medio opportunamente corretto degli immobili simili compravenduti recentemente nella zona.

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili. Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

L'immobile viene considerato locato come da contratto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Cumiana, agenzie Immobiliare.it, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Cumiana, agenzie: Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare

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	53,00	9,60	87.640,00	87.640,00
				87.640,00 €	87.640,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 4.382,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 9.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.158,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 3.707,90
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 450,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1025/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CUMIANA VIA MADONNINA 58, frazione CONCENTRICO, della superficie commerciale di **88,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento parte di fabbricato libero da tre lati a due piani fuori terra, sottotetto e un vano cantina al piano interrato. L'edificio, di vecchia costruzione risalente presumibilmente ai primi anni del 900, è stato oggetto di integrale ristrutturazione con conservazione delle murature portanti perimetrali. L'intervento, effettuato nell'anno 2005 e seguenti ha comportato la realizzazione di tre unità immobiliari autonome che nella presente perizia, unitamente ai posti auto scoperti, vanno a costituire i lotti 4, 5 e 6. Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive: murature portanti perimetrali, tetto in legno, solaio piano primo in cemento armato, solaio piano sottotetto, ove presente, in legno, finitura esterna ad intonaco tinteggiato, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e persiane, davanzali in pietra, ringhiere in elementi metallici verniciati, pavimentazione balconi in gres porcellanato. Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a metano autonomo. Complessivamente esternamente l'edificio si presenta in normali condizioni di manutenzione salva la necessità di piccoli interventi localizzati manutentivi.

Sono parte del complesso, oltre le aree esterne di singoli appartamenti destinate in parte a giardino ed in parte a cortile/passaggio pavimentati, anche quattro posti auto situati sul lato sud del fabbricato all'interno di area recintata con muretto in cls e soprastante cancellata lato strada, mentre sul lato opposto è delimitata da muretto e rete. Tale area accessibile mediante ampio cancello automatizzato risulta pavimentata in elementi autobloccanti in cls. L'accesso pedonale per le unità di cui ai lotti 4 e 5 avviene tramite cancelletto comune che conduce alle aree esclusive e quindi agli appartamenti. L'accesso al lotto 6 avviene direttamente dalla vi della Madonna in modo autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO-TERRENO-PRIMO oltre a sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 MT. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 380 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA N. 58, piano: INTERRATO S1 - TERRENO E PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: appartamento piano terreno con corte esclusiva : via della Madonna, altra unità immobiliare; altra unità immobiliare a due lati; appartamento piano primo: vuoto su via della Madonna, altra unità immobiliare , vuoto su corte esclusiva, altra unità immobiliare; cantina: sottosuolo via della Madonna, terrapieno a tre lati

Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata trattasi di S.R.L. anzichè Società Semplice

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 OLTRE A SOTTOTETTO piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

A.1 posto auto, composto da DUE POSTI AUTO.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 380 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 48,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA n. 58BIS, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: Via della Madonnina, via Lanteri, altra unità immobiliare, area di manovra comune sub 2
Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto trattasi di S.R.L. anzichè Società Semplice.
- foglio 52 particella 380 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 55,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA n. 58BIS, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: altra unità immobiliare, via Lanteri, altra unità immobiliare, area manovra comune sub 2
Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto trattasi di S.R.L. anzichè Società Semplice.

A.2 sottotetto non abitabile, composto da unico vano.**A.3 cantina.****2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	23,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.091,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 24/02/2020, con scadenza il 29/02/2028, registrato il 06/03/2020 a TORINO ai nn. 4244 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3360 ANNO.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 11/06/2025 unitamente al Custode ed alla presenza del signor *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** in qualità di inquilino che occupa l'immobile quale abitazione.

