



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE



N. 388/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA

dato oscurato



DEBITORE

dato oscurato



GIUDICE

DOTT.SA FRANCESCA ALONZO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 388/2024 R.G.E.
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A

Nel comune di Torino (TO) ubicato in **Via Aosta n. 20bis**,

1. Appartamento facente parte dello stabile sito in Torino, via Aosta civico n. 20 bis così composto:

- **Al piano terzo** (quarto fuori terra) **appartamento** composto di ingresso, una camera, soggiorno-cucina e servizio igienico.
Coerenze: via Aosta, proprietà Torretta o aventi causa, cortile comune, vano scala, vano ascensore, pianerottolo ed altro alloggio del piano.
- **Al piano cantine:** un locale ad uso **cantina**
Coerenze: corridoio comune, altra cantina, locale ascensore, altra porzione di corridoio ed ancora altra cantina.

Detti locali sono censiti al

- Catasto Fabbricati - **Foglio: 1185 Particella: 142 Sub.: 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, totale 65 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 441,57, indirizzo catastale: via Aosta n.20 bis piano S1-3
Intestato: *dato oscurato*, proprietà per 1/1

Derivante da:

Variazione del 25/05/2016 Pratica n. TO0186755 in atti dal 25/05/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 73815.1/2016).

Precedente identificazione dell'immobile Foglio: 171 Particella: 942 Sub.: 8 Variazione del 13/06/2013 Pratica n. TO0225621 in atti dal 13/06/2013 bonifica identificativo catastale (n. 123649.1/2013)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori	3,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva:	65,10 m ²
	Arr. 65,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.000,00
Valore di vendita giudiziaria degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 61.000,00
Data della valutazione:	03.01.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'accesso a un l'immobile è avvenuto in data 10 ottobre 2024 unitamente al nominato

custode: il sopralluogo è avvenuto alla presenza del Sig. *dato oscurato*, incaricato da parte della debitrice esecutata.

La ricerca di relativi contratti di locazione, richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, ha dato esito negativo.

4. VICOLI E ONERI GIURIDICI

In base alla certificazione notarile agli atti, a firma del Notaio Pierpaolo Siniscalchi del 09.07.2024, si rilevano le formalità di seguito elencate.

Le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 tassa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 tassa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione del 29/07/2022 ai nn.34558/6291**

Ipoteca giudiziale di € 16.100,00 a favore del *dato oscurato*

Contro *dato oscurato* per la quota di 1/1 di proprietà.

derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino Repertorio 1155/2021 del 22/02/2021 a garanzia di una somma di € 8.072,68.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: -

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: -

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Atto di vincolo del 25/02/1966 rep.13746/6918 registrato a Torino il 17/03/1966 al n.6165/1052, trascritto il 28/03/1966 ai nn.11087/8407 "atto di regolamento di confini e servizi e costituzione di vincoli edilizi" tra confinanti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione del 28/10/2014– ai nn. 32558/4414**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto notaio Sibille Alessia di Torino del 21/10/2014, rep.11562 raccolta n.9512, garanzia di un mutuo di € 50.000,00

A favore di banca *dato oscurato*

Contro *dato oscurato* per la quota di 1/1 di proprietà.



4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento Immobiliare del 27/06/2024 – ai nn. 26442/20722**

nascente da verbale di pignoramento immobili Repertorio 10130 del 06/05/2024 emesso da Corte di Appello di Torino

A favore di *dato oscurato*

Contro *dato oscurato* per la quota di 1/1 di proprietà.

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 consuntivo al 2023 € 1.324,77

Spese di riscaldamento € 1.274,94

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute (decorazione scale): € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 10.380,57

Spese di riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia € 7.869,94

Non sono state comunicate spese straordinarie già deliberate da parte dell'amministratore di stabile.

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Vincoli condominiali: Regolamento di condominio depositato ai rogiti del Notaio Mario Muzzi rep.38169/14796 del 03/07/1975.

