



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Ill.mo G.E. Dott.ssa Simona Gambacorta



CUSTODE:

avv. Gilberto Nuvolin CUSTODE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gabriella Margaira

CF:MRGGRL58E71C955X

con studio in TORINO (TO) Via Principi D'Acaja, 44

telefono: 011433137

fax: 0114477884

email: margaira@libero.it

PEC: gabriella.margaira@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento a NICHELINO Via Polveriera 8, prossimo alla piazza Bengasi del Comune di Torino ed al Borgo San Pietro del Comune di Moncalieri, della superficie commerciale di **74,80** mq., per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio in Nichelino via Polveriera 8, piano secondo (3° f.t.), oltre cantina pertinenziale posta al primo ed unico interrato, collocato in edificio condominiale interamente residenziale elevato a 5 piani (6 f.t) oltre piano cantinato.

L'alloggio avente due fronti coerenti tra di loro direttamente ventilati ed areati, è composto da ingresso piuttosto ampio con sgabuzzino sul lato destro all'ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, servizio igienico direttamente ventilato ed areato.

L'alloggio è riferibile quale epoca di costruzione al 1962; esso tuttavia documenta alcune manutenzioni intercorse circa vent'anni or sono, quali le pavimentazioni dei balconi in gres ceramico antigelivo a finta pietra, il servizio igienico rivisto nelle finiture, nei pavimenti e rivestimenti.

L'alloggio è qualificabile quale bi.-locale con servizi ma di ampie dimensioni.

Le condizioni di manutenzione sono più che sufficienti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (3°f.t.), civico numero 8, scala unica, con altezza utile interna pari a ml.3,00.

La cantina pertinenziale, posta al primo ed unico interrato, ha altezza utile interna di ml. 2,40

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 340 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: via Polveriera 8 , piano: 2 ed interrato (cantina), intestato a *** DATO OSCURATO *** (derivante da Decreto del 05.04.2018, Pubblico Ufficiale Giudice del Tribunale di Torino, ordinanza di approvazione del progetto di Divisione trascritto a Torino 2 in data 05.09.2018 ai nn. 36616/25509).

Coerenze: Descritte a partire da nord ed in senso orario, vano scala condominiale, altra proprietà, distacco da via Novara, distacco da via Polveriera, altra proprietà, vano ascensore condominiale.

A.1 cantina. cantina pertinenziale**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

74,80 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.930,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.630,00
Data di conclusione della relazione:	23/07/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo 04.07.2025, l'immobile risulta occupato senza alcun titolo (Alleg.7).
dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** al sopralluogo era presente anche la mamma Sig.ra *** DATO OSCURATO ***

Le Sig.re hanno esibito un Contratto di Comodato senza data.

Il titolo esibito non è risultato valido al fine dell'individuazione dell'immobile quale locato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Torino n. 11666/2024 del 24.09.2024 -
NON TRASCRITTO

Atto di Pignoramento per E. 7.705,16

Il Pignoramento colpisce il solo bene pignorato.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di pignoramento del 03/03/2025 (Alleg.8), a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. rep.n. 4091/2025 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Territorio il 07/03/2025, S.P.I. di TORINO 2 ai nn. 9025-6737, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita solamente all'abitazione censita al f. 5 part. 340 sub. 10, il solo bene pignorato.

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:	€. 832,84
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.318,64
Millesimi condominiali:	35,69
Ulteriori avvertenze:	
Non presenti.	

Il Regolamento di condominio fa divieto di fare sui balconi nuove costruzioni, casotti, verande o altro, anche di carattere provvisorio senza la preventiva autorizzazione del condominio. (art. 12, lett. h. Regolamento di condominio con verbale di deposito Notaio Bracco del 29/09/1967, rep. nn. 16280/10102).

Le spese condominiali insolute non vengono detratte dal valore del bene poichè il Condominio in tal caso procedente, ricaverà detta somme dalla vendita dell'immobile.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Primo atto tra vivi anteriore al ventennio: atto di compravendita *** DATO OSCURATO *** a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** del 29/09/1967, rep. 16281/10103, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino territorio SPI Torino 3 il 17/10/1967 ai nn. 38918/28399.

Si precisa con riferimento al seguente paragrafo n. 6.1, le due quote di 1/4 della provenienza derivano rispettivamente dalla Successione in morte di *** DATO OSCURATO ***

Ricerche di Conseratoria di cui all'Alleg.8.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, registrato il 14/09/1990 a Moncalieri ai nn. 65/340, trascritto il 26/01/1993 all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Torino Territorio, SPI Torino 2, ai nn. 2630/2017.



