



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2026



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Caterina Letizia Elisabetta Bruno

CF:BRNCRN80T62L219M

con studio in RIVOLI (TO) VIA CAPRA, 36

telefono: 3402614790

email: caterina@ingbruno.com

PEC: caterinaletiziaelisabetta.bruno@ingpec.eu



tecnico incaricato: Caterina Letizia Elisabetta Bruno

Pagina 1 di 29





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LUSERNA SAN GIOVANNI strada della Murisa 18, della superficie commerciale di **81,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo (3^a f.t.) in edificio di civile abitazione a 4 piani fuori terra, con la precisazione che il terreno presenta pendenza a scendere da nord verso sud, col che sul prospetto sud il piano terra è fuori terra mentre sul prospetto nord esso è interrato.

La costruzione dell'edificio risale agli anni '70 del 1900 ed è caratterizzata da struttura in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. La facciata del piano terra lato sud presenta zoccolatura in pietra alla base e, superiormente, è intonacata e tinteggiata, mentre i piani superiori sono tutti caratterizzati da finitura in paramano.

L'ingresso avviene dal civico n. 18 di strada della Murisa attraverso cancelletto metallico pedonale e cancello metallico carraio, posti in adiacenza l'uno all'altro. Da essi si accede ad area esterna, in parte pavimentata e in parte a giardino, da cui si accede, sulla sinistra, all'edificio, che è caratterizzato da n. 02 scale condominiali e quella di interesse è quella denominata "A". Al piano terra sono inoltre presenti i box auto, con portoni metallici basculanti e accesso esterno.

L'accesso all'interno dell'edificio avviene da portoncino in metallo e vetro, che apre su androne con pavimentazione in marmo e perlinatura in legno alle pareti, da qui si accede, attraverso una porta in vetro, al vano scala con ascensore. Dal pianerottolo del vano scala, al piano terra, si accede inoltre alle cantine. Il vano scala presenta pavimentazione in marmo e pareti intonacate e tinteggiate.

Lo stato manutentivo delle parti esterne e comuni è sostanzialmente buono, fatto salvo per la presenza di alcune problematiche legate ad infiltrazioni e/o mal funzionamenti delle grondaie, come anche segnalato nel Verbale di assemblea straordinaria del 29/04/2026.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 486 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1301, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via Pralafra n. 18, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico 30/06/1987
- Coerenze: appartamento: da nord in senso orario giardino comune, vano scala, altra unità immobiliare, cortile comune; cantina: da nord in senso orario terrapieno verso giardino comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare.
- Si precisa che l'indirizzo e il numero di piano sono errati poiché il nome della via è strada della Murisa e l'appartamento è al piano 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

B **box singolo** a LUSERNA SAN GIOVANNI strada della Murisa 18, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)





- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa ubicata al piano terra di edificio di civile abitazione a 4 piani fuori terra, con la precisazione che il terreno presenta pendenza a scendere da nord verso sud, col che sul prospetto sud il piano terra è fuori terra mentre sul prospetto nord esso è interrato.

La costruzione dell'edificio risale agli anni '70 del 1900 ed è caratterizzata da struttura in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. La facciata del piano terra lato sud presenta zoccolatura in pietra alla base e, superiormente, è intonacata e tinteggiata, mentre i piani superiori sono tutti caratterizzati da finitura in paramano.

L'ingresso avviene dal civico n. 18 di strada della Murisa attraverso cancelletto metallico pedonale e cancello metallico carraio, in posizione adiacente l'uno all'altro. Da essi si accede ad area esterna, in parte pavimentata e in parte a giardino, da cui si accede all'edificio, che è caratterizzato da n. 02 scale condominiali.

L'accesso al box auto avviene direttamente dal cortile comune mediante portone metallico basculante.

Lo stato manutentivo delle parti esterne e comuni è sostanzialmente buono, fatto salvo per la presenza di alcune problematiche legate ad infiltrazioni e/o mal funzionamenti delle grondaie, come anche segnalato nel Verbale di assemblea straordinaria del 29/04/2026.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 486 sub. 19 (catasto fabbricati), partita 1293, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: via Pralafera, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: da nord in senso orario cortile comune, altre unità immobiliari, cortile comune

Si precisa che sia l'indirizzo sia il piano sono errati poichè il box auto è in strada della Murisa e si trova al piano terra

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.673,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.096,56
Data di conclusione della relazione:	09/06/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si eseguiva sopralluogo congiuntamente all'ausiliario del nominato custode giudiziario in data 02/04/2026 e si constatava che l'immobile è occupato dai debitori.





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo emergono le formalità sotto elencate. Si evidenzia che la cancellazione delle formalità (gravami) sarà a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e, in particolare, gli oneri per la cancellazione sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
- imposta di bollo di € 59,00
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione e, pertanto, solo il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri solo sulla base del prezzo di aggiudicazione. Ciò premesso, si stimano i seguenti costi: € 500,00 per la cancellazione dell'ipoteca ed € 300,00 per la cancellazione del pignoramento.

Il bene non risulta gravato da censi, livelli né 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 30/10/2007 a firma di notaio dr.ssa Federica MASCOLO ai nn. 941/856 di repertorio, iscritta il 09/11/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. gen.11306/part.2338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 280.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/12/2025 a firma di Corte d'Appello di Torino - UNEP ai nn. 29560 di repertorio, trascritta il 21/01/2026 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. gen.471/part.392, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.200,00
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:	64
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che dai documenti a disposizione risulta che il novo amministratore di condominio è stato incaricato con assemblea del 29/04/2026. Dai medesimi documenti trasmessi risulta che:

- le spese di gestione annua sono indicativamente pari ad € 1200,00 per spese di gestione e riscaldamento condominiale;
- l'acqua calda sanitaria è autonoma;
- sono stati deliberati con assemblea del 17/05/2025 lavori straordinari sugli ascensori con spesa in capo al debitore pari ad € 939,13 da pagare in due rate con scadenza 03/02/26 e 03/03/26;
- dal Verbale di assemblea del 29/04/2026 risulta che: "[...] Si delibera di sistemare l'area davanti ai garage che risulta sconnessa. Si reperirà preventivo. 9° O.d.G.: Si comunica che il citofono non funziona; si segnala una problematica sulle grondaie; ci sono dei problemi sul cornicione e sui balconi che lasciano trafilare acqua, si specifica che si dovrebbe fare eseguire una messa in sicurezza degli stessi per eliminare il pericolo immediato della caduta calcinacci e si precisa che il piano di calpestio è di proprietà del singolo mentre il cornicione è condominiale [...] Si segnala una criticità sulla valvola di chiusura generale del contatore SMAT posizionato nel giardino"
- dalla comunicazione dell'amministratore risulta ad oggi a carico del debitore la cifra residua di € 177,71 tenuto conto dei rapporti dare avere.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2007), con atto stipulato il 30/10/2007 a firma di notaio dr.ssa Federica MASCOLO ai nn. 940/855 di repertorio, trascritto il 09/11/2007 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pinerolo ai nn. gen.11305/part.7524

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2007), con atto stipulato il 30/10/2007 a firma di notaio dr.ssa Federica MASCOLO ai nn. 940/855 di repertorio, trascritto il 09/11/2007 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pinerolo ai nn. gen.11305/part.7524

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1980 fino al 30/10/2007), con atto stipulato il 15/04/1980 a firma di notaio dr. Cesare DEORSOLA, trascritto il 06/05/1980 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pinerolo ai nn. gen.2998/part.2588.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento e cantina.

Appartamento e cantina identificati al Catasto Urbano al sub. 14

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1980 fino al 30/10/2007), con atto stipulato il 15/04/1980 a firma di notaio dr. Cesare DEORSOLA, trascritto il 06/05/1980 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pinerolo ai nn. gen.2998/part.2588.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento e cantina.

Appartamento e cantina identificati al Catasto Urbano al sub. 14

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 15/04/1997 fino al 30/10/2007), con atto stipulato il 15/04/1997 a firma di notaio Alberto OCCELLI ai nn. rep.37082 di repertorio, trascritto il 06/05/1997 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pinerolo ai nn. gen.2869/part.2391.

Il titolo è riferito solamente a Autorimessa.

Atto di compravendita relativo alla sola autorimessa, identificata al Catasto Urbano al fg. 14. part. 486 sub. 19 (box auto)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 15/04/1997 fino al 30/10/2007), con atto stipulato il 15/04/1997 a firma di notaio Alberto OCCELLI ai nn. rep.37082 di repertorio, trascritto il 06/05/1997 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pinerolo ai nn. gen.2869/part.2391.

Atto di compravendita relativo alla sola autorimessa, identificata al Catasto Urbano al fg. 14. part. 486 sub. 19 (box auto)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base degli elementi a disposizione non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Si precisa inoltre che nel fascicolo edilizio esaminato presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è presente certificato di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **1427/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile abitazione, rilasciata il 12/12/1973 con il n. 1427/73 di protocollo

Licenza Edilizia N. **1480/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di volturazione Licenza Edilizia n. 1427/73 già intestata ai sigg. [REDACTED] rilasciata il 22/04/1974

Variante alla licenza edilizia n. 1427/73 N. **1508/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 04/06/1974

Condono edilizio art.31 L.47/85 N. **1657/6421**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche parti comuni, presentata il 27/06/1986 con il n. 1657/6421 di protocollo, rilasciata il 11/12/2018.

Trattasi di dichiarazione rilasciata dal Comune di Luserna San Giovanni in data 11/12/2018 attestante la completezza dei documenti e pertanto in definizione della domanda di Condono

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera comunale n.41 del 29/09/2021,

l'immobile ricade in zona Residenziale R5. Norme tecniche di attuazione ed indici:
R5 - Aree urbane consolidate residenziali miste

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal punto di vista edilizio gli immobili risultano sostanzialmente conformi a meno di alcune difformità per diversa distribuzione interna, come meglio dettagliato nel prosieguo.

Dal punto di vista catastale, oltre alle difformità per diversa distribuzione interna di cui al punto precedente, si evidenziano altre difformità che, tuttavia, sono ascrivibili ad una errata rappresentazione grafica poichè presenti solo rispetto alla planimetria catastale ma non rispetto allo stato licenziato. Inoltre nelle visure vi sono alcuni errori relativi all'indirizzo e al piano delle unità immobiliari, come meglio specificato nel prosieguo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni per demolizione parziale del tramezzo tra tinello e cucinino con creazione di basso muretto, assenza di porta e demolizione spallette tra tinello e corridoio, chiusura della finestra del cucinino con tamponatura in vetrocemento. L'autorimessa presenta alcune difformità legate alla rappresentazione grafica poichè sono presenti alcune nicchie ad altezza indicativa di m 1,3 dal pavimento non indicate nella licenza edilizia. Tali difformità non rappresentano variazioni volumetriche. Si precisa inoltre che il disegno delle ringhiere dei balconi è diverso da quello presente dei disegni approvati. (normativa di riferimento: Licenza Edilizia n. 1508/74 in variante a licenza n. 1427/75 e condono edilizio prot. n. 1657/6421)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: premesso che l'Esperto non può sostituirsi al giudizio del competente UTC - Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità o meno di una irregolarità edilizio-urbanistica, si ritiene che le difformità rilevate siano sanabili mediante rilievo, redazione e presentazione di pratica CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna o ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato. Si precisa che la finestra del tinello dovrà essere ripristinata.

