



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



537/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DATO OSCURATO



GIUDICE:

dott.ssa Marta BARSOTTI

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 28/02/2025

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 537/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

I beni fanno parte del fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Torino, con accesso da corso Giulio Cesare n. 130; precisamente si tratta di:

- **appartamento** di civile abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra), composto da ingresso/disimpegno, cucina, tre camere, bagno, quattro balconi;
- **cantina** al piano sotterraneo, distinta con il numero romano II nella planimetria allegata al regolamento di condominio, atto a rogito Notaio Borgo del 09/02/1952 rep. 11148/7893.

Identificazione catastale:

- **foglio 1130, mappale 189, sub. 4**, corso Giulio Cesare n. 130, piano 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 86 mq, superficie escluse aree scoperte 83 mq, rendita 671,39 €

intestazione:

- ***DATO OSCURATO***, nato a ***DATO OSCURATO***, Cod. Fisc. ***DATO OSCURATO*** piena proprietà quota di 1/1

Coerenze appartamento: Corso Giulio Cesare, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare;

Coerenze cantina: corridoio comune, cantina numero I, Corso Giulio Cesare, cantina numero III.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie:	86,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.660,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.694,00
Data della valutazione:	28/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 21/01/2025, l'immobile risultava occupato dai sig.ri _____ e _____; i medesimi hanno riferito di occupare l'immobile senza alcun contratto di locazione o ulteriore titolo opponibile alla procedura esecutiva.

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 del Regolamento di Condominio a rogito Notaio Borgo del 09/02/1952 rep. 11148/7893.*

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 08/10/2018 ai nn. 40235/6730, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto notaio Di Domenico Michele del 04/10/2018 rep. 4079/3418 contro *DATO OSCURATO* per la quota di 1/1 della piena proprietà e a favore della *DATO OSCURATO*

Importo capitale: 120.000,00 €

Importo totale: 240.000,00 €

Durata: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/08/2024 ai nn. 35142/27556, emesso dal Tribunale di Torino con atto del 06/07/2024 rep. 14881 a favore della *DATO OSCURATO* e contro *DATO OSCURATO* per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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:

L'immobile è dotato di Regolamento di Condominio a rogito Notaio Borgo del 09/02/1952 rep. 11148/7893 (che si allega alla presente), con quota spettante al bene in oggetto di 270 millesimi.

Tuttavia, lo stabile non è amministrato e i condomini, a detta degli inquilini che abitano il bene in oggetto, si mettono d'accordo fra di loro per le spese e per la pulizia delle parti comuni.

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, nato a *DATO OSCURATO*, Cod. Fisc. *DATO OSCURATO* piena proprietà quota di 1/1. Il bene pervenne all'esecutato per acquisto dai sig.ri *DATO OSCURATO* in virtù di atto di compravendita notaio Di Domenico Michele del 04/10/2018 rep. 4078/3417, trascritto in data 08/10/2018 ai nn. 40233/28617.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni pervennero ai sig.ri *DATO OSCURATO* (per la quota di 1/6 ciascuno) per successione in morte al sig. *DATO OSCURATO*, deceduto in data 18/06/2012, certificato di successione del 22/01/2014 rep. 122/9990/14 trascritto in data 19/02/2014 ai nn. 5259/4084.

L'accettazione tacita di eredità è stata stipulata con atto notaio Di Domenico Michele del 04/10/2018 rep. 4078/3417 e trascritta in data 08/10/2018 ai nn. 40232/28616.

I sig.ri *DATO OSCURATO* acquistarono il bene in oggetto (per la quota di 1/2 ciascuno) dai sig.ri *DATO OSCURATO* con atto di compravendita notaio De Lorenzo Natale del 28/09/2001 rep. 56982, trascritto in data 02/10/2001 ai nn. 39071/26624.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **1952-1-10214:** Licenza Edilizia presentata in data 01/01/1952 e rilasciata in data 23-01-1952 al n. 221 per la sopraelevazione del fabbricato di due piani.
- **1952-2-100039:** permesso di abitabilità richiesto in data 10-07-1952 e rilasciato in data 01-07-1953 al numero 414.

Relativamente all'appartamento in oggetto non sono state presentate pratiche edilizie.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Torino l'immobile fa parte dell'area normativa Area R2: *isolati misti prevalentemente residenziali*. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa; indice di densità fondiaria pari a 1.35 mq/mq.

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 ricadere in: Parte Piana: Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

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 costosi 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.

