



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 153/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA

dati oscurati

DEBITRICE

dati oscurati



GIUDICE

DR.SSA MARIA VITTORIA CHIAVAZZA



RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 153/2025 R.G.E.
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A

Nel comune di **Coazze (TO)** ubicato **Via Amprino n. 28**, su enti urbani di complessivi mq catastali 213, censiti al catasto terreni al foglio 60, mappali 396, 595 e 596, formanti un sol corpo alle complessive coerenze di mappali, 352, 326, 518, 322, 388 dello stesso foglio:

A. **fabbricato di civile abitazione** posto su due livelli collegati da scala interna ed esterna così composto:

- piano terreno (1° f.t.): una cucina e un servizio igienico
- piano primo (2° f.t.): due camere, disimpegno

B. **basso fabbricato** ad un solo piano fuori terra adibito a centrale termica e tettoia antistante verso est ad uso legnaia.

Catasto Fabbricati - **Foglio: 60 Particella: 396**, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, totale mq 69 totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 74,37, indirizzo catastale: Via Amprino n. 28 Piano T - 1

C. **Tettoia** ad un solo piano fuori terra adibita a deposito attrezzi con terreno di pertinenza

Catasto Fabbricati - **Foglio 60 Particella 595 e 596 graffati**, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 9 m², Rendita: € 3,11, Via Amprino n. 28 Piano T

Intestati:

dati oscurati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 77,50 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 50.000,00

Valore di vendita giudiziaria degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 50.000,00**

Data della valutazione: 20.10.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'accesso a un l'immobile è avvenuto in data 07/07/2025 unitamente al custode giudiziario IFIR PIEMONTE: il sopralluogo è avvenuto alla presenza della sig.ra **dati oscurati**, madre dell'esecutata. La debitrice, vedova, risiede nell'immobile con due figli.

La ricerca di relativi contratti di locazione, richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non ha restituito esito positivo per atti privati di locazione o comodato.

4. VICOLI E ONERI GIURIDICI

In base alla certificazione notarile agli atti, si rilevano le formalità di seguito elencate.

Le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento totalmente. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 taxa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 taxa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: -

4.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: -

4.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO: -

4.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: -

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

4.2.1. ISCRIZIONI:

Iscrizione presso il Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa - **Ipoteca Volontaria**

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 28-03-2008 ai nn. 2854/432 Notaio Gili Gustavo del 10-03-2008, rep. 6418/2502, a favore **dati oscurati**, domicilio eletto in Torino, Via XX Settembre n. 40.

€ 250.000,00, a fronte di un capitale di € 125.000,00, durata 30 anni, a carico di dati oscurati**, titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della procedura.

4.2.2 PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

Iscrizione presso il Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa - **Pignoramento Immobiliare del 25.3.2025 nn.2355/1936**

Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili trascritto il **25.3.2025 ai nn.2355/1936**

Corte di Appello di Torino — Unep di Torino del 11-03-2025, rep. 4694, a favore **dati oscurati**,
a carico di **dati oscurati**, titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della procedura.

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI: NESSUNA

4.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: NESSUNA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Regolamento di condominio: lo stabile non è soggetto all'obbligo e pertanto le spese non sono presenti.

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

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati sul foglio catastale corrispondente (ricerche effettuate presso la banca dati Regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: da quanto è stato possibile esaminare, non sussistono comproprietari non esegutati o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

6.1 ATTUALE PROPRIETARIA:

****dati oscurati****, Proprietà 1/1

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienza:

Atto di compravendita, Notaio Gili Gustavo, del 10/03/2008, rep. 6417/2501 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 28/03/2008 ai nn. 2852/2040 a favore di ****dati oscurati****, per la piena proprietà, contro ****dati oscurati****, titolare della quota di 3/4 di piena proprietà e ****dati oscurati****, titolare della quota di 1/4 di piena proprietà in separazione di beni.

