



# **TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**456/2021**

DEBITORE

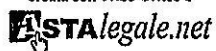
GIUDICE

Dott. Elisabetta Duretto

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 09/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO

**ALESSANDRA COMOGLIO**

CF:CMGLSN61E57L219X

con studio in TORINO (TO) VIA VEZZOLANO, 21

telefono 00390118998074

email: alessandracomoglio@gmail.com

PEC: alessandracomoglio@pec.it

**Lotti 1,2,3 in Chieri (To)**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 456/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CHIERI vicolo Bordino 6, quartiere centro storico, della superficie commerciale di 55,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un unità immobiliare sita al PT di un edificio molto modesto di 2 P ft sottostante altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione. La struttura è in muratura. Esterno intonacato in cemento su via, in intonaco colorato su cortile. L'appartamento si affaccia su un cortile comune con il lotto 2 il lotto 3 e l'unità soprastante. L'appartamento è privo di servizi igienici. Gli impianti sono fatiscenti. I pavimenti sono di graniglia, i serramenti di legno. La scala interna ha servitù di passaggio nei confronti dell'appartamento soprastante. A meno che non si intendano creare due unità immobiliari dal lotto, sarà necessario abbattere il muro della cucina retrostante la scala per creare un collegamento interno tra i due lati della scala, e le due porte limitrofe alla scala dovranno essere tenute chiuse in quanto il pianerottolo sarà utilizzato per transitare anche dall'appartamento soprastante non oggetto di esecuzione. Sul lato posteriore affacciandosi su vicolo Bordino l'appartamento è seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,3. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 248 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6 Chieri, piano: T, intestato a  
Coerenze: vicolo Bordino su 2 lati ,Lotto 2, cortile comune  
In edificio di 2 P ft al PT (sottostante un altro appartamento non oggetto di esecuzione)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 55,00 m²    |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m²     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 15.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 15.000,00 |
| Data della valutazione:                                                                        | 09/12/2021  |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Zio dell'esecutata.

L'immobile è usato senza alcun titolo come magazzino dal proprietario dell'unità immobiliare posta al piano superiore

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Le formalità si riferiscono alla documentazione ipocatastale presente agli atti con data 9/8/2021 senza che si siano eseguite ulteriori verifiche o aggiornamenti

##### **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 **giudiziale**, stipulata il 02/05/2019 a firma di tribunale di Torino ai nn. 4441/2019 di repertorio, iscritta il 16/12/2019 a Torino 2 ai nn. 51068/9256,

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 72727,15

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/05/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 4431/2019 di repertorio, iscritta il 16/12/2019 a Torino 2 ai nn. 51069/9257, a favore di

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 270014,70

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento*

pignoramento, trascritta il 14/06/2021 a Torino 2 ai nn. 26548/19450,

*4.2.3 Altre trascrizioni. Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile gode della conproprietà del cortile comune insieme agli altri 2 lotti oggetto di esecuzione ed ad un'altra unità immobiliare posta l piano soprastante. Nel cortile è possibile parcheggiare due autoveicoli. Previa alcune modifiche

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

Ereditato dal  
nel 1983

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il  
21/01/1986 a firma di Notaio Giovanni Girino di Asti ai nn. 24741 di repertorio, trascritto il 20/02/1986 a  
Torino 2 ai nn. 5795/4743

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risultano planimetrie dell'edificio che è sicuramente antecedente al 1947

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. 171/1954, intestata per lavori di realizzazione scala interna ed  
apertura 2 finestre, presentata il 19/06/1954 con il n. 3799/171 di protocollo, rilasciata il 28/06/1954 con  
il n. 171/1954 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è possibile determinare se vi siano difformità in  
quanto non sono state depositate planimetrie presso gli uffici comunali. La planimetria è conforme a  
quella catastale datata 1986.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: non essendoci un servizio igienico ed essendoci una  
servitù di passaggio nei confronti dell'appartamento al piano superiore sarà necessario effettuare  
alcune modifiche interne. Allo stato attuale non ci sono i requisiti per l'abitabilità.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per pratiche edilizie: €1.500,00
- creazione di un bagno interno e collegamento interno tra le due parti dell'appartamento (dal  
momento che la scala ha servitù di passaggio: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non determinabili