L'appartamento ha 70 millesimi. Dalla disamina del regolamento non emergono particolari vincoli o divieti riferiti all'unità immobiliare se non i comuni generalmente normati.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca dati Regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

dato oscurato proprietà per 1/1

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:



A *dato oscurato*, la quota 1/1 di piena proprietà è pervenuta

- **atto di compravendita** del 21/10/2014, rep. n. 11561/951, a rogito Notaio Alessia Sibille di Torino, **trascritto il 28/10/2014 ai nn. 32556/24696**

contro *dato oscurato* e *dato oscurato*, coniugi proprietari della quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale.

Ai signori *dato oscurato* e *dato oscurato*, coniugi, proprietari della quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale, l'immobile pervenne per

- **atto di compravendita** del 12/09/1975, rep. n. 38337, a rogito Notaio Silvana Castiglione di Torino, **trascritto il 20/09/1995 ai nn. 21456 reg. part.**

Contro *dato oscurato*, *dato oscurato*, *dato oscurato*

Immobile in Torino, NCEU foglio 171, particella 942, sub.8

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO) delle pratiche definite e valide, sono emerse autorizzazioni edilizie di seguito elencate.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'edificio che ricomprende l'unità immobiliare oggetto della presente è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

- prot. 1959-1-70068 del 24-02-1959 Licenza di costruzione di Casa a 6 p.f.t., n. provvedimento 563 del 21-04-1959
- prot. 1960-2-20021 del 02-04-1960, Licenza di Abitabilità n. provvedimento 409 del 06-05-1971
- prot. 1966 1 30104 del 13-04-1966, Vincolo Edilizio per determinazione dei passaggi e dei confini del 21-11-1968
- prot. 2014-20-12119 del 23-07-2014, C.I.L.A. per opere interne da realizzarsi consistenti nella rimozione della muratura che delimita l'angolo cottura (TUE art. 6-2 lett. A) del 23-07-2014

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade nel PRGC in zona "Misto M1" all'interno della quale sono ricompresi tutti i tipi di intervento punto è sempre sentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi al loro interno.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia: il fabbricato ricade in: Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P) ed è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

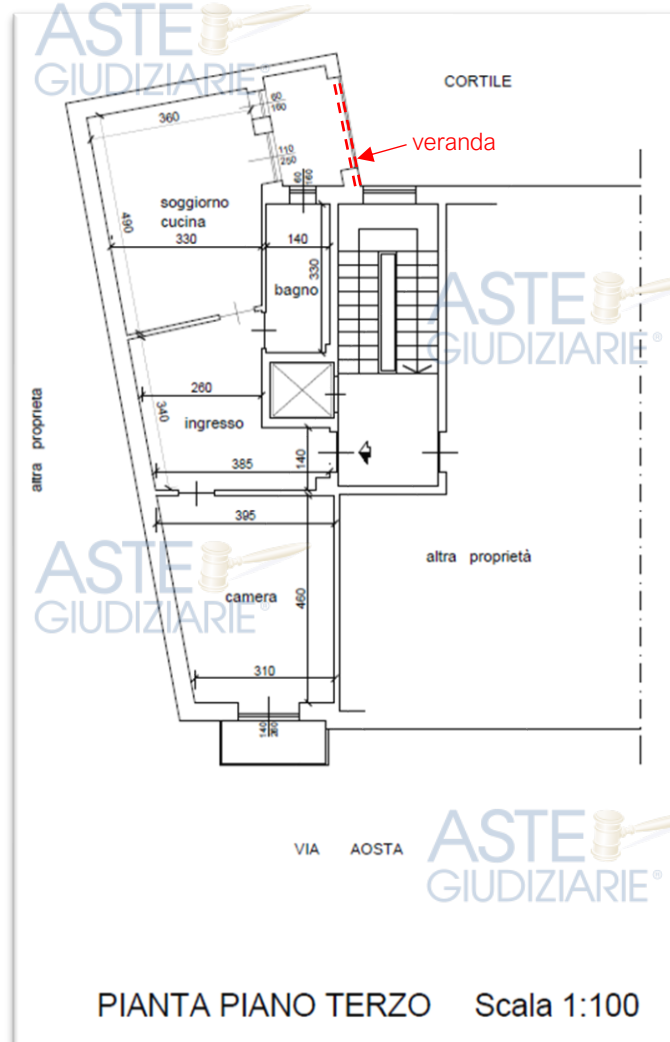
Non sono presenti altri vincoli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA¹:

APPARTAMENTO: La corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e il progetto approvato, la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. 2014-20-12119 del 23-07-2014, ha avuto esito negativo poiché **sul balcone lato cortile è stata riscontrata una veranda non autorizzata: l'immobile non è conforme.**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si fa presente che gli importi stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici. La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519) e in aderenza al D.L. 69/2024, decreto salva-casa, convertito nella L. 105/2024, che ha introdotto nell'art. 34-bis "Tolleranze costruttive" i commi 1-bis), 1-ter), 2-bis), 3-bis) e 3-ter) .

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 1 – estratto Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. 2014-20-12119 del 23-07-20

Dalla ricerca in Archivio Edilizio non emerge il Progetto Unitario ("Progetto Tipo") che occorre depositare nei casi di fabbricati composti da più unità immobiliari: il deposito deve avvenire con procura dell'Amministratore pro tempore del condominio.

Veranda da sanare: la procedura prevista dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01 per immobili non soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/04: ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda ovvero per le verande installate in assenza di titolo in periodo successivo alla approvazione del progetto tipo e conformi ad esso. La veranda pertanto non è sanabile.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile:

Per ottemperare alle prescrizioni urbanistiche, si rende necessaria la rimozione della veranda sul balcone del lato cortile.

Costi di regolarizzazione:

- Costi edili € 1.000,00
- Pratiche edilizie: oneri professionali € 0.00

CANTINA:

La corrispondenza tra lo stato attuale del locale cantina e il progetto approvato nel quale viene rappresentata (prot. 1959-1-70068 del 24-02-1959 Licenza di costruzione di Casa a 6 p.f.t., n. provvedimento 563 del 21-04-1959) ha avuto esito negativo poiché, pur essendo correttamente rappresentata dal punto di vista catastale, **la cantina è difforme** dal progetto approvato.

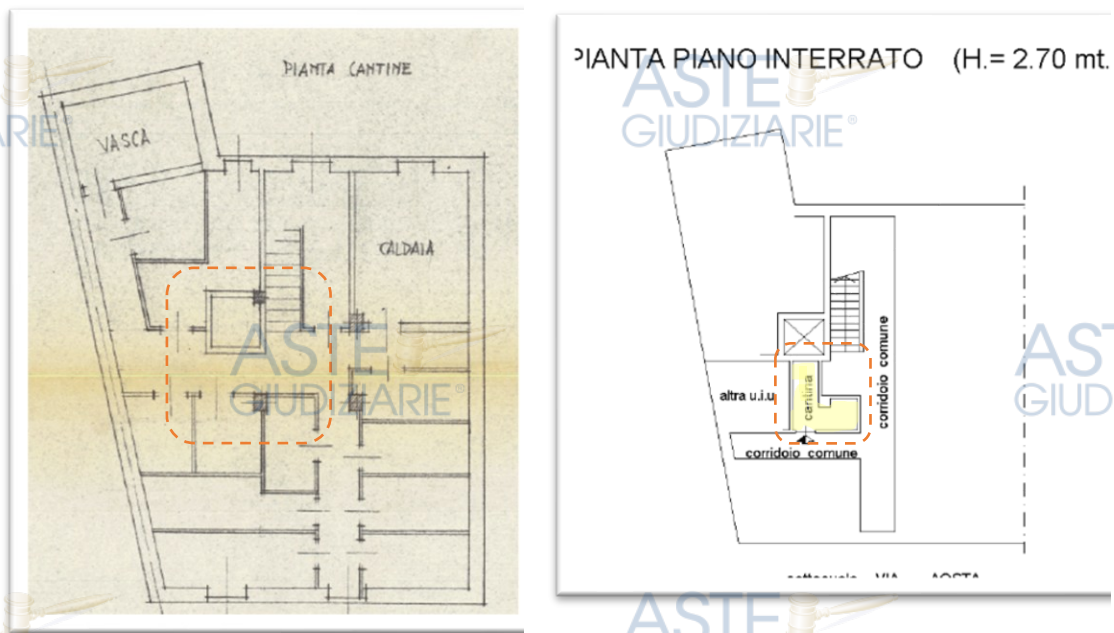


Figura 2 - Licenza di costruzione di Casa a 6 p.f.t., n. provvedimento 563 del 21-04-1959 (a sinistra) ed estratto catastale con la cantina regolarmente rappresentata (a destra)

Dalle planimetrie allegate al regolamento di condominio si notano altre difformità in merito a forma e consistenza (oltre che ad assegnazione).

