



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VIA GIORDANO 10



DEBITORE:

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



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2025

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 19



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2023

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

**A** **appartamento** a TORINO via Umberto Giordano 10, della superficie commerciale di **75,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento ubicato al quarto piano (5<sup>a</sup> fuori terra) in stabile di civile abitazione a 6 piani f.t. e un piano seminterrato. L'edificio è situato in zona periferica nord della città di Torino, caratterizzata da un tessuto urbano consolidato e dotato di servizi urbani quali scuole, aree verdi, negozi di vicinato e supermercati, ecc, nonchè vicino ad arterie stradali tra cui via Botticelli, c.so Grosseto, c.so Venezia.

La costruzione dell'edificio risale al 1956 e dalle ricerche eseguite l'immobile risulta essere stato di recente sottoposto ad interventi di efficientamento energetico e miglioramento antisismico ex art. 119 D.L. 34/2020 (c.d. Superbonus). Sulla base degli atti acquisiti, gli interventi hanno sostanzialmente interessato l'esecuzione di coibentazione mediante cappotto delle facciate interna ed esterna dell'edificio, rifacimento della copertura con coibentazione delle falde e sostituzione della centrale termica. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e in ottimo stato conservativo stante il recente intervento sopra descritto.

L'ingresso avviene da portone carrabile e pedonale in metallo e vetro, di recente fattura e che apre su androne carrabile da cui si accede al cortile interno e al vano scala. Non è presente alcun ascensore ma vi è un montascale a pedana sulla prima rampa che divide l'androne dal pianerottolo del piano rialzato. L'androne e il vano scala sono pavimentati con finitura c.d. alla palladiana ovvero con frammenti di pietra dura di medie dimensioni mentre le scale hanno pedata e alzata in marmo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e lo stato manutentivo del vano scala risulta discreto, con presenza di diverse macchie e distacchi.

Al piano seminterrato sono presenti le cantine e il locale centrale termica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 (5<sup>a</sup> f.t.), ha un'altezza interna di 2,8 m. Identificazione catastale:

- foglio 1146 particella 250 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Umberto n.10, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/03/2007 Pratica n. TO0118452 in atti dal 07/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19317.15/2007)

Coerenze: appartamento: da nord in senso orario altra proprietà, cortile interno, vano scala condominiale, altra unità immobiliare, via Giordano Umberto; cantina: da nord in senso orario altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, via Giordano Umberto

Immobile predecessore identificato al fg. 49 part. 1137 sub. 15

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2022.





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,33 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.447,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.722,00
Data della valutazione:	20/02/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Si eseguiva sopralluogo in data 03/02/2025 e si constatava che l'unità immobiliare è occupata dal debitore.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria del RR.II. di Torino 1 e Torino 2 emergono le formalità sotto elencate, con la precisazione che **risultano n. 02 procedimenti esecutivi a carico del debitore, entrambi a favore del Condominio di via Umberto Giordano n. 10.**

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, 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 € 600 per la cancellazione dei pignoramenti.

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 19/09/2019 a firma di notaio dr.ssa Barbara D'Alia ai nn. 32022/17458 di repertorio, iscritta il 21/10/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 01 ai nn. gen.43154/part.6913, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 105.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni



#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 31125 di repertorio, trascritta il 26/01/2023 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 01 ai nn. gen.3284/part.2522, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 12/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 17857 di repertorio, trascritta il 05/09/2024 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 01 ai nn. gen.36041/part.28233, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

#### 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:	<b>€. 1.900,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 13.280,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>76 generali + 72</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>acqua + 192</b>
Sulla base della documentazione trasmessa dall'amministratore di condominio e allegata alla presente perizia si evidenzia che:	<b>riscaldamento</b>

- nel regolamento di condominio si legge che l'androne condominiale e una porzione di cortile interno sono gravati da servitù di passaggio a favore dei due condomini vicini, uno angolo via Viriglio e uno ad angolo con la via Puccini;
- dal verbale di assemblea straordinaria dell'11/03/2024 si evincono la necessità di sostituire la grondaia a seguito di rifacimento del tetto e la richiesta di procedere a raccogliere preventivi per l'installazione di ascensore;
- le spese ordinarie annue di gestione sono stimate sulla base dei riparti e preventivi come somma delle spese per la gestione (€ 1.000,00 circa) e per il riscaldamento (€ 900,00 circa);
- le spese insolute sono state calcolate sulla base dei dati a disposizione relativamente alle **due gestioni precedenti il pignoramento del 12/07/2024 e, pertanto, sono riferite alle gestioni 2023/2024 e 2022/2023;**
- dai riparti consuntivi gestione 2023-2024 (cfr. convocazione assemblea del 12/12/2024) risulta una spesa straordinaria insoluta di € 587,66 per installazione ripartitori di calore e





valvole termostatiche con scadenza al 15/02/2025;

