



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Domenico Sinatra

CF:SNTDNC71P06B791X

con studio in TORINO (TO) C.so Trapani, 79

telefono: 0115501615

email: domenicosinatra@gmail.com

PEC: sinatra@architettitorinopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta unifamiliare a SCALENGHE (TO) in Via Torino n. 2 per la quota intera della piena proprietà, così composta:

- al piano rialzato (primo fuori terra) soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due balconi;
- al piano primo (secondo fuori terra) due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi;
- al piano seminterrato ampio locale di sgombero e due vani accessori.

Il fabbricato insiste su area di proprietà a uso esclusivo, posta alle coerenze (come rilevate sull'atto di provenienza): Via Torino, proprietà, o di costoro aventi causa.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 23 particella 227 sub 5, categoria A/3, classe 2, cons. 6,5 vani, superficie 200 mq (escluse aree scoperte 193 mq), rendita € 305,48, indirizzo: Via Torino n. 2, piano: S1-T-1

intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.

L'immobile riportato in NCEU al Foglio 23 particella 227 sub 5 deriva dalla soppressione e variazione degli immobili di cui all'ex Foglio 23 particella 227 sub 2, sub 3 e sub 4, in conseguenza di fusione del 23/06/2011 pratica n. TO0495010 in atti dal 23/06/2011 (n. 198284.1/2011).

A.1

Sul terreno anzidetto insiste anche una tettoia aperta, adibita a posto auto coperto.

Identificazione catastale (N.C.E.U.): Foglio 23 particella 227 sub 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita € 75,92, indirizzo: Via Torino n. 2, piano: T intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà. L'immobile in oggetto risulta annotato come unità afferente edificata su aree di corte, pratica n. TO0280620 in atti dal 22/08/2014 (n. 3648.1/2014).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	240,86 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 266.198,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 266.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 09/07/2024, era presente il debitore *** DATO OSCURATO *** , nato a Pinerolo (TO) il 20/08/1973.

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1) risulta che in Anagrafe Tributaria NON risultano registrati contratti di locazione/comodato in capo a *** DATO OSCURATO *** in qualità di dante causa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità relative a ipoteche, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli (ivi compreso il provvedimento di assegnazione della casa familiare) saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, quantificabili indicativamente in € 1.000.

In riferimento alla trascrizione del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare si precisa quanto segue:

- trattasi di formalità che verrà cancellata a cura della procedura, in quanto l'assegnazione della casa coniugale trascritta successivamente all'iscrizione ipotecaria non è opponibile al creditore ipotecario;
- nel caso di specie, l'iscrizione ipotecaria (Pinerolo, 09/08/2011) risulta anteriore alla trascrizione del provvedimento di assegnazione (Pinerolo, 04/11/2015);

pertanto, in caso di vendita del bene pignorato la formalità verrà cancellata dalla procedura esecutiva, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 20/10/2025 (R.G.E. n. 180/2024 + 9/2025).

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 iscritta a Pinerolo il 09/08/2011 ai nn. 6959/1063, derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio REBUFFO Marcello di Torino del 28/07/2011 repertorio 6148/4890, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . Importo totale € 120.000,00, importo capitale € 80.000,00. Durata 20 anni. La formalità grava esclusivamente sull'edificio residenziale (NCEU Foglio 23 particella 227 sub 5), pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento immobiliare trascritto a Pinerolo il 10/11/2023 ai nn. 8966/7291, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Torino repertorio 1783 del 20/10/2023, a favore *** DATO OSCURATO



*** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità grava sia sul fabbricato residenziale oggetto della presente procedura (NCEU Foglio 23 particella 227 sub 5) che sulla tettoia adibita a posto auto (NCEU Foglio 23 particella 227 sub 6).

Si precisa che a seguito dell'estinzione della procedura esecutiva n. R.G.E. 803/2023 era già stata disposta la cancellazione della presente trascrizione (allo stato non eseguita).

