



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 520/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dr.ssa Nicoletta ALOJ



CUSTODE:

Dott.ssa Giulia BISANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Emanuela MALERBA

CF: MLRMNL74C57L219K

con studio in TORINO (TO) CORSO RE UMBERTO n. 146

telefono: 01119710118

email: emanuela.malerba@laborando.it

PEC: emanuela.malerba@geopec.it



tecnico incaricato: geom. Emanuela MALERBA

Pagina 1 di 15





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 520/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Clementi Muzio 13, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **61,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

-- al piano primo (2° f.t.): alloggio distinto con il numero arabo 7 (sette) composto da ingresso, tinello con cucinino, una camera, disimpegno, bagno e due balconi; alle coerenze di: cortile comune, altra unità immobiliare, Via Muzio Clementi, altro alloggio del piano, vano ascensore, pianerottolo e vano scala.

La pavimentazione dei locali è ovunque in grès ceramico, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. I serramenti esterni sono in pvc vetro camera protette da serrande. Al momento del sopralluogo il bagno e la camera erano privi di porte interne.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, l'impianto per la produzione di acqua calda è fornita da scaldabagno elettrico posto in apposita nicchia posta sul balcone, è inoltre presente nella camera un condizionatore. Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è di tipo semi blindato con telaio in legno.

-- al piano sotterraneo (S1): un locale cantina distinto con il numero arabo 12 (dodici) alle seguenti coerenze: sottosuolo cortile comune, altra cantina, corridoio comune ed altra cantina. La pavimentazione del locale è in battuto e le pareti sono al grezzo. La porta di accesso è in legno a grezzo.

Lo stato di manutenzione dello stabile e dell'unità oggetto di pignoramento è buona (ristrutturazione 2020). Lo stabile dispone di ascensore. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale al 1955.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dello stabile condominiale sito in Via Muzio Clementi numeri 13 e 15. Lo stabile è composto da un fabbricato con manica doppia a sette piani fuori terra di forma rettangolare con tre corpi avanzati e da un cortile di uso comune a tutte le unità immobiliari della casa e gravato di servitù di passaggio attraverso l'androne carraio a favore dei bassi fabbricati interni. Lo stabile è servito da due scale normali in marmo ed è dotato di impianto ascensore per ogni scala. Lo stabile possiede locali destinati a portineria ed abitazione custode situati nel basso fabbricato del cortile. L'immobile è formato da un piano sotterraneo comprendente le cantine delle singole proprietà immobiliari, piano terra adibito parte a negozi e parte ad abitazione, restanti piani ad abitazione nonché da un sottotetto in parte di uso comune e in parte in dotazione alle unità immobiliari. L'edificio ha fondazioni in calcestruzzo, murature a cassa vuota, struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura, la facciata principale è rivestita in serpentino sino all'intradosso del piano primo ed in parte intonacata, mosaico e piastrelle in clinker. I balconi e parte della ringhiera sono aggettanti con soletta in muratura e laterizio e l'altra parte della ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice. Il portone pedonale posto al civico 13 di Via Muzio Clementi è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni





poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 717 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 mq, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via clementi Muzio 13, piano: 1, derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,01 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.355,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.355,59
Data di conclusione della relazione:	19/03/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che le spese di cancellazione delle formalità/dei vincoli/degli oneri e dei pesi saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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 14/05/2020 a firma di Notaio Parato Alessandro ai nn. 471/366



di repertorio, iscritta il 01/06/2020 a Torino 1 ai nn. 2735/16521, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 36.554,81.

Importo capitale: 54.833,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/07/2023 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 13606/2023 di repertorio, trascritta il 18/07/2023 a Torino 1 ai nn. 31822/24718, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 782,88

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 8.386,83

Millesimi condominiali: 26,28

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio situato in Torino, Via Muzio Clementi numeri 13 e 15, di cui è parte l'immobile pignorato, è disciplinato dal regolamento di Condominio depositato con atto rogito Notaio Vittorio Barberis di Montanaro in data 23 febbraio 1957, repertorio n. 2022/765, registrato a Chivasso il 1° marzo 1957 al n. 1616 con correlativo impegno di proporzionale concorso alle spese generali condominiali; nonché della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini è considerato comune fra i diversi condomini, compresa in particolare la portineria individuata al catasto fabbricati al foglio 1149 particella 715 subalterno 1.

