



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1015/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CREDITO EMILIANO S.p.A.



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

dott.ssa GAMBACORTA Simona



CUSTODE:

Avv. FRASCA' Alberto



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGAL.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Geometra Stefania Protopapa**

CF: PRTSFN77A49L219K

con studio in COLLEGNO (TO) VIA POCHETTINO 7

telefono: 3474583453

email: protopapa.ste@tiscali.it

PEC: stefania.protopapa@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Stefania Protopapa

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1015/2024

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a BRICHERASIO STRADA EUROPA 17, della superficie commerciale di 236,00 mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 1/2 di usufrutto (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 1/2 di usufrutto (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Porzione di fabbricato di civile abitazione, entrostante a terreno distinto in Catasto terreni con il numero 458 (quattrocentocinquantesimo) ex 344, 395 e 397 del Foglio 21 (ventuno) della superficie di catastale di metri quadrati 552 (cinquecentocinquantesimo), facente parte di un complesso comprendente cinque villette a schiera, così composta:

-- al piano interrato: un locale ad uso **autorimessa** privata, due locali ad uso cantina, un locale ad uso lavanderia, tavernetta e disimpegno;

-- al piano terreno (1° f.t.): camera, soggiorno, cucina, disimpegno e servizi;

-- al piano primo (2° f.t.): tre camere, disimpegno e servizi **con annessa area di proprietà esclusiva**.

**Dal sopralluogo eseguito è emerso che il locale sottotetto è stato abusivamente completamente recuperato con la realizzazione di scala interna di collegamento, tramezzature e impianti per la creazione di due camere, bagno e ripostiglio oltre la realizzazione di due lucernari areoilluminanti.**

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grés ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno al piano terreno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie, doccia e dell'attacco carico-scarico della lavatrice), il bagno al piano primo (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e vasca), il bagno al piano sottotetto (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno in parte a pannellatura cieca, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri protetti verso l'esterno da persiane in legno.

All'unità pignorata si accede mediante cancelletto pedonale di accesso all'area esclusiva circostante l'immobile ed è inserito nella recinzione in metallo che delimita l'area di proprietà esclusiva adibita in parte a verde e in parte a camminamenti con pavimentazione in autobloccanti.

Il portoncino di accesso è di tipo blindato e l'unità pignorata è dotata di impianto antifurto.

L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas posta nell'apposito vano ricavato nel locale lavanderia al piano interrato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.



All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di mt 2,70.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 458 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 623,62 Euro, indirizzo catastale: strada Europa n. 17, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: [REDACTED] o aventi causa, mappali nn. 399, 405, 403, 451, 401 e 343 del Foglio 21

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



**A.1 autorimessa**, composta da un unico locale.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 458 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 82 mq, rendita 169,40 Euro, indirizzo catastale: Strada Europa n. 17, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: locali piano interrato stessa proprietà, sottosuolo area esclusiva stessa proprietà



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>236,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>41,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 235.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 235.300,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>16/04/2025</b>



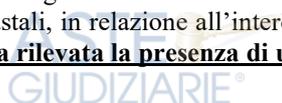
## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (usufruttuario della quota di 1/2) unitamente alla propria compagna e al figlio minorenni, così come rilevato nel verbale di sopralluogo redatto in data 21/02/2025 dal custode nominato (allegato).



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ricerca effettuata in data 17/04/2025 tramite il sistema georiferito Sistema Piemonte Usi Civici della Regione Piemonte, mediante ricerca Particelle Catastali, in relazione all'intero Foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, **non è stata rilevata la presenza di usi civici**.





#### 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, stipulata il 24/07/2009 a firma di notaio OCCELLI Alberto ai nn. 65634/36499 di repertorio, iscritta il 04/08/2009 a Pinerolo ai nn. 1120, a favore di CREDITO EMILIANO S.p.A., contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di nuda proprietà quale parte mutuataria e datrice di ipoteca), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno quali terzi datori di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 430.000,00.

Importo capitale: € 215.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

**ipoteca legale** attiva, iscritta il 19/02/2010 a Pinerolo ai nn. 251, a favore di EQUITALIA NOMOS S.p.A., contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (diritto di usufrutto per la quota di 1/2).

Importo capitale: € 220.444,38

**ipoteca giudiziale**, iscritta il 22/02/2016 a Pinerolo ai nn. 110, a favore di EQUITALIA NORD S.p.A., contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (diritto di usufrutto per la quota di 1/2).

