



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 380/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Nicoletta Aloj



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 04/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Federico Ratti

CF:RTTFR81A11L219M

con studio in TORINO (TO) VIA SAN QUINTINO, 38

telefono: 3474089245

email: federicoratti@gmail.com

PEC: federicoratti@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 380/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONCALIERI VIA PASTRENGO 92 TER, della superficie commerciale di **35,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO OVVERO UN APPARTAMENTO SITO IN *** DATO OSCURATO *** E COMPOSTO DA INGRESSO/DISIMPEGNO, SOGGIORNO CON ANGOLO CUCINA, CAMERA, BAGNO, BALCONE LATO STRADA E CANTINA AL PIANO INTERRATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300 CM..Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 326 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 243,25 Euro, indirizzo catastale: VIA PASTRENGO 92, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/11/2016 Pratica n. TO0368239 in atti dal 03/11/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 153503.1/2016) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 3 pla 74 sub 10 per allineamento mappe
Coerenze: VANO SCALA, ALTRA U.I., VIA PASTRENGO, ALTRA U.I
Si segnala che in precedenza e fino al 12.07.2001 l'immobile era così censito: Comune di MONCALIERI (F335) (TO) , Foglio 3 Particella 74 Subalterno 7. Successivamente, dal 12/07/2001 al 03/11/2016 era censito come segue: Comune di MONCALIERI (F335) (TO) , Foglio 3 Particella 74 Subalterno 10.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.473,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.473,53
Data di conclusione della relazione:	04/11/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Lo scrivente, ottenuto il certificato di residenza degli esecutati, procedeva all'invio delle raccomandate con avviso di ritorno al fine di informarli della data in cui si sarebbe svolto il sopralluogo sul bene oggetto della presente procedura (all. 1).

Veniva effettuato un primo accesso in data 28.02.2025 senza esito; un secondo in data 25.06.2025 sempre senza esito stante il perdurare dell'assenza degli esecutati: all'esito di tale sopralluogo veniva richiesta all'Ill.mo Giudice l'autorizzazione all'accesso forzoso. Ottenuta tale autorizzazione in data 09.10.2025 veniva eseguito l'accesso forzoso all'immobile stante sempre l'assenza degli esecutati.

Al momento del sopralluogo, esperito in data 09.10.2025, l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare risultava libera da persone e cose e non vi era traccia all'interno degli esecutati sebbene gli stessi risultino ancora residenti nell'immobile come risulta dai certificati di residenza reperiti (all. 1). Il tutto risulta meglio chiarito nei verbali delle operazioni peritali allegato (all. 1). A tutti gli effetti l'immobile risulta quindi ancora formalmente occupato dagli esecutati.

Le operazioni pertanto proseguivano sull'immobile sito in MONCALIERI (TO), VIA PASTRENGO 92 TER verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche (all. 2) e la misurazione dei locali, confrontando la documentazione reperita nel corso degli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dall'Ill.mo Giudice.

Veniva poi esperita un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate (all.3) da cui risulta che per l'immobile in oggetto non sono in essere nè contratti di locazione nè di comodato d'uso.

L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) (all. 5).

Per quanto esaminato non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020.

Lo scrivente prendeva anche contatto con l'Amministratore di Condominio al fine di verificare la situazione debitoria aggiornata degli esecutati (all. 10) e recuperare copia del Regolamento di Condominio (all. 9).



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

LO SCRIVENTE ESEGUIVA ANCORA ULTERIORE INDAGINE IPOTECARIA (ALL. 11) PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE AL FINE DI VERIFICARE EVENTUALI ULTERIORI FORMALITA' E/O GRAVAMI: NULL'ALTRO VENIVA REPERITO COME RISULTA DALLA NOTA ALLEGATA (ALL. 11).