Come riferito dall'Amm.re protempore del Condominio le spese di gestione ordinarie, straordinarie e riscaldamento insolute e scadute sono le seguenti:

-- debito gestione ordinaria 1.10.22 / 30.09.2023 € 4.887,18

-- debito gestione ordinaria 1.10.23 / 30.09.2024 € 1.174,35

-- preventivo esercizio 01.10.2024 / 30.09.2025 € 782,88

Gestione ordinaria importo rate scadute € 6.400,41 - importo rate non ancora scadute € 444,00

-- debito gestione riscaldamento 2022/2023 € 1.127,47;

-- debito gestione riscaldamento 2023/2024 € 537,65;

-- preventivo gestione riscaldamento 2024/2025 € 642,33

Gestione riscaldamento importo rate scadute € 1.986,42 - importo rate non ancora scadute € 321,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/2020), con atto stipulato il 14/05/2020 a firma di Notaio Alessandro Parato ai nn. 470/365 di repertorio, registrato il 01/06/2020 a Torino 1 ai nn. 19326 serie 1T, trascritto il 01/06/2020 a Torino 1 ai nn. 16520/11814

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/1967 fino al 18/09/2018), con atto stipulato il 16/10/1967 a firma di Notaio Barberis ai nn. 41405/6029 di repertorio, registrato il 02/11/1967 a Atti pubblici ai nn. 1084, trascritto il 28/10/1967 a Ufficio registri ai nn. 40434

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/10/1983 fino al 18/09/2018), trascritto il 27/02/1986 a Torino 1 ai nn. 7860/6273.

Denuncia di successione n. 28 Vol. 5558 della sig. *** DATO OSCURATO

, nata a Galliera il 10/07/1899 e deceduta in Torino in data 17/10/1983, a favore della *** DATO OSCURATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/09/2018 fino al 14/05/2020), registrato il 27/06/2019 a Torino II ai nn. 174493/88888/19, trascritto il 25/07/2019 a Torino 1 ai nn. 31812/22932.

Si indica che la Successione legittima si riferisce alla madre sig. *** DATO OSCURATO *** nata a Torino il 18/06/1925 e deceduta in data 18/09/2018. Successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso ufficio territorio Torino 1 in data 08/10/2019 al n. 41162/29785.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/09/2018 fino al 14/05/2020), registrato il 27/06/2019 a Torino II ai nn. 174493/88888/19, trascritto il 25/07/2019 a Torino 1 ai nn. 31812/22932.

Si indica che la Successione legittima si riferisce alla madre sig. *** DATO OSCURATO *** nata a Torino il 18/06/1925 e deceduta in data 18/09/2018. Successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso ufficio territorio Torino 1 in data 08/10/2019 al n. 41162/29785.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/09/2018 fino al 14/05/2020), registrato il 27/06/2019 a Torino II ai nn. 174493/88888/19, trascritto il 25/07/2019 a Torino 1 ai nn. 31812/22932.

Si indica che la Successione legittima si riferisce alla madre sig. *** DATO OSCURATO *** nata a Torino il 18/06/1925 e deceduta in data 18/09/2018. Successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso ufficio territorio Torino 1 in data 08/10/2019 al n. 41162/29785.

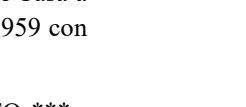
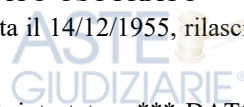
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a costruire N. 1955/1/11702, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Casa a 7 piani (sei piani fuori terra oltre uno arretrato), presentata il 14/12/1955, rilasciata il 20/01/1959 con il n. 1955/1/11702 di protocollo

Denuncia e collaudo cemento armato N. 1959/18/20119, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/08/1959, rilasciata il 01/01/1959 con il n. 1959/18/20119 di protocollo

Abitabilità N. 1959/2/10100, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 06/06/1961,



agibilità del 06/06/1961 con il n. 434 di protocollo

Varianti al progetto 1955/1/11702 N. **1960/1/50132**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/01/1960 con il n. 1960/1/50132 di protocollo, rilasciata il 18/01/1961 con il n. 1197 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2024, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 - residenza. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - Misto M1 - Zona di categoria B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stata rimossa la parete e vano porta che creava il vano cucinino inoltre è stata rimossa la parete tra la cucina e disimpegno (ingresso).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per quanto riguarda le tramezzature rimosse potranno essere regolarizzate presentando istanza edilizia in sanatoria soggetta a pagamento di sanzione, esclusivamente previa realizzazione del locale antibagno attualmente mancante. I costi relativi alle opere murarie non vengono computati in quanto attualmente non determinabili (a discrezione dell'aggiudicatario)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per redazione e presentazione pratica edilizia: € 1.500,00
- sanzione amministrativa e diritti : € 1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è sprovvista delle porte interne.