Importo ipoteca: € 1.414.749,70

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/12/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino ai nn. 28461/2024 di repertorio, trascritta il 20/12/2024 a Pinerolo ai nn. 10296/8338, a favore di CREDITO EMILIANO S.p.A., contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (quota 1/1 nuda proprietà), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (quota 1/2 ciascuno usufrutto),

derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Nessuna.*

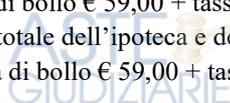
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* *Nessuna.*

4.2.5. *Oneri di cancellazione:*

*a titolo indicativo e non esaustivo al netto delle spese professionali:*

- Trascrizioni: imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00

- Iscrizioni: imposta ipotecaria 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00





La scrivente fa rilevare che nell'atto di provenienza, nelle ipoteche e nelle relative trascrizioni, nonché nelle visure catastali la signor

[REDACTED]

## 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:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare costituito da cinque unità abitative non regolamentate ma sotto l'osservanza delle condizioni indicate negli atti di provenienza e precisamente:

- la rampa di accesso e la corsia di manovra alle autorimesse interrato del complesso di villette a schiera compendiate la porzione di fabbricato in oggetto ed insistente sui mappali 457 e 462 del Foglio 21, sarà di uso comune tra la porzione di fabbricato in oggetto e le residue porzioni di fabbricato costituenti il complesso di villette a schiera,
- tutte le spese di manutenzione e conservazione della predetta rampa di accesso e corsia di manovra verranno ripartite in proporzione alle quote di proprietà delle rispettive porzioni immobiliari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistarono i beni ora oggetto di pignoramento dalla società [REDACTED] quale acquistò l'area di terreno sulla quale insistono i beni distinta al catasto terreno del Comune di Bricherasio al Foglio 21 mappale 458 (derivante dalla fusione dei mappali 344, 395 e 397), in epoca anteriore al ventennio, con i seguenti atti:

- atto del 11/02/1997 rogito notaio Baglio Bruno di Torino repertorio nn. 95579/20975, registrato a Torino in data 28/02/1997 al n. 5872 e trascritto a Pinerolo in data 06/03/1997 ai nn. 1506/1290;
- atto del 11/02/1997 rogito notaio Baglio Bruno di Torino repertorio nn. 95584/20980, registrato a Torino in data 28/02/1997 al n. 5876 e trascritto a Pinerolo in data 06/03/1997 ai nn. 1507/1291;
- atto del 22/03/2001 rogito notaio Ortali Giancarlo di Torino repertorio nn. 151350/28009, registrato a Pinerolo in data 11/04/2001 al n. 991 e trascritto a Pinerolo in data 18/04/2001 ai nn. 2896/2202.

Si precisa che per l'edificazione delle unità immobiliari in oggetto è stata stipulata con il Comune di Bricherasio una Convenzione Edilizia con atto del 11/02/1997 rogito notaio Baglio Bruno repertorio nn. 95585/20981 registrata a Torino in data 03/03/1997 al n. 5676 relativamente all'esecuzione da parte dei soggetti attuatori della PEC delle opere di urbanizzazione primaria.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* **per la quota di 1/1 di nuda proprietà**, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2009), con atto stipulato il 24/07/2009 a firma di notaio Ocelli Alberto ai nn. 65633/36498 di repertorio, registrato il 03/08/2009 a Pinerolo ai nn. 2413 serie 1T, trascritto il 04/08/2009 a Pinerolo ai nn. 6436/4598

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* **per la quota di 1/2 di usufrutto**, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2009), con atto stipulato il 24/07/2009 a firma di notaio Ocelli Alberto ai nn. 65633/36498 di repertorio, registrato il 03/08/2009 a Pinerolo ai nn. 2413 serie 1T, trascritto il 04/08/2009 a Pinerolo ai nn. 6436/4598

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2009), con atto stipulato il 24/07/2009 a firma di notaio Occelli Alberto ai nn. 65633/36498 di repertorio, registrato il 03/08/2009 a Pinerolo ai nn. 2413 serie 1T, trascritto il 04/08/2009 a Pinerolo ai nn. 6436/4598