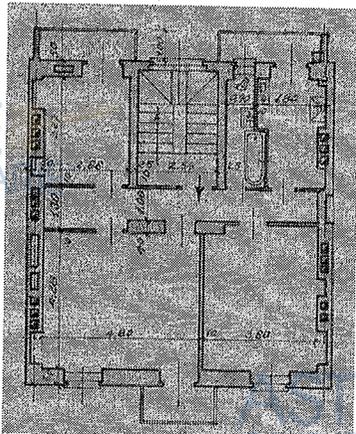
In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in 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:

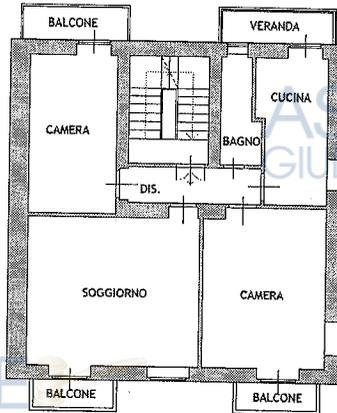
In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è **commerciabile** in quanto la costruzione del fabbricato che lo compendia è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

L'immobile, pur essendo commerciabile, presenta tuttavia alcune difformità rispetto al titolo autorizzativo originario consistenti nella diversa distribuzione interna, nella presenza di veranda non autorizzata e nella modifica di sagoma e prospetto.

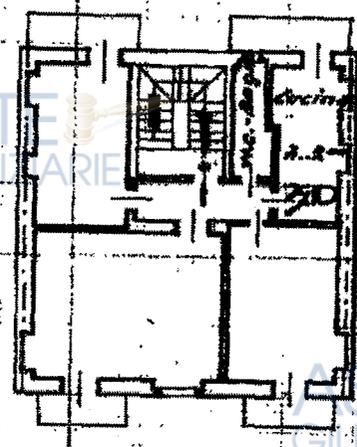
- Relativamente alle modifiche interne, sono facilmente regolarizzabili con una pratica di Comunicazione di Inizio Attività asseverata e il pagamento della sanzione pecuniaria di 1.000€.



Estratto Licenza Edilizia del 1952



Rilievo dello stato dei luoghi



Estratto planimetria catastale

- Relativamente alla realizzazione della veranda, si segnala che l'art. art 2 punto 38 delle N.U.E.A consente la realizzazione di tali opere, anche in deroga agli indici di edificabilità del Piano, sempre che venga presentato un progetto unitario ("progetto tipo") al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure.

Pertanto la procedura da seguire è, innanzi tutto, la presentazione del progetto unitario per i fabbricati composti da più unità immobiliari, completa di: documentazione fotografica (estesa all'intero prospetto del fabbricato), elaborato grafico (con rappresentazione delle piante significative e dei prospetti nello stato attuale rilevato, stato finale di progetto con tutte le verande realizzate, sovrapposizione delle opere, particolare costruttivo in scala adeguata in pianta, sezione e prospetto con indicazione di materiali e colori,

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 6 di 14

indicazione delle aerazioni forzate dei bagni e delle cucine che affacciano sulle verande e le aerazioni permanenti ove necessarie), relazione tecnica/igienico sanitaria (in cui viene evidenziata la sussistenza dei requisiti previsti all'art. 122.1 del R.E.) e copia del verbale dell'Assemblea del Condominio.

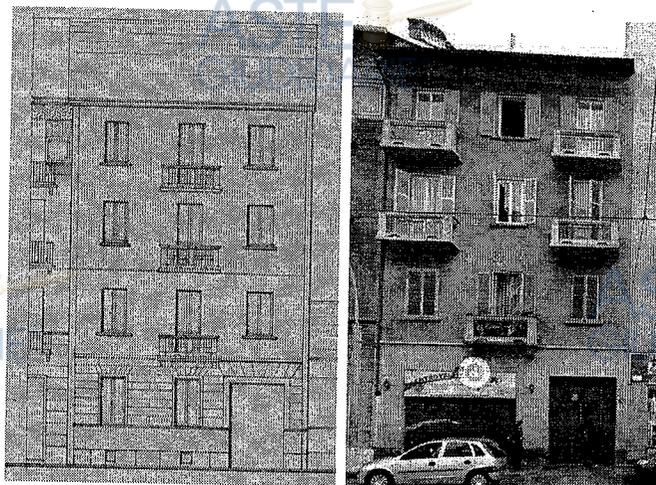
Dopo l'approvazione del Progetto Unitario, se la veranda già esistente è conforme a tale progetto, sarà necessario regolarizzare la sua costruzione con una SCIA in sanatoria - procedura prevista dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01.

Come è più probabile, nel caso in cui la veranda in oggetto non sia conforme al progetto tipo, la stessa dovrà essere demolita ed eventualmente ricostruita previa presentazione di una pratica S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del T.U.E.