Pignoramento immobiliare trascritto a Pinerolo il 20/03/2024 ai nn. 2230/1805, derivante da atto Ufficiale Giudiziario in Torino repertorio 3395 del 19/02/2024, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . La formalità grava esclusivamente sul bene censito al NCEU al Foglio 23 particella 227 sub 5, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

Pignoramento immobiliare trascritto a Pinerolo il 20/01/2025 ai nn. 406/341, derivante da atto Ufficiale Giudiziario in Torino repertorio 30783 del 10/01/2025, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . La formalità grava esclusivamente sul bene censito al NCEU al Foglio 23 particella 227 sub 6, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto a Pinerolo il 04/11/2015 ai nn. 7282/5675 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Torino repertorio 10757 del 13/08/2015, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

Ai sensi dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 20/10/2025, la predetta formalità verrà cancellata a cura della procedura in quanto non opponibile al creditore ipotecario titolare di iscrizione anteriore (09/08/2011).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Regolamento e spese condominiali

Il bene pignorato non è retto in forma di condominio.

Censo, livello o uso civico

In base agli accertamenti condotti tramite il servizio Usi Civici Regione Piemonte, il fondo sul quale insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati non è gravato da censo, livello o uso civico, né è stata riscontrata l'avvenuta affrancazione da tali pesi.

Diritti reali a favore di terzi

Fatto salvo quanto precisato al paragrafo 4 che precede, dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risultano sussistere comproprietari non eseguiti né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione a favore di terzi di diritti reali di godimento.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***



per la quota intera della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 29/04/1999 rogito Notaio ORTALI Giancarlo in Pinerolo, repertorio n.135686/25342, trascritto a Pinerolo il 10/05/1999 ai nn. 3330/2418, da *** DATO OSCURATO *** nata a , rappresentata da *** DATO OSCURATO *** , nato a R e intervenuto al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di procuratore speciale (si rimanda all'atto di provenienza allegato per ulteriori dettagli).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

L'immobile è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** per successione alla Signora *** DATO OSCURATO *** , deceduta a (dichiarazione di successione registrata a Pinerolo il 22/04/1998 al numero 83 volume 799) e successivo atto di divisione rogito Notaio MIGLIARDI Carlo Alberto del 30/09/1998 repertorio numero 204428/21003, registrato a Torino il 15/10/1998 al numero 26245 (primo atto fra vivi anteriore al ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento).

Si evidenzia che nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale agli atti risulta erroneamente indicata la Signora *** DATO OSCURATO *** quale parte venditrice nell'atto di vendita all'esecutato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Conformità urbanistico-edilizia

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalenghe risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie riconducibili ai beni pignorati:

Edificio principale

- D.I.A. n. 19/2000 prot. 2975 del 29/04/2000 (opere interne e modifiche);
- D.I.A. n. 32/2011 prot. 6843 del 18/07/2011 (rifacimento tetto e sistemazione facciate);

Tettoia esterna (posto auto coperto)

- Permesso di Costruire n. 18/2011 del 13/07/2011 (basso fabbricato per autorimessa);
- S.C.I.A. n. 42/2011 prot. 8304 del 23/09/2011 (variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.18/2011 del 13/07/2011).

Dal raffronto fra la situazione autorizzata e l'attuale stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- a) edificio principale: al piano rialzato non è presente la porta che in progetto mette in comunicazione diretta soggiorno e cucina.
- b) area esterna: presso l'angolo sud-ovest del lotto è presente un basso fabbricato, di ridotte dimensioni, destinato a uso accessorio rispetto all'abitazione principale (zona barbecue e ripostiglio esterno).

I beni pignorati si considerano dunque non completamente conformi sotto il profilo edilizio.

In questo ambito peritale è confacente prevedere la completa regolarizzazione mediante presentazione di apposita pratica in sanatoria presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia.

Trattandosi di interventi già eseguiti, è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa.

Pertanto, l'entità complessiva degli oneri connessi alla regolarizzazione può presuntivamente stimarsi, salvo successiva e più corretta determinazione da parte degli Uffici preposti, nell'importo complessivo di circa € 3.500,00 oltre oneri di legge e diritti (comprese le incidenze professionali).

