TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

637/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARIA GIUSEPPINA GERBINO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa FRANCESCA ALONZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2023

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

dott. geom. BIAGIO BIANCO

CF:BNCBGI71D21C627B
con studio in ANDEZENO (TO) CORSO VITTORIO EMANUELE 16/A
telefono: 0119434615
fax: 0119434615
email: segreteria.stbianco@gmail.com
PEC: biagio.bianco@pct.pecopen.it

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a62eb

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 637/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO VIA CERVINO 42/A, quartiere SPINA 4 - DOCKS DORA, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano decimo (undicesimo fuori terra) in complesso immobiliare con aree comuni, con accesso dalla scala I (appartamento 19/I), composto da: ingresso su zona pranzo e soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi, nonchè da una cantina al piano primo interrato (cantina I19) ed un terrazzo al piano undicesimo con accesso dalla scala comune. L'immobile facente parte dello stabile elevato a dodici piani fuori terra è ubicato in Torino in via Cervino n. 42/a, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città.

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è dotata di attestato energetico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 10 e 11, scala A.Identificazione catastale:

- foglio 1150 particella 316 sub. 96 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.100,05 Euro, indirizzo catastale: VIA CERVINO 42, piano: S1-10-11, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: per l'appartamento: altra unità immobiliare stessa scala, vuoto su via Cervino (area verde), vuoto su stesso stabile condominiale, vuoto su cortile interno; per il terrazzo: altra terrazzo stessa scala, vuoto su via Cervino (area verde), vuoto su stesso stabile condominiale, vuoto su cortile interno; per la cantina: altre cantine stesso stabile, corridoio comune, altra cantina stessa scala, altra proprietà stesso stabile.

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 12 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.
B **box singolo** a TORINO VIA CERVINO 42/A, quartiere SPINA 4 - DOCKS DORA, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente immobile è costituito da un box auto (n.82) situato al piano terreno all'interno del cortile del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO.Identificazione catastale:

- foglio 1150 particella 316 sub. 203 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA CERVINO 44; VIA GRESSONEY 40; VIA VALPRATO 47, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: altra box altra proprietà, rampa comune, sub. 204 stessa proprietà (oggetto di esecuzione), area di manovra comune.

Immobile costruito nel 2003.
C **box singolo** a TORINO VIA CERVINO 42/A, quartiere SPINA 4 - DOCKS DORA, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente immobile è costituito da un box auto situato al piano terreno (n.83) all'interno del cortile del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO.Identificazione catastale:

- foglio 1150 particella 316 sub. 204 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA CERVINO 44, VIA GRESSONEY 40, VIA VALPRATO 47, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: subalterno 203 stessa proprietà (oggetto di pignoramento), rampa condominiale, altro box altra proprietà, corsia di manovra comune.

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a62eb

Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**179,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 228.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 228.000,00**
Data della valutazione:	**12/04/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala la presenza dell'atto unilaterale d'obbligo relativo all'intervento di edilizia convenzionata a rogito notaio Roberto Barone del 11/12/2006 rep. 32895/15256 di durata pari ad anni 30, con il quale venne stabilito il prezzo di prima cessione delle unità immobiliari oggetto di realizzazione nonchè i criteri e le modalità di aggiornameto del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima (artt. 7 ed 8 del citato atto d'obbligo).

Dalla disamina del predetto atto emerge che il prezzo di cessione delle unità immobiliari costituenti il compendio edilizio in cui si trova la presente unità staggita, dovrà essere aggiornato ad ogni cessione successiva alla prima (come nel caso di specie). Tale aggiornamento viene viene determinato applicando al prezzo di prima cessione, la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione pubblicato dall'Isat e risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento (ottobre 2008) e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari, applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile pari a: 1%per i successivi 15 anni, ed eventualmente di 0,5% fino alla scadenza dell'atto d'obbligo.