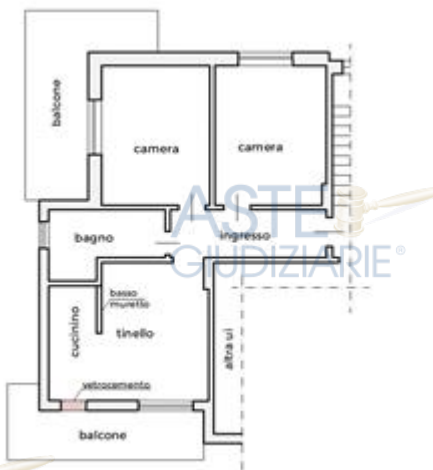
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

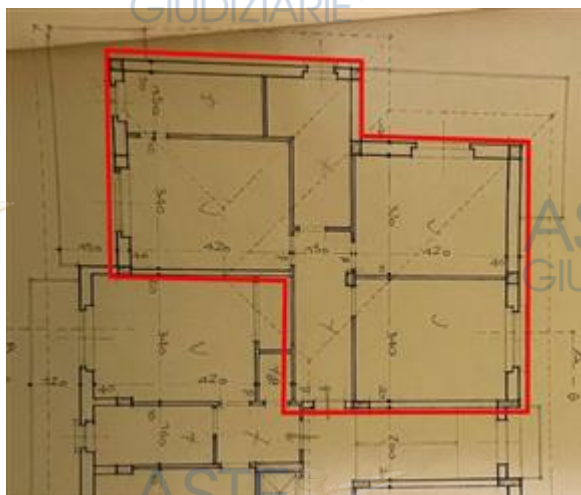
- Rilievo stato dei luoghi, preparazione pratiche edilizie e deposito presso UTC: €.1.500,00
- Sanzione diversa distribuzione interna: €.1.000,00
- Ripristino finestra tinello: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medio bassi.

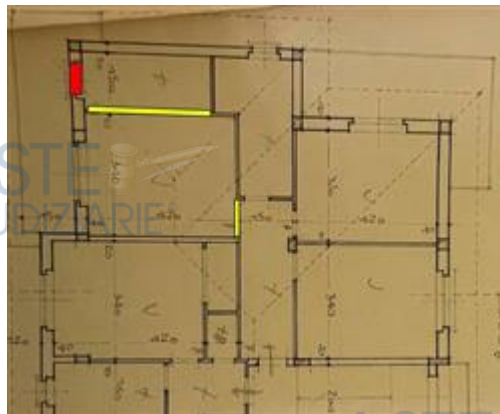
Si precisa che, in relazione alle difformità rilevate nel box auto, esse non rappresentano variazioni di volume e le dimensioni dello stato di fatto e dello stato licenziato corrispondono.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo qualitativo dell'u.i. a cura della scrivente,
rappresentativo dello stato dei luoghi al momento del
sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto della licenza edilizia in variante n. 1508/1974

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rappresentazione grafica delle difformità (in rosso il costruito e in giallo il demolito)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni per demolizione parziale del tramezzo tra tinello e cucinino con creazione di basso muretto, assenza di porta e demolizione spallette tra tinello e corridoio, chiusura della finestra del cucinino con tamponatura in vetrocemento. Vi sono inoltre alcune difformità legate ad errata rappresentazione grafica nel posizionamento delle finestre dell'unità immobiliare e della finestra della cantina, che non è presente nello stato di fatto e nemmeno nell'ultimo stato autorizzato (lo stato dei luoghi della cantina è conforme dal punto di vista edilizio). Si segnala inoltre che i livelli di piano in planimetria e in visura risultano errati poiché l'appartamento è al piano 2^a (3^a fuori terra) e l'autorimessa al piano terra, anche l'indirizzo in visura è errato poiché è indicata via Pralafera mentre gli immobili sono in strada della Murisa (normativa di riferimento: Planimetria catastale e visura sub. 4)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo a cura di professionista, preparazione pratica DOCFA per diversa distribuzione interna (previo regolarizzazione edilizia) ed errata rappresentazione grafica, con la precisazione che la modifica della planimetria catastale comporta anche lo scorporo della cantina come da nota dell'Agenzia delle Entrate n. 223119 del 04/06/2020, che andrà pertanto accatastata con subalterno autonomo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

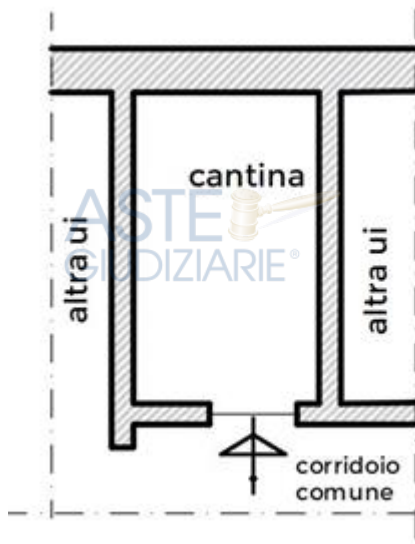
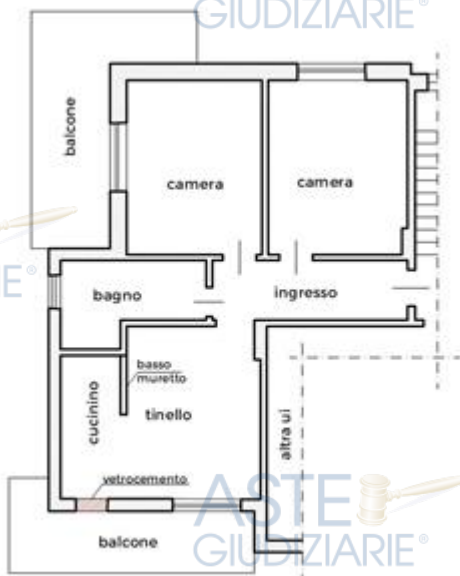
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica DOCFA per n. 02 subalterni: €1.000,00
- Tributi catastali per n. 02 ui (appartamento e cantina): €140,00

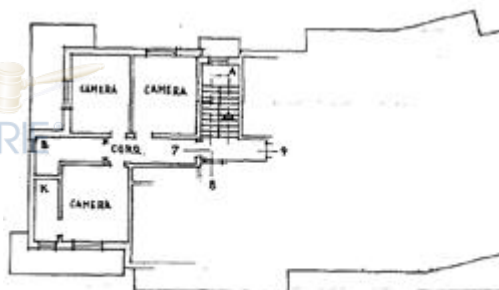
Tempi necessari per la regolarizzazione: medio bassi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento subalterno 4

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

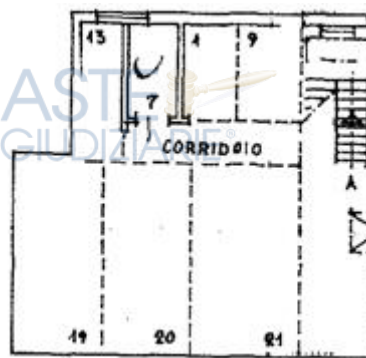
Rilievo qualitativo dell'u.i. a cura della scrivente, indicativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo

Rilievo qualitativo della cantina a cura della scrivente, indicativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo

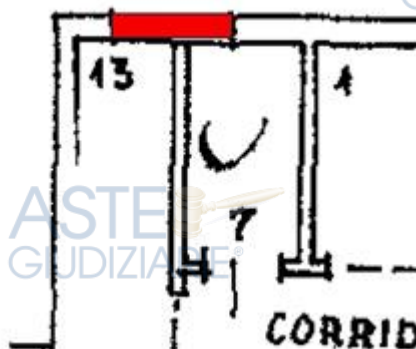
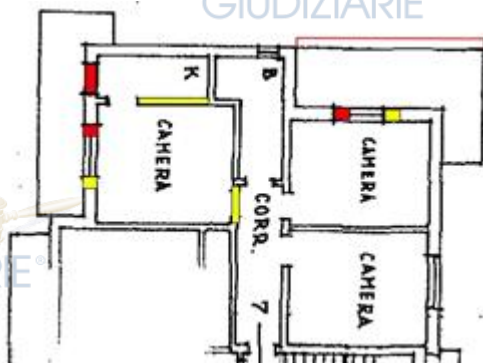


PIANTA PIANO PRIMO (SECONDO FUORITERRA) H.=3,00
CONFINA SUI QUATTRO LATI CON LA STESSA UNITÀ

Estratto della planimetria catastale sub. 4 relativo all'u.i.



Estratto della planimetria catastale sub. 4 relativo alla cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Rappresentazione grafica a cura della scrivente in cui si indicano le difformità catastali dell'u.i. (in rosso il costruito e in giallo il demolito)



Rappresentazione grafica a cura della scrivente in cui si indicano le difformità catastali della cantina (in rosso il costruito e in giallo il demolito)

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In planimetria catastale il box auto è rappresentato con larghezza inferiore allo stato di fatto e al titolo abilitativo (stato di fatto conforme al titolo abilitativo). Non sono inoltre rappresentate le nicchie esistenti, che sono presenti a partire da un'altezza di circa m 1,3 da pavimento ma, per completezza grafica, dovrebbero essere rappresentate. Si segnala che anche in questo caso la visura riporta un livello di piano errato (S1 al posto di piano terra) e indirizzo errato (via Pralafera invece di strada della Murisa) (normativa di riferimento: Planimetria catastale sub. 19) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo a cura di professionista e preparazione e deposito di pratica DOCFA

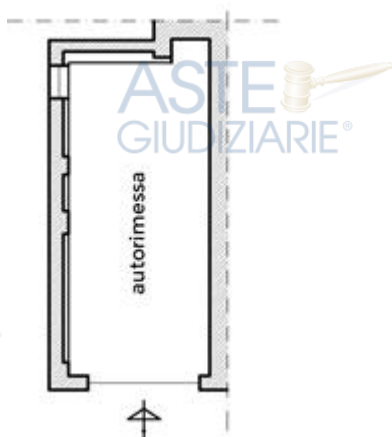
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

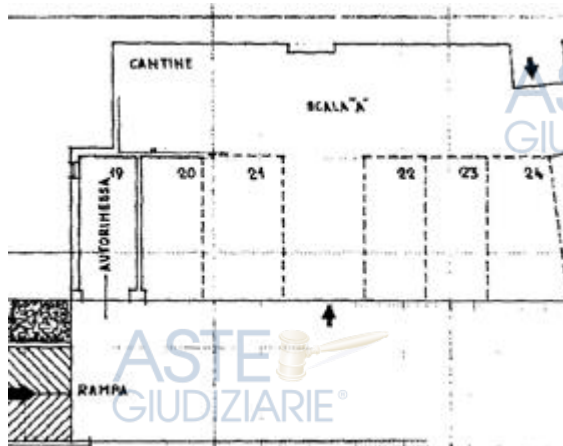
- Rilievo, preparazione e presentazione pratica DOCFA: €.600,00
- Tributo catastale: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: bassi

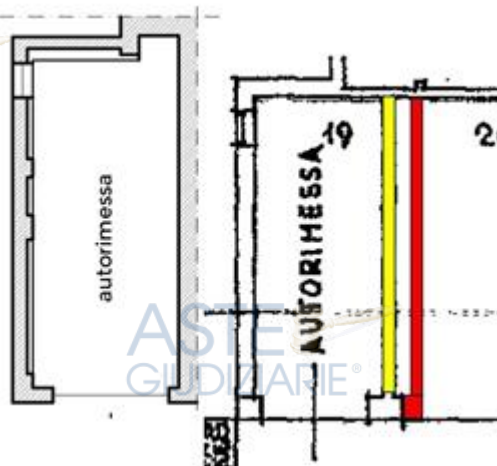
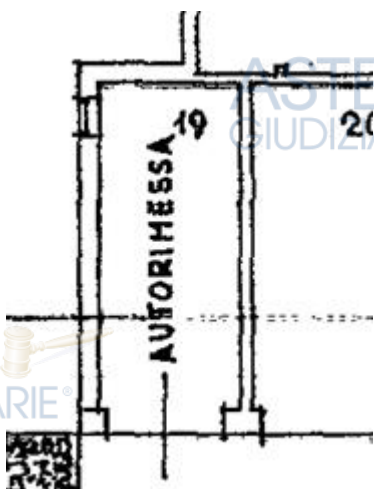
Questa situazione è riferita solamente a Autorimessa sub. 19



Rilievo qualitativo dell'autorimessa a cura della scrivente, indicativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo



Estratto della planimetria catastale sub. 19



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dettaglio della planimetria catastale sub.
19

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rappresentazione grafica delle difformità catastali dell'autorimessa (in rosso il costruito e in giallo il demolito), per quanto riguarda le nicchie si riporta a sinistra un estratto del rilievo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC approvato con delibera comunale n.41 del 29/09/2021)

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto dalle Tavole di piano in cui la freccia rossa individua il fabbricato di interesse

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

BENI IN LUSERNA SAN GIOVANNI STRADA DELLA MURISA 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LUSERNA SAN GIOVANNI strada della Murisa 18, della superficie commerciale di **81,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo (3^a f.t.) in edificio di civile abitazione a 4 piani fuori terra, con la precisazione che il terreno presenta pendenza a scendere da nord verso sud, col che sul prospetto sud il piano terra è fuori terra mentre sul prospetto nord esso è interrato.