*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 31/03/2015), registrato il 18/12/2015 a MONCALIERI ai nn. 1868/9990/15, trascritto il 04/05/2016 all' AGENZIA delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Territorio, SPI TORINO 2, ai nn. 16083/10668





*** DATO OSCURATO ***



per la quota di 1/2, in forza di ATTO GIUDIZIARIO ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE (dal 05/04/2018), con atto stipulato il 05/04/2018 a firma di TRIBUNALE TORINO al n. 21787/2016 di repertorio, trascritto il 05/09/2018 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Torino Territorio, Torino, SPI Torino 2, ai nn. 36616/25509.
Procedura di divisione giudiziale



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***



per la quota di 1/4, in forza di Certificato di denunciata successione (fino al 05/04/2018), registrato il 14/09/1990 a Moncalieri ai nn. 65/340, trascritto il 26/01/1993 all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Torino Territorio, SPI Torino 2, ai nn. 2630/2017

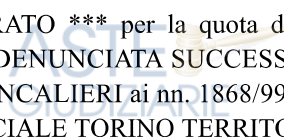


*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2015), con atto stipulato il 29/09/1967 a firma di Notaio Giuseppe Bracco ai nn. 16281/10103 di repertorio, trascritto il 17/10/1967 a Agenzia Enrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI Torino 3 ai nn. 38918/28399



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 31/03/2015 fino al 05/04/2018), registrato il 18/12/2015 a MONCALIERI ai nn. 1868/9990/15, trascritto il 04/05/2016 a Agernzia ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE TORINO TERRITORIO SPI TORINO 2 ai nn. 16083/10668



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta. N. 317 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di casa di civile abitazione, presentata il 06/08/1962, rilasciata il 07/12/1962; agibilità non presente..





Il titolo è riferito solamente all'intera Costruzione (Alleg. 5, 6).

Nulla osta per opere edilizie **N. 816** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a nulla osta presentata il 13/02/1963, rilasciata il 02/05/1963.
Nulla osta riferito all'intero immobile

Denuncia D'Inizio Attività. **N. 148** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria Facciata lato cortile edificio residenziale, presentata il 11/06/2003, rilasciata il 12/06/2003.
Il titolo è riferito solamente alla facciata interna dell'edificio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente l'immobile ricade in area normativa del P.R.G.C. del Comune di Nichelino denominata "BR1" - area a preminente destinazione abitativa classificabile quale ambiti consolidati.

L'area urbanistica è coerente con la destinazione funzionale degli immobili pignorati. (Alleg.6)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si tratta di immobile corrispondente nella sostanza allo stato originario della costruzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme con la precisazione che nel cucinino la canna fumaria risulta di dimensione ridotta, come meglio rappresentata sulla planimetria allegata.**

Questa situazione è riferita solamente alla sola unità immobiliare pignorata (Alleg.3).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Articolo 19, comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78)

L'immobile risulta **conforme.**

Questa situazione è riferita solamente all' immobile oggetto di valutazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G.C. Città di Nichelino)

L'immobile risulta **conforme.**

Questa situazione è riferita all'intero edificio residenziale.

Area urbanistica coerente con la destinazione d'uso dell'immobile.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Legge n. 2412 /1990 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme.**

Le accettazioni dell'eredità non presenti sono superate dalla trascrizione del Giudizio di Divisione.



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vetustà complessiva dell'impianto dell'unità immobiliare.

Le parti comuni necessitano di controlli ai sensi dei disposti normativi vigenti (normativa di riferimento: CEI 64-8 Legge n. 37/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto sottotraccia con corpi illuminanti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 10 giorni lavorativi consecutivi

Questa situazione è riferita solamente all' unità immobiliare oggetto di valutazione.

Impianto vetusto da porre a norma ai sensi dei disposti normativi vigenti

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: decreto legislativo n. 141 del 2016, 26, comma 2, della Legge 10/1991 (modificata dal D.Lgs. 311/2006, dalla Legge 99/2009 e ulteriormente interpretata alla luce delle disposizioni del 2025 in materia di transizione energetica).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: interventi di adeguamento

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento impianto elettrico : €2.000,00

BENI IN NICHELINO VIA POLVERIERA 8, QUARTIERE ZONA PROSSIMA ALLA
PIAZZA BENGASI DEL COMUNE DI TORINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a NICHELINO Via Polveriera 8, prossimo alla piazza Bengasi del Comune di Torino ed al Borgo San Pietro del Comune di Moncalieri, della superficie commerciale di **74,80** mq., per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio in Nichelino via Polveriera 8, piano secondo (3° f.t.), oltre cantina pertinenziale posta al primo ed unico interrato, collocato in edificio condominiale interamente residenziale elevato a 5 piani (6 f.t) oltre piano cantinato.