Si segnala inoltre che:

l'art. 9 del predetto atto d'obbligo prevede i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione: dopo ogni cessione il primo canone annuo di locazione di ogni unità immobliare è determinato ai sensi della L. 9/12/1998 n. 431, o ai sensi delle successive norme equivalenti, vigenti al momento della locazione. I canoni annui successivi saranno aggiornati ai sensi della normativa sopra indicata o delle successive norme equivalenti vigenti al momento della locazione;

l'art. 11 (trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati) del predetto atto d'obbligo prevede che negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare lo stesso atto d'obbligo e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute. Inoltre negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sub-locare totalmente l'immobile con assunzione a carico del locatario ed in solido al sub-locatario di una penale convenzionale in caso di sub-locazione pari a quella di cui all'art. 15 lett. I del presente atto d'obbligo. La durata del rapporto di

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a62eb

locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle specifiche disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni, richiamate nel presnte atto d'obbligo. I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e degli artt. 8 e 9 con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

Si rimanda in ogni caso all'attenta lettura del citato atto d'obbligo, allegato alla presente.

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** annotata, stipulata il 13/07/2005 a firma di NOTAIO ROBERTO BARONE ai nn. 31630/14254 di repertorio, iscritta il 21/07/2005 a TORINO 1 ai nn. 32981/8024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.
Importo ipoteca: 45000000.
Importo capitale: 22500000.
Durata ipoteca: 30.
Nota: la presente ipoteca risulta annotata per frazionamento in quota con annotazione del 09/02/2007 ai nn. 7318/1324 e con annotazione del 05/03/2008 ai nn. 10008/1374. Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/08/2022 a firma di NOTAIO PRINCIVALLE MARCO ai nn. 64337/36371 di repertorio, iscritta il 16/08/2022 a TORINO 1 ai nn. 38029/6880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata.
Importo ipoteca: 200000.
Importo capitale: 200000.
Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 21459/2022 di repertorio, trascritta il 04/10/2022 a TORINO 1 ai nn. 42191/31441, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 11/12/2006 a firma di NOTAIO ROBERTO BARONE ai nn. 32895 di repertorio, trascritta il 15/12/2006 a TORINO 1 ai nn. 64398/38254, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto unilaterale d'obbligo

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

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a62eb

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.400,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**4,595**

Ulteriori avvertenze:

Nota: Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione (non solare) in corso e di quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà immobiliare in suo favore.

Dalla disamina del regolamento di condominio emergono i seguenti vincoli (vedasi regolamento di condominio allegato alla presente cui si rimanda):

1) Tutti gli alloggi (come nel caso di specie) che hanno in proprietà i terrazzi, sono gravati di servitù di accesso per la manutenzione degli impianti e parti comuni;

2) Le cantine costituiscono un accessorio degli alloggi e pertanto non potranno essere affittate o vendute separatamente così come anche i terrazzi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/10/2008), con atto stipulato il 15/10/2008 a firma di NOTAIO ROBERTO BARONE ai nn. 34388/16511 di repertorio, registrato il 27/10/2008 a MONCALIERI ai nn. 6378 / 1T, trascritto il 28/10/2008 a TORINO 1 ai nn. 45165/29929

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI SCISSIONE SOCIETARIA (dal 04/05/2000 fino al 18/03/2004), con atto stipulato il 04/05/2000 a firma di NOTAIO ROSARIO ANZALONE ai nn. 133667/11878 di repertorio, registrato il 09/05/2000 a TORINO ai nn. 2881.
Il presente atto costituisce uno dei primi titoli di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/05/2001 fino al 15/10/2008), con atto stipulato il 07/05/2001 a firma di NOTAIO BARONE ROBERTO ai nn. 27671 di repertorio, registrato il 11/05/2001 a MONCALIERI ai nn. 1000, trascritto il 10/05/2001 a TORINO 1 ai nn. 17386/10974.
Tale compravendita riguarda parte dei terreni oggetto della futura edificazione dello stabile e/o dismissione. Il presente atto costituisce uno dei primi titoli di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 18/03/2004 fino al 15/10/2008), con atto stipulato il 18/03/2004 a firma di NOTAIO PAOLO REVIGLIONO ai nn. 11786/8885 di repertorio, registrato il 29/03/2004 a TORINO 1 ai nn. 344/1V, trascritto il 02/04/2004 a TORINO 1 ai nn. 16180/10289.
Tale permuta riguarda parte dei terreni oggetto della futura edificazione dello stabile e/o dismissione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a62eb