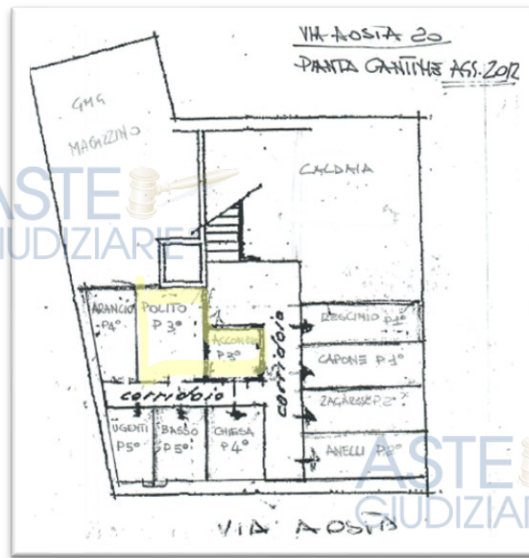


Figura 3 – estratto planimetria piano cantine allegata al regolamento di condominio

Il CTU evidenzia che parte della cantina, corrispondente alla parte di dimensioni inferiori, è parzialmente occupata da impianti condominiali e la parte superiore dei tramezzi verso il corpo scale è stata demolita per permettere il passaggio degli impianti condominiali.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE²:

La planimetria catastale dell'appartamento è conforme rispetto allo stato rilevato.

La planimetria catastale della cantina è conforme rispetto allo stato rilevato **ma difforme** rispetto a quanto legittimato.

L'immobile risulta parzialmente non conforme, ma regolarizzabile.

Essendo tutto il piano difforme, interessando parti comuni, resta a carico del Condominio procedere alla regolarizzazione di tutto il piano cantine.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 0,00
- diritti di segreteria: € 0,00 ad unità immobiliare

² Si fa presente che gli importi stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici. La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERZO (H.= 3.00 mt.)

PIANTA PIANO INTERRATO (H.= 2.70 mt.)

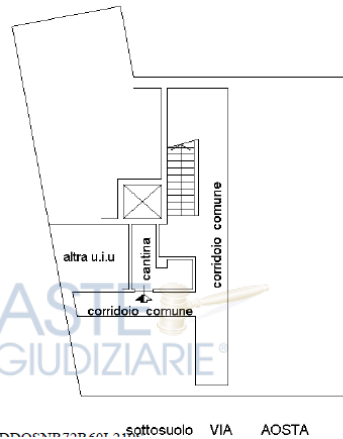


Figura 4 – estratti planimetria catastale

8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

BENI IN TORINO – VIA AOSTA N. 20BIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Nel comune di Torino, ubicato in via Aosta n. 20 bis,

2. Appartamento facente parte dello stabile sito in Torino, via Aosta civico n. 20 bis così composto:

- **Al piano terzo** (quarto fuori terra) **appartamento** composto di ingresso, una camera, soggiorno-cucina e servizio igienico.
Coerenze: via Aosta, proprietà Torretta o aventi causa, cortile comune, vano scala, vano ascensore, pianerottolo ed altro alloggio del piano.
- **Al piano cantine:** un locale ad uso **cantina**
Coerenze: corridoio comune, altra cantina, locale ascensore, altra porzione di corridoio ed ancora altra cantina.

Detti locali sono censiti al

- Catasto Fabbricati - **Foglio: 1185 Particella: 142 Sub.: 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, totale 65 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 441,57, indirizzo catastale: via Aosta n.20 bis piano S1-3
Intestato: *dato oscurato*, proprietà per 1/1

Derivante da:

Variazione del 25/05/2016 Pratica n. TO0186755 in atti dal 25/05/2016 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 73815.1/2016)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel comune di Torino, quartiere Aurora/Barriera di Milano, zona semicentrale prossima a corso Palermo, esattamente in via Aosta n. 20 bis, via secondaria con parcheggio non a pagamento.