Accettazione tacita di eredità con atto Notaio Gili Gustavo del 10/03/2008, rep. 6417/2501 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 28/03/2008 ai nn. 2853/2041, a favore di ****dati oscurati****, per la quota di 1/4 ciascuno e a carico di ****dati oscurati****, per la quota di 1/2.

Gli immobili erano pervenuti a Dusio Aldo nato a Torino il 22/02/1950 e Dusio Marzia nata a Torino il 30/10/1976 per **successione** in morte di Vizio Alma nata a Sommariva del Bosco il 26/07/1951, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà e deceduta il 21/07/2007.

Denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Torino il 22/01/2008, den. n. 39 vol. 387 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Torino Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 29/02/2008 ai nn. 2043/1472 lasciando eredi nella quota di 1/4 ciascuno il coniuge ****dati oscurati****, e la figlia ****dati oscurati****. Pertanto, alla data del decesso di ****dati oscurati****, i beni in oggetto risultavano appartenere a ****dati oscurati****, per la quota di 3/4 e a ****dati oscurati****, per la quota di 1/4.

Anteriormente al ventennio i beni in oggetto appartenevano a ****dati oscurati****, ed erano pervenuti per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale e ****dati oscurati****, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale per **atto di acquisto** da ****dati oscurati****, titolare della piena proprietà in separazione di beni, per **atto di compravendita** Notaio Podio Maurizio del 13/01/1989 rep. 80459/20485 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 07/02/1989 ai nn. 1078/833.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Coazze, in riferimento a pratiche definite e valide, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio ha origini rurali e non è stato rinvenuto presso l'archivio edilizio del comune il primo titolo edilizio. Risulta assente anche l'autorizzazione all'agibilità.

1. Concessione n.77/82 del 16/07/1982 voltura concessione e variante in corso d'opera per progetto di rifacimento e ampliamento di servizi igienici.
2. Concessione in variante n.77/83 del 19/07/1983 variante di C.E. 77/82
3. Concessione Edilizia n.78/83 del 19/07/1983 per posa cancellata in ferro
4. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 439 SAN del 07/02/1991- per la costruzione di due tettoie aperte

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il PRGC classifica l'area in zona

AREE ANTICHI NUCLEI CAPOLUOGO (Ranc 2.2) rif. Scheda 9 delle NTA

Le norme per gli interventi nelle Aree Antichi Nuclei Capoluogo (RANC) includono:

Interventi consentiti:

Ristrutturazione edilizia di tipo A e B, con recupero delle volumetrie nei corpi principali degli edifici.

Recupero di strutture edilizie accessorie per destinazioni accessorie (box auto, depositi), con interventi di manutenzione straordinaria o ricostruzione in sito, rispettando parametri di altezza, distanza da confini e edifici.

Demolizione e ricostruzione di edifici accessori esistenti con carenze statiche, utilizzando materiali e tecniche costruttive adeguate.

Ampliamenti, funzionali a miglioramenti igienico-distributivi, osservando anche le norme della Scheda 9 delle NTA di Prgc

Ampliamenti fino al 20% del volume esistente, rispettando parametri di altezza, distanza e superficie coperta.

Convenzioni:

Per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, il Comune può richiedere la stipula di una convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione a carico dei privati o con il coordinamento di operatori pubblici e privati.

Caratteristiche estetico-architettoniche:

È necessario rispettare i vincoli paesaggistici e ambientali previsti per le aree RANC.