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è attualmente conforme ma dovrà essere  
necessariamente modificato quindi occorrerà modificare le planimetrie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: modifica delle planimetrie successiva alla modifica

dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** Vedi note sopra

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** Vedi note sopra

BENI IN CHIERI VICOLO BORDINO 6, QUARTIERE CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIERI vicolo Bordino 6, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **55,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un unità immobiliare sita al PT di un edificio molto modesto di 2 P ft sottostante altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione. La struttura è in muratura. Esterno intonacato in cemento su via, in intonaco colorato su cortile. L'appartamento si affaccia su un cortile comune con il lotto 2 il lotto 3 e l'unità soprastante. L'appartamento è privo di servizi igienici. Gli impianti sono fatiscenti. I pavimenti sono di graniglia, i serramenti di legno. La scala interna ha servitù di passaggio nei confronti dell'appartamento soprastante. A meno che non si intendano creare due unità immobiliari dal lotto, sarà necessario abbattere il muro della cucina retrostante la scala per creare un collegamento interno tra i due lati della scala, e le due porte limitrofe alla scala dovranno essere tenute chiuse in quanto il pianerottolo sarà utilizzato per transitare anche dall'appartamento soprastante non oggetto di esecuzione. Sul lato posteriore affacciantesi su vicolo Bordino l'appartamento è seminterrato. L'immobile è privo di servizi igienici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,3. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 248 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6 Chieri, piano: T, intestato  
Coerenze: vicolo Bordino su 2 lati ,Lotto 2, cortile comune  
In edificio di 2 P ft al PT (sottostante un altro appartamento non oggetto di esecuzione)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il centro storico di Chieri ha un notevole interesse storico.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILIARE

livello di piano:

☆☆

esposizione:

☆☆☆

luminosità:

☆☆

panoramicità:

☆☆

impianti tecnici:

★

stato di manutenzione generale:

☆☆

servizi:

★

**DESCRIZIONE DELL'AGLIATA**

Si tratta di un unità immobiliare sita la PT di un edificio molto modesto di 2 P ft sottostante altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione. La struttura è in muratura. Esterno intonacato in cemento su via, in intonaco colorato su cortile. L'appartamento si affaccia su un cortile comune con il lotto 2 il lotto 3 e l'unità soprastante. L'appartamento è privo di servizi igienici. Gli impianti sono fatiscenti. I pavimenti sono di graniglia, i serramenti di legno. La scala interna ha servitù di passaggio nei confronti dell'appartamento soprastante. A meno che non si intendano creare due unità immobiliari dal singolo lotto, sarà necessario abbattere il muro della cucina retrostante la scala per creare un collegamento interno, e le due porte limitrofe alla scala dovranno essere tenute chiuse, in quanto il pianerottolo sarà utilizzato per transitare anche dall'appartamento soprastante non oggetto di esecuzione. Sul lato posteriore, affacciandosi su vicolo Bordino, l'appartamento è seminterrato.

**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   | 55,00        | x | 100 %  | = | 55,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>55,00</b> |   |        |   | <b>55,00</b> |

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

**SVILUPPO VALUTAZIONE**

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

Valore a corpo: 22.000,00

**RIPILOGO VALORI CORPO**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998. L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

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

#### DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONI

- 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 VALUTAZIONI DI MERCATO DEI CORPI

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | appartamento | 55,00       | 0,00            | 22.000,00     | 22.000,00      |
|    |              |             |                 | 22.000,00 €   | 22.000,00 €    |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene conveniente suddividere ulteriormente il lotto in quanto le spese per realizzare 2 bagni anziché 1 potrebbero rendere il lotto meno appetibile

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

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: € 15.000,00

**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:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Vedi nota di cui sopra

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 15.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 456/2021