Il quartiere è di tipo popolare con elevata presenza di cittadini extracomunitari. Gli interventi di riqualificazione del comune stanno lentamente cercando di riprendere dal punto di vista urbanistico e sociale l'area.

Il fabbricato ospitante l'unità immobiliare è elevato a n.6 piani fuori terra oltre piano seminterrato, al piano terra la destinazione è commerciale mentre l'ultimo piano è arretrato. Struttura portante in cemento armato e tamponamento in laterizio. Copertura in laterocemento (non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione). Strutture orizzontali in laterocemento. Esternamente la finitura è ad intonaco con inserimenti in laterizio.

Condominio dotato di ascensore.

Le due fronti laterali finite ad intonaco sono in pessimo stato, soprattutto verso il parcheggio, **lo stato generale di manutenzione delle parti comuni è discreto.**



Figura 5 – edificio in via Aosta n. 20bis



Figura 6 – edificio in via Aosta n. 20bis

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'**appartamento** è posto al piano terzo e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno. Due balconi di cui uno, verso il cortile, chiuso di veranda.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio dotati di tapparelle in pvc; la porta di accesso è in legno di tipo semplice non blindata.

Pavimenti e rivestimenti in marmo originari dell'epoca costruttiva; il bagno e il soggiorno-cucina sono stati oggetto di manutenzione ordinaria non recente e i pavimenti sono stati sostituiti da piastrelle in ceramica.

In particolare, in cucina, la pavimentazione evidenzia crepe e rotture varie dovute verosimilmente al battuto di alloggiamento non correttamente realizzato. Il lato ospitante l'angolo cottura è rivestito in piastrelle.

Nel bagno sono presenti il lavabo, water, bidet e doccia; pareti rivestite in ceramica.

Porte interne in legno con riquadri in vetri originarie dell'epoca di costruzione.

Riscaldamento di tipo centralizzato con contabilizzazione, tubazione esterna passante, acqua calda fornita da boiler a gas installato nella veranda con tubazione che scarica verso l'esterno con foro passante nella struttura della veranda.

Sul balcone dotato di veranda in alluminio e vetro, pavimentato con la stessa finitura della cucina, è presente anche l'attacco per la lavatrice e sono presenti prese elettriche.

Il citofono dell'alloggio non è funzionante. Le certificazioni di conformità degli impianti, su richiesta, non sono state fornite.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è discreto.

La **cantina** è realizzata con tramezzi di mattoni privi di intonaco, ha una forma ad L e in parte ospita impiantistica di tipo condominiale: per permetterne il passaggio e la manutenzione, una porzione di parte alta dei tramezzi non è stata realizzata (o demolita).

L'accesso è per mezzo di porta in legno (sulla quale è impresso il n.5) e all'interno è presente l'impianto di illuminazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 7 - ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

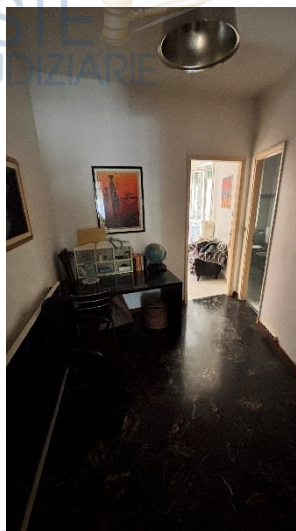


Figura 8 - ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 9 - soggiorno-cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 10 - balcone verandato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 11 - camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 12 - bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