Dalla disamina della documentazione reperita presso l'Archivio edilizio della Città di Torino, risulta agli atti depositata la domanda di agibilità dell'intero complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata. Tale Agibilità risulta tuttavia IMPROCEDIBILE, per mancata integrazione della documentazione richiesta. Allo stato attuale quindi l'immobile pignorato, così come tutto il compendio edilizio di cui fa parte, risulta privo di agibilità. Dal colloquio intercorso con l'ufficio preposto della Città di Torino, nella persona del geom. Papalia Pasquale, emerge che una nuova domanda di agibilità (in particolare una Segnalazione certificata di agibilità _ S.C.A.) dovrà essere inoltrata presso la Città di Torino e per l'intero complesso edilizio corredata di tutti i documenti necessari. Lo scrivente, vista la complessità della pratica da istruire, non è in grado di determinare quale sia il costo pro capite relativo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. alternativa al permesso di costruire **N. 2006-9-13629**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante, presentata il 17/10/2006 con il n. 2006-9-13629 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO **N. 2005-15-5864**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CONSERVAZIONE OPERE, presentata il 22/03/2005 con il n. 2005-15-05864 di protocollo, rilasciata il 23/06/2006 con il n. 38/C/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO **N. 2001-15-17139** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE, rilasciata il 19/12/2003 con il n. 84/C/2003 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA CERVINO 42/A, QUARTIERE SPINA 4 - DOCKS DORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a62eb

appartamento a TORINO VIA CERVINO 42/A, quartiere SPINA 4 - DOCKS DORA, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano decimo (undicesimo fuori terra) in complesso immobiliare con aree comuni, con accesso dalla scala I (appartamento 19/I), composto da: ingresso su zona pranzo e soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi, nonchè da una cantina al piano primo interrato (cantina I19) ed un terrazzo al piano undicesimo con accesso dalla scala comune. L'immobile facente parte dello stabile elevato a dodici piani fuori terra è ubicato in Torino in via Cervino n. 42/a, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città.

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è dotata di attestato energetico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 10 e 11, scala A.Identificazione catastale:

- foglio 1150 particella 316 sub. 96 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.100,05 Euro, indirizzo catastale: VIA CERVINO 42, piano: S1-10-11, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: per l'appartamento: altra unità immobiliare stessa scala, vuoto su via Cervino (area verde), vuoto su stesso stabile condominiale, vuoto su cortile interno; per il terrazzo: altra terrazzo stessa scala, vuoto su via Cervino (area verde), vuoto su stesso stabile condominiale, vuoto su cortile interno; per la cantina: altre cantine stesso stabile, corridoio comune, altra cantina stessa scala, altra proprietà stesso stabile.

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 12 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano decimo (undicesimo fuori terra) in complesso immobiliare con aree comuni, con accesso dalla scala I, composto da: ingresso su zona pranzo e soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi, nonchè da una cantina al piano primo interrato ed un terrazzo al piano undicesimo con accesso dalla scala comune. L'immobile facente parte dello stabile elevato a dodici piani fuori terra è ubicato in Torino in via Cervino n. 42/a, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città.

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato e decorato ad eccezione delle superfici del bagno e dell'angolo cottura, le quali risultano costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato per tutti i locali ad eccezione delle camere da letto ove risulta il palchetto ligneo e del bagno ove sono presenti piastrelle in monocottura.

Le porte interne sono in legno con pannellature in vetro. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in legno con vetro camera. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a62eb

in pvc.

Il servizio igienico è dotato di vaso, lavello, vasca e attacco lavatrice.

La porta d'ingresso risulta del tipo blindato e l'ingresso all'abitazione avviene tramite scala comune od ascensore.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali buone.

Il riscaldamento risulta autonomo con caldaia a gas, la quale provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

Al piano undicesimo è presente un terrazzo esclusivo, accessibile tramite scala condominiale od ascensore (non collegato direttamente all'appartamento): tale spazio risulta piastrellato con elementi in graniglia di cemento. E' presente inoltre un punto acqua.

Al piano primo interrato è presente una cantina il cui accesso non è stato consentito per mancanza delle chiavi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano decimo, terrazzo piano undicesimo e cantina piano primo interrato (come da atto d'obbligo)	151,00	x	100 %	=	151,00
Totale:	**151,00**				**151,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale degli immobili pignorati viene espletata sulla base di quanto indicato nell'atto unilaterale d'obbligo a rogito notaio Roberto Barone del 11/12/2006 rep. 32895/15256 allegato alla presente.