L'alloggio avente due fronti coerenti tra di loro direttamente ventilati ed areati, è composto da ingresso piuttosto ampio con sgabuzzino sul lato destro all'ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, servizio igienico direttamente ventilato ed areato.

L'alloggio è riferibile quale epoca di costruzione al 1962; esso tuttavia documenta alcune manutenzioni intercorse circa vent'anni or sono, quali le pavimentazioni dei balconi in gres ceramico antigelivo a finta pietra, il servizio igienico rivisto nelle finiture, nei pavimenti e rivestimenti.

L'alloggio è qualificabile quale bi.-locale con servizi ma di ampie dimensioni.

Le condizioni di manutenzione sono più che sufficienti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (3° f.t.), civico numero 8, scala unica, con altezza utile interna pari a ml.3,00.

La cantina pertinenziale, posta al primo ed unico interrato, ha altezza utile interna di ml. 2,40



Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 340 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: via Polveriera 8 , piano: 2 ed interrato (cantina), intestato a *** DATO OSCURATO *** (derivante da Decreto del 05.04.2018, Pubblico Ufficiale Giudice del Tribunale di Torino, ordinanza di approvazione del progetto di Divisione trascritto a Torino 2 in data 05.09.2018 ai nn. 36616/25509).
Coerenze: Descritte a partire da nord ed in senso orario, vano scala condominiale, altra proprietà, distacco da via Novara, distacco da via Polveriera, altra proprietà, vano ascensore condominiale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in area a prevalente destinazione residenziale.

La zona di collocazione dell'immobile è prossima alla Città di Torino quartiere Nizza Millefonti, piazza Bengasi ed al Comune di Moncalieri, quartiere Borgo San Pietro).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni; in area antistante l'edificio è presente un ampio parcheggio pubblico.

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non sono presenti servizi ad alta tecnologia ed attrazioni storico paesaggistiche: assenti.



SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola media superiore



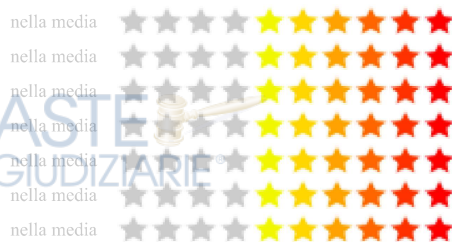
COLLEGAMENTI

autobus distante ml. 200



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



Appartamento in Nichelino (To), via Polveriera 8 - (Alleg. 1, 2, 3)

Descrizione della zona

Il Comune di Nichelino è parte dell'area metropolitana torinese.

L'alloggio in particolare è prossimo al confine con la Città di Torino, nell'area di piazza Bengasi, dalla quale dista circa ml. 500 ed è coerente con il Borgo San Pietro del Comune di Moncalieri..

Il comune e la zona in particolare sono adeguatamente serviti di servizi ed infrastrutture.

Coordinate Geografiche

Nichelino: Clima e Dati Geografici

Altitudine altezza su livello del mare espressa in metri Casa Comunale 229 Minima221 Massima249

Escursione Altimetrica28

Zona Altimetrica pianura

Coordinate

Latitudine44°59'42"00 N

Longitudine07°38'34"44 E

Gradi Decimali 44,995; 7,6429

Superficie20,64 kmq

Classificazione Sismica - sismicità molto bassa

Clima

Gradi Giorno 2.537

Zona Climatica (a)E

Confini di Nichelino

Comuni di prima corona (immediatamente confinanti): Beinasco, Candiolo, Moncalieri, Orbassano, Torino, Vinovo

Posizione - Nella Regione Piemonte, in provincia di Torino, sorge alla confluenza del Sangone nel Po.

Descrizione dei Beni

Edificio condominiale

L'edificio è interamente residenziale, tipologicamente rappresentativo la sua epoca di costruzione, gli anni Sessanta del Novecento.

Esso è collocato frontalmente ad un ampio parcheggio pubblico.

La struttura dell'edificio è di cemento armato, il tetto ha invece struttura lignea con manto di tegole laterizie semipiane.

La costruzione è compresa all'interno di un'area delimitata e recintata con cortile condominiale lato nord avente accesso carraio.