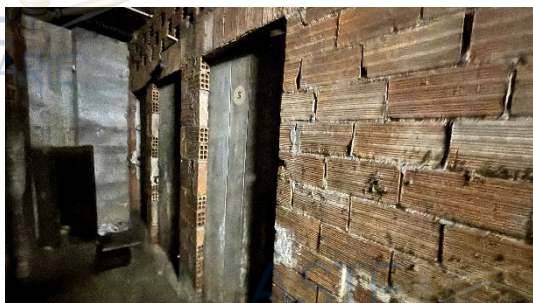


Figura 13 - cantina



Figura 11 - esterno cantina



Figura 15 - interno cantina

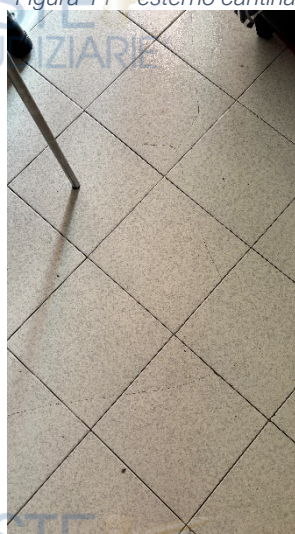


Figura 16 - piastrelle crepate in soggiorno-cucina

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Da ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica per scadenza del precedente in data 01/08/2024.

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

DESTINAZIONE	SUP. TOTALE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
appartamento	62,00	1,00	62,00
balconi	7,00	0,30	2,10
cantina	4,00	0,25	1,00



Superficie commerciale mq	65,10
Con arrotondamento: Superficie commerciale mq	65,00

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Fonte	Indirizzo	Cons. mq	Valore complessivo	Valore unitario	Sconto trattativa	Valore complessivo scontato 10% trattativa di mercato
annuncio immobiliare	Via Bra 10	55	€ 60.000,00	1090,00	10%	€ 54.000,00
annuncio immobiliare	Via Aosta 29	60	€ 69.000,00	1150,00	10%	€ 62.100,00
annuncio immobiliare	Via G. Camino 7	65	€ 70.000,00	1076,74	10%	€ 63.000,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Omi Agenzia Entrate- Semicentrale/Palermo: appartamenti di tipo economico 700,00 € - 1.050,00 €
- Osservatorio Fiaip Torino: 820,00 € - 1.180,00 € (appartamenti da ristrutturare)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, in relazione all'attuale mercato immobiliare nel comune di riferimento. Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. 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 % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata dalla normale pratica estimativa; generalmente si considera corretta una divergenza entro il 7%.

L'immobile in esame è in discreto stato di manutenzione, si applica in via cautelativa una decurtazione per assenza di garanzia per vizi in merito alla situazione di conformità edilizia.

Si considerano comparabili simili nelle caratteristiche principali nella zona limitrofa. Al prezzo richiesto si applica una riduzione del prezzo del 10% per sconto di trattativa.

VALORE DI MERCATO (OMV):



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Bra 10	via Aosta 29	via G. Camino 7	via Aosta 20 bis	Via
Distanza dal soggetto di stima	0,5	0,5	0,5	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	60.000,00	69.000,00	70.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)				-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	54.000,00	62.100,00	63.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	55,00	60,00	65,00	65,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	1	2	3	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) 1=cadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo	3	3	3	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)	0,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	0,50%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	12.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	25
	vita utile di un servizio igienico (anni)	30
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	15.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	55,00	Prezzo marginale	€ 981,82	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	60,00	Prezzo marginale	€ 1.035,00	Prezzo marginale assunto : € 969,23
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	65,00	Prezzo marginale	€ 969,23	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	65,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-45,00	-51,75	-52,50
Superficie principale/ragguagliata (*)	969,23	969,23	969,23
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Livello di piano	270,00	310,50	315,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	540,00	621,00	630,00
Qualità	540,00	621,00	630,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	54.000,00	62.100,00	63.000,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	9.692,31	4.846,15	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	270,00	621,00	315,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	63.962,31	67.567,15	63.315,00

Prezzo corretto medio (€.)	64.948,00
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	6,72%
---	-------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 64.948,00
spese tecniche	-€ 1.000,00
assenza garanzia per vizi 5%	-€ 3.247,00
Totale	€ 60.701,00
arrotondamento	€ 299,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 61.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

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: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 61.000,00
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

In esecuzione del gradito incarico ricevuto, lo scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone a deferente disposizione dell'Ill.mo G.E.

Con osservanza,
Torino, 03.01.2025

Il Tecnico Incaricato