Inoltre, con l'atto di intervento del 27.05.2025 l' *** DATO OSCURATO ***), premesso che l'esponente è creditrice nei confronti del/gli esecutato/i per debiti iscritti a ruolo ex art. 12 del D.P.R. 602/1973 e che dichiara di intervenire nella presente procedura in relazione al proprio credito ex art. 76 del D.P.R. 602/1973, oltre agli ulteriori interessi di mora che saranno determinati ai sensi di legge e che verranno quantificati in sede di precisazione dei crediti, determinandone l'ammontare distinguendo l'importo al privilegio ed al chirografo, chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata e determina il proprio credito in € 72.497,82 per quote al chirografo - di cui capitale € 65.653,43 - per crediti specificati negli estratti di ruolo, riportati in allegato nell'istanza di intervento, in capo al debitore esecutato *** DATO OSCURATO *** .

In ogni caso si riserva di esercitare il diritto di surroga previsto dall'art. 51 del D.P.R. 29.09.1973, n. 602, ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 26.02.1999, n. 46.



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 30/05/2005 a firma di Notaio dottoressa Fernanda Perosino ai nn. 47147/19396 di repertorio, iscritta il 13/06/2005 a Torino 2 ai nn. 27601/5498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 127500.

Importo capitale: 85000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Lo scrivente precisa che tale ipoteca è stata rinnovata con: ISCRIZIONE del 10/04/2025 - Registro Particolare 2747 Registro Generale 15099 Pubblico ufficiale PEROSINO FERNANDA Repertorio 47147/19396 del 30/05/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5498 del 2005

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 11567 di repertorio, trascritta il 03/06/2024 a Torino 2 ai nn. 23219/17658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario di Torino

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:	€. 550,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.202,07
Millesimi condominiali:	80

Ulteriori avvertenze:

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo qui indicato, riferito allo scrivente da parte dell'amministratore (all. 10) è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Il bene comprende una quota di proprietà delle parti comuni dello stabile compendiate





la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio (all. 9).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2005), con atto stipulato il 30/05/2005 a firma di Notaio dottoressa Fernanda Perosino ai nn. 47146/19395 di repertorio, trascritto il 13/06/2005 a Torino 2 ai nn. 27600/17784.

Acquisto avvenuto in regime di comunione legale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2005), con atto stipulato il 30/05/2005 a firma di Notaio dottoressa Fernanda Perosino ai nn. 47146/19395 di repertorio, trascritto il 13/06/2005 a Torino 2 ai nn. 27600/17784.

Acquisto avvenuto in regime di comunione legale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2001 fino al 30/05/2005), con atto stipulato il 19/07/2001 a firma di Notaio Dottor Bruno Baglio ai nn. 101936 di repertorio, trascritto il 25/07/2001 a Torino 2 ai nn. 28298/18460

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA SOSTANZIALMENTE COSI' COME RAPPRESENTATA NEGLI ELEBORATI DI PROGETTO AL NETTO DI ALCUNE IRREGOLARITA' RILEVATE NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO DI CUI SI DIRA'.

VENIVA ESEGUITO ACCESSO AGLI ATTI PRESSO L'ARCHIVIO EDILIZIO DEL COMUNE DI MONCALIERE REPERENDO IL PERMESSO DI COSTRUIRE E LA DOMANDA DI AGIBILITA': DI QUANTO INDIVIDUATO VIENE ALLEGATO ESTRATTO (ALL. 8 A/B).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **Permesso di Costruire n. 215-1954**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di casa di uso abitazione a 3 piani fuori terra, presentata il 25/10/1954 con il n. 10369 di protocollo, rilasciata il 14/12/1954 con il n. 215 di protocollo, agibilità del 11/12/1956

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA





Sono state rilevate le seguenti difformità: **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (normativa di riferimento: DPR 380/01, REGOLAMENTO EDILIZIO DI MONCALIERI, PIANO REGOLATORE GENERALE)