## LOTTO 2

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

**B** rustico a CHIERI Vicolo Bordino 6, frazione centro storico, della superficie commerciale di 115,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'insieme delle particelle catastali si riferiscono ad un immobile rustico su due livelli. L'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione successivamente abortito per cui sono state rimosse tutte le finiture i serramenti e gli impianti (ormai completamente obsoleti) ma nulla è stato ricostruito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 248 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6, piano: T, intestato a Roffinella Annamaria  
Coerenze: Insieme alle altre particelle del lotto confina con Lotto 1, Vicolo Bordino, particella 249, 131, 306, cortile comune (part 299)

- foglio 38 particella 248 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: vicolo Bordino 6, piano: 1,

Coerenze: Insieme alle altre particelle del lotto confina con Lotto 1, Vicolo Bordino, particella 249, 131, 306, cortile comune (part 299)

- foglio 38 particella 248 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6, piano: 1, intestato

Coerenze: Insieme alle altre particelle del lotto confina con Lotto 1, Vicolo Bordino, particella 249, 131, 306, cortile comune (part 299)

Al catasto le planimetrie delle 3 particelle non possono essere scaricate in quanto le planimetrie risultano "non abbinate" cioè sono presenti ma non risultano abbinate alla giusta unità immobiliare. Da quanto osservato in loco il piano terreno ha un vano in più rispetto al P1 dalle risultanze catastali risulta il contrario. La proprietaria ha confermato che tutte le particelle nominate facciano parte della sua piena proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Cui si aggiunge

il foglio 38 particella 252 sub. 2-8 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6-4, piano: T-01, intestato a

Coerenze: Insieme alle altre sub particelle del lotto facenti parte della particella 252 confinano nel complesso con la part 306 su due lati, vicolo Bordino, ed il cortile comune particella 299

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 115,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 32.450,00           |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 32.450,00           |

Data della valutazione:

23/05/22

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Le formalità si riferiscono relazione notarile presente agli atti con data 9/8/21 senza che si siano eseguite ulteriori verifiche o aggiornamenti

#### **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. di 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 giudiziale, stipulata il 02/05/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 4441/2019 di repertorio,

,

ipoteca giudiziale, stipulata il 02/05/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 4431/2019 di repertorio,

##### *4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento*

pignoramento, trascritta il 14/06/2021 a Torino 2 ai nn. 26548/19450, a favore

*4.2.3 Altre trascrizioni Nessuna.*

*4.2.4 Altre limitazioni d'uso Nessuna.*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Ulteriori avvertenze:

La particella 252 sub2-8 (tettoia) non confina con le altre ma si affaccia sullo stesso cortile

L'immobile gode della conproprietà del cortile comune insieme agli altri 2 lotti oggetto di esecuzione ed ad un'altra unità immobiliare posta al piano soprastante il lotto 1. Nel cortile è possibile parcheggiare due autoveicoli previa alcune modifiche

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/1980), con atto stipulato il 05/06/1980 a firma di Giuseppe Tommaselli in Chieri ai nn. 58336/2539 di repertorio, trascritto il 27/06/1980 a Torino 2 ai nn. 16890/13599

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risultano depositate agli atti planimetrie che consentano di valutare la consistenza degli immobili regolarmente eseguiti rispetto a quelli effettivamente esistenti

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda N. 62/1947, intestata a ██████████ per lavori di richiesta apertura finestra, presentata il 23/09/1947 con il n. 62 di protocollo, rilasciata il 26/09/1947 con il n. 62/1947 di protocollo

Domanda N. 27/1948, intestata a ██████████ per lavori di ingrandimento finestra, presentata il 10/05/1948 con il n. 3487 di protocollo, rilasciata il 14/05/1948 con il n. 27 di protocollo

Autorizzazione N. 427/99, intestata a ██████████ per lavori di Rifacimento tetto ed intonaco facciate, presentata il 28/05/1999 con il n. 427/99 di protocollo, rilasciata il 27/12/2001. Il documento prodotto in fotocopia dall'esecutata non è stato reperito dall'UTC del Comune di Chieri