- dai riparti consuntivi gestione 2022-2023 (cfr. verbale assemble ordinaria del 04/12/2023) risulta una spesa straordinaria insoluta di € 4.347,67 per lavori stabile e sostituzione impianto antenna.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/09/2019), con atto stipulato il 19/09/2019 a firma di notaio dr.ssa Barbara D'ALIA ai nn. 32021/17457 di repertorio, trascritto il 21/10/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 01 ai nn. gen.43153/part.31252.

Nelle note di cui alla Sez. D della trascrizione è precisato che l'immobile è sito al civico n. 10 della via Giordano, già via Nicolò Paganini n. 94

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/09/1972 fino al 11/12/2015), con atto stipulato il 11/09/1972 a firma di notaio dr. Giovanni RE, trascritto il 23/09/1972 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 03 ai nn. gen.44156/part.33435.

L'unità immobiliare è descritta dal precedente identificativo catastale: fg. 49 part. 1137 sub. 15, via Nicolò Paganini n. 94.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2015 fino al 19/09/2019), con atto stipulato il 11/12/2015 a firma di notaio dr. Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO ai nn. 261283/25659 di repertorio, trascritto il 05/01/2016 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 01 ai nn. gen.124/part.73

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il balcone lato cortile interno presenta una veranda che, per quanto visibile dalla consultazione delle pratiche presso l'archivio edilizio della città di Torino, non risulta autorizzata.

Sulla base delle ricerche eseguite non risulta applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. **814/1956**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di edificio a 6 piani fuori terra, rilasciata il 06/11/1956 con il n. 814 di protocollo.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio edilizio della città di Torino non risulta presente l'agibilità dell'immobile.

Permesso in sanatoria N. **177/2022**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di incremento delle superfici dei balconi del vano scala condominiale prospetto lato cortile e altre piccole modifiche





di facciata, rilasciata il 06/10/2022 con il n. 177/2022 di protocollo

Denuncia lavori di costruzione in zona sismica N. **2022-18-23515**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova copertura in legno lamellare e nuovi parapetti, presentata il 21/11/2022 con il n. 2022-18-23515 di protocollo

CILA Superbonus N. **2022-20-22970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cappotto termico sulle superfici opache di facciata confinanti con ambienti riscaldati, messa in sicurezza statica della copertura lignea e delle ringhiere lato Via Giordano, realizzazione di opere su facciata esterna con bonus facciata, presentata il 15/11/2022 con il n. 2022-20-22970 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995, l'immobile ricade in zona Residenziale R1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Area R1 art.8 Norme Urbanistiche Edilizie Attuative

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In seguito al sopralluogo eseguito in data 03/02/2025 si rilevava che **lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato autorizzato con permesso edilizio n. 814 del 1956 nè alla planimetria catastale**, come meglio descritto nel proseguo. Inoltre, come già detto, l'unità immobiliare presenta una veranda fissa sul balcone lato cortile interno che non risulta autorizzata con alcuna pratica edilizia nè sanata nel permesso di costruire in sanatoria n. 177/2022.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna con modifica del servizio igienico, demolizione dei tramezzi tra corridoio e soggiorno, chiusura di una finestra lato cortile interno e presenza di veranda sul balcone lato cortile interno, si rimanda alle Immagini che seguono per maggiori dettagli. La cantina risulta sostanzialmente conforme (normativa di riferimento: permesso edilizio n. 814/1956)

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, le difformità relative alla diversa planimetria interna si ritengono sanabili mediante presentazione di CILA in sanatoria per opere già eseguite, con la precisazione che dovrà essere valutata la necessità di creare idoneo antibagno come da art. 77.3 comma 3 del Regolamento Edilizio della città di Torino. Relativamente alla finestra lato cortile interno e alla veranda, tenuto conto che in questa fase non è possibile valutare la sanabilità o meno delle stesse, se ne prevede il ripristino ovvero il rifacimento della finestra in bagno e la rimozione della veranda.