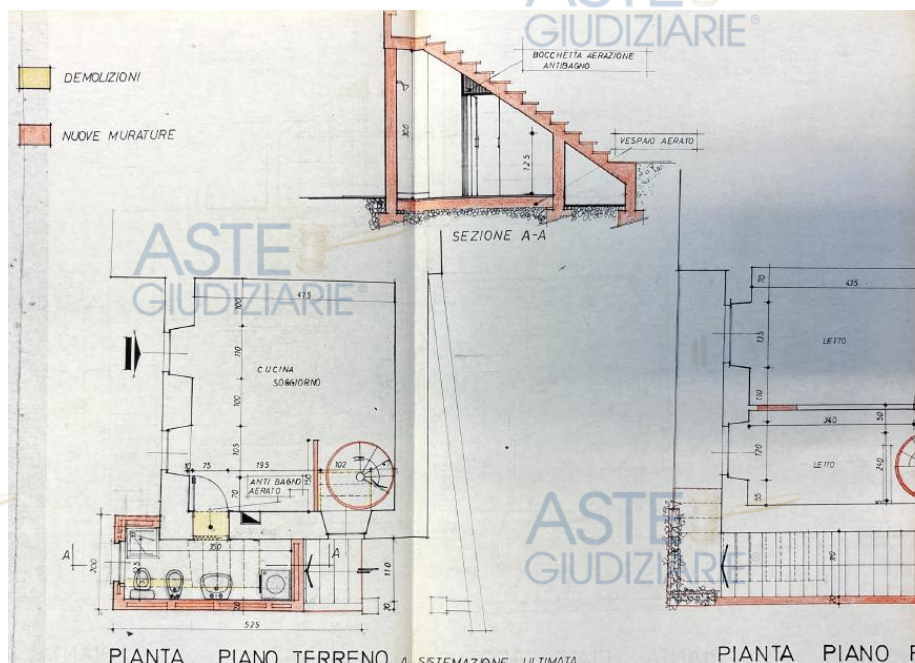
8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA¹:

L'unità immobiliare oggetto della perizia risulta **non conforme** rispetto all'ultimo elaborato grafico allegato al Concessione n.77/82 del 19/07/1983 per:

- 1- Assenza di anti-bagno al piano terreno
- 2- Assenza del tramezzo a lato della scala a chiocciola

¹ Si fa presente che gli importi stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici. La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato, anche condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).



1-estratto Concessione n.77/82

Il CTU segnala che i requisiti minimi per i bagni, secondo l'Articolo 77.1 del Regolamento Edilizio del Comune di Coazze, riferiti al caso, sono i seguenti:

- I servizi igienici devono essere preceduti da un locale disimpegno aerato, anche tramite aspirazione meccanica, con una superficie minima di 1,10 m² e un lato minimo di 0,90 m, salvo il caso di un secondo servizio ad uso esclusivo di una stanza da letto.

Pertanto, per regolarizzare l'immobile non è possibile realizzare quanto autorizzato in precedenza ma adeguarlo alle normative vigenti (D.M. n. 190/1975)

L'immobile risulta **regolarizzabile** con la creazione di un disimpegno aerato meccanicamente nel rispetto delle dimensioni richieste mediante la realizzazione di una separazione interna o, in alternativa, con la riduzione della cucina e creazione di un disimpegno all'interno della stessa, sempre aerato meccanicamente.

Per regolarizzare opere difformi interne, è necessario presentare una pratica ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001. Sono dovuti diritti di segreteria per la presentazione della pratica di € 70,00 e un'oblazione pari a € 1.000,00.

I costi indicativi si quantificano in:

Costi di regolarizzazione: € 1.000,00

Pratica edilizia - oneri professionali: € 1.500,00

Per Opere edili e impianti - € 1.200,00

In merito al basso fabbricato presente sul mappale 396 e adibito a centrale termica e ripostiglio con annessa tettoia ad est per deposito legna questo risulta già visibile nella pratica Concessione n.77/82 del 19/07/1983 e autorizzato con pratica antecedente non rinvenuta in archivio. Se ne può constatare l'ingombro ma non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia.

Nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 439 SAN del 07/02/1991 si autorizzano le due tettoie: la tettoia presente sui mappali 596-595 graffiati è conforme al titolo; e la tettoia posteriore al basso fabbricato ubicata sul mappale 396, limitatamente a quanto rilevabile poiché in stato di crollo, è sostanzialmente conforme al titolo.