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non si dispone ne di planimetrie depositate presso l'UTC di Chieri ne di planimetrie scaricabili dal Catasto (per i motivi sopra descritti) Si dispone soltanto di una planimetria (in allegato) fornita dalla proprietaria e che in base al sopralluogo sembra corrispondere allo stato di fatto (a meno di piccole variazioni).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esiste una planimetria depositata dell'immobile e quindi non è possibile stabilirne la conformità tuttavia l'edificio è sicuramente antecedente al 1947. Allo stato attuale l'immobile è privo di serramenti, finiture, ed impianti, e quindi non è abitabile. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di scia per la realizzazione delle parti mancanti al fine di rendere l'immobile abitabile

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €1.000,00
- oneri da corrispondere al Comune di Chieri dipendenti dal tipo di intervento che si intenderà porre in atto

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'ufficio del Catasto le planimetrie sono presenti ma non risultano abbinate correttamente e quindi non vengono trasmesse. Non è quindi possibile valutarne la conformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova presentazione delle planimetrie catastali previa ricerca delle preesistenti da parte degli uffici Catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: incerti ma lunghi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN CHIERI VICOLO BORDINO 6, FRAZIONE CENTRO STORICO

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO B

rustico a CHIERI Vicolo Bordino 6, frazione centro storico, della superficie commerciale di **115,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Cui si aggiunge una tettoia di circa 19m2

L'insieme delle particelle catastali si riferiscono ad un immobile rustico su due livelli. L'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione successivamente abortito per cui sono state rimosse tutte le finiture i serramenti e gli impianti (ormai completamente obsoleti) ma nulla è stato ricostruito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 248 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6, piano: T,

Coerenze: Insieme alle altre particelle del lotto confina con Lotto 1, Vicolo Bordino, particella 249, 131, 306, cortile comune (part 299)

- foglio 38 particella 248 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: vicolo Bordino 6, piano: 1,

Coerenze: Insieme alle altre particelle del lotto confina con Lotto 1, Vicolo Bordino, particella 249, 131, 306, cortile comune (part 299)

- foglio 38 particella 248 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6, piano: 1, intestato a

foglio 38 part 252 sub 2-8 categoria A/6 classe 2 (Trattasi di tettoia)

Coerenze: Insieme alle altre particelle del lotto confina con Lotto 1, Vicolo Bordino, particella 249, 131, 306, cortile comune (part 299)

Al catasto le planimetrie delle 3 particelle non possono essere scaricate in quanto le planimetrie risultano "non abbinate" cioè sono presenti ma non risultano abbinate alla giusta unità immobiliare. Da quanto osservato in loco il piano terreno ha un vano in più rispetto al P1 dalle risultanze catastali risulta il contrario. La proprietaria ha confermato che tutte le particelle nominate facciano parte della sua piena proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### DESCRIZIONI DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico storicamente ed architettonicamente interessante.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| livello di piano:               | ☆☆ |
| esposizione:                    | ☆☆ |
| luminosità:                     | ☆☆ |
| panoramicità:                   | ☆☆ |
| impianti tecnici:               | ★  |
| stato di manutenzione generale: | ★  |
| servizi:                        | ★  |

#### DESCRIZIONI DETTAGLIATA

Si tratta di un edificio rustico con strutture portanti in muratura e tetto di legno e tegole, posto all'interno di un cortile con un affaccio principale sul cortile ed uno secondario su Vicolo Bordino. E' costituito da un'ampia zona giorno, una cucina, ed un bagno al PT collegati con una scala interna a due camere al P1. L'edificio è in pieno centro storico in una zona estremamente tranquilla e potenzialmente potrebbe diventare interessante se ristrutturato. L'edificio a causa di un intervento di ristrutturazione attualmente interrotto, ha soltanto la struttura ed un tetto non isolato, ma è privo di finiture, serramenti, impianti.