I prospetti esterni sono ultimati con rivestimento a mattonelle di clincher e mosaicatura policroma.

A tutt'altezza del piano terra è presente zoccolatura lapidea ad opus incertum di pietra tipo pietra di Luserna a spacco naturale.

Le ringhiere dei balconi sono metalliche a bacchette verticali a disegno semplice.



L'androne condominiale è di dimensioni medie, protetto da due vani porta, esterna ed interna che delimitano un androncino, entrambe metalliche con specchiature vitree.

Il vano scala reca pedate di pietra tipo Botticino ed alzate in serpentino tipo Verde Alpi.

E' presente l'ascensore.

La situazione impiantistica condominiale rimane da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia; l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete per ciascuna unità immobiliare..

L'edificio si presenta in più che sufficienti condizioni di manutenzione..

L'appartamento e le sue pertinenze (Alleg. 1, 2, 3).

L'appartamento è tipologicamente valevole idoneo per una residenza stabile per un nucleo di due soggetti.

I locali sono ampi; l'ingresso è molto ampio ma non diversamente fruibile.

Esso risulta così articolato: ingresso, soggiorno con angolo cucina, camera, servizio igienico, due balconi sui lati opposti della via e del cortile interno oltre alla cantina pertinenziale al piano interrato..

Il suo orientamento prevalente è sud-nord.

La zona giorno è esposta a sud ed è caratterizzata da buona esposizione e panoramicità per la presenza di fronti esterne di fatto libere da ingombri strutturali.

Sono presenti due balconi sul fronte della via e su quello del cortile interno avente quest'ultimo accesso dalla camera da letto.

L'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione pur documentando la sua vetustà tipologica.

Esso tuttavia necessita d'interventi di manutenzione, serramenti ed avvolgibili in particolare; le pavimentazioni sono datate comunque pregevoli ed in buone condizioni di manutenzione;

Il portoncino d'ingresso reca serratura di sicurezza ma non è blindato.

I balconi recano pavimentazione in gres ceramico antigelivo a finta pietra di Luserna...

Le pavimentazioni sono a marmettoni in buone condizioni di manutenzione coevi all'epoca di costruzione dell'immobile.

Il bagno è direttamente ventilato ed areato con pavimentazioni ceramiche di buon livello e rivestimenti ceramici analoghi posti ad altezza di circa ml. 2,20.

Il servizio igienico è completo di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie con vasca.

Le porte interne sono lignee con specchiature vitree, i serramenti esterni sono di ferro con vetri comuni e sistema di oscuramento ad avvolgibili di materiale plastico.

Il riscaldamento è autonomo come l'acqua sanitaria; i radiatori sono di tipo comune di ghisa.

Gli impianti interni sono da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti.

L'altezza interna massima è pari a ml. 3,00

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono più che sufficienti.

La cantina (Alleg. 1 e 2)

La cantina è correttamente rappresentata nella planimetria catastale..

La porta della cantina è metallica; la pavimentazione è di battuto cementizio e le pareti sono di mattoni a vista non intonacate.

La medesima si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione come l'intero piano interrato.

La sua altezza interna è pari a circa ml. 2,40.





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
alloggio	72,00	x	100 %	=	72,00
numero 2 balconi	11,20	x	25 %	=	2,80
Totale:	83,20				74,80

ACCESSORI:

cantina. cantina pertinenziale

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
	4,00	x	20 %	=	0,80
Totale:	4,00				0,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare del territorio

Descrizione: trilocale piano primo

Indirizzo: via Torino 56

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.164,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 84.150,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare del territorio



Descrizione: bilocale con servizi piano secondo
 Indirizzo: via Cuneo 30
 Superfici principali e secondarie: 63
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 59.500,00 pari a 944,44 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare del territorio
 Descrizione: trilocale piano terzo
 Indirizzo: via Polveriera 8
 Superfici principali e secondarie: 85
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.282,35 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 87.200,00 pari a 1.025,88 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Giugno 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.541 al metro quadro, con un aumento del 0,33% rispetto a Giugno 2024 (1.536 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Nichelino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2025, con un valore di € 1.549 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.484 al metro quadro.