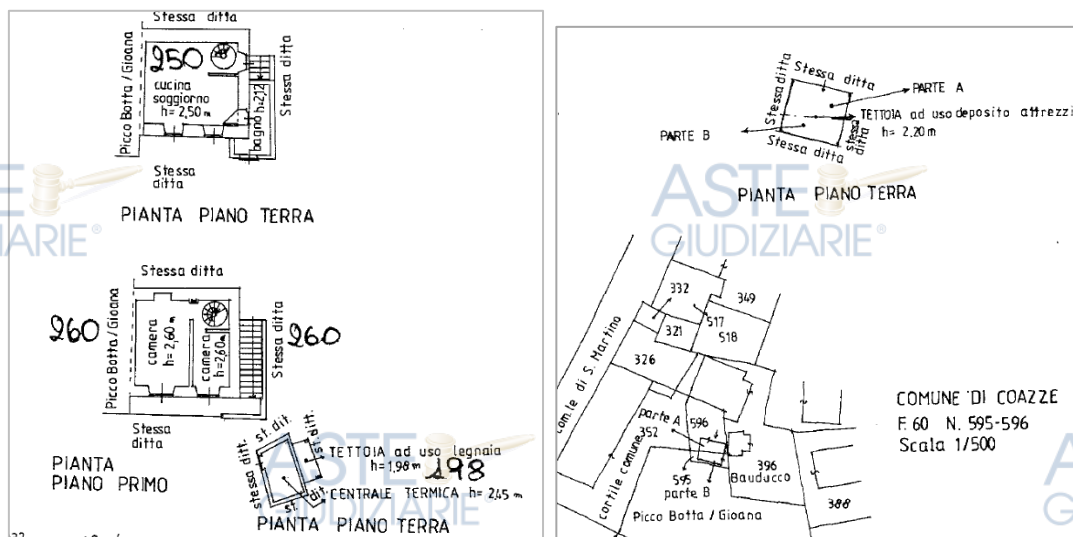
8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

I **dati catastali sono conformi** mentre l'**elaborato planimetrico catastale non è conforme** allo stato di fatto degli immobili sopra descritti riflettendo le difformità edilizie.

Sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale².

Si rende necessario un aggiornamento a seguito di regolarizzazione dell'immobile

Costi di regolarizzazione: € 800,00.



2 - estratto planimetria catastale

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

² Ai sensi dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge 27/2/1985 n. 52 quale introdotto dall'articolo 19 del DL 78/2010

BENI IN COAZZE, VIA AMPRINO N.28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Nel comune di **Coazze (TO)** ubicato **Via Amprino n. 28**, su enti urbani di complessivi mq catastali 213, censiti al catasto terreni al foglio 60, mappali 396, 595 e 596, formanti un sol corpo alle complessive coerenze di mappali, 352, 326, 518, 322, 388 dello stesso foglio:

- D. **fabbricato di civile abitazione** posto su due livelli collegati da scala interna ed esterna così composto:
- piano terreno (1° f.t.): una cucina e un servizio igienico
 - piano primo (2° f.t.): due camere, disimpegno
- E. **basso fabbricato** ad un solo piano fuori terra adibito a centrale termica e tettoia antistante verso est ad uso legnaia.

Catasto Fabbricati - **Foglio: 60 Particella: 396**, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, totale mq 69 totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 74,37, indirizzo catastale: Via Amprino n. 28 Piano T - 1

- F. **Tettoia** ad un solo piano fuori terra adibita a deposito attrezzi con terreno di pertinenza

Catasto Fabbricati - **Foglio 60 Particella 595 e 596 graffiati**, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 9 m², Rendita: € 3,11, Via Amprino n. 28 Piano T

Intestati:

dati oscurati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel Comune di Coazze (TO), in Via Armando Amprino n. 28.

La posizione è centrale rispetto al tessuto urbano del paese, a breve distanza dai principali servizi e dalla piazza centrale (Piazza della Vittoria). La zona è caratterizzata da edifici residenziali, con presenza di attività commerciali e servizi pubblici nelle immediate vicinanze.