n.b.Si precisa che in relazione al contratto in essere alla data del 23/05/2025 non è stata comunicata alcuna proroga all'Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "PINEROLO" con aggiornamento all' 11/4/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 1/1

immobili: CUMIANA-Via della Madonnina

CF F.52 n° 380 sub.3 PT A/3 vani 2,5

CF F.52 n° 380 sub.4 PT-1° A/3 vani 3

CF F.52 n° 380 sub.5 Ps1-T-1° A/3 vani 5

CF F.52 n° 380 sub.6 PT C/6 mq. 20

CF F.52 n° 380 sub.7 PT C/6 mq. 20

CF F.52 n° 380 sub.8 PT C/6 mq. 22

CF F.52 n° 380 sub.9 PT C/6 mq. 25

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 25/5/2006 ai n° 5277 / 1084

a favore: Banca Antoniana-Popolare Veneta s.p.a. / Padova cf-02691680280

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: Cumiana CF F.52 n° 131 sub.2 e 385 graffati e CT F.52 n° 382-383

2) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 16/7/2018 ai n° 5677 / 4478

a favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: Cumiana CF F.52 n° 380 sub.3-4-5-6-7-8-9

3) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 31/12/2024 ai n° 10627 / 8616

a favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: Cumiana CF F.52 n° 380 sub.3-4-5-6-7-8-9

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI: € 623,00

---€ 35,00 ipoteca volontaria

---€ 294,00 ogni pignoramento

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020

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.

Vedi formnalità indicata punto 4_1

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento.

Vedi formalità indicata al n. 4_2

pignoramento.

Vedi osservanza indicata al punto 4_3

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che non esistono tabelle millesimali e non è nominato. Dalle informazioni fornite dagli inquilini le spese acqua e luce esterna vengono pagate in cifra fissa con il canone (circa 20 Euro/mese)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "PINEROLO" con aggiornamento all' 11/4/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO ***

immobili: CUMIANA-Via della Madonnina

CF F.52 n° 380 sub.3 PT A/3 vani 2,5

CF F.52 n° 380 sub.4 PT-1° A/3 vani 3

CF F.52 n° 380 sub.5 Ps1-T-1° A/3 vani 5

CF F.52 n° 380 sub.6 PT C/6 mq. 20

CF F.52 n° 380 sub.7 PT C/6 mq. 20

CF F.52 n° 380 sub.8 PT C/6 mq. 22

CF F.52 n° 380 sub.9 PT C/6 mq. 25

Provenienza:

atto rog. Not. Luigi Mazzucco del 4/7/89 rep.18023/8722, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 25/7/1989 ai n° 5362/3999

la soc. " *** DATO OSCURATO *** " con sede Torino acquisto' in piena proprieta' da *** DATO OSCURATO *** :

CUMIANA-Via alla Costa n.41

fabbricato urbano composto di cantina sotterranea, un magazzino, due camere e ripostiglio al PT, quattro camere soprastanti al 1°P., con piccola porzione di cortile, censito

NCEU F.52 n° 131 sub.2 e 385 graffati Ps1-T-1° A/4 vani 5

con piccola porzione di terreno recintata annessa costituente accessorio del fabbricato,

censita:

CT F.52 n° 382-383 mq. 269 + 25

NB: NON trascritto atto di trasformazione societa' da « SS » a « SRL »

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolarità edilizia

A seguito dell'accesso effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cumiana si è appurato quanto segue.

Il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 253/2005 del 20/07/2006 per ristrutturazione con formazione di n. 3 unità immobiliari
- denuncia di inizio attività n. 117/2006 del 21/11/2006 per realizzazione cancello carraio e pedonale
- richiesta agibilità 30/11/2012 prot 8500

In proposito occorre evidenziare che risulta gli atti dell'Ufficio Tecnico anche una richiesta di variante in corso d'opera n. 253bis del 24/05/2007. Il permesso di costruire relativo a tale pratica risulta mai essere stata rilasciato come si evince anche dalle annotazioni poste sulla copertina della pratica stessa. In effetti risulta agli atti che con lettera datata 15/11/2006 protocollata in data 26/06/2007 il tecnico progettista richiedeva la sospensione della stessa al fine di produrre documentazione integrativa. Tale pratica in variante non risulta poi aver avuto riscontro favorevole a parte del comune di Cumiana.

Essa prevedeva diverse varianti ai vari piani ed in particolare il recupero parziale del sottotetto ai sensi della legge 21/98, mediante traslazione e parziale eliminazione dell'ultimo solaio. Di fatto in sostanziale conformità a quanto effettivamente eseguito.