La costruzione dell'edificio risale agli anni '70 del 1900 ed è caratterizzata da struttura in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. La facciata del piano terra lato sud presenta zoccolatura in pietra alla base e, superiormente, è intonacata e tinteggiata, mentre i piani superiori sono tutti caratterizzati da finitura in paramano.

L'ingresso avviene dal civico n. 18 di strada della Murisa attraverso cancelletto metallico pedonale e cancello metallico carraio, posti in adiacenza l'uno all'altro. Da essi si accede ad area esterna, in parte pavimentata e in parte a giardino, da cui si accede, sulla sinistra, all'edificio, che è caratterizzato da n. 02 scale condominiali e quella di interesse è quella denominata "A". Al piano terra sono inoltre presenti i box auto, con portoni metallici basculanti e accesso esterno.

L'accesso all'interno dell'edificio avviene da portoncino in metallo e vetro, che apre su androne con pavimentazione in marmo e perlinatura in legno alle pareti, da qui si accede, attraverso una porta in

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



vetro, al vano scala con ascensore. Dal pianerottolo del vano scala, al piano terra, si accede inoltre alle cantine. Il vano scala presenta pavimentazione in marmo e pareti intonacate e tinteggiate.

Lo stato manutentivo delle parti esterne e comuni è sostanzialmente buono, fatto salvo per la presenza di alcune problematiche legate ad infiltrazioni e/o mal funzionamenti delle grondaie, come anche segnalato nel Verbale di assemblea straordinaria del 29/04/2026.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 486 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1301, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via Pralafera n. 18, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico 30/06/1987
- Coerenze: appartamento: da nord in senso orario giardino comune, vano scala, altra unità immobiliare, cortile comune; cantina: da nord in senso orario terrapieno verso giardino comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare.
- Si precisa che l'indirizzo e il numero di piano sono errati poiché il nome della via è strada della Murisa e l'appartamento è al piano 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.



Vista dell'ingresso all'edificio da strada della Murisa



Vista della facciata sud in cui si apprezzano i box auto al piano terra, la freccia arancione indica l'ingresso alla scala di interesse e la freccia rossa individua l'appartamento oggetto di perizia



Dettaglio dell'ingresso alla scala condominiale



Vista dell'androne da cui si accede al vano scala e ascensore



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista del pianerottolo al piano terra con rampa del vano scala e ascensore

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista del corridoio delle cantine, accessibile sempre dal pianerottolo vano scala al piano terra, la freccia arancione individua la cantina di interesse

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto satellitare che riprende il comune di Luserna San Giovanni e in cui l'ovale rosso indica, qualitativamente, la posizione del fabbricato di interesse



Estratto satellitare in cui l'ovale rosso individua il fabbricato di interesse

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dell'edificio dall'ingresso da strada dove la freccia rossa indica l'ui sub. 4 (appartamento)



Vista delle facciate nord e ovest (laterale) in cui la poligonale rossa individua l'appartamento di cui al sub. 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista della facciata sud ripresa dal cortile interno in cui la freccia rossa individua l'appartamento sub. 4 e la freccia arancione l'autorimessa sub. 19

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista del portoncino di ingresso al vano scala

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
scuola media inferiore
spazi verde
piscina
centro sportivo
ospedale
negozi al dettaglio
supermercato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 16 km alla stazione ferroviaria di Pinerolo
autobus distante fermate autobus a circa 400 m su viale De Amicis
autostrada distante circa 15 km all'autostrada Torino - Pinerolo
aeroporto distante circa 70 km all'aeroporto di Caselle T.se

al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso all'appartamento avviene da pianerottolo attraverso portoncino blindato che apre su corridoio, da cui si accede alle due camere da letto sulla destra, al bagno frontalmente e alla zona giorno sulla sinistra, composta da soggiorno con cucina a vista. Più specificamente, le due camere da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

letto sono esposte a nord e nord ovest quella angolare, da cui si accede a terrazzino, il bagno è caratterizzato dalla presenza di sanitari, vasca da bagno e doccia, mentre il soggiorno è separato dalla cucina a vista da basso muretto. Si precisa inoltre che non vi è una porta che separa il soggiorno dal corridoio e che nel cucinino la finestra esistente è stata chiusa mediante vetrocemento.

Le finiture sono così composte: pavimenti ceramici dell'epoca di costruzione in bagno e nelle camere, pavimento in laminato nel soggiorno, cucinino e corridoio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e rivestimenti ceramici in bagno e cucinino. I serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro e le porte interne sono in legno.

L'impianto elettrico è sottotraccia, il riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda sanitaria è autonoma con produzione a mezzo di bolier ubicato in cucina. Sono presenti radiatori in alluminio con valvole termostatiche e contabilizzatori.

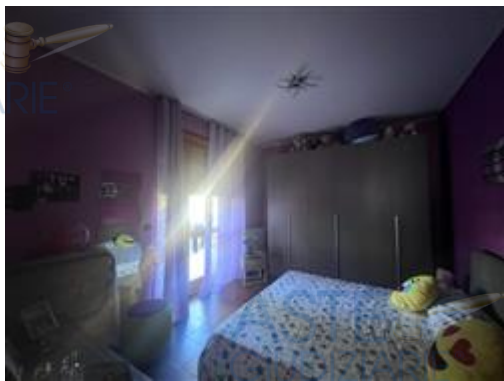
Lo stato manutentivo interno è buono, si segnala unicamente un problema legato ad infiltrazioni nell'estradosso del balcone del piano superiore lato ovest e che funge da copertura del balcone dell'appartamento oggetto di perizia.