Coazze è un comune della Città Metropolitana di Torino, in Piemonte, con circa 3.200 abitanti; il territorio comunale si trova in Val Sangone, ai piedi delle Alpi Cozie, ed è noto per il suo contesto naturale e la vicinanza a località turistiche e sentieri montani.

Torino dista circa 40 km da Coazze, raggiungibile in auto in circa 40-45 minuti tramite la viabilità principale (SP 186 e SP 197). Coazze è servita dalla linea 253 (Extra.To), che collega il paese con Gaviengo e Avigliana, da cui è possibile proseguire verso Torino con treno o altre linee bus.

La zona è completamente urbanizzata e servita da tutte le principali reti (acqua, gas, energia elettrica, fognatura).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in **Via Amprino n. 28**, zona centrale del Comune di Coazze, in Val Sangone, provincia di Torino. La posizione è strategica, a breve distanza dai principali servizi e dalla piazza centrale del paese.

Il fabbricato di civile abitazione è di origine rurale, di tipologia tradizionale terra-tetto, con tettoie accessorie e area cortilizia. Si trova all'interno di una corte all'interno della quale si affacciano altre unità immobiliari similari. La corte è raggiungibile anche attraverso un passo carrabile ma non vi sono notizie in merito alla possibilità di utilizzo da parte dell'unità immobiliare esecutata. Tramite un cancello pedonale è possibile accedere al cortile posteriore l'abitazione.

L'accesso all'immobile avviene per mezzo di piccolo portone in ferro pedonale su strada che risulta condiviso con le altre unità immobiliari all'interno della corte.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e primo piano.

Al piano terra si trovano gli ambienti principali della zona giorno: un ingresso che conduce direttamente al soggiorno/cucina, un bagno privo di antibagno.

Tramite una scala a chiocciola interna, si giunge al piccolo disimpegno al **primo piano** con due camere da letto una delle quali priva di porta ma con sola tenda di separazione; un balcone esterno è collegato alla scala esterna che conduce alla piccola porzione di area di pertinenza posteriore di forma triangolare.

Sono inoltre presenti, distaccati dal fabbricato principale e raggruppati tra loro, una centrale termica con una grande tettoia esterna aperta e una seconda piccola tettoia in legno addossata alla parte posteriore della centrale termica e adibita a legnaia/deposito attrezzi.

In generale, l'edificio è dotato di serramenti interni in legno e vetro, serramenti esterni in PVC e vetro doppio, porta esterna in PVC e vetro doppio con serratura.

Impianto di riscaldamento: è presente la caldaia nella centrale termica la cui funzionalità è limitata alla sola fornitura di acqua calda poiché manca parte della tubazione termoidraulica per far funzionare l'impianto a termosifoni presente all'interno dell'immobile. Per ottenere il calore attualmente viene utilizzata una stufa a legna supplementare interna posta al piano terra.

La scala a chiocciola è in metallo e legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il soffitto del piano primo è stato rivestito di pannelli modulari in polistirolo. Dalla camera minore è possibile accedere al sottotetto tramite botola.

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti e non è stato possibile visionare lo stato di manutenzione della copertura. In generale, alla data del sopralluogo non sono presenti segni di infiltrazione.

Lo stato di manutenzione totale dell'unità immobiliare è discreto. Gli elementi pertinenziali sono in stato di manutenzione scarsa.



accesso pedonale su via Amprino



prospetto interno cortile





Scala di accesso al piano primo



cortile posteriore



Soggiorno cucina



Ingresso piano primo



bagno piano primo



1 Camera piano primo



2 camera piano primo



Basso fabbricato centrale termica e tettoia aperta

ASTE
GIUDIZIARIE®



Locale caldaia



Legnaia posteriore al locale caldaia



area verde recintata costituita dal mappale 396



area verde recintata costituita dal mappale 396



area cortile costituita dal mappale 596-595

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Da ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Le aree urbane sono calcolate al netto della superficie degli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESTINAZIONE	SUP. TOTALE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
appartamento su due livelli	65,00	1,00	65,00
balcone	6,50	0,30	1,95
tettoia aperta	9,00	0,10	0,90
locale caldaia/legnaia	7,50	0,25	1,88
cortile area scoperta (10% residenza)	65,00	0,10	6,50
cortile area scoperta (2% oltre mq residenza)	74,00	0,02	1,48
Superficie commerciale arr. mq			77,50