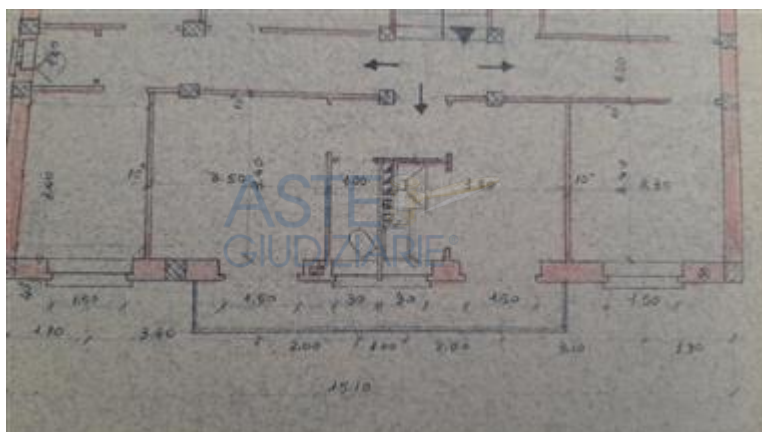
Le difformità sono regolarizzabili mediante: **PRESENTAZIONE DI PRATICA DI CILA IN SANATORIA AL FINE DI REGOLARIZZARE LA DISTRIBUZIONE INTERNA DIFFERENTE. IN OGNI CASO OCCORRERA' PRELIMINARMENTE VERIFICARE CON L'UFFICIO TECNICO COMUNALE LE MODALITA' OPERATIVE DI TALE REGOLARIZZAZIONE.** In ogni caso i costi indicati per la regolarizzazione si ritengono sostanzialmente pari a quelli eventualmente necessari alla messa in pristino rispetto a quanto autorizzato in origine.

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

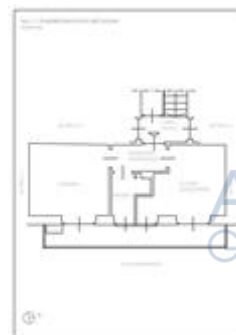
Costi di regolarizzazione:

- ONERI TECNICI: €2.500,00
- SANZIONE: €1.000,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI



ESTRATTO PLANIMETRIA DA PERMESSO DI COSTRUIRE



STATO DEI LUOGHI RILEVATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**
Le difformità sono regolarizzabili mediante: **PRESENTAZIONE DI PRATICA EDILIZIA DOCFA PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA E SCORPORO DELLA CANTINA CON LA CREAZIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE AUTONOMA.**

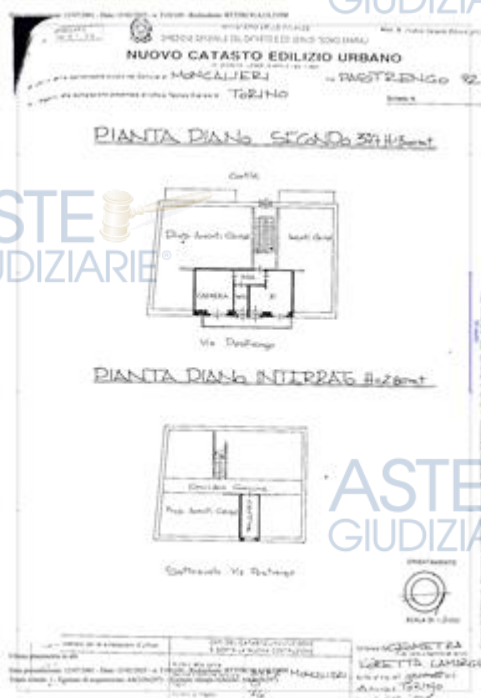
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- ONERI TECNICI: €1.000,00
- DIRITTI CATASTALI: €140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE





PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONCALIERI VIA PASTRENGO 92 TER

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONCALIERI VIA PASTRENGO 92 TER, della superficie commerciale di **35,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO OVVERO UN APPARTAMENTO SITO IN *** DATO OSCURATO *** E COMPOSTO DA INGRESSO/DISIMPEGNO, SOGGIORNO CON ANGOLO CUCINA, CAMERA, BAGNO, BALCONE LATO STRADA E CANTINA AL PIANO INTERRATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300 CM..Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 326 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 243,25 Euro, indirizzo catastale: VIA PASTRENGO 92, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/11/2016 Pratica n. TO0368239 in atti dal 03/11/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.