Si ricorda che ai sensi dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. "[...] L'aggiudicatario, qualora

l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

Conformità catastale

La situazione raffigurata nelle planimetrie catastali dei beni pignorati è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo, ad eccezione delle difformità sopra evidenziate al punto b) in tema di conformità edilizia.

Occorre pertanto provvedere all'aggiornamento degli atti catastali con apposita denuncia presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati.

I relativi oneri professionali vengono indicativamente quantificati in € 1.500,00 oltre oneri di legge e diritti.

Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, Legge 178/2020 (Legge di Bilancio)

L'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, pertanto non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'articolo in oggetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione difformità edilizie: €3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Legge n. 122/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento atti catastali: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SCALENGHE VIA TORINO 2

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta unifamiliare a SCALENGHE (TO) in Via Torino n. 2 per la quota intera della piena proprietà, così composta:

- al piano rialzato (primo fuori terra) soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due balconi;



- al piano primo (secondo fuori terra) due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi;
- al piano seminterrato ampio locale di sgombero e due vani accessori.

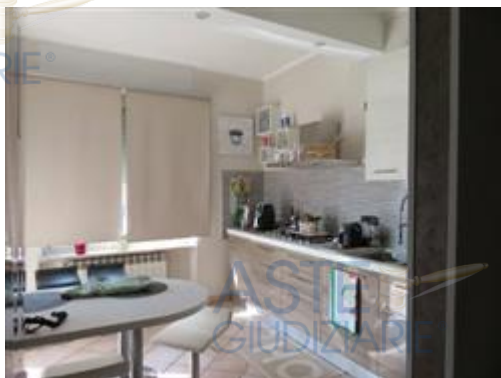
Il fabbricato insiste su area di proprietà a uso esclusivo, posta alle coerenze (come rilevate sull'atto di provenienza): Via Torino, proprietà Sacco, proprietà Lazzari, proprietà Mottura, o di costoro aventi causa.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 23 particella 227 sub 5, categoria A/3, classe 2, cons. 6,5 vani, superficie 200 mq (escluse aree scoperte 193 mq), rendita € 305,48, indirizzo: Via Torino n. 2, piano: S1-T-1

intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.

L'immobile riportato in NCEU al Foglio 23 particella 227 sub 5 deriva dalla soppressione e variazione degli immobili di cui all'ex Foglio 23 particella 227 sub 2, sub 3 e sub 4, in conseguenza di fusione del 23/06/2011 pratica n. TO0495010 in atti dal 23/06/2011 (n. 198284.1/2011).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona residenziale semicentrale, le zone limitrofe sono di tipo residenziale. Il traffico è scorrevole e i parcheggi sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche generali

L'immobile è ubicato nella zona semicentrale nord della città di Scalenghe, in un contesto urbano consolidato a bassa densità abitativa, caratterizzato da edifici aventi destinazione prevalentemente residenziale e stato manutentivo mediamente discreto.

Interamente adibito alla funzione abitativa, l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano



interrato, collegati da scala interna.

Principali caratteristiche, finiture e dotazioni:

- facciate intonacate e tinteggiate con inserti in paramano (non sono presenti caratteri ornamentali di pregio);
- non è presente l'impianto ascensore
- copertura a padiglione con manto in tegole in laterizio.

Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni è discreto.

Caratteristiche specifiche

Il fabbricato prospetta a 4 lati sull'area esterna esclusiva, ed è così composto:

- al piano rialzato soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due balconi
- al piano primo due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi
- al piano interrato ampio locale di sgombero e due locali accessori

Finiture e dotazioni:

- tramezzi in muratura intonacati e tinteggiati
- pavimenti in ceramica in tutti i vani, ad eccezione del bagno a piano primo (che presenta una porzione in parquet) e del piano interrato (pavimento in battuto di cemento)
- rivestimenti di bagni e cucina in piastrelle di ceramica
- serramenti esterni in PVC con vetrocamera dotati di serrande avvolgibili

Impianti principali:

- riscaldamento autonomo con caldaia a gas (è anche presente al piano rialzato una stufa a pellet)
- impianto idro-sanitario
- impianto elettrico completo di comandi, prese e punti luce in ogni vano

Non risultano disponibili le certificazioni degli impianti.

