



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO -

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**RGE 352/2024**

G.E. Dott.ssa GAMBACORTA SIMONA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Procedura promossa da:

XXX

Debitore: "A"

Custode: Avv. GIULIANA RUFFA

Immobile pignorato:

ALLOGGIO in Torino, Via Angelo Sismonda n. 10/6

TECNICO INCARICATO:

**arch. Monica Colonna**

email: [architettomonicacolonna@gmail.com](mailto:architettomonicacolonna@gmail.com)

PEC: [monica.colonna@architettitorinopec.it](mailto:monica.colonna@architettitorinopec.it)



## PROSPETTO RIEPILOGATIVO



Tipologia e consistenza:	<b>alloggio</b> al piano secondo (terzo fuori terra) composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazzo
Indirizzo:	Torino, Via Angelo Sismonda n. 10/6
Identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Torino, foglio 1158, particella n. 58, subalterno 48
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000
Titolo di provenienza:	Decreto di trasferimento immobili del Tribunale Ordinario di Torino Sezione Esecuzioni Immobiliari, trascritto il giorno 11/06/2010 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 22946/15689
Formalità da cancellare:	
ISCRIZIONI:	Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 01/03/2024 ai numeri 8324/1074 contro "A"
TRASCRIZIONI:	Contratto preliminare di compravendita a rogito Notaio Germano Giovanna trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 05/12/2023 ai numeri 50810/39412 Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 27/05/2024 ai numeri 21450/16880
Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	occupato dal proprietario non risultano contratti di locazione/comodato come dante causa
Amministratore di condominio e/o delle comproprietà:	BURRELLI S.S di ing. F. Burrelli & C. Torino, Corso Principe Eugenio n. 17 - tel.011/4310810 burrelli@studioburrelli.it
Valore di mercato stimato:	<b>€ 140.800</b> (euro centoquarantamilaottocento)
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	<b>€ 140.000</b> (euro centoquarantamila)





INDICE



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.....	4
2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	4
3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	5
4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	6
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	6
5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	6
5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA .....	7
6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	8
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	8
7.2. PRATICHE EDILIZIE .....	8
7.3. SITUAZIONE URBANISTICA.....	8
8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	9
8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	9
8.3. CONFORMITÀ CATASTALE .....	10
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: .....	10
8.5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' .....	10
8.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	10
9. VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA.....	10
10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 .....	14

ALLEGATI



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
RGE 352/2024

**BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

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

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 27/05/2024 ai numeri RG 21450 RP 16880 a favore di "XXX" è stato impegnato:

- A Alloggio** sito in TORINO, Via Angelo Sismonda n. 10/6, della superficie catastale di **mq 86,00**:  
per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a "A"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso condominiale costituito da due fabbricati uniti, serviti da unico ingresso, cortile, androne e giardino comune, elevati a tre piani fuori terra oltre ad un piano ricavato nel sottotetto e ad uno sotterraneo, interamente destinati ad uso abitazione, uffici, soffitte e cantine, con accesso attraverso strada privata da Via Angelo Sismonda, e trattasi di:

- **alloggio** al piano secondo (terzo fuori terra) composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e terrazzo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, oltre al sottotetto ed è stato costruito nel 1970.

**• IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- Catasto fabbricati del Comune di Torino, **foglio 1158 particella 58 subalterno 48**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 86, totale escluse aree scoperte mq 79, rendita 1.167,19 Euro, derivante per variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 11/03/2023 in atti dal 13/03/2023 (Pratica n. TO0070274 – n. 70274.1/2023) dal **subalterno 11** di consistenza 13,5 vani, e per variazione per bonifica identificativo catastale del 27/05/2013 in atti dal 27/05/2013 (Pratica n. TO0200673– n. 87759.1/2013) dal **foglio 71 particella 1789 subalterno 11**.
- Indirizzo catastale: Via Sismonda Angelo n. 10/6, piano 2
- Intestazione: "A" nato a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1
- Coerenze alloggio: disimpegno comune ai subalterni 47 e 48, vano scala, altra unità immobiliare del piano, cortile comune e altra unità immobiliare a due lati.