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

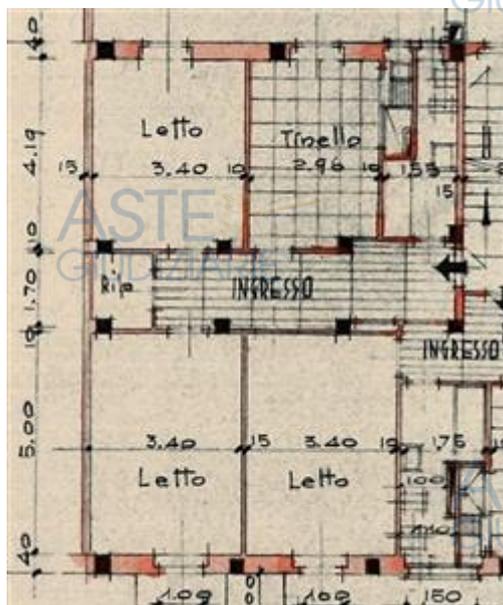
Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e redazione pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oneri deposito CILA e sanzione per opere in sanatoria: €1.057,75
- Rimozione veranda: €1.000,00
- Ripristino serramento esterno lato cortile interno: €2.000,00
- Eventuale creazione di antibagno: €1.000,00

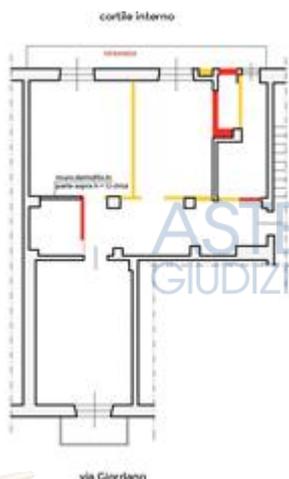
Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



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



Estratto dalla tavola grafica allegata al permesso edilizio n. 814 del 1955



Sovrapposizione dello stato di fatto allo stato autorizzato con permesso edilizio in cui si rappresentano in rosso le nuove costruzioni e in giallo le demolizioni



Vista ripresa dall'ingresso in cui sono visibili alcune delle difformità elencate

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna con modifica del servizio igienico, demolizione dei tramezzi tra corridoio e soggiorno, chiusura di una finestra lato cortile interno e presenza di veranda sul balcone lato cortile interno, si rimanda alle Immagini che seguono per maggiori dettagli. La cantina risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale (normativa di riferimento: planimetria catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previo presentazione di CILA in sanatoria per opere già eseguite relativamente alle modifiche interne, ripristino della finestra lato cortile interno e rimozione veranda, successivamente sarà possibile presentare opportuna pratica catastale per aggiornamento della planimetria. Si precisa che, come da nota Agenzia delle Entrate n. 223119 del 04/06/2020, 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 accatastata con subalterno autonomo.

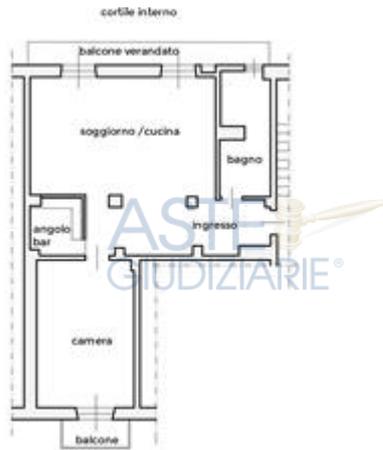
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Preparazione e deposito pratica catastale DOCFA : €650,00
- Tributi catastali per n. 02 u.i. (scorporo cantina): €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

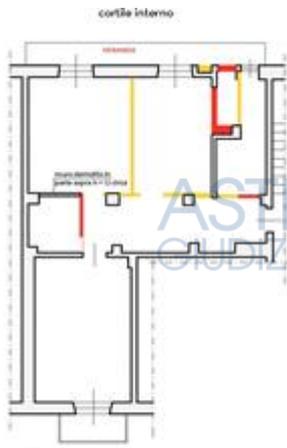




Rilievo qualitativo a cura della scrivente, indicativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo

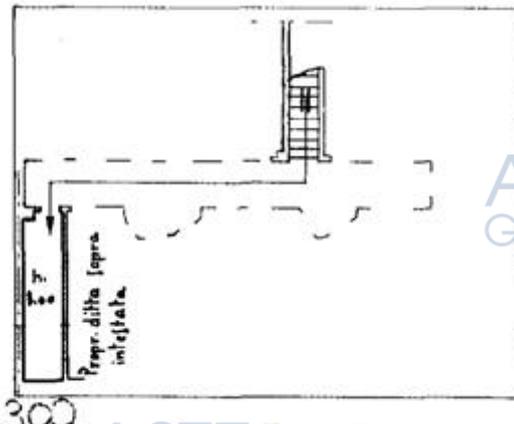


Stratto della planimetria catastale



Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla planimetria a cura della scrivente in cui si indicano in rosso le nuove costruzioni e in giallo le demolizioni

Propr. Condom. di V. Paganini 96



Stratto della planimetria catastale relativo alla cantina, che risulta conforme per posizione e geometria



Vista dell'u.i. ripresa dall'ingresso in cui si apprezzano le difformità interne

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:





L'immobile risulta **conforme**.



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



**appartamento** a TORINO via Umberto Giordano 10, della superficie commerciale di **75,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di appartamento ubicato al quarto piano (5<sup>a</sup> fuori terra) in stabile di civile abitazione a 6 piani f.t. e un piano seminterrato. L'edificio è situato in zona periferica nord della città di Torino, caratterizzata da un tessuto urbano consolidato e dotato di servizi urbani quali scuole, aree verdi, negozi di vicinato e supermercati, ecc, nonchè vicino ad arterie stradali tra cui via Botticelli, c.so Grosseto, c.so Venezia.

La costruzione dell'edificio risale al 1956 e dalle ricerche eseguite l'immobile risulta essere stato di recente sottoposto ad interventi di efficientamento energetico e miglioramento antisismico ex art. 119 D.L. 34/2020 (c.d. Superbonus). Sulla base degli atti acquisiti, gli interventi hanno sostanzialmente interessato l'esecuzione di coibentazione mediante cappotto delle facciate interna ed esterna dell'edificio, rifacimento della copertura con coibentazione delle falde e sostituzione della centrale termica. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e in ottimo stato conservativo stante il recente inervento sopra descritto.

L'ingresso avviene da portone carrabile e pedonale in metallo e vetro, di recente fattura e che apre su androne carrabile da cui si accede al cortile interno e al vano scala. Non è presente alcun ascensore ma vi è un montascale a pedana sulla prima rampa che divide l'androne dal pianerottolo del piano rialzato. L'androne e il vano scala sono pavimentati con finitura c.d. alla palladiana ovvero con frammenti di pietra dura di medie dimensioni mentre le scale hanno pedata e alzata in marmo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e lo stato manutentivo del vano scala risulta discreto, con presenza di diverse macchie e distacchi.

Al piano seminterrato sono presenti le cantine e il locale centrale termica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 (5<sup>a</sup> f.t.), ha un'altezza interna di 2,8 m. Identificazione catastale:

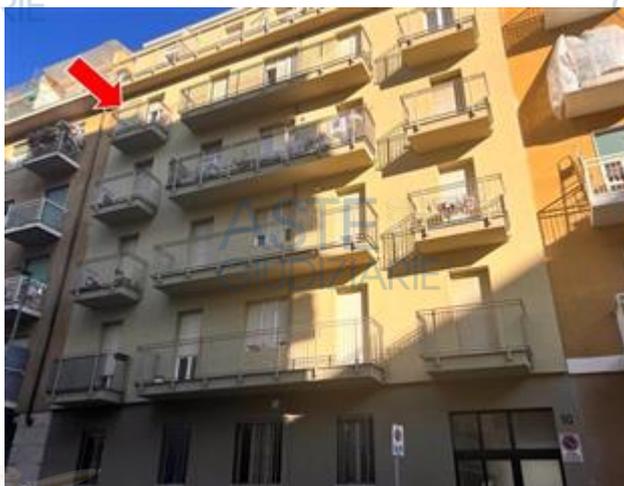
- foglio 1146 particella 250 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Umberto n.10, piano: 4, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/03/2007 Pratica n. TO0118452 in atti dal 07/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 19317.15/2007)