153503.1/2016) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 3 pla 74 sub 10 per allineamento mappe

Coerenze: VANO SCALA, ALTRA U.I., VIA PASTRENGO, ALTRA U.I

Si segnala che in precedenza e fino al 12.07.2001 l'immobile era così censito: Comune di MONCALIERI (F335) (TO) , Foglio 3 Particella 74 Subalterno 7. Successivamente, dal 12/07/2001 al 03/11/2016 era censito come segue: Comune di MONCALIERI (F335) (TO) , Foglio 3 Particella 74 Subalterno 10.



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.



FACCIATA ESTERNA FRONTE VIA PASTRENGO



SOGGIORNO/ANGOLO CUCINA



BAGNO



CAMERA





CANTINA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



FOTO AEREA DELL'AREA

SERVIZI

teatro

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 3 KILOMETRI

ferrovia distante 1 KILOMETRO

al di sopra della media



nella media



tecnico incaricato: Federico Ratti

Pagina 9 di 15





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO OVVERO UN APPARTAMENTO SITO IN *** DATO OSCURATO *** E COMPOSTO DA INGRESSO/DISIMPEGNO, SOGGIORNO CON ANGOLO CUCINA, CAMERA, BAGNO, BALCONE LATO STRADA E CANTINA AL PIANO INTERRATO. ALL'UNITA' IMMOBILIARE SI ACCEDE DA UN VANO SCALA CONDOMINIALE PRIVO DI ASCENSORE RIFINITO AD INTONACO CIVILE CON PAVIMENTO IN MARMO. ALLA CANTINA SI ACCEDE DAL PIANO TERRA ATTRAVERSO UNA PORTA DI ACCESSO DEDICATA.

L'UNITA' IMMOBILIARE E' SITA NEL COMUNE DI MONCALIERI NELLE VICINANZE CON IL CONFINE DEL COMUNE DI NICHELINO. L'EDIFICIO E' UN PICCOLO CONDOMINIO POSTO IN UNA TRAVERSA DELLA VIA PASTRENGO, ARTERIA TRAFFICATA E CHE COLLEGA MONCALIERI CON NICHELINO, A POCHE DECINE DI METRI DAL TEATRO "FONDERIE LIMONE". L'ACCESSO E' SITO DA UNA ZONA CON TRAFFICO ESCLUSIVAMENTE LOCALE. IN ZONA SONO PRESENTI SERVIZI PUBBLICI E NEGOZI.

IL FABBRICATO SIA SUL FRONTE STRADA SIA SUL LATO INTERNO, SI PRESENTA IN CONDIZIONI ORDINARIE. LA COPERTURA E' A FALDE; LA FACCIATA LATO ESTERNO E' IN INTONACO CON ZOCCOLATURA DEL PIANO TERRENO IN PIETRA; LA FACCIATA VERSO IL CORTILE E' AD INTONACO TINTEGGIATO. AL VANO SCALA SI ACCEDE ATTRAVERSANDO L'ANDRONE D'INGRESSO ED IL CORTILE INTERNO.

L'APPARTAMENTO E' SITO AL PIANO SECONDO, ED E' COMPOSTO DA UN INGRESSO/DISIMPEGNO, SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA, BAGNO E BALCONE VERSO LA VIA.

LE CONDIZIONI INTERNE DELL'APPARTAMENTO SONO GENERALMENTE BUONE. I PAVIMENTI SONO IN PIASTRELLE CERAMICHE; LE PARETI SONO TRATTATE AD INTONACO CIVILE E TINTEGGIATE. LE PARETI DEL BAGNO SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE COSI' COME L'ANGOLO COTTURA. IL BAGNO E' COMPLETO E DOTATO DI FINESTRA. GLI IMPIANTI IDROSANTARIARIO ED ELETTRICO SONO SOTTOTRACCIA MA PRIVI DI DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'.