Il prezzo ricavato dall'aggiornamento del prezzo di prima cessione è indicato nel documento n.12 alla presente relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **196.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 196.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 196.900,00**

BENI IN TORINO VIA CERVINO 42/A, QUARTIERE SPINA 4 - DOCKS DORA

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a62eb

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TORINO VIA CERVINO 42/A, quartiere SPINA 4 - DOCKS DORA, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente immobile è costituito da un box auto (n.82) situato al piano terreno all'interno del cortile del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO.Identificazione catastale:

- foglio 1150 particella 316 sub. 203 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA CERVINO 44; VIA GRESSONEY 40; VIA VALPRATO 47, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: altra box altra proprietà, rampa comune, sub. 204 stessa proprietà (oggetto di esecuzione), area di manovra comune.

Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media

stato di manutenzione generale: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente immobile è costituito da un box auto (n.82) situato al piano terreno all'interno del cortile del complesso immobiliare. L'accesso avviene dal passo carraio di via Cervino. L'immobile è costituito da murature in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso a vista. Il pavimento è in calcestruzzo a spolvero. All'interno del bene è presente l'impianto elettrico. Il portone basculante in lamiera è a movimentazione meccanizzata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto singolo (come da atto d'obbligo)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	**14,00**				**14,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a62eb

La stima del valore attuale degli immobili pignorati viene espletata sulla base di quanto indicato nell'atto unilaterale d'obbligo a rogito notaio Roberto Barone del 11/12/2006 rep. 32895/15256 allegato alla presente.

Il prezzo ricavato dall'aggiornamento del prezzo di prima cessione è indicato nel documento n.12 alla presente relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**15.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 15.800,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 15.800,00**

BENI IN TORINO VIA CERVINO 42/A, QUARTIERE SPINA 4 - DOCKS DORA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a TORINO VIA CERVINO 42/A, quartiere SPINA 4 - DOCKS DORA, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente immobile è costituito da un box auto situato al piano terreno (n.83) all'interno del cortile del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO.Identificazione catastale:

- foglio 1150 particella 316 sub. 204 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA CERVINO 44, VIA GRESSONEY 40, VIA VALPRATO 47, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: subalterno 203 stessa proprietà (oggetto di pignoramento), rampa condominiale, altro box altra proprietà, corsia di manovra comune.

Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente immobile è costituito da un box auto situato al piano terreno (n.83) all'interno del cortile del complesso immobiliare. L'accesso avviene dal passo carraio di via Cervino. L'immobile è costituito da murature in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso a vista. Il pavimento è in calcestruzzo a spolvero. All'interno del bene è presente l'impianto elettrico. Il portone basculante in lamiera è a movimentazione meccanizzata.

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a62eb

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	**14,00**				**14,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale degli immobili pignorati viene espletata sulla base di quanto indicato nell'atto unilaterale d'obbligo a rogito notaio Roberto Barone del 11/12/2006 rep. 32895/15256 allegato alla presente.

Il prezzo ricavato dall'aggiornamento del prezzo di prima cessione è indicato nel documento n.12 alla presente relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore attuale degli immobili pignorati viene espletata sulla base di quanto indicato nell'atto unilaterale d'obbligo a rogito notaio Roberto Barone del 11/12/2006 rep. 32895/15256 allegato alla presente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Omi - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Mercato immobiliare della zona

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;

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a62eb

- 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	151,00	0,00	196.900,00	196.900,00
B	box singolo	14,00	0,00	15.800,00	15.800,00
C	box singolo	14,00	0,00	15.800,00	15.800,00
				228.500,00 €	**228.500,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Lo scrivente Ctu inoltre riferisce che il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati oggetto della presente perizia, nel caso di libero mercato e perciò non vincolato dalla presenza della convenzione di cui all'atto unilaterale d'obbligo citato, si attesterebbe nei seguenti valori:

per l'appartamento, il terrazzo e la cantina (sub. 96) pari ad euro 232.000,00; per il box sub. 203 pari ad euro 12.000,00; per il box sub. 204 pari ad euro 12.000,00.

Per un totale pari ad euro 256.000,00.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 228.500,00**

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: **€. 364,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 136,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 228.000,00**

data 12/04/2023

il tecnico incaricato
dott. geom. BIAGIO BIANCO

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: a62eb