Pertanto, si ritiene che la strada più veloce ed economica per eliminare l'abuso edilizio sia quella di demolire la veranda. La veranda non viene pertanto conteggiata come tale nel calcolo della superficie commerciale (bensì come semplice balcone) in previsione della sua necessaria rimozione.

- Le modifiche di prospetto del fabbricato consistono nella presenza di due balconi, anziché uno, ai piani secondo (quello in oggetto) e terzo.

Dalla comparazione con lo stato dei luoghi emerge che la planimetria catastale, compilata in data 07/11/1953, è conforme allo stato attuale; pertanto, è presumibile che le irregolarità siano state realizzate in corso d'opera e che, come accadeva talvolta in quegli anni, non sia stata depositata la variante progettuale. La difformità è regolarizzabile, previa verifica della conformità all'epoca dalla costruzione dell'abuso edilizio; l'iter corretto per la sanatoria prevede di coinvolgere tutto il condominio.



Estratto Licenza Edilizia del 1952

Fotografia stato dei luoghi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che le planimetrie catastali **non sono conformi** per via della presenza della veranda.

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

8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica 2016 208347 0233, presentato in data 27/05/2016, con scadenza in data 27/05/2026. L'immobile ricade in classe energetica D.

BENI A TORINO
CORSO GIULIO CESARE N. 130
APPARTAMENTO con CANTINA
DI CUI AL PUNTO I

I beni fanno parte del fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Torino, con accesso da corso Giulio Cesare n. 130; precisamente si tratta di:

- **appartamento** di civile abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra), composto da ingresso/disimpegno, cucina, tre camere, bagno, quattro balconi;
- **cantina** al piano sotterraneo, distinta con il numero romano II nella planimetria allegata al regolamento di condominio, atto a rogito Notaio Borgo del 09/02/1952 rep. 11148/7893.

Identificazione catastale:

foglio 1130, mappale 189, sub. 4, corso Giulio Cesare n. 130, piano 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 86 mq, superficie escluse aree scoperte 83 mq, rendita 671,39€

intestazione:

DATO OSCURATO nato a *DATO OSCURATO*, Cod. Fisc. *DATO OSCURATO* piena proprietà quota di 1/1

Coerenze appartamento: Corso Giulio Cesare, altra unità, cortile comune, altra unità immobiliare;

Coerenze cantina: corridoio comune, cantina numero I, Corso Giulio Cesare, cantina numero III.

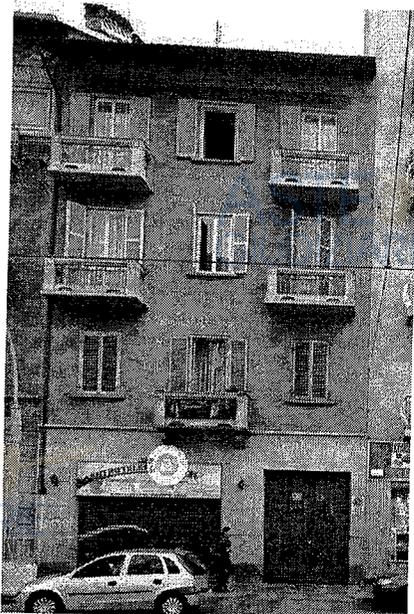
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di Torino, all'interno del quartiere Barriera di Milano, antico rione di Torino appartenente alla Circostrizione 6, situato a circa 1,5 km a nord dal centro storico cittadino, sorto storicamente come borgo proletario e operaio.

I suoi confini sono: a sud col quartiere Aurora, attraverso corso Vigevano-corso Novara; a ovest con corso Venezia, compreso il Passante ferroviario di Torino linea Lanzo-Ceres (quartiere Borgata Vittoria); a nord e ad est con via Sempione-via Gottardo (quartiere Rebaudengo), compresa l'ex-ferrovia verso l'ex-stazione merci Vanchiglia fino a corso Regio Parco, al confine con l'omonimo quartiere.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è sito in Torino, corso Giulio Cesare n. 130, a circa 800 metri dall'ospedale San Giovanni Bosco e a 1500 metri dal complesso Nuvola Lavazza. L'edificio, realizzato all'inizio del Novecento e sopraelevato di due piani all'inizio degli anni '50, è elevato a quattro piani fuori terra, di cui il piano terreno occupato da attività commerciali e i restanti piani occupati da appartamenti, oltre a un piano seminterrato adibito a locali di sgombero e a un piano sottotetto non abitabile.



Il fabbricato presenta struttura in muratura portante, tamponamenti in muratura e copertura a falde; non dispone di ascensore e l'impianto diriscaldamento è autonomo. La facciata esterna presenta rivestimento in finto bugnato al piano terreno e rivestimento in intonaco tinte ai restanti piani. Le finestre sono munite di persiane in legno.