IL RISCALDAMENTO E' CENTRALIZZATO; LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA E' AUTONOMA CON CALDAIA A GAS POSTA SUL BALCONE (PER LA QUALE NON SI E' REPERITA DOCUMENTAZIONE NEMMENO PER LE VERIFICHE PERIODICHE OBBLIGATORIE E CHE PER QUANTO OSSERVATO APPARE DATATA E RAGIONEVOLMENTE NO NRISPETTANTE GLI ODIERNI LIMITI DI LEGGE). PARTE DEI TUBI DI ALIMENTAZIONE DEI RADIATORI SONO A VISTA E CORRONO LUNGO LE PARETI.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN PVC CON VETRI DOPPI E DI RECENTE INSTALLAZIONE. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO. LA PORTA D'INGRESSO E' IN LEGNO DI TIPO BLINDATO.

IN GENERALE LE CONDIZIONI SONO BUONE COME ANCHE SI DEDUCE DALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA (ALL. 2).

LA CANTINA, POSTA AL PIANO INTERRATO, E' DI DIMENSIONI ORDINARIE CON PORTA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IN METALLO, PARETI INTONACATE, PICCOLA FINESTRELLA E PUNTO LUCE.



FACCIATA INTERNA CON INGRESSO AL VANO SCALA



PORTONCINO BLINDATO
D'INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BALCONE VERSO VIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Federico Ratti

Pagina 11 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





codice zona: D1

microzona: 7

tipologia prevalente "abitazioni civili"

destinazione "residenziale"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2025, indica in quella zona per abitazioni di tipo economico in normali condizioni, un intervallo di valore di €/mq. 890,00 – 1.350,00, con un valore medio pari ad €/mq. 1.120,00.

La banca dati del Borsino Immobiliare ultimo aggiornamento, indica per appartamenti in condizione come quello in oggetto (in stabili di 2° fascia) un valore medio pari ad €/mq. 819,00.

La banca dati del Borsino FIMAA ultimo aggiornamento, indica per appartamenti in condizione come quello in oggetto (economici in fabbricati modesti) un intervallo di valore di €/mq. 800,00 – 1.250,00, con un valore medio pari ad €/mq. 1.025,00.

Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €/mq. 1.280,00, con un mercato comunque in stallo a causa della perdurante crisi del settore immobiliare.

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi acquisiti non sono rappresentativi di veri immobili comparabili ma sono un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte e valore unitario medio €/mq.

valori O.M.I.: 1.120,00

valori Borsino Imm.: 819,00

valori Borsino FIMAA.: 1.025,00

valori di mercato: 1.280,00

valore unitario medio ponderato €/mq.

$(1.120,00 + 819,00 + 1.025,00 + 1.280,00)/4 = 1.061,00$

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione del fabbricato: il fabbricato si presenta in ORDINARIE condizioni di manutenzione generale;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: l'appartamento si presenta in BUONE condizioni;

livello di piano: trattandosi di un secondo piano privo di ascensore, si applica una RIDUZIONE

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Tutto ciò premesso:

caratteristiche - valutazione - punteggio

stato di manutenzione del fabbricato = ordinario = 0,95

stato di manutenzione dell'unità immobiliare = buone = 1





livello di piano = riduzione = 0,88

punteggio medio totale = 0,836

valore unitario medio ponderato = €/mq 1.061,00

valore unitario medio ponderato corretto in arrotondamento = €/mq 887 = (€/mq 1.061,00 * 0,836)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,19 x 887,00 = 31.213,53



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.213,53

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.213,53



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MONCALIERI, ufficio del registro di TORINO 2, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 2, ufficio tecnico di MONCALIERI, agenzie: MONCALIERI, osservatori del mercato immobiliare MONCALIERI

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	35,19	0,00	31.213,53	31.213,53
				31.213,53 €	31.213,53 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO NON RISULTA DIVISIBILE.



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

€ 4.740,00



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

€ 26.473,53

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:

€. 0,00

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

€. 26.473,53

data 04/11/2025



il tecnico incaricato
Federico Ratti