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2006 fino al 24/07/2009), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di Notaio Mascolo Federica ai nn. 71/69 di repertorio, registrato il 03/08/2006 a Torino 2 ai nn. 7255, trascritto il 04/08/2006 a Pinerolo ai nn. 5787

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2006 fino al 24/07/2009), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di notaio Mascolo Federica ai nn. 71/69 di repertorio, registrato il 03/08/2006 a Torino 2 ai nn. 7255, trascritto il 04/08/2006 a Pinerolo ai nn. 5787

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione edilizia N. 41/99**, intestata [REDACTED] per lavori di costruzione di villette a schiera uso abitazione, presentata il 28/04/1999 con il n. 4247 di protocollo, rilasciata il 23/12/1999 con il n. 41/99 di protocollo

**Concessione edilizia N. 33/03**, intestata a [REDACTED] per lavori di richiesta ultimazione lavori villette a schiera, presentata il 03/04/2003 con il n. 3657 di protocollo, rilasciata il 27/06/2003 con il n. 33/03 di protocollo

**Concessione edilizia in sanatoria N. 35/06**, [REDACTED] per lavori di trasformazione basso fabbricato in vano di abitazione, presentata il 10/12/2004 con il n. 14296 di protocollo, rilasciata il 20/07/2006 con il n. 35/06 di protocollo

**Denuncia di inizio attività N. 112/05**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 33/03, presentata il 21/10/2005 con il n. 11976 di protocollo. Risulta presentata la richiesta di agibilità in data 16/12/2005 prot. 14225 successivamente integrata in data 16/05/2006 relativamente alla porzione di fabbricato oggetto della presente perizia, quale agibilità deve intendersi attestata essendo trascorso il termine di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/01

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del 04/08/1998, l'immobile ricade in zona C13

### 7.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il sistema georiferito SIPEE regione Piemonte in data 16/04/2025 è emerso che l'immobile pignorato non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: trasformazione del locale sottotetto in locali a destinazione abitativa mediante realizzazione di scala di collegamento interna e tramezzi atti alla creazione di due



camere e un bagno, la creazione di due lucernari areoilluminanti.

L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile solo previa verifica dei requisiti**.

Dalla verifica delle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Bricherasio relative all'edificazione degli immobili oggetto della presente perizia, è emerso che il locale mansardato non risulta rappresentato in nessuna planimetria, si rende pertanto necessaria la valutazione approfondita, anche alla luce delle ultime disposizioni normative, circa la possibilità di recupero del sottotetto ai fini abitativi, con relativo studio di eventuali costi da sostenere.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: trasformazione del locale sottotetto in locali a destinazione abitativa mediante realizzazione di scala interna di collegamento e tramezzi atti alla creazione di due camere e un bagno, creazione di due lucernari areoilluminanti.

L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile solo previa verifica dei requisiti**.

L'eventuale variazione catastale dovrà essere presentata a seguito di regolarizzazione edilizia.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BRICHERASIO STRADA EUROPA 17

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a BRICHERASIO STRADA EUROPA 17, della superficie commerciale di **236,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 1/2 di usufrutto (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 1/2 di usufrutto (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Porzione di fabbricato di civile abitazione, entrostante a terreno distinto in Catasto terreni con il numero 458 (quattrocentocinquantotto) ex 344, 395 e 397 del Foglio 21 (ventuno) della superficie di catastale di metri quadrati 552 (cinquecentocinquantadue), facente parte di un complesso comprendente cinque villette a schiera, così composta:

- al piano interrato: un locale ad uso **autorimessa** privata, due locali ad uso cantina, un locale ad uso lavanderia, tavernetta e disimpegno;
- al piano terreno (1° f.t.): camera, soggiorno, cucina, disimpegno e servizi;
- al piano primo (2° f.t.): tre camere, disimpegno e servizi con annessa area di proprietà esclusiva.