[allegato 2]

**2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Dal Certificato Ipotecario presente nel Fascicolo, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili erano di proprietà del Sig. "A" per la quota di 1/1.

• **ATTUALE PROPRIETARIO**

“A” (09/06/2010 – oggi) nato a \*\*\*, C.F. \*\*\*, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in forza di:

decreto di trasferimento immobili del Tribunale Ordinario di Torino Sezione Esecuzioni Immobiliari del 09/06/2010, repertorio n. 819/826, trascritto il giorno 11/06/2010 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 22946 RP 15689

contro “B1” e “B2”. Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di compravendita era identificata al Catasto Fabbricati al foglio 71, particella n. 1789, subalterno 11 di maggior consistenza [allegato 3].

• **PRECEDENTI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2004 – 2024)**

“B1” (30/06/1987 – 09/06/2010) nata a \*\*\*, C.F. \*\*\*, proprietaria per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

“B2” (30/06/1987 – 09/06/2010) nato a \*\*\*, C.F. \*\*\*, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in forza di:

atto di compravendita stipulato il 30/06/1987 a rogito Notaio Dacomo Dorothy ai nn. 23422 di repertorio, trascritto a favore il giorno 14/07/1987 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 24873 RP 16689

contro “C”, nato a \*\*\*. Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di compravendita era identificata al Catasto Fabbricati al foglio 71, particella n. 1789, subalterno 11.

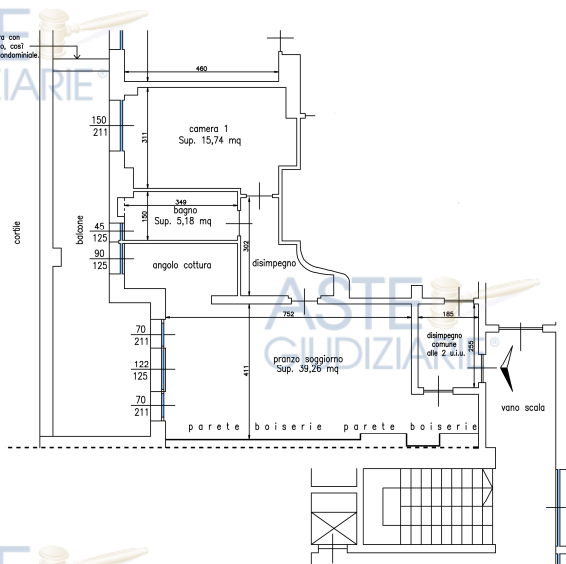
**3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO:**

L'unità immobiliare pignorata fa parte di complesso condominiale costituito da due fabbricati uniti, serviti da unico ingresso, cortile, androne e giardino comune, elevati a tre piani fuori terra oltre ad un piano ricavato nel sottotetto e ad uno sotterraneo, interamente destinati ad uso abitazione, uffici, soffitte e cantine, con accesso attraverso strada privata da Via Angelo Sismonda n. 10, interno 6. Il complesso è stato realizzato nel 1970.

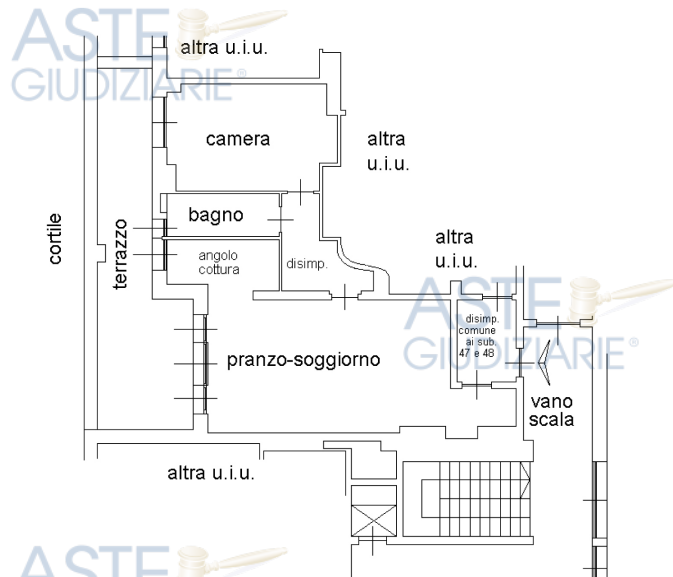
La struttura del fabbricato è in cemento armato ed i tamponamenti esterne sono in muratura paramano con ampi balconi in sporgenza rispetto al filo di facciata.