Dalle informazioni che il sottoscritto ha potuto acquisire presso l'ufficio tecnico del comune a seguito di colloquio da remoto del 16/06/2025, confermata l'assenza di rilascio del permesso di costruire in variante come risultante dalle verifiche fatte, si dovrà procedere alla regolarizzazione di quanto difforme dal progetto originario, verificandone la fattibilità dal punto di vista edilizio, urbanistico, statico ed energetico, con pagamento di eventuali sanzioni in misura doppia come previsto dal DPR 380/2001. Tale operazione sarà possibile solo a seguito di predisposizione di puntuale rilievo e dettagliato progetto che tenga conto di tutte le normative applicabili. Pertanto si ritiene che ai fini della presente perizia debba procedersi ad una decurtazione sulla stima a titolo prudenziale ed assolutamente presunta di Euro 8.000 per ogni appartamento interessato dal sottotetto (lotti 5 e 6) e per Euro 2.500 per l'appartamento al piano terra (lotto 4). Tali importi vengono riportati nella specifica sezione della perizia.

N.B.: in merito alle verifiche circa la regolarità edilizia e la eventuale applicazione delle tolleranze di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001 si premette che le informazioni riportate sono indicative in quanto ogni più precisa determinazione e quantificazione potrà essere assunta solo a seguito di dettagliato rilievo e restituzione grafica degli immobili sia planimetrica che altimetrica, operazione non contemplata nella presente perizia, con puntuale verifica rispetto a quanto assentito.

In merito alla abitabilità si ritiene dubbia la formazione del silenzio assenso posta la mancanza di approvazione delle varianti come sopra indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A2.2 ART 9 NTA E SEGUENTI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In corso d'opera sono state eseguite modifiche al piano sottotetto per recupero del medesimo, mediante demolizione del solaio esistente e rifacimento parziale in legname. Venne presentata la richiesta di variante ma tale provvedimento risulta all'UTC essere "stato mai rilasciato" in proposito si veda anche copia richiesta sospensione della pratica fatta dal progettista ed agli atti dell'UTC. In assenza di possibile sanatoria dovrà essere ripristinata la situazione approvata.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica sanatoria, oneri per prestazione professionale/sanzione - importo presunto: € 8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

la scheda catastale non riporta il sottotetto agibile tramite scala fissa . Si veda quanto detto in ordine alla regolarità edilizia. Qualora a situazione venga sanata occorrerà provvedere a variazione catastale conseguente.

La intestazione non è corretta in quanto trattasi di S.R.L. e non Società Semplice

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

Costi di regolarizzazione:

- RETTIFICA SCHEDE CATASTALI
- nuova planimetria catastale per sottotetto: € 1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 GG

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CUMIANA VIA MADONNINA 58, FRAZIONE CONCENTRICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CUMIANA VIA MADONNINA 58, frazione CONCENTRICO, della superficie commerciale di **88,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento parte di fabbricato libero da tre lati a due piani fuori terra, sottotetto e un vano cantina al piano interrato. L'edificio, di vecchia costruzione risalente presumibilmente ai primi anni del 900, è stato oggetto di integrale ristrutturazione con conservazione delle murature portanti perimetrali. L'intervento, effettuato nell'anno 2005 e seguenti ha comportato la realizzazione di tre unità immobiliari autonome che nella presente perizia, unitamente ai posti auto scoperti, vanno a costituire i lotti 4, 5 e 6. Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive: murature portanti perimetrali, tetto in legno, solaio piano primo in cemento armato, solaio piano sottotetto, ove presente, in legno, finitura esterna ad intonaco tinteggiato, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e persiane, davanzali in pietra, ringhiere in elementi metallici verniciati, pavimentazione balconi in gres porcellanato. Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a metano autonomo. Complessivamente esternamente l'edificio si presenta in normali condizioni di manutenzione salva la necessità di piccoli interventi localizzati manutentivi.