Da Giugno 2024 all'attualità il mercato segnala un incremento dello 0,33%.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	59.500,00	87.200,00
Consistenza	75,60	63,00	85,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.111,11	1.282,35
livello di piano	6,00	6,00	6,00
Stato di Conservazione	6,00	6,00	6,00
Esposizione e vista	6,00	6,00	6,00
Riscaldamento autonomo	7,00	3,00	7,00

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 12 di 16





Coefficiente di ventilazione	6,00	6,00	6,00
------------------------------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,03	16,36	23,98
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	944,44	944,44
livello di piano	-3 %	-1.785,00	-2.616,00
Stato di Conservazione	-10 %	-5.950,00	-8.720,00
Esposizione e vista	2 %	1.190,00	1.744,00
Riscaldamento autonomo	2 %	1.190,00	1.744,00
Coefficiente di ventilazione	2 %	1.190,00	1.744,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	59.500,00	87.200,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	11.900,00	-8.877,78
livello di piano	0,00	0,00
Stato di Conservazione	0,00	0,00
Esposizione e vista	0,00	0,00
Riscaldamento autonomo	4.760,00	0,00
Coefficiente di ventilazione	0,00	0,00
Prezzo corretto	76.160,00	78.322,22

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **77.241,11**

Divergenza: 2,76% < %

Valore del bene corente con la la tipologia del bene e le sue condizioni d'uso e manutenzione,

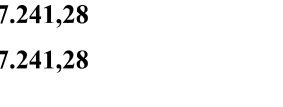
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,80	x	1.021,71	=	76.423,91
Valore superficie accessori:	0,80	x	1.021,71	=	817,37
					77.241,28

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 77.241,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 77.241,28**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi di confronto ai fini della valutazione del bene sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, consultando i valori derivanti dalle vendite giudiziarie.

E' stata quindi condotta un' indagine in situ presso agenzie immobiliari di zona.

La seguente valutazione viene eseguita con riferimento alla norma UNI 11612 e s.m.i. relativa alla "stima del valore di mercato degli immobili" e con l'applicazione del Procedimento di stima comparativo, Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione.

L'approccio all'applicazione del "valore di mercato" prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e deve tener conto delle relazioni tra i valori richiesti e ciò con particolare riferimento alla ricerca dei comparabili derivanti dall'osservazione del mercato immobiliare e quelli conseguiti che si attestano mediamente su valori minori derivanti dalle trattative economiche intercorse.

Si terrà quindi in conto nella valutazione l'incidenza dei discostamenti che intercorrono tra i prezzi offerti e quelli effettivamente conseguiti a trattativa intercorsa.

La valutazione verrà condotta con riferimento alle informazioni che è risultato possibile assumere nella zona di collocazione degli immobile; *per l'alloggio* e relative pertinenze si terrà ancora conto dei coefficienti riduttivi o maggiorativi relativi all'ubicazione, alla tipologia costruttiva, della destinazione d'uso, della presenza di peculiarità, della consistenza, dello stato di occupazione, della dotazione di servizi ed infrastrutture di area.

Limiti e modalità di svolgimento dell'incarico

Le conclusioni del lavoro svolto devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- le informazioni che costituiscono il supporto qualitativo e quantitativo della presente relazione sono state reperite mediante le ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Torino sul Comune di Nichelino, nonché dai dati emersi dai sopralluoghi eseguiti in situ.
- la valutazione viene eseguita alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e non tiene quindi conto di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile (ad esempio nuove normative di settore, variazioni della normativa urbanistica ed edilizia, fiscale, diversi scenari politici e sociali che possono influenzare i contenuti della presente sia peggiorativi che migliorativi).

Prima di fornire considerazioni, risposte, esplicitare i criteri estimativi. è necessario sottolineare che *"il giudizio finale di stima sarà ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di discrezionalità"* che lo porterà ad attribuire al bene ed alle sue parti il valore ritenuto più aderente al caso di specie: e'



importante avere presente tale concetto poiché i metodi dettati dalla disciplina estimativa non contemplano le innumerevoli circostanze che possano riguardare una stima ed è per questo che le valutazioni finali vengono sempre integrate e completate dal giudizio estimativo del professionista incaricato.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino - Città di Nichelino, ufficio del registro di Moncalieri, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 e 3, ufficio tecnico di Nichelino, agenzie: di area, osservatori del mercato immobiliare osservatorio, ed inoltre: Aste immobiliari effettuate in zona



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 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	74,80	0,80	77.241,28	77.241,28
				77.241,28 €	77.241,28 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Vendita giudiziaria	-20%
Garanzia di vizi.	-5%
	19.310,32 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unico Lotto

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.930,96**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 15 di 16





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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 294,00

Arrotondamento del valore finale: €. 6,96

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 55.630,00

data 23/07/2025



il tecnico incaricato
Gabriella Margaira

