



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

424/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

dell' 08/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

arch. Francesca Raffo

CF: RFF FNC 80D69 A182P

con studio in TORINO (TO) Via Baretti, 36

telefono: 0117630384

email: francesca.raffo@occamstudio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 424/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento a PIOSSASCO (TO), via Volvera 1/5, della superficie commerciale di **95 mq** circa
Box auto a PIOSSASCO (TO), via Volvera 1/14, della superficie commerciale di **19 mq** circa

intestati a:

DATO OSCURATO, proprietà quota di $\frac{1}{2}$

DATO OSCURATO, proprietà quota di $\frac{1}{2}$

Gli immobili fanno parte del complesso edilizio in Piossasco, via Volvera 1 (interni dall'1 al 14 compresi), denominato "Residenza Alina", comprendente un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare elevato a due piani fuori terra con sottotetto non abitabile e piano interrato.

Più precisamente i beni in oggetto consistono in:

- con accesso da via Volvera n. 1 interno 5 **appartamento** distinto con il numero 13 nella pianta allegata al regolamento di condominio e composto da:
 - al piano terreno (1° f.t.) piccola area esclusiva e scala di accesso;
 - al piano primo (2° f.t.) cucina/pranzo, una camera e bagno
 - al piano sottotetto (3° f.t.) locale di sgombero non abitabile (allo stato attuale compartimentato in due camere, disimpegno e bagno)
- con accesso da via Volvera n. 1 interno 14 **autorimessa privata** composta da un locale al piano interrato, distinto con il numero 11 nella pianta allegata al regolamento di condominio

Identificazione catastale:

foglio 21, mappale 812, sub. 18-56, via Volvera sn, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 340,86€

foglio 21, mappale 812, sub. 33, via Volvera sn, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17mq, superficie catastale 19mq, rendita 74,63€

intestati a:

DATO OSCURATO Proprietà 1/2

DATO OSCURATO Proprietà 1/2

Coerenze appartamento: al piano terreno unità abitativa 4, passaggio pedonale, unità abitativa 3, altra proprietà; al piano primo: unità abitativa 14 unità abitativa 12

Coerenze box auto: area di manovra, autorimessa 12, unità abitativa 4, autorimessa 9/10

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie:	95,00 m ²
Consistenza commerciale box auto:	17,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€143.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.105,00
Data della valutazione:	08/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 24/11/2025, l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

4.1.4. Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine, nonché per il *Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal notaio Angelo Mascolo di Torino in data 13/12/2001, rep. 28798/2812*.

Si ricorda anche l'osservanza dei patti, clausole e condizioni contenuti nell'atto di costituzione di servitù di passaggio rogito notaio Angelo Mascolo in data 06/04/2000 rep. 22464/2216, registrato a Torino Terzo Ufficio delle Entrate in data 26/04/2000 al n. 4266.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*. In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

4.1.6. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto *non* è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 10/11/2020 ai nn.6651/38624 per concessione a garanzia di mutuo, atto notaio Angelo Mascolo in Torino del 16/11/2000 repertorio n. 24681 a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO*** – gravante su appartamento e box auto

Somma capitale: 103.291,38€

Somma totale: 206.582,76€

Ipoteca amministrativa/riscossione iscritta in data 30/01/2025 ai nn.574/3664 a favore di ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO*** per la quota di ½ di proprietà, in virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 28/1/2025 repertorio n. 12244 - gravante su appartamento e box auto

Somma capitale: 129.594,19€

Somma totale: 259.188,38€

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento esattoriale trascritto in data 16/11/2010 ai nn.45738/29261, a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO*** per la quota di ½ di proprietà, in virtù di avviso di vendita immobiliare di Equitalia Nomos S.p.a. di Torino del 15/11/2010 repertorio n. 7638 – gravante solo sull'appartamento.

Pignoramento immobiliare trascritto in data 27/06/2025 ai nn. 28272/21111 a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO*** in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Torino del 16/5/2025 repertorio n. 9996.