**Dal sopralluogo eseguito è emerso che il locale sottotetto è stato abusivamente completamente recuperato con la realizzazione di scala interna di collegamento, tramezzature e impianti per la creazione di due camere, bagno e ripostiglio oltre la realizzazione di due lucernari areoilluminanti.**

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grés ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

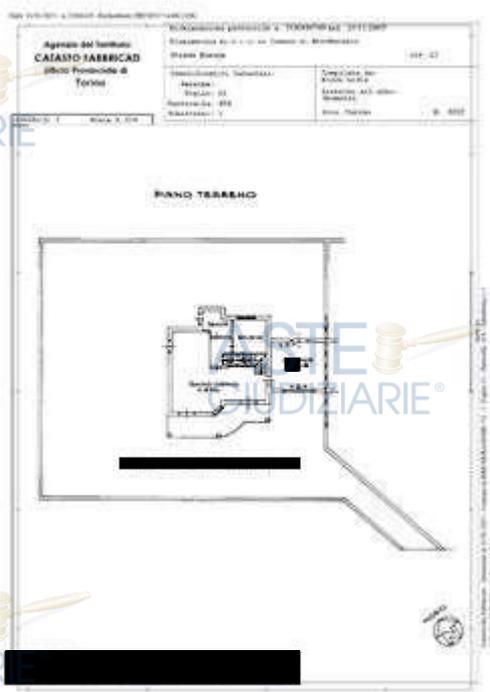


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali residenziali piano terreno e primo	148,30	x	100 %	=	148,30
locali piano interrato	120,00	x	60 %	=	72,00
portico e balcone	26,00	x	25 %	=	6,50
corte esclusiva	460,00	x	2 %	=	9,20
<b>Totale:</b>	<b>754,30</b>				<b>236,00</b>



planimetria piano terreno



planimetria piano interrato e primo

**ACCESSORI:**

**autorimessa**, composta da un unico locale.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 458 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 82 mq, rendita 169,40 Euro, indirizzo catastale: Strada Europa n. 17, piano: S1,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: locali piano interrato stessa proprietà, sottosuolo area esclusiva stessa proprietà

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa privata	92,00	x	45 %	=	41,40
<b>Totale:</b>	<b>92,00</b>				<b>41,40</b>



portone interno autorimessa



planimetria autorimessa

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:  
COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025

Fonte di informazione: Sagor Immobiliare

Descrizione: ingresso, cucina abitabile, tre camere ed una cameretta, un bagno rifatto a nuovo ed una veranda con camino

Indirizzo: Bricherasio, via baie 51

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 804,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: Unicase Bricherasio

Descrizione: villa a schiera, cucina abitabile, cinque locali

Indirizzo: Bricherasio, Strada Cesani Granero 16

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 916,67 Euro/mq



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare La Colomba

Descrizione: Villa unifamiliare cinque locali

Indirizzo: Bricherasio, Strada Alliaudo

Superfici principali e secondarie: 222

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 878,38 Euro/mq



#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	185.000,00	165.000,00	195.000,00
Consistenza	277,40	230,00	180,00	222,00
Data [mesi]	0	1,00	10,00	1,00
Prezzo unitario	-	804,35	916,67	878,38

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	804,35	804,35	804,35

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	185.000,00	165.000,00	195.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	38.126,09	78.343,48	44.560,87
<b>Prezzo corretto</b>	<b>223.126,09</b>	<b>243.343,48</b>	<b>239.560,87</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**235.343,48**

Divergenza:

8,31% < %



**La scrivente precisa che, ai fini della valutazione e del computo delle superfici, non è stata considerata la superficie del locale mansardato in quanto non presente nei progetti comunali e nelle planimetrie catastali, locali abusivamente e completamente recuperati ai fini abitativi per cui sarà necessario ulteriore approfondimento circa la possibilità di conservazione.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	236,00	x	848,39	=	<b>200.220,04</b>
Valore superficie accessori:	41,40	x	848,39	=	<b>35.123,35</b>
					<b>235.343,39</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-43,39

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 235.300,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 235.300,00</b>

VERIFICA APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO):

Dalle analisi degli atti di provenienza, dalla verifica delle formalità e dall'esame delle pratiche edilizia reperite, sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di perizia è stato edificato sotto l'osservanza della Convenzione Edilizia del 11/02/1997 rogito notaio Baglio Bruno repertorio nn. 95585/20981 registrata a Torino in data 03/03/1997 al n. 5676 relativamente all'esecuzione da parte dei soggetti attuatori del PEC delle opere di urbanizzazione primaria.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, Pinerolo, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Bricherasio, agenzie: 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
A	villa singola	236,00	41,40	235.300,00	235.330,00
				<b>235.300,00 €</b>	<b>235.300,00 €</b>

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: **€. 235.300,00**

**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: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 235.300,00**



data 16/04/2025



il tecnico incaricato  
Stefania Protopapa