Sono parte del complesso, oltre le aree esterne di singoli appartamenti destinate in parte a giardino ed in parte a cortile/passaggio pavimentati, anche quattro posti auto situati sul lato sud del fabbricato all'interno di area recintata con muretto in cls e soprastante cancellata lato strada, mentre sul lato opposto è delimitata da muretto e rete. Tale area accessibile mediante ampio cancello automatizzato risulta pavimentata in elementi autobloccanti in cls. L'accesso pedonale per le unità di cui ai lotti 4 e 5 avviene tramite cancelletto comune che conduce alle aree esclusive e quindi agli appartamenti. L'accesso al lotto 6 avviene direttamente dalla vi della Madonnina in modo autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO-TERRENO-PRIMO oltre a sottotetto , ha un'altezza interna di 2,70 MT. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 380 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA N. 58, piano: INTERRATO S1 - TERRENO E PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: appartamento piano terreno con corte esclusiva : via della Madonnina, altra unità immobiliare; altra unità immobiliare a due lati; appartamento piano primo: vuoto su via della Madonnina, altra unità immobiliare , vuoto su corte esclusiva, altra unità immobiliare; cantina: sottosuolo via della Madonnina, terrapieno a tre lati

Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata trattasi di S.R.L. anzichè Società Semplice

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 OLTRE A SOTTOTETTO piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.



LATO SUD



LATO EST - VIA DELLA MADONNINA



PARTICOLARE LATO SUD



POSTI AUTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

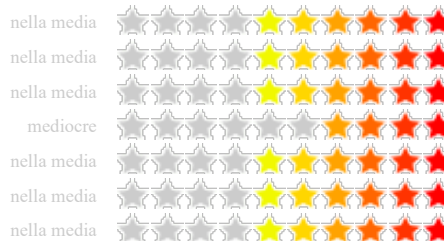
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto 6

Trattasi di appartamento situato al piano terreno lievemente rialzato rispetto a strada, e primo. L'accesso esclusivo avviene direttamente dalla via della Madonnina. I due piani sono collegati da scala interna rivestita in marmo. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura al piano terreno, due camere e bagno al piano primo. Esiste inoltre scala di accesso fissa al sottotetto. Al piano interrato con accesso tramite scala dal cortile esclusivo vi è una cantina di discrete dimensioni con soffitto a volta in mattoni e pavimento in battuto.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate al civile; pareti bagno e angolo cottura parzialmente piastrellate
- pavimenti in piastrelle in gres ceramico
- bagno dotato di lavabo, bide, wc e doccia
- porte interne in legno
- serramenti esterni in alluminio e vetro doppio con persiane sempre in alluminio
- il riscaldamento avviene tramite caldaia a metano posta in vano all'esterno dell'appartamento con radiatori in alluminio dotati di termo-valvole.

Esternamente al piano primo è presente sul lato ovest balcone piastrellato

Si segnala che la ringhiera del balcone ha una altezza di cm 87 inferiore ai minimi di legge.

L'appartamento necessita di lavori di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura; complessivamente lo stato si reputa normale.

Come anticipato in ordine alla regolarità edilizia risulta realizzata modifica al piano sottotetto mediante demolizione del precedente solaio e ricostruzione del medesimo in tavolato in legno. In parte il solaio è stato eliminato (sul disimpegno) lasciando a vista il tetto e con la formazione di soppalco. L'altezza utile è modesta (circa 2 metri al centro e 1 metro circa ai lati per cui non presenta requisiti per l'abitabilità. Sono presenti radiatori e impianto elettrico. Di fatto attualmente viene utilizzato quale soppalco/sottotetto e l'accesso avviene tramite scala fissa in vista dalla camera.