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Fonte	Indirizzo	Cons. mq	Valore complessivo	Valore unitario	Sconto trattativa	Valore complessivo scontato 10% trattativa di mercato
annuncio immobiliare	via Valerio Martoglio 32, Coazze	70	€ 70.000,00	900,00	10%	€ 63.000,00
annuncio immobiliare	via Amprino 36 Coazze	75	€ 69.000,00	920,00	10%	€ 62.100,00
annuncio immobiliare	via Matteotti Coazze	74	€ 69.000,00	932,43	10%	€ 62.100,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI Agenzia Entrate: Coazze zona centrale Abitazioni civili min 570,00 € - 860,00 €
- Borsino Immobiliare: Centro 2° fascia min 593,00 € - 799,00 €
- Fiaip: Da ristrutturare min 800,00 € - 1.300,00 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, in relazione all'attuale mercato immobiliare nel comune di riferimento. Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata dalla normale pratica estimativa; generalmente si considera corretta una divergenza entro il 7%.

Si considerano comparabili simili nelle caratteristiche principali nelle zone limitrofe. Al prezzo di richiesta si applica una riduzione del prezzo del 10% per sconto di trattativa.

Elementi di valutazione: l'immobile è in discreto stato di manutenzione interna; tuttavia, gli elementi pertinenziali esterni sono in condizioni di manutenzione scarse. Si segnala anche la mancanza di parte dell'impianto del riscaldamento che non è funzionante.

VALORE DI MERCATO (OMV):

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	63.000,00	62.100,00	62.100,00
Consistenza	77,5	70	75	74
Data [mesi]	0	1	1	1
Prezzo unitario	-	1.000,00	920	932,43
stato di manutenzione (1-5)	2	4	2	2
n. di bagni (1-3)	1	3	1	1
impianto di riscaldamento (0-1)	0	1	1	1

Tabella dei Prezzi Marginali

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	52,5	51,75	51,75
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	828	828	828
stato di manutenzione (1-5)	5%	3.150,00	3.105,00	3.105,00
n. di bagni (1-3)	1%	630	621	621
impianto di riscaldamento (0-1)	5%	3.150,00	3.105,00	3.105,00

Tabella di Valutazione

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	63.000,00	62.100,00	62.100,00
Data [mesi]	52,5	51,75	51,75
Prezzo unitario	6.210,00	2.070,00	2.898,00
stato di manutenzione (1-5)	-6.300,00	0	0
n. di bagni (1-3)	-1.260,00	0	0
impianto di riscaldamento (0-1)	-3.150,00	-3.105,00	-3.105,00
Prezzo corretto	58.552,50	61.116,75	61.944,75

VALORE MEDIO		60.538,00 €
Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza):	5,48%	< 6%
Valore del corpo:	77,50 x 781,14=	60.538,35 €

Decurtazioni ed adeguamenti del valore

VALORE MEDIO		60.538,35 €
assenza garanzia per vizi (impianti)	10%	6.053,84 €
arrotondamento		14,50 €

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	54.500,00 €
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): quota 1/1	54.500,00 €

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI (SUL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA):

ID	descrizione	Consistenza commerciale	cons. accessori e pertinenze	commerciale	valore intero	valore diritto 1/1
1)	residenza	Mq 65,00	Mq 12,50		€ 54.500,00	€ 54.500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. -4.500,00

Con arrotondamento:

VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite 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: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.000,00**

In esecuzione del gradito incarico ricevuto, lo scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone a deferente disposizione dell'Ill.mo G.E.

Con osservanza,

Torino, 20.10.2025

Il Tecnico Incaricato