I materiali utilizzati sono di tipo ordinario e lo stato di conservazione è normale (non si rilevano fenomeni di degrado che richiedano interventi eccedenti la normale manutenzione ordinaria).

Secondo quanto risulta dal Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, l'unità immobiliare residenziale non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	132,66	x	100 %	=	132,66
Balconi	23,06	x	50 %	=	11,53
Vano scale	12,25	x	50 %	=	6,13
Locale di sgombero (interrato)	78,48	x	25 %	=	19,62
Area esterna	709,27	x	10 %	=	70,93

ASTE
GIUDIZIARIE®

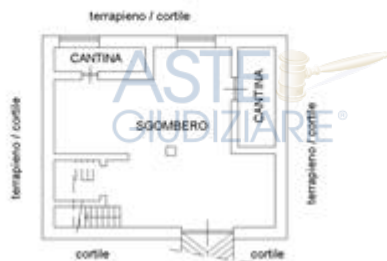
ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

955,72

240,86

PIANTA PIANO INTERRATO
h. mt. 2,35



PIANTA PIANO TERRENO - RIALZATO
h. mt. 3,00



PIANTA PIANO PRIMO
h. mt. 3,00



ACCESSORI:

Sul terreno anzidetto insiste anche una tettoia aperta, adibita a posto auto coperto.

Identificazione catastale (N.C.E.U.): Foglio 23 particella 227 sub 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita € 75,92, indirizzo: Via Torino n. 2, piano: T intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà. L'immobile in oggetto risulta annotato come unità afferente edificata su aree di corte, pratica n. TO0280620 in atti dal 22/08/2014 (n. 3648.1/2014).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia (posto auto coperto)	30,00	x	45 %	=	13,50
Totale:	30,00				13,50

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: 30/08/2024



Fonte di informazione: Annuncio n. V000080 - 02/08/2024 - CasaGold Immobiliare (www.immobiliare.it)

Descrizione: Villa di recente costruzione su due livelli oltre piano seminterrato e cortile esterno.

Indirizzo: Via Piscina, Viotto, Scalenghe

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 229.500,00 pari a 1.275,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2024

Fonte di informazione: Annuncio n. 77- 11/07/2024 - Studio Cecere (www.immobiliare.it)

Descrizione: Villa su più livelli con cortile e giardino

Indirizzo: Regione Infermera 3, Infermera, scalenghe

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 295.000,00 pari a 1.439,02 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 250.750,00 pari a 1.223,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2024

Fonte di informazione: Annuncio n. Scalenghe 2 - 14/02/2024 - Affare Home (www.immobiliare.it)

Descrizione: Villetta unifamiliare libera su due lati con box e cortile

Indirizzo: Via Casale 14, Scalenghe

Superfici principali e secondarie: 225

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 295.000,00 pari a 1.311,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 250.750,00 pari a 1.114,44 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	229.500,00	250.750,00	250.750,00
Consistenza	254,36	180,00	205,00	225,00
Data [mesi]	0	14,00	14,00	14,00
Prezzo unitario	-	1.500,00	1.439,02	1.311,11
Stato di manutenzione	6,00	8,00	8,00	7,00

Livello finiture e impianti	6,00	8,00	9,00	7,00
-----------------------------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.114,44	1.114,44	1.114,44
Stato di manutenzione		8.000,00	8.000,00	8.000,00
Livello finiture e impianti		8.000,00	8.000,00	8.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		229.500,00	250.750,00	250.750,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		82.870,09	55.008,98	32.720,09
Stato di manutenzione		-16.000,00	-16.000,00	-8.000,00
Livello finiture e impianti		-16.000,00	-24.000,00	-8.000,00
Prezzo corretto		280.370,09	265.758,98	267.470,09

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **271.199,72**

Divergenza: 5,21% < **10%**

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Avendo rilevato la disponibilità di un congruo numero di "comparabili", cioè di recenti e attendibili proposte in vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, si procede alla ricerca del valore di mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (di seguito denominato MCA), comparando l'immobile pignorato ai suddetti immobili di confronto, dei quali sono noti prezzo (richiesto, e dunque ancora da scontare) e caratteristiche immobiliari.