Altre trascrizioni: *Nessuna.*

Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. SPESE CONDOMINIALI:

Spese condominiali insolute alla data della perizia: **€. 0,00**
Le spese di gestione ordinaria ammontano a 355,42 € per l'anno 2023; a 337,19 € per l'anno 2024; a 337,19 € preventivo per il 2025.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 del Codice Civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente all'anno solare in corso e all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di condominio.

5.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO

DATO OSCURATO

a loro pervenuto per acquisto dalla ***DATO OSCURATO*** con atto di compravendita notaio Angelo Mascolo di Torino del 13/12/2001 repertorio n. 28799, trascritto il 10/01/2002 ai nn. 1109/777.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile pervenne alla ***DATO OSCURATO*** in forza di atto di compravendita del terreno rogito notaio Angelo Mascolo in data 06/04/2000 rep. 22465/2217, registrato a Torino in data 26/04/2000 al n. 4057 serie IV.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla costruzione del fabbricato:

- **Concessione Edilizia n. 189/99 rilasciata in data 06/04/2000 per la nuova costruzione del fabbricato civile**
- **Variante in corso d'opera n. 216/01 del 30/11/2001**
Data inizio lavori 10/04/2000 – comunicazione protocollo n. 6930 del 07/04/2000
Data fine lavori 08/12/2001 – comunicazione protocollo n. 22677 del 10/12/2001
- **Agibilità rilasciata in data 26/07/2010**

Relativamente ai beni in oggetto:

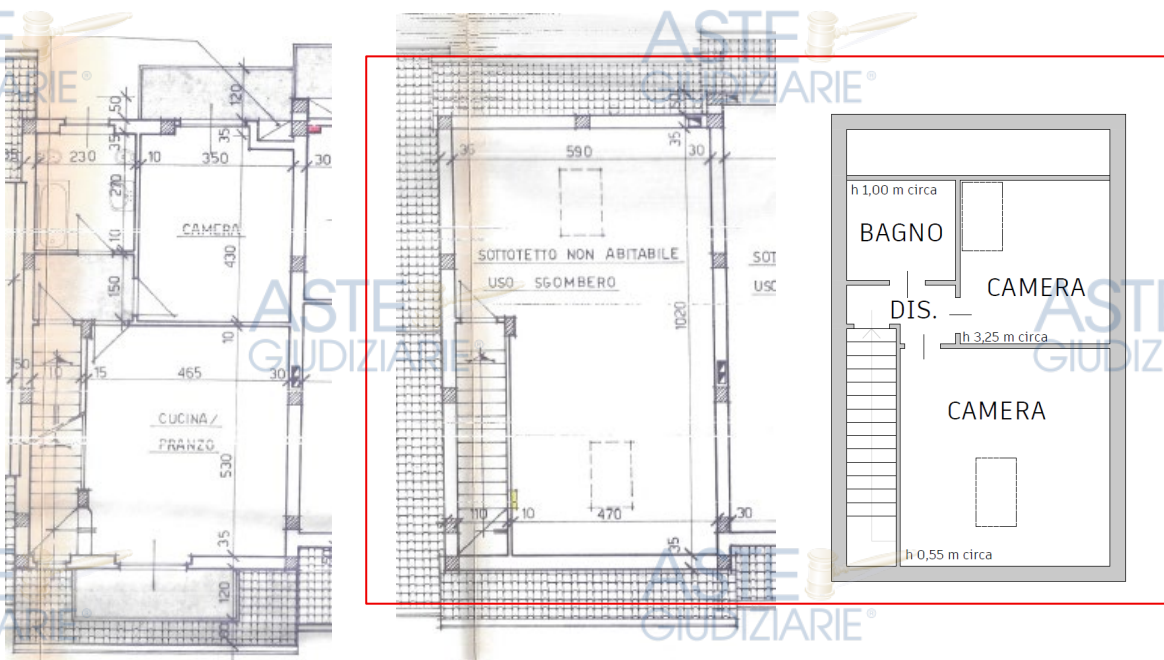
Non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie.