L'alloggio oggetto di pignoramento è al piano secondo (terzo fuori terra) della porzione di fabbricato indicata con la lettera “A” ed ha accesso dal pianerottolo comune attraverso successivo preingresso in comunione con l'unità immobiliare attigua di cui faceva parte.

Dalla porta blindata di ingresso si entra nel soggiorno con angolo cottura, di mq 39 circa, affacciato sull'ampio terrazzo di circa 24 mq aperto sul giardino condominiale; dal soggiorno si accede al disimpegno su cui si aprono il bagno con finestra (di mq 5 circa) e la camera di mq 16 circa con porta finestra sullo stesso terrazzo.



stralcio ultima planimetria autorizzata in Comune



stralcio planimetria catastale alloggio

I pavimenti sono in legno ad eccezione del bagno dove sono in gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica, nel soggiorno le pareti sono quasi completamente rivestite da una boiserie in legno; i serramenti interni sono in legno, quelli esterni sono in legno con vetrocamera; il riscaldamento è centralizzato.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è risultata in buone condizioni di manutenzione.

Si precisa che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità immobiliare pignorata, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura condominiale.

Sulla base della planimetria catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'appartamento risulta avere una superficie netta calpestabile totale di mq 65 [allegato 1].

#### 4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta nella disponibilità del debitore.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 20/09/2024, relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento, è risultato che in capo all'Esecutato è stato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Torino 3 un contratto di locazione identificativo telematico n. TTM21T004959000LC in data 20/05/2021 con validità dal 15/05/2021 al 14/05/2025, risolto in data 10/01/2023.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.2.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Nessuna**

5.2.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:

**Nessuna**



5.2.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

**Nessuno**

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità delle unità immobiliari pignorate.

5.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

**Nessuno**

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata (Catasto terreni, foglio 71).

5.2.5. *Vincoli di natura condominiale*

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ghione del 24/12/1970 numero 14726/5442 di repertorio, registrato a Torino il 08/01/1971 al numero 1639.

Dal riparto spese ordinarie si evince che all'alloggio spettano:

- millesimi 19,99 di comproprietà sulle spese generali, sulla pulizia del giardino e per l'acqua
- millesimi 62,070 sulle spese per l'ascensore

Dal riparto riscaldamento si evince che all'alloggio spettano:

- mc 979 per il riscaldamento

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4].

**5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA**

5.3.1. *ISCRIZIONI*

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali, iscritta il 01/03/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 8324 RP 1074, a favore di "YYY", contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

Importo ipoteca: € 120.000.

Importo capitale: € 120.000.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione ammonta allo 0,5% sul valore minore tra l'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione (con minimo di € 40.000) relativamente all'imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria.

5.3.2. *TRASCRIZIONI*

**Pignoramento immobiliare**, trascritto il 27/05/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 21450 RP 16880, a favore di "XXX", contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

5.3.3. *Altre trascrizioni:*

**Preliminare di compravendita** a rogito Notaio Germano Giovanna del 04/12/2023 repertorio n.

2121/1742, trascritto il 05/12/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 50810 RP 39412, a favore di "YYY", contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

5.3.4. Altre limitazioni d'uso:

**Nessuna**

## 6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (consuntivo 2023):	€ 1.223,47
Spese annue per il riscaldamento (consuntivo 2023):	€ 5.346,20
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (dichiarate dall'esecutato):	€ 3.219,78
Spese per il riscaldamento scadute ed insolute (dichiarate dall'esecutato):	€ 897,16
Spese straordinarie scadute ed insolute (dichiarate dall'esecutato):	€ 439,76
Altre spese straordinarie scadute ed insolute (dichiarate dall'esecutato): [allegato 7]	€ 238,00

### Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sull'immobile.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.2 PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza è risultato che sono presenti le seguenti pratiche:

**Licenza Edilizia n. 1419 del 07/06/1968** (protocollo n. 1967-1-10303 del 06/09/1967) per la realizzazione di nuovo edificio residenziale a tre piani fuori terra.