Non reperibile APE valido



INGRESSO DALLA VIA MADONNINA



BAGNO PIANO PRIMO



BAGNO PIANO PRIMO



CAMERA



SCALA INTERNA

AREA ESTERNA LATO OVEST

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PT MQ 41 CON INCREMENTO 10% PER DOTAZIONE AREA ESCLUSIVA	45,00	x	100 %	=	45,00
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	41,00	x	105 %	=	43,05
Totale:	86,00				88,05

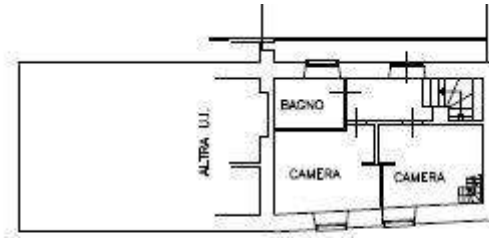


PORTA SOGGIORNO PT DA CORTE ESCLUSIVA



PIANO TERRENO

PIANO TERRENO- PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA



PIANO PRIMO

PIANO PRIMO- PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA



SCALA ACCESSO AL SOTTOTETTO



BALCONE PIANO PRIMO

ACCESSORI:

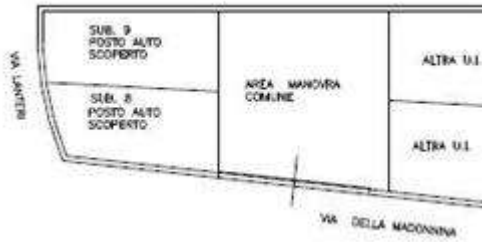
posto auto, composto da DUE POSTI AUTO.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 380 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 48,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA n. 58BIS, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: Via della Madonnina, via Lanteri, altra unità immobiliare, area di manovra comune sub 2
Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto trattasi di S.R.L. anzichè Società Semplice.
- foglio 52 particella 380 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 55,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MADONNINA n. 58BIS, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: altra unità immobiliare, via Lanteri, altra unità immobiliare, area manovra comune sub 2
Si segnala che la intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto trattasi di S.R.L. anzichè Società Semplice.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
DUE POSTI AUTO	47,00	x	25 %	=	11,75

Totale:	47,00	11,75
----------------	--------------	--------------



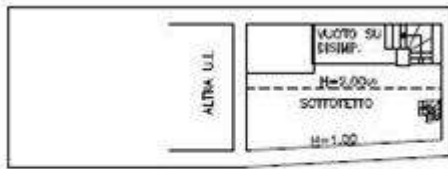
PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA



POSTI AUTO

sottotetto non abitabile, composto da unico vano.

descrizione				consistenza		indice		commerciale
sottotetto	non	abitabile	da	30,00	x	20 %	=	6,00
regolarizzare								
Totale:				30,00				6,00



PIANO SOTTOTETTO
SOTTOTETTO



SCALA ACCESSO SOTTOTETTO



SOTTOTETTO



SOTTOTETTO



VUOTO SU PIANO PRIMO

cantina.

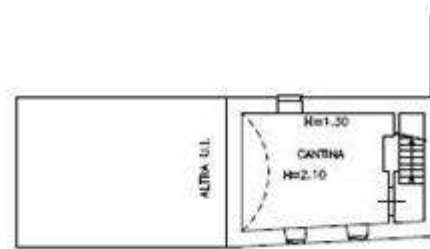
descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	41,00	x	15 %	=	6,15
Totale:	41,00				6,15



CANTINA



SCALA ACCESSO CANTINA



PIANO INTERRATO - PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,05	x	1.400,00	=	123.270,00
Valore superficie accessori:	23,90	x	1.400,00	=	33.460,00
					156.730,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 156.730,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 156.730,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa , criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: **1,00 per superficie principale appartamento. La valutazione dei posti auto**

viene sviluppata in ragione della superficie catastale opportunamente ragguagliata.

Al fine di effettuare la stima si è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati,

tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo.

In particolare si è preso in considerazione il prezzo medio opportunamente corretto degli immobili simili compravenduti recentemente nella zona .

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili. Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

L'immobile viene considerato locato come da contratto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate , conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Cumiana, agenzie Immobiliare.it , Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI , Borsino Immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Cumiana, agenzie: Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzia Entrate , Borsino Immobiliare

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	88,05	23,90	156.730,00	156.730,00
				156.730,00 €	156.730,00 €

Riduzione del **8%** per lo stato di occupazione: **€. 12.538,40**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **135.091,60**

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **6.754,58**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Arrotondamento del valore finale: €. **-1.662,98**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **130.000,00**

data 29/07/2025

il tecnico incaricato
Geom. Luigi Giacone