Coerenze: appartamento: da nord in senso orario altra proprietà, cortile interno, vano scala condominiale, altra unità immobiliare, via Giordano Umberto; cantina: da nord in senso orario altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, via Giordano Umberto

Immobile predecessore identificato al fg. 49 part. 1137 sub. 15

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2022.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista della facciata su via Giordano dove la freccia rossa indica l'unità immobiliare di interesse

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista della facciata su cortile interno dove la poligonale rossa indica l'unità immobiliare di interesse

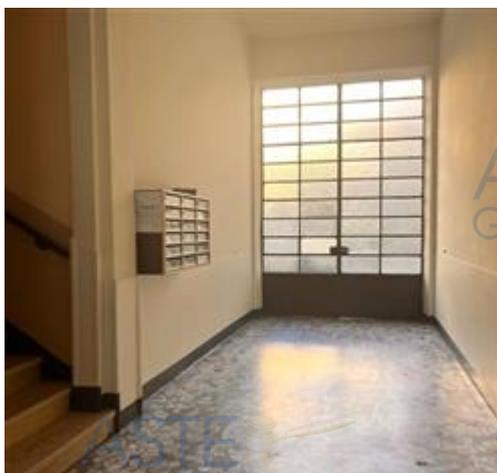
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista dell'androne di ingresso verso il portone su via Giordano



Vista dell'androne di ingresso verso il cortile interno in cui, a sinistra, è visibile la scala che conduce al pianerottolo del piano rialzato

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Vista della prima rampa di scale con montascala a pedana



Vista delle cantine ove la freccia rossa indica la cantina di pertinenza dell'unità immobiliare di interesse



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 città ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- centro sportivo
- negozi al dettaglio
- ospedale
- parco giochi



COLLEGAMENTI

- autobus distante fermate dei mezzi pubblici nelle vicinanze
- ferrovia distante 6 km dalle stazioni di Porta Susa e Porta Nuova
- tangenziale distante 9,5 km alla tangenziale nord di Torino



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente l'appartamento è così composto: ingresso su disimpegno con armadio a muro ricavato da una nicchia e ubicato sulla sinistra; sul lato destro sono presenti il servizio igienico e la zona soggiorno leaving con cucina a vista; frontalmente è presente una zona bar con bancone e basso muretto; sulla sinistra è presente la camera dal letto matrimoniale. L'appartamento è aerato e illuminato da due arie, una verso il cortile interno e una verso la via Giordano. Su entrambi i lati sono presenti balconi e, come già detto, quello sul cortile interno ha una veranda fissa che, tuttavia, non risulta autorizzata.

Le finiture sono di recente posa e sono caratterizzate da piastrelle ceramiche a pavimento, pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche simil-pietra dura, soffitti intonacati e tinteggiati e caratterizzati da controsoffitto con faretti. Gli infissi esterni sono metallici a taglio termico con vetrocamera, non sono presenti antifurto nè aria condizionata. Il riscaldamento è condominiale mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con caldaia ubicata sul balcone lato cortile interno.



*Vista dell'ingresso in cui si apprezzano sulla destra il servizio igienico e, sulla sinistra, l'armadio a muro mentre, in fondo a destra, vi è il soggiorno con cucina e, in fondo a sinistra, la camera da letto*



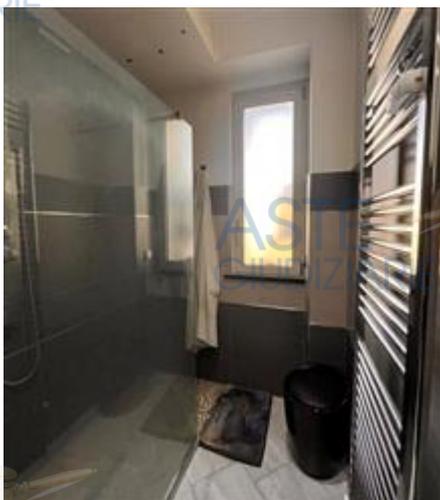
*Vista del soggiorno con cucina a vista*