Il MCA simula il mercato attraverso il rilievo e l'elaborazione dei dati reali da questo espressi e costituisce dunque il procedimento di stima più diretto ed appropriato in quanto basato su parametri certi e trasparenti, su un criterio metodologico sistematico e sulla dimostrazione dei risultati.

APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il MCA è basato su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima, determinati in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) processo di segmentazione e analisi del segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) analisi dei prezzi marginali;

- 6) redazione della tabella di valutazione;
7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Processo di segmentazione e analisi del segmento di mercato

Affinché i dati siano affidabili è necessario che i comparabili siano il più possibile simili all'immobile in esame, pertanto l'individuazione degli immobili di confronto deve essere effettuata nell'ambito dello stesso segmento di mercato; ciò rende necessario il cosiddetto "processo di segmentazione", allo scopo di individuare lo specifico sotto-mercato in cui ricade l'immobile da stimare.

Il segmento immobiliare è definito da una serie di indicatori economico-estimativi (due o più unità immobiliari ricadono nel medesimo segmento di mercato se presentano gli stessi indicatori).

Parametri del segmento di mercato

Zona / Quartiere / Via: semicentrale/Via Torino 2

Tipologia edilizia prevalente: Appartamenti in edifici uni-bifamiliari

Tipo di contratto: Compravendita

Tipo di attività dei contraenti: Operai, impiegati, pensionati

Motivazione a vendere: Trasferimento e liquidazione

Motivazione a comprare: Trasferimento, prima abitazione, cessione in uso

Forma di mercato: Concorrenza monopolistica

Stato del mercato: Prezzi in aumento

Livello del prezzo: €/mq 700 ÷ 1050

Indici mercantili

Balconi: 0,50

Cantine e sgomberi 0,25

Aree esterne 0,10

Sconto medio trattativa: 15%

Saggio annuo di rivalutazione del prezzo : +10,62%

Il saggio annuo di rivalutazione del prezzo è stato rilevato sull'andamento dei prezzi unitari medi di richiesta per immobili residenziali posti in vendita nel Comune di Scalenghe nel periodo da Luglio 2023 a Luglio 2024, pubblicati su www.immobiliare.it:

Luglio 2023: €/mq 866; Luglio 2024: €/mq 958.

Saggio di rivalutazione del prezzo = $(\max - \min) / \min = (\text{€/mq } 958 - \text{€/mq } 866) / \text{€/mq } 866 + 0,1062 = + 10,62\%$

Si assume che il saggio annuo di rivalutazione rilevato sui prezzi di richiesta sia pari a quello relativo ai prezzi delle corrispondenti compravendite reali.

Rilevazione dei dati immobiliari

Nel caso di specie i dati immobiliari sono costituiti dai prezzi di richiesta scontati e dalle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi in esame (ovvero le caratteristiche immobiliari, posizionali, tipologiche ed economiche dettagliatamente riportate nella tabella dei dati), qui esposti in modo documentato e verificabile.

E' stato formato un insieme di tre immobili di confronto simili, vicini al fabbricato oggetto di stima e recentemente posti in vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	240,86	x	1.066,20	=	256.804,93
Valore superficie accessori:	13,50	x	1.066,20	=	14.393,70



271.198,63

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 271.198,63

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 271.198,63

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Scalenghe

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	240,86	13,50	271.198,63	271.198,63
				271.198,63 €	271.198,63 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 266.198,63

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 198,63



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

€. 266.000,00

data 28/10/2025



il tecnico incaricato
Domenico Sinatra