**Licenza Edilizia n. 1024 del 21/07/1970** (protocollo n. 1970-1-80048 del 15/04/1970) **variante** per la realizzazione di nuovo edificio residenziale.

**Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata** (protocollo n. 2023-20-108 del 03/01/2023) per opere in corso di esecuzione consistenti nella demolizione e ricostruzione di tramezzature interne.

**Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata** (protocollo n. 2023-20-4348 del 13/03/2023) per opere in variante alla Cila n. protocollo 108.  
[allegato 5]

### 7.3 SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001 non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo l'oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.



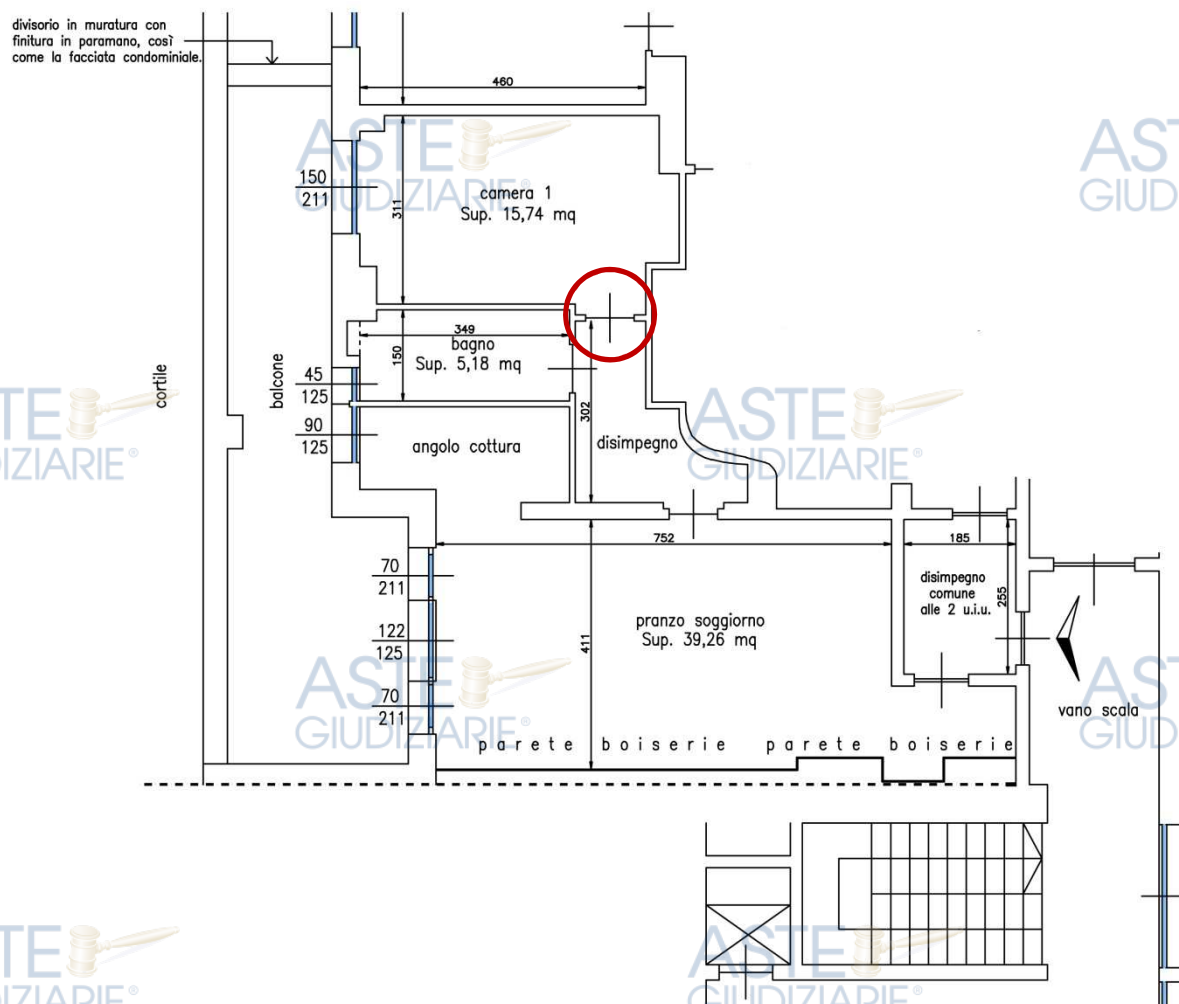
## 8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