Dalla verifica dello stato dei luoghi è emerso che il sottotetto, originariamente autorizzato come non abitabile, è stato suddiviso mediante tramezzi interni e reso di fatto utilizzato come locale abitabile, in assenza di idoneo titolo edilizio.

Le opere realizzate costituiscono un mutamento di destinazione d'uso con opere e un aumento della superficie/volume utile, soggetti a permesso di costruire. Pertanto, l'intervento configura abuso edilizio.

Per la regolarizzazione dell'intervento, qualora compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e con i requisiti igienico-sanitari (altezze minime, rapporti aero-illuminanti, requisiti di isolamento e prevenzione incendi), sarà necessario presentare:– istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (o normativa regionale), corredata da: relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato; elaborati grafici dello stato legittimo e dello stato attuale; eventuali calcoli strutturali se le opere hanno interessato elementi portanti; pagamento della sanzione amministrativa prevista.

In caso di conformità urbanistica non sanabile, l'intervento dovrà essere ripristinato allo stato legittimo originario.



Stato legittimo – piano primo

Stato legittimo – piano secondo/sottotetto

Rilievo - piano secondo/sottotetto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Piossasco l'immobile ricade in area normativa RBA3 (codice "RBA - Residenziale consolidata ad alta densità", sottozona 3) - art. 20-6 delle NTA.

Si ricorda che ogni intervento edilizio che aumenta superfici, volumi, cambia destinazione d'uso - come rendere un sottotetto non abitabile in abitabile - è soggetto ai parametri del piano: superare gli indici (ad esempio volumetria o cubatura totale ammessa) può rendere l'intervento non sanabile.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive da quelle che sono difformità minori.

Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluenza sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verificadelle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che la trasformazione del sottotetto non abitabile in locale abitabile realizza un mutamento di destinazione d'uso con opere e un incremento di superficie/volume utile. Ai sensi della L.R. Piemonte 20/2009 (recupero dei sottotetti) e dell'art. 10 del DPR 380/2001, tale tipologia di intervento risulta soggetta a Permesso di Costruire. **Pertanto, in assenza del relativo titolo abilitativo, l'opera configura un abuso edilizio rilevante ai fini della commerciabilità ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/2001.**

Qualora l'Amministrazione accerti che la volumetria complessiva dell'edificio risulti eccedente rispetto a quella assentibile, l'intervento non sarebbe suscettibile di accertamento di conformità, **rendendosi necessario il ripristino dello stato legittimo mediante cessazione dell'uso abitativo del sottotetto.** Le tramezzature interne potranno eventualmente essere mantenute solo se qualificate come opere interne prive di rilevanza urbanistica, circostanza da verificarsi in sede comunale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale **non è conforme** per via della corretta rappresentazione del piano sottotetto.

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Si stima una spesa di circa 300€ per la sua presentazione.



BENI A PIOSSACO

VIA VOVERA n. 1

APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO 1



Appartamento a PIOSSASCO (TO), via Volvera 1/5, della superficie commerciale di **95 mq** circa
Box auto a PIOSSASCO (TO), via Volvera 1/14, della superficie commerciale di **19 mq** circa

intestati a:

DATO OSCURATO

DATO OSCURATO



Gli immobili fanno parte del complesso edilizio in Piossasco, via Volvera 1 (interni dall'1 al 14 compresi), denominato "Residenza Alina", comprendente un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare elevato a due piani fuori terra con sottotetto non abitabile e piano interrato.