Vista del corridoio in cui si apprezza il portoncino blindato di ingresso, la freccia rossa indica il soggiorno con cucina, quella verde la prima camera da letto e quella arancione la camera da letto angolare con balcone



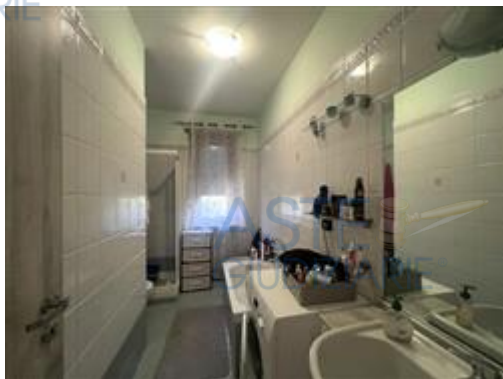
Camera da letto in prossimità dell'ingresso



Camera da letto angolare con balcone



Vista del balcone della camera da letto in cui si apprezzano le macchie ed esfoliazioni della tinteggiatura dovute a verosimili infiltrazioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista del bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista del soggiorno con cucina a vista

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

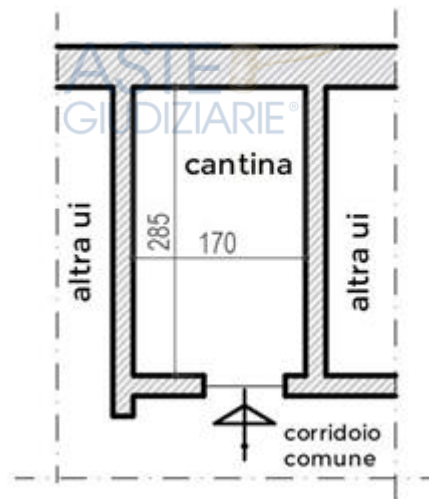
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	72,00	x	100 %	=	72,00
Balconi	23,00	x	35 %	=	8,05
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	100,00				81,30

ASTE
GIUDIZIARIE®

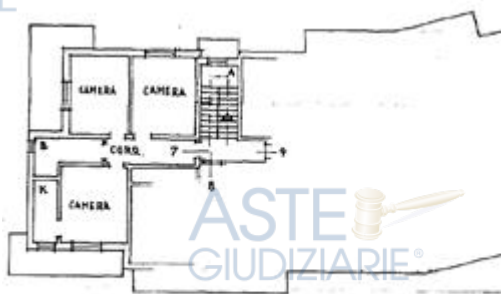
Rilievo qualitativo dell'appartamento a cura della scrivente, indicativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, quote in cm

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo qualitativo della cantina a cura della scrivente, indicativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, quote in cm

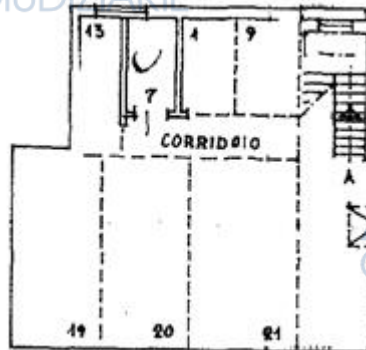
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO PRIMO (SECONDO FUORI TERRA) H.=3,00
CONFINA SUI QUATTRO LACI CON LA STESSA DITTA.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto della planimetria catastale relativo all'unità immobiliare Estratto della planimetria catastale relativo alla cantina

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: 14/05/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale ristrutturato, piano primo con ascensore

Indirizzo: via Ciaperassa 7

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 1.030,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 61.200,00 pari a 927,27 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/05/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale buono stato piano secondo senza ascensore

Indirizzo: via Pralafera 24

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 669,49 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 71.100,00 pari a 602,54 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 19/05/2026
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Bilocale buono stato piano terzo con ascensore
 Indirizzo: strada della Murisa
 Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 47.000,00 pari a 671,43 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 44.650,00 pari a 637,86 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 21/04/2026
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Quadrilocale buono stato piano secondo senza ascensore
 Indirizzo: via Pralafera 18
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 76.000,00 pari a 760,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 68.400,00 pari a 684,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore di mercato del bene in oggetto, volta a stimare il più probabile valore di mercato sulla base delle definizioni dell'estimo, è effettuata attraverso il metodo c.d. MCA – Market Comparison Approach, basato sulla comparazione tra un bene con caratteristiche note e prezzo incognito (subject, oggetto di valutazione) e un insieme di beni con caratteristiche e prezzo noti (comparabili). In estrema sintesi e prediligendo la facilità di comprensione per un lettore non tecnico, questo metodo permette di ricostruire il prezzo che ciascun comparabile avrebbe se fosse nelle stesse condizioni del subject (prezzo aggiustato) e, da qui, di stimare il valore incognito del bene oggetto di valutazione come valore medio dei prezzi aggiustati. Per fare ciò in primo luogo si costruisce la tabella dei dati con le caratteristiche di interesse (es. livello di piano, manutenzione, affacci, ecc.), assegnando sia al subject sia ai comparabili un valore quantitativo o qualitativo per le caratteristiche scelte; successivamente, attraverso la teoria dei prezzi marginali, vengono calcolati i prezzi "unitari" delle caratteristiche di cui sopra e, in fine, si costruisce la tabella di valutazione in cui i prezzi dei comparabili vengono aggiustati attraverso la valutazione delle differenze rispetto al subject e dei prezzi "unitari" calcolati.