### 8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare pignorata è lievemente difforme dalla planimetria autorizzativa comunale in quanto la porta di accesso alla camera da letto è stata realizzata in linea con la parete e non arretrata di circa 10 cm (come rappresentato graficamente).

Ai sensi del DPR 380/2001 come modificato dalla Legge n. 105 del 24 luglio 2024, considerato che *“per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive [...] le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, [...] e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”* (art. 34 bis, lettera 2-bis), tale lieve difformità può essere considerata rientrante nelle tolleranze esecutive.

L'immobile risulta quindi **conforme**.

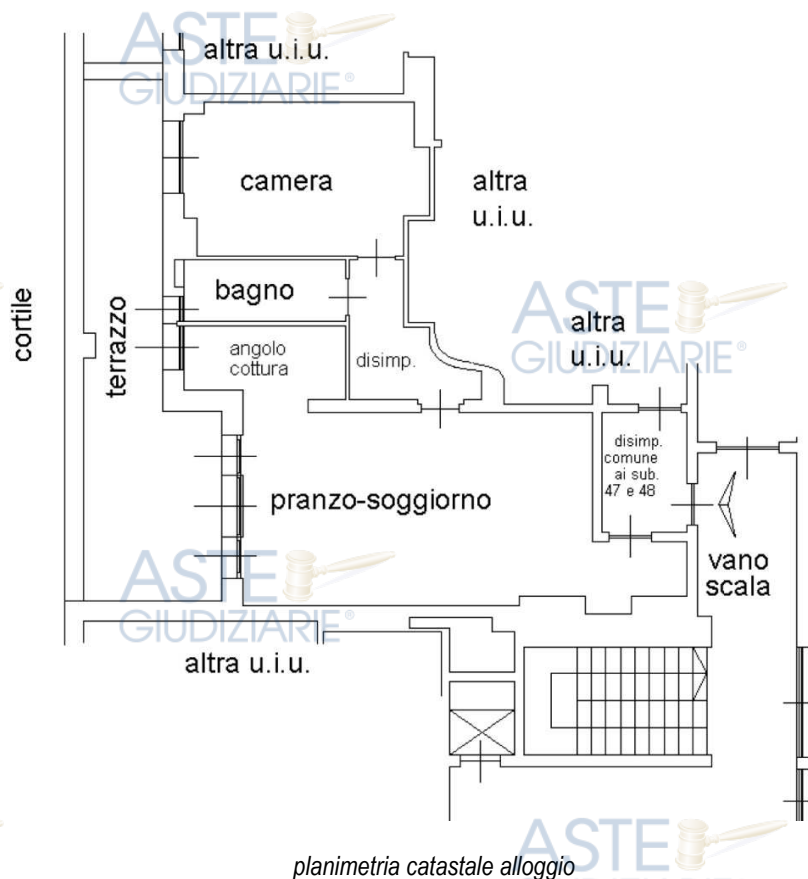


alloggio - stato autorizzato

### 8.3 CONFORMITÀ CATASTALE

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo, raffrontato con la planimetria catastale è corrispondente, pertanto l'immobile risulta **conforme**.



### 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**nessuna difformità**

### 8.5 DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino è emerso che non risulta depositata la richiesta di agibilità.

### 8.6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l'alloggio oggetto di pignoramento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023-204509-0097 del 01/12/2023; dalla lettura risulta che la classe energetica dichiarata è la E [allegato 6].

## 9. VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

### SVILUPPO VALUTAZIONE

Al fine di valutare il valore dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione si è ritenuto di procedere

adottando il metodo del Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

Tale Metodo di Stima si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle unità immobiliari comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza percentuale assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima, comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, in funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. Nella normale pratica estimativa la valutazione si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a circa il 6%.