#### CONSISTENZA

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

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

| descrizione                        |       | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|------------------------------------|-------|---------------|---|--------|---|---------------|
| superficie lorda dell'appartamento | lorda | 115,00        | x | 100 %  | = | 115,00        |
| <b>Totale:</b>                     |       | <b>115,00</b> |   |        |   | <b>115,00</b> |

Cui si aggiungono circa 19m per la tettoia aperta part 252 sub 2

#### VALUTAZIONE:

**DEFINIZIONI**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

**SVII UPPO VALUTAZIONE**

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

**CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO**

Valore a corpo: €31.500

**RIFPILOGO VALORI CORPO**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €31,500

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

Cui si aggiungono €3.950,00 per la tettoia

Valore totale del lotto. €35.450,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Chieri, agenzie: Tecnocasa ed Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI**

| ID                                                                                                                                                                                                                                                                                 | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------------|---------------|-------------------|
| B                                                                                                                                                                                                                                                                                  | rustico     | 115,00      | 0,00            |               | € 31.500,00       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | tettoia     | 19          |                 |               | € 3.950,00        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |             |                 |               | € 35.450          |
| 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:                                                                                                                                                                                                 |             |             |                 |               | € 32.450          |
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>                                                                                                                                                                                                                                        |             |             |                 |               |                   |
| 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:                                                                                                                                                                                                                     |             |             |                 |               |                   |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                  |             |             |                 |               | Non determinabile |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                                                                                                                                         |             |             |                 |               | € 32.450,00       |

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 456/2021

## LOTTO 3

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

**C** rustico a CHIERI Vicolo Bordino 6, frazione centro storico, della superficie commerciale di 61 m<sup>2</sup> mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Nell'insieme le particelle costituiscono un fabbricato in muratura con tetto in tegole e facciata su cortile intonacata. Una parte è costituita da una legnaia aperta su un lato con soffitto a nudo tetto (in lastre di fibrocemento, probabilmente Eternit). Il resto è costituito da un'appartamento a piano terreno di due camere e cucina e privo di bagno e da una cantina nel seminterrato (dotata di porta di accesso su strada e finestre su altra proprietà).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e S1, ha un'altezza interna di 2,40 al PT 2,30 in S1. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 252 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6-4, piano: S1, intestato ed altro soggetto estraneo all'esecuzione e non coniugato con l'esecutata  
Coerenze: Insieme alle altre sub particelle del lotto facenti parte della particella 252 confinano nel complesso con la part 306 su due lati, vicolo Bordino, ed il cortile comune particella 299
- foglio 38 particella 252 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6, piano: T, intestato a la stessa  
Coerenze: Insieme alle altre sub particelle del lotto facenti parte della particella 252 confinano nel complesso con la part 306 su due lati, vicolo Bordino, ed il cortile comune particella 299
- foglio 38 particella 252 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6, piano: S1-T, intestato a ed altro soggetto estraneo all'esecuzione e non coniugato con la stessa  
Coerenze: Insieme alle altre sub particelle del lotto facenti parte della particella 252 confinano nel complesso con la part 306 su due lati, vicolo Bordino, ed il cortile comune particella 299

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                    |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                              | 61 m <sup>2</sup>   |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                     | 0,00 m <sup>2</sup> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 2.200,00          |

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 2.200,00

Data della valutazione:

23/6/22

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Zio dell'esecutata conproprietario. Il lotto è usato come magazzino dal conproprietario

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Le formalità si riferiscono alla relazione notarile presente agli atti con data 9/08/2021 senza che si siano eseguite ulteriori verifiche o aggiornamenti

#### **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 **giudiziale**, stipulata il 02/05/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 4441/2019 di repertorio, iscritta il 16/12/2019 a Torino 2 ai nn. 51068/9256, a favore di

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/05/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 4431/2019 di repertorio,

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

pignoramento, trascritta il 14/06/2021 a Torino 2 ai nn. 26548/19450,

*4.2.3 Altre trascrizioni. Nessuna.*

*4.2.4 Altre limitazioni d'uso. Nessuna.*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Ulteriori avvertenze:**

L'immobile gode della conproprietà del cortile comune insieme agli altri 2 lotti oggetto di esecuzione ed ad un'altra unità immobiliare posta 1 piano soprastante. Nel cortile è possibile parcheggiare due autoveicoli. Previa alcune modifiche

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

La restante quota è in capo allo zio dell'esecutata

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Richiesta permesso N. 29/1949, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di apertura finestra, presentata il 21/02/1949 con il n. 1228 di protocollo, rilasciata il 23/02/1949 con il n. 29 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