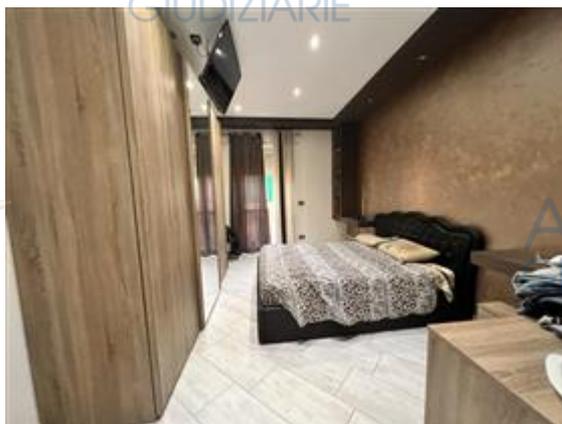
*Vista della zona bar e soggiorno ripresa dalla camera da letto*



*Vista del bagno*



Vista della doccia



Vista della camera da letto



CLASSE ENERGETICA:



[76,13 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20243065510009 registrata in data 15/02/2024

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
Appartamento	72,00	x	100 %	=	72,00
Balconi	8,30	x	25 %	=	2,08
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
<b>Totale:</b>	<b>85,30</b>				<b>75,33</b>





Rappresentazione planimetrica a cura della scrivente, indicativa dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, quote in cm

#### 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: 14/02/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento ristrutturato ubicato al secondo piano

Indirizzo: via Giordano 13

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.140,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 58.500,00 pari a 1.026,32 Euro/mq

###### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento bilocale in buone condizioni, quarto piano senza ascensore





Indirizzo: via Casella 54  
Superfici principali e secondarie: 62  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 54.000,00 pari a 870,97 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 48.600,00 pari a 783,87 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/02/2025  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale ristrutturato, piano quarto con ascensore



Indirizzo: via Paisiello 45  
Superfici principali e secondarie: 84  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.059,52 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 80.100,00 pari a 953,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/02/2025  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Bilocale al terzo piano senza ascensore, buone condizioni



Indirizzo: via Boito 37/A  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 74.900,00 pari a 1.070,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 67.410,00 pari a 963,00 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 alto, dell'assenza di ascensore e dello stato



conservativo sia dell'appartamento e sia dello stabile, di recente sottoposto a coibentazione delle facciate e rifacimento del tetto e sostituzione del generatore di calore (dati evinti su base documentale). Si precisa inoltre che la superficie del balcone lato cortile interno è stata valutata come superficie scoperta poichè la veranda non è autorizzata.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	58.500,00	48.600,00	80.100,00	67.410,00
Consistenza	75,32	57,00	62,00	84,00	70,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.140,35	870,97	1.059,52	1.070,00
Livello di piano	4,00	2,00	4,00	4,00	3,00
Stato di conservazione	8,00	7,00	5,00	7,00	7,00
Presenza di ascensore	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,03	14,62	12,15	20,02	16,85
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	783,87	783,87	783,87	783,87
Livello di piano	1 %	585,00	486,00	801,00	674,10
Stato di conservazione		8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Presenza di ascensore	2 %	1.170,00	972,00	1.602,00	1.348,20

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		58.500,00	48.600,00	80.100,00	67.410,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		14.360,52	10.441,16	-6.804,00	4.170,19
Livello di piano		1.170,00	0,00	0,00	674,10
Stato di conservazione		8.000,00	24.000,00	8.000,00	8.000,00



Presenza di ascensore	0,00	0,00	-1.602,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>82.030,52</b>	<b>83.041,16</b>	<b>79.694,00</b>	<b>80.254,29</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **81.254,99**

Divergenza: 4,03% < **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: 75,32 x 1.078,80 = **81.255,22**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.255,22**

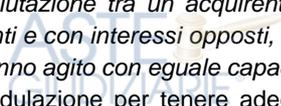
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.255,22**

## 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, anche al fine di tenere in adeguata considerazione l'incertezza sulla necessità o meno di creare idoneo antibagno nell'ambito della regolarizzazione edilizia delle difformità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 e Torino 3, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare Torino



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;

tecnico incaricato: Caterina Letizia Elisabetta Bruno

Pagina 18 di 19





- 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	75,32	0,00	81.255,22	81.255,22
				<b>81.255,22 €</b>	<b>81.255,22 €</b>

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

**€. 6.807,75****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 74.447,47****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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 7.444,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

**€. 13.280,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 0,72****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 53.722,00**

data 20/02/2025



il tecnico incaricato

Caterina Letizia Elisabetta Bruno