Estratto tavola di progetto istanza n. 1960/1/50132

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stata rimossa la parete e vano porta che creava il vano cucinino inoltre è stata rimossa la parete tra la cucina e disimpegno (ingresso).

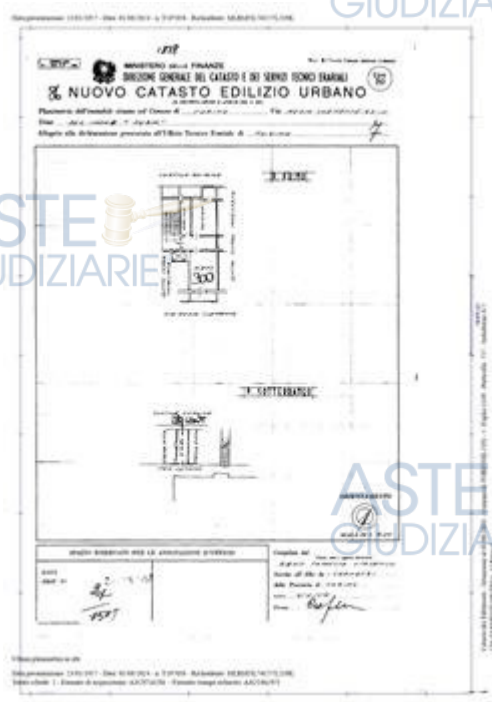
Le difformità sono regolarizzabili mediante: a seguito di istanza edilizia in sanatoria dovrà essere presentata variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per redazione e presentazione variazione catastale: €.450,00
- diritti catastali (2 unità - alloggio e cantina): €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA CLEMENTI MUZIO 13, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Clementi Muzio 13, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **61,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

-- al piano primo (2° f.t.): alloggio distinto con il numero arabo 7 (sette) composto da ingresso, tinello con cucinino, una camera, disimpegno, bagno e due balconi; alle coerenze di: cortile comune, altra unità immobiliare, Via Muzio Clementi, altro alloggio del piano, vano ascensore, pianerottolo e vano scala.

La pavimentazione dei locali è ovunque in grès ceramico, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. I serramenti esterni sono in pvc vetro camera protette da serrande. Al momento del sopralluogo il bagno e la camera erano privi di porte interne.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, l'impianto per la produzione di acqua calda è fornita da scaldabagno elettrico posto in apposita nicchia posta sul balcone, è inoltre presente nella camera un condizionatore. Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è di tipo semi blindato con telaio in legno.



-- al piano sotterraneo (S1): un locale cantina distinto con il numero arabo 12 (dodici) alle seguenti coerenze: sottosuolo cortile comune, altra cantina, corridoio comune ed altra cantina. La pavimentazione del locale è in battuto e le pareti sono al grezzo. La porta di accesso è in legno a grezzo.

Lo stato di manutenzione dello stabile e dell'unità oggetto di pignoramento è buona (ristrutturazione 2020). Lo stabile dispone di ascensore. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale al 1955.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dello stabile condominiale sito in Via Muzio Clementi numeri 13 e 15. Lo stabile è composto da un fabbricato con manica doppia a sette piani fuori terra di forma rettangolare con tre corpi avanzati e da un cortile di uso comune a tutte le unità immobiliari della casa e gravato di servitù di passaggio attraverso l'androne carraio a favore dei bassi fabbricati interni. Lo stabile è servito da due scale normali in marmo ed è dotato di impianto ascensore per ogni scala. Lo stabile possiede locali destinati a portineria ed abitazione custode situati nel basso fabbricato del cortile. L'immobile è formato da un piano sotterraneo comprendente le cantine delle singole proprietà immobiliari, piano terra adibito parte a negozi e parte ad abitazione, restanti piani ad abitazione nonché da un sottotetto in parte di uso comune e in parte in dotazione alle unità immobiliari. L'edificio ha fondazioni in calcestruzzo, murature a cassa vuota, struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura, la facciata principale è rivestita in serpentino sino all'intradosso del piano primo ed in parte intonacata, mosaico e piastrelle in clinker. I balconi e parte delle ringhiere sono aggettanti con soletta in muratura e laterizio e l'altra parte della ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice. Il portone pedonale posto al civico 13 di Via Muzio Clementi è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e /o indirette, private e /o pubbliche, esclusive e /o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 717 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 mq, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via clementi Muzio 13, piano: 1, derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.