Permesso N. 352/1953, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di rifacimento pavimento e modifiche di facciata, presentata il 25/09/1953 con il n. 6036 di protocollo, rilasciata il 26/09/1953 con il n. 352/1953 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esiste agli atti una planimetria che rappresenti l'immobile quindi non è possibile stabilire se sia regolare. Manca il servizio igienico quindi l'edificio non è abitabile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di scia per la realizzazione di un bagno  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €1.000,00
- costo realizzazione bagno e relativi oneri: €5.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Le planimetrie catastali sono presenti ma la scala a chiocciola di collegamento alla cantina non esiste nella realtà (l'accesso alla cantina avviene mediante una porta direttamente da vicolo Bordino) e le due unità al PT sono nella realtà tra loro collegate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifica delle planimetrie catastali esistenti e richiesta di riallineamento della planimetria non abbinata

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: lunghi perchè bisogna attendere che i funzionari del Catasto provvedano all'abbinamento.

Bisogna attendere che i funzionari del Catasto provvedano all'abbinamento della planimetria attualmente non disponibile e nel caso comunicassero che ciò non è possibile presentare una nuova planimetria

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: vedasi sopra

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: vedasi sopra

BENI IN CHIERI VICOLO BORDINO 6, FRAZIONE CENTRO STORICO

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO C

rustico a CHIERI Vicolo Bordino 6, frazione centro storico, della superficie commerciale di ' 61 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Nell'insieme le particelle costituiscono un fabbricato in muratura con tetto in tegole e facciata su cortile intonacata.

L'immobile nel suo complesso è costituito da un'appartamento a piano terreno di due camere e cucina e privo di bagno e da una cantina nel seminterrato (dotata di porta di accesso su strada e finestre su altra proprietà).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e S1, ha un'altezza interna di 2,40 al PT 2,30 in S1. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 252 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6-4, piano: S1, intestato a  
ed altro soggetto estraneo all'esecuzione e non coniugato con l'esecutata  
Coerenze: Insieme alle altre sub particelle del lotto facenti parte della particella 252 confinano nel complesso con la part 306 su due lati, vicolo Bordino, ed il cortile comune particella 299
- foglio 38 particella 252 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6, piano: T, intestato a  
a metà con altro soggetto estraneo all'esecuzione e non coniugato con la stessa  
Coerenze: Insieme alle altre sub particelle del lotto facenti parte della particella 252 confinano nel complesso con la part 306 su due lati, vicolo Bordino, ed il cortile comune particella 299
- foglio 38 particella 252 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Bordino 6, piano: S1-T, intestato a  
ed altro soggetto estraneo all'esecuzione e non coniugato con la stessa  
Coerenze: Insieme alle altre sub particelle del lotto facenti parte della particella 252 confinano nel complesso con la part 306 su due lati, vicolo Bordino, ed il cortile comune particella 299

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Chieri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il centro storico di Chieri è notevolmente interessante dal punto di vista storico ed architettonico.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILI

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| livello di piano:               | ★  |
| esposizione:                    | ☆☆ |
| luminosità:                     | ☆☆ |
| panoramicità:                   | ★  |
| impianti tecnici:               | ★  |
| stato di manutenzione generale: | ★  |
| servizi:                        | ★  |

#### DESCRIZIONE DELL'AGILITÀ

Pavimenti in graniglia, cucina piastrellata in ceramica. Serramenti di legno. Nell'interrato pavimento in cemento.

#### CONSISTENZA

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

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

superficie lorda complessiva

**Totale:**

61 m2

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:

€20.500,00

### RIFERITO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 20.500,00

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

€ 10.250,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 e 3, ufficio tecnico di Chieri, agenzie: Tecnocasa ed Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| C  | rustico     | 61          | 0,00            | 20.500,00     | 10.250,00      |
|    |             |             |                 | 20.500,00     | 10.250,00      |

Riduzione del 20 % per la vendita di una sola quota dell'immobile: €2.050,00

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota non è comodamente divisibile in quanto in ogni caso per provvedere alla necessaria ristrutturazione è necessario avere l'accordo dell'altro proprietario

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 6.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.200,00

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Non determinabile a priori

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.200,00

data: 23/06/22

il tecnico incaricato  
ALESSANDRA COMOGLIO