Nel caso specifico sono stati considerati 3 immobili la cui offerta economica di vendita deriva da annunci reperibili sul mercato immobiliare, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche parzialmente simili, stato di manutenzione uguale e/o diverso, qualità architettonica simile e/o dissimile localizzati nella zona di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata. Si precisa che nella zona immediatamente limitrofa al fabbricato in oggetto non sono stati reperiti comparabili con caratteristiche simili per cui la ricerca è stata estesa ad una zona più ampia.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile si è inoltre fatto riferimento alle Banche Dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare).

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani Principali	80,80	x	100 %	=	80,80
terrazzo	24,00	x	30 %	=	7,20
<b>Totale:</b>	<b>104,80</b>				<b>88,00</b>

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte:

annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione:

06/09/2024

alloggio trilocale al piano secondo fuori terra, con riscaldamento centralizzato, da ristrutturare, con cantina pertinenziale

**Indirizzo:** Torino, Corso Lecce n. 53  
**Superfici principali e secondarie:** 75 mq  
**Prezzo richiesto:** 129.000 pari a 1.720 Euro/mq  
**Sconto trattativa:** 15 %  
**Prezzo presunto di vendita:** 109.650 pari a 1.462 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare  
**Data contratto/rilevazione:** 03/06/2024  
alloggio bilocale al piano nono fuori terra, con riscaldamento centralizzato, da ristrutturare, con cantina pertinenziale

**Indirizzo:** Torino, Corso Appio Claudio n. 47  
**Superfici principali e secondarie:** 64 mq  
**Prezzo richiesto:** 119.000 pari a 1.859 Euro/mq  
**Sconto trattativa:** 15 %  
**Prezzo presunto di vendita:** 101.150 pari a 1.580 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare  
**Data contratto/rilevazione:** 09/07/2024  
alloggio bilocale al piano quinto fuori terra, con riscaldamento centralizzato, completamente ristrutturato recentemente, con cantina pertinenziale

**Indirizzo:** Torino, Via Lessona n. 41  
**Superfici principali e secondarie:** 50 mq  
**Prezzo richiesto:** 119.000 pari a 2.380 Euro/mq  
**Sconto trattativa:** 15 %  
**Prezzo presunto di vendita:** 101.150 pari a 2.023 Euro/mq

#### BANCHE DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per le abitazioni nella zona Parella

- l'OMI propone per le unità immobiliari residenziali di tipo civile in stato conservativo normale un valore di vendita che varia da €/mq 1.400 a €/mq 2.100
- il Borsino Immobiliare propone per le abitazioni in stabili di fascia media (di qualità pari alla media di zona) un valore che varia da €/mq 1.202 a €/mq 1.766 con una media di €/mq 1.484, per gli stabili di prima fascia (di qualità superiore alla media di zona) da €/mq 1.353 a €/mq 2.139 con una media di €/mq 1.746
- l'Osservatorio immobiliare della FIAIP per gli appartamenti in buono stato/abitabili propone un

valore che varia da €/mq 1.330 a €/mq 1.780, per quelli ristrutturati da €/mq 1.860 a €/mq 2.230

## SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

Terrazzo

30% della superficie principale; non essendo possibile scorporare la metratura dei balconi dalla superficie commerciale indicata negli annunci immobiliari non se ne è tenuto conto

Cantina

25% della superficie principale; non essendo possibile scorporare la metratura della cantina dalla superficie commerciale indicata negli annunci immobiliari non se ne è tenuto conto

Livello di piano

1% del prezzo all'aumentare del piano

Data - rivalutazione

- 3% annuo

Stato di manutenzione

€ 200/mq per passare da un valore al successivo della scala utilizzata (1 scadente, 2 trascurato, 3 normale, 4 buono, 5 ottimo)

Zona (rispetto alla U.I. da valutare)

1% del prezzo al variare della zona (0 stessa zona, +1 zona migliore, +2 ..., -1 zona peggiore, -2 ...

Qualità edificato (rispetto alla U.I. da valutare)

3% del prezzo al variare della qualità (0 stessa qualità, +1 qualità migliore, +2 ..., -1 qualità peggiore, -2% ...