Più precisamente i beni in oggetto consistono in:

- con accesso da via Volvera n. 1 interno 5 **appartamento** distinto con il numero 13 nella pianta allegata al regolamento di condominio e composto da:
 - al piano terreno (1° f.t.) piccola area esclusiva e scala di accesso;
 - al piano primo (2° f.t.) cucina/pranzo, una camera e bagno
 - al piano sottotetto (3° f.t.) locale di sgombero non abitabile (allo stato attuale compartimentato in due camere, disimpegno e bagno)
- con accesso da via Volvera n. 1 interno 14 **autorimessa privata** composta da un locale al piano interrato, distinto con il numero 11 nella pianta allegata al regolamento di condominio



Identificazione catastale:

foglio 21, mappale 812, sub. 18-56, via Volvera sn, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 340,86€

foglio 21, mappale 812, sub. 33, via Volvera sn, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17mq, superficie catastale 19mq, rendita 74,63€



intestati a:

DATO OSCURATO

DATO OSCURATO

Coerenze appartamento: al piano terreno unità abitativa 4, passaggio pedonale, unità abitativa 3, altra proprietà; al piano primo: unità abitativa 14 unità abitativa 12

Coerenze box auto: area di manovra, autorimessa 12, unità abitativa 4, autorimessa 9/10





Viste dall'esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Piossasco, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale sita in prossimità della zona centrale della città, ben servita da mezzi di trasporto e servizi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili in oggetto fanno parte del complesso residenziale di villette a schiera sito in Piossasco, via Volvera 1 interni da 1 a 15, denominato Residenza Alina e composto da diciotto unità ad uso civile abitazione, ciascuno con ingresso indipendente, e relative pertinenze, oltre a ventitré autorimesse ubicate al piano interrato dello stesso fabbricato.

L'edificio, realizzato all'inizio degli anni 2000, è elevato a due piani fuori terra, oltre a sottotetto non abitabile; la struttura portante è in calcestruzzo armato e tamponamenti in muratura, coperture a falde ricoperta in tegole, finitura principale di facciata in paramano.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano primo (secondo fuori terra). Ha ingresso, tramite cancello pedonale, su una piccola area esterna esclusiva al piano terreno dalla quale una scala a una rampa conduce al piano primo, su cui si sviluppa l'appartamento, composto da disimpegno, camera, cucina (entrambe dotate di balcone) e bagno con finestra. Un'altra scala interna conduce dalla cucina al piano superiore (sottotetto), composto da disimpegno, due camere con velux e bagno cieco. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche in tutti gli ambienti, così come i rivestimenti delle pareti del bagno e della fascia paraschizzi in cucina. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera. Le porte interne sono in tamburato impiallacciato sia con specchiatura in vetro che piene. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori. Il piano sottotetto presenta finiture e impianti alla stregua

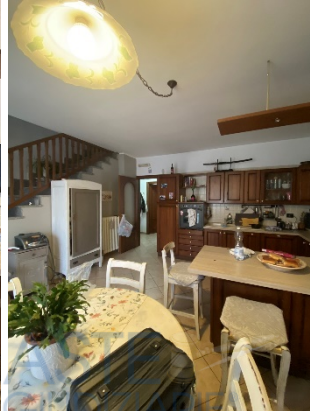
tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 9 di 14

del piano inferiore, pur non essendo previsto l'utilizzo come locale abitabile. L'unità immobiliare, costruita all'inizio degli anni 2000, versa in ottimo stato di conservazione. Completa la proprietà un box auto singolo di circa 19 mq catastali, posto al piano interrato, con accesso carraio da rampa – interno di via Volvera 1 e pedonale da passaggio prossimo all'entrata dell'abitazione.



Cucina



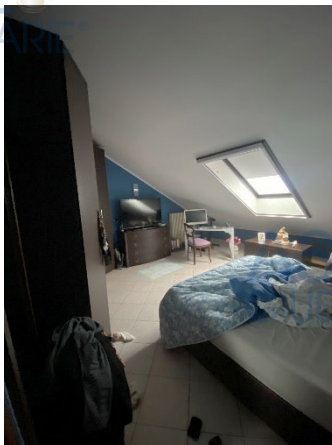
Bagno piano primo



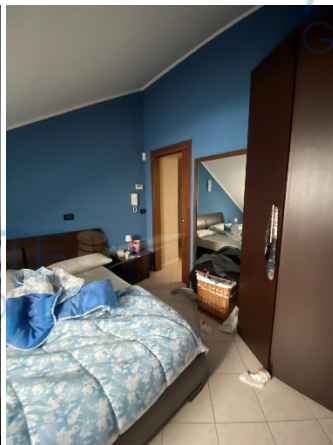
Camera (sala) – piano primo



Dettaglio serramento esterno



Camera - sottotetto



Camera - sottotetto



Bagno - sottotetto



Box auto

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	63	x	100 %	=	63,00
Balconi	9	x	30 %	=	2,70
Sottotetto – locale di sgombero	60	x	50 %	=	30,00
Totale:	133				95,70
			arrotondata per difetto		95 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e

analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: PIOSSASCO

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE%20PRODUTTIVA%20S.COM.REAL%20PINEROLO%20A%20TORINO,%20S.COM.DI%20VIGONE
Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	4,9	7,4
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	3,8	5,7
Box	Normale	550	820	L	3,2	4,8

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

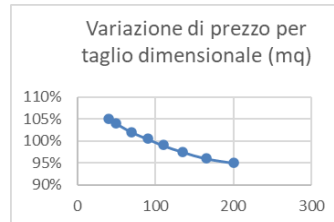
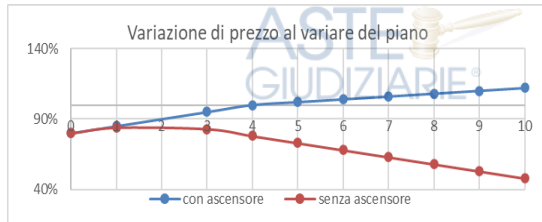
Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA				
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)				
Parametri	Immobile da stimare	1	2	3
Prezzo	-	€ 119.000	€ 145.000	€ 80.000
Superficie commerciale	95	61	99	75
Coefficiente qualità fabbricato	1	0,6	0,5	0,5
Coefficiente stato di manutenzione	1	0,5	0,6	0,6
Piano	1	1	2	4
Ascensore (si=1; no=0)	0	1	0	1
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO				
Parametri	Note	1	2	3
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 1.951	€ 1.465	€ 1.067
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	-€ 55	€ 4	-€ 16
Adeguamento per qualità fabbricato	13%	€ 102	€ 96	€ 70
Adeguamento per stato manutentivo	30%	€ 293	€ 176	€ 128
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	-€ 20	-€ 176	-€ 171
Ulteriori adeguamenti eventuali	Elementi particolari	€ 40	€ 20	€ 70
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 2.311	€ 1.585	€ 1.148
Media	€/mq	€ 1.681,00		
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 1.513,00		
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 1.510,00		

- Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 1.510,00 euro/mq.
- La consistenza del bene è pari a 95 mq circa.
- **GLI ANNUNCI PRESI IN ESAME COMPRENDONO LA VENDITA DEL BOX AUTO, CHE QUINDI VIENE CONSIDERATO NEL SEGUENTE VALORE DI STIMA**
- Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di euro 1.510,00 euro/mq * 95 mq = 143.450,00€

Si precisa che:

- La superficie è calcolata in base all'80% del valore della media del rapporto tra prezzo di offerta e superficie.
- Lo stato di conservazione è calcolato in base al costo dei lavori ipotizzati per portare l'alloggio comparato allo stato di quello in oggetto.
- Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€.143.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€.143.450,00

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

€.143.450,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcune agenzie immobiliari: Tecnocasa, Tempocasa, Studiocasa, Iad, ecc.

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
1	Appartamento con box auto	95	-	143.450,00	143.450,00
				143.450,00	143.450,00

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali comprese nella stima (vedi cap.8):

€. 0,00

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

€. 143.450,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del 10% minimo.

Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

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:

€. 14.345,00

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

€. 129.105,00

data 08/12/2025

ELENCO ALLEGATI

- 1_ scheda riassuntiva
- 2_ fotografie
- 3_ atto di acquisto
- 4_ documenti catastali
- 5_ regolamento di condominio e spese
- 6_ titoli edilizi
- 7_ ispezioni di conservatoria
- 8_ annunci immobiliari

il tecnico incaricato
arch. Francesca Raffo