Nel caso di specie si è tenuto conto del livello di piano medio, dello stato di conservazione interno (buono e in parte con finitura dell'epoca di costruzione) e della presenza di ascensore.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	61.200,00	71.100,00	44.650,00	68.400,00

tecnico incaricato: Caterina Letizia Elisabetta Bruno

Pagina 18 di 29



Consistenza	81,30	66,00	118,00	70,00	100,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.030,30	669,49	671,43	760,00
Stato manutentivo interno	6,00	8,00	6,00	5,00	7,00
Ascensore	6,00	6,00	5,00	6,00	5,00
Livello di piano	6,00	5,00	6,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,13	81,60	94,80	59,53	91,20
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	602,54	602,54	602,54	602,54
Stato manutentivo interno		8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Ascensore		8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Livello di piano	1 %	612,00	711,00	446,50	684,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		61.200,00	71.100,00	44.650,00	68.400,00
Data [mesi]		81,60	94,80	59,53	182,40
Prezzo unitario		9.218,90	-22.113,31	6.808,73	-11.267,54
Stato manutentivo interno		-16.000,00	0,00	8.000,00	-8.000,00
Ascensore		0,00	8.000,00	0,00	8.000,00
Livello di piano		612,00	0,00	-446,50	0,00
Prezzo corretto		55.112,50	57.081,49	59.071,76	57.314,86

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

57.145,15

Divergenza:

6,70% < **10%**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia, nell'esperienza concreta ciò non sempre è verificato, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. Il grado di convergenza viene valutato attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta d , calcolata come differenza tra prezzo massimo (P_{max}) e prezzo minimo (P_{min}) diviso il prezzo massimo, ed esprime la percentuale di variazione tra i prezzi corretti. In generale, si considera accettabile una divergenza inferiore o uguale al 10%, condizione che, nel caso di specie, risulta verificata.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,30 x 702,89 = 57.144,96



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Redazione APE	-300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.844,96

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.844,96



BENI IN LUSERNA SAN GIOVANNI STRADA DELLA MURISA 18

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B



box singolo a LUSERNA SAN GIOVANNI strada della Murisa 18, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa ubicata al piano terra di edificio di civile abitazione a 4 piani fuori terra, con la precisazione che il terreno presenta pendenza a scendere da nord verso sud, col che sul prospetto sud il piano terra è fuori terra mentre sul prospetto nord esso è interrato.

La costruzione dell'edificio risale agli anni '70 del 1900 ed è caratterizzata da struttura in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. La facciata del piano terra lato sud presenta zoccolatura in pietra alla base e, superiormente, è intonacata e tinteggiata, mentre i piani superiori sono tutti caratterizzati da finitura in paramano.

L'ingresso avviene dal civico n. 18 di strada della Murisa attraverso cancelletto metallico pedonale e cancello metallico carraio, in posizione adiacente l'uno all'altro. Da essi si accede ad area esterna, in parte pavimentata e in parte a giardino, da cui si accede all'edificio, che è caratterizzato da n. 02 scale condominiali.

L'accesso al box auto avviene direttamente dal cortile comune mediante portone metallico basculante.

Lo stato manutentivo delle parti esterne e comuni è sostanzialmente buono, fatto salvo per la presenza di alcune problematiche legate ad infiltrazioni e/o mal funzionamenti delle grondaie, come anche segnalato nel Verbale di assemblea straordinaria del 29/04/2026.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 486 sub. 19 (catasto fabbricati), partita 1293, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: via Pralafera, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: da nord in senso orario cortile comune, altre unità immobiliari, cortile comune

Si precisa che sia l'indirizzo sia il piano sono errati poichè il box auto è in strada della Murisa





e si trova al piano terra



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



Vista dell'ingresso da strada della Murisa



Dettaglio dei cancelli metallici pedonale e carraio di accesso al fabbricato



Vista del fabbricato in cui il box auto di interesse è il primo a sinistra, con portone aperto e in posizione angolare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto satellitare che riprende il comune di Luserna San Giovanni e in cui l'ovale rosso indica, qualitativamente, la posizione del fabbricato di interesse



Estratto satellitare in cui l'ovale rosso individua il fabbricato di interesse



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dell'edificio dall'ingresso da strada dove la freccia rossa indica l'ui sub. 4 (appartamento)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista delle facciate nord e ovest (laterale) in cui la poligonale rossa individua l'appartamento di cui al sub. 4

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista della facciata sud ripresa dal cortile interno in cui la freccia rossa individua l'appartamento sub. 4 e la freccia arancione l'autorimessa sub. 19



Vista del portoncino di ingresso al vano scala

SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
scuola media inferiore
spazi verde
piscina
centro sportivo
ospedale
negozi al dettaglio
supermercato

COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 16 km alla stazione ferroviaria di Pinerolo
autobus distante fermate autobus a circa 400 m su viale De Amicis
autostrada distante circa 15 km all'autostrada Torino - Pinerolo
aeroporto distante circa 70 km all'aeroporto di Caselle T.se





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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è in posizione angolare e l'ingresso avviene, come già detto, mediante portone metallico basculante. Internamente la pavimentazione è caratterizzata da piastrelle ceramiche mentre pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. E' presente impianto elettrico esterno con prese e illuminazione.

Lo stato di manutenzione interna è discreto e, in particolare, si segnala la presenza di esfoliazioni della tinteggiatura e muffe lungo la parete ovest, confinante contro terrapieno.



Vista frontale del box auto



Vista della parete ovest



Altra vista della parete ovest



Vista della parete opposta all'ingresso



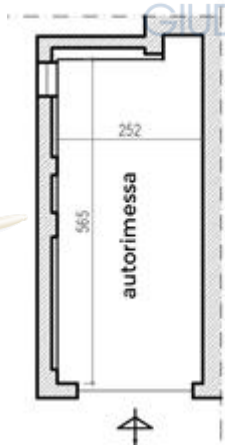


Ripresa del box auto dal fondo verso l'ingresso

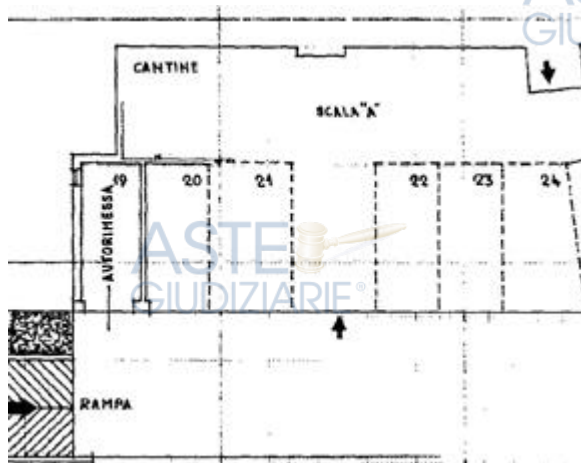
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

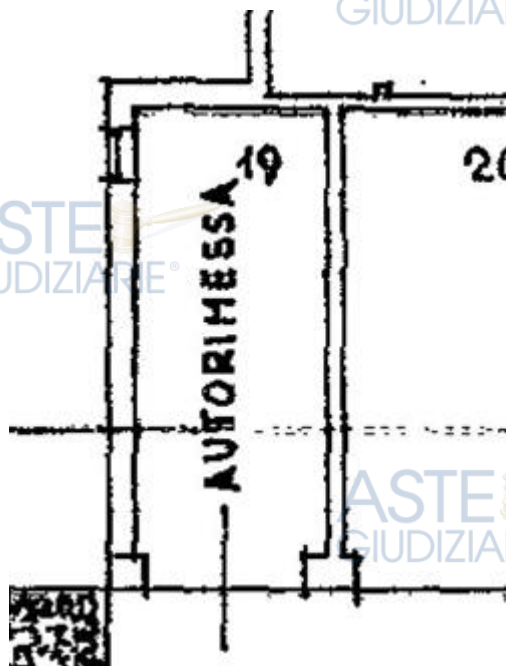
descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



Rilievo qualitativo a cura della scrivente, rappresentativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo



Estratto dalla planimetria catastale



Estratto dalla planimetria catastale

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: 03/06/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: box auto al piano interrato, portone basculante e cancello di ingresso automatico

Indirizzo: via Teit di Fra

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 6.500,00 pari a 500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 6.175,00 pari a 475,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: box auto al piano interrato



Indirizzo: via Forte San Michele 18
 Superfici principali e secondarie: 16
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 8.500,00 pari a 531,25 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 8.075,00 pari a 504,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 03/06/2026
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: box auto al piano interrato
 Indirizzo: via Ciaperassa 3
 Superfici principali e secondarie: 27
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 592,59 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 14.400,00 pari a 533,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore di mercato del bene in oggetto, volta a stimare il più probabile valore di mercato sulla base delle definizioni dell'estimo, è effettuata attraverso il metodo c.d. MCA – Market Comparison Approach, basato sulla comparazione tra un bene con caratteristiche note e prezzo incognito (subject, oggetto di valutazione) e un insieme di beni con caratteristiche e prezzi noti (comparabili). In estrema sintesi e prediligendo la facilità di comprensione per un lettore non tecnico, questo metodo permette di ricostruire il prezzo che ciascun comparabile avrebbe se fosse nelle stesse condizioni del subject (prezzo aggiustato) e, da qui, di stimare il valore incognito del bene oggetto di valutazione come valore medio dei prezzi aggiustati. Per fare ciò in primo luogo si costruisce la tabella dei dati con le caratteristiche di interesse (es. livello di piano, manutenzione, affacci, ecc.), assegnando sia al subject sia ai comparabili un valore quantitativo o qualitativo per le caratteristiche scelte; successivamente, attraverso la teoria dei prezzi marginali, vengono calcolati i prezzi "unitari" delle caratteristiche di cui sopra e, in fine, si costruisce la tabella di valutazione in cui i prezzi dei comparabili vengono aggiustati attraverso la valutazione delle differenze rispetto al subject e dei prezzi "unitari" calcolati.

Nel caso di specie si è tenuto conto delle problematiche di infiltrazioni all'interno del box auto nello stato di manutenzione.

Si rimanda ogni valutazione giuridica in merito al legittimo possesso del basso fabbricato alla opportuna sede e, nel frangente, si procederà in ogni caso ad eseguire la stima dell'immobile nella sua interezza poiché il fabbricato risulta regolarmente licenziato dal punto di vista edilizio e, funzionalmente, facente parte dell'intero

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	6.175,00	8.075,00	14.400,00
Consistenza	15,00	13,00	16,00	27,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	500,00	531,25	592,59

Stato di manutenzione	5,00	6,00	6,00	5,00
altezza	6,00	6,00	6,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,13	8,23	10,77	19,20
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	475,00	475,00	475,00
Stato di manutenzione	4 %	247,00	323,00	576,00
altezza	5 %	308,75	403,75	720,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		6.175,00	8.075,00	14.400,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		950,00	-475,00	-5.700,00
Stato di manutenzione		-247,00	-323,00	0,00
altezza		0,00	0,00	-1.440,00
Prezzo corretto		6.878,00	7.277,00	7.260,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **7.138,33**

Divergenza: 5,48% < **10%**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia, nell'esperienza concreta ciò non sempre è verificato, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. Il grado di convergenza viene valutato attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta d , calcolata come differenza tra prezzo massimo (Pmax) e prezzo minimo (Pmin) fratto il prezzo massimo, ed esprime la percentuale di variazione tra i prezzi corretti. In generale, si considera accettabile una divergenza inferiore o uguale al 10%, condizione che, nel caso di specie, risulta verificata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 475,89 = **7.138,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.138,35

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.138,35

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita giudiziario viene stimato a partire dal valore di mercato del bene, definito negli International Valuation Standards (IVS) come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore,*

essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione", applicando opportuna rimodulazione per tenere adeguatamente conto che "la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento" (definizione IVS). Gli adeguamenti applicati hanno lo scopo di tenere adeguatamente conto degli aspetti che differenziano il valore di vendita forzata dal valore di mercato, quali ad esempio il fatto che la valutazione del bene viene effettuata in data molto anticipata rispetto all'effettiva vendita del bene stesso e che il venditore è costretto a cedere l'immobile, pertanto la vendita avviene in condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato di cui sopra.

Nel caso di specie si ritiene opportuno applicare una riduzione del 10% per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Luserna San Giovanni, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Luserna San Giovanni, agenzie: Luserna San Giovanni

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81,30	0,00	56.844,96	56.844,96
B	box singolo	15,00	0,00	7.138,35	7.138,35
				63.983,31 €	63.983,31 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 6.310,00

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

€. 57.673,31

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 5.767,33

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 800,00



Arrotondamento del valore finale:

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

€. 9,42

€. 51.096,56

data 09/06/2026



il tecnico incaricato
Caterina Letizia Elisabetta Bruno



tecnico incaricato: Caterina Letizia Elisabetta Bruno

Pagina 29 di 29