## TABELLA DEI DATI

PREZZO E CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	U.I. da stimare
Prezzo unico rilevato	€ 129.000	€ 119.000	€ 119.000	
Data rilevamento	06/09/2024	03/06/2024	09/07/2024	
Sconto trattativa	15%	15%	15%	
<b>Prezzo presunto di vendita</b>	<b>€ 109.650</b>	<b>€ 101.150</b>	<b>€ 101.150</b>	<b>DA VALUTARE</b>
Superficie vani principali				80,80
Superficie terrazzo				24,00
<b>Superficie commerciale</b>	<b>75 mq</b>	<b>64 mq</b>	<b>50 mq</b>	<b>88 mq</b>
Prezzo unitario	€ 1.462	€ 1.580	€ 2.023	
Livello di piano fuori terra	2	9	5	3
Stato di manutenzione	2	2	4	3
Zona	-1	-1	0	0
Qualità edificio	-1	-1	-1	0

COMPARABILE 1	Sup. comm.	75 mq	Prezzo mq	€ 1.462		
COMPARABILE 2	Sup. comm.	64 mq	Prezzo mq	€ 1.580		
COMPARABILE 3	Sup. comm.	50 mq	Prezzo mq	€ 2.023		
<b>U.I. DA STIMARE</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>88 mq</b>			<b>Prezzo marginale</b>	<b>€ 1.688</b>





	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				TABELLA DI VALUTAZIONE		
	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Prezzo					€ 109.650	€ 101.150	€ 101.150
Data rilevamento	€ 274,13	€ 252,87	€ 252,87		- € 274,13	- € 1.011	- € 758,61
Superficie commerciale	€ 1.688	€ 1.688	€ 1.688		€ 21.944	€ 40.512	€ 64.144
Superficie balconi	506,40	506,40	506,40		non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile
Superficie cantina	422,00	422,00	422,00		non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile
Livello di piano	€ 1.063,61	€ 920,46	€ 960,93		€ 1.063,61	- € 5.522,76	- € 1.921,86
Stato di manutenzione	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00		€ 15.000,00	€ 12.800,00	- € 10.000,00
Zona	€ 1.096,50	€ 1.011,50	€ 1.011,50		€ 1.096,50	€ 1.011,50	/
Qualità edificato	3.289,50	€ 3.034,50	€ 3.034,50		3.289,50	€ 3.034,50	€ 3.034,50
PREZZO CORRETTO					€ 151.769	€ 151.974	€ 155.648
Divergenza % assoluta					2,56 % (verificato)		
VALORE DI MERCATO					€ 153.130		
Valore unitario per superficie valutata					€ 153.130 / 88 mq = € 1.740		

Considerato il buono stato di manutenzione dell'unità immobiliare, le dotazioni impiantistiche e le finiture considerato lo stato complessivo del fabbricato e l'accesso da via privata su strada, considerato il piano secondo (terzo fuori terra), la presenza di un ampio terrazzo, l'esposizione e la presenza di verde circostante, considerata l'assenza di un posto auto e di una cantina considerata la classe energetica (E), considerata l'assenza di oneri di regolarizzazione edilizia, considerata la presenza di importanti oneri condominiali insoluti (pari a € 4.794,70), considerata la superficie commerciale complessiva calcolata si propone di utilizzare il valore unitario di €/mq 1.600.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie commerciale: 88,00 x 1.600,00 = **140.800,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Arrotondamento per difetto **800,00**

VALORE DI MERCATO (OMV): (1000/1000 di piena proprietà)

**€ 140.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 140.000,00**

#### 10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

Dai documenti esaminati non sussistono presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della

legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non risulta un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Grugliasco, 11/10/2024

il tecnico incaricato



■ **ALLEGATI:**

- 1 – *documentazione fotografica*
- 2 – *documentazione catastale*
- 3 – *atto di provenienza*
- 4 – *regolamento di condominio*
- 5 – *documentazione edilizia*
- 6 – *attestato di prestazione energetica*
- 7 – *spese condominiali (come comunicate dall'Amministratore dello stabile)*
- 8 – *planimetria attuale immobile*