vista su ingresso e bagno



camera





cucina



bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★



nella media

nella media

nella media

nella media

nella media 

nelle medie

★★★★★

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
one energetica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: EMANUELA MALERBA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47fbaea365501068



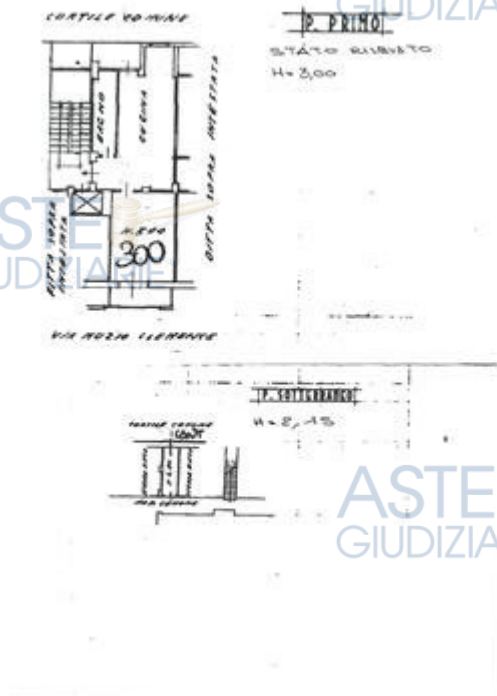
[123,82 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020 111811 0001 registrata in data 13/03/2020

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
balconi	6,30	x	20 %	=	1,26
locale ad uso cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	71,30				61,01



Bozza planimetria stato rilevato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/01/2025

tecnico incaricato: geom. Emanuela MALERBA

Pagina 12 di 15



Fonte di informazione: Immobiliare Watson & Sherlock s.a.s

Descrizione: primo piano ed ultimo di un piccolo condominio di soli 5 alloggi. L'immobile si compone di ampio ingresso, due camere spaziose, grande living ricavato da due camere, angolo cottura, bagno, due balconi e cantina

Indirizzo: Via Aosta 121

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.000,00 pari a 1.220,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2025



Fonte di informazione: Denis Kercuku

Descrizione: Appartamento trilocale composto da: ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi

Indirizzo: Corso Novara 21

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.294,12 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2025

Fonte di informazione: Micaela Elena Dell'utri

Descrizione: Appartamento di 100 mq impreziosito da un bellissimo terrazzo, la zona giorno composta da un soggiorno con camino e angolo cottura, due camere da letto, di cui una con suggestivo soppalco e l'altra con bagno en suite. È presente un secondo bagno

Indirizzo: Via Sesia 22

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	122.000,00	110.000,00	120.000,00
Consistenza	61,01	100,00	85,00	100,00
Data [mesi]	0	2,00	0,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.220,00	1.294,12	1.200,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00



tecnico incaricato: geom. Emanuela MALERBA

Pagina 13 di 15



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.200,00	1.200,00	1.200,00
-----------------	---------------------	----------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	122.000,00	110.000,00	120.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-46.788,00	-28.788,00	-46.788,00
Prezzo corretto	75.212,00	81.212,00	73.212,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **76.545,33**
 Divergenza: 9,85% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,01 x 1.254,64 = **76.545,59**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 76.545,59

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76.545,59

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Torino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 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	61,01	0,00	76.545,59	76.545,59

tecnico incaricato: geom. Emanuela MALERBA

Pagina 14 di 15



76.545,59 €

76.545,59 €

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

€. 3.190,00

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

€. 73.355,59

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:

€. 73.355,59

data 17/03/2025

il tecnico incaricato
geom. Emanuela MALERBA



tecnico incaricato: geom. Emanuela MALERBA

Pagina 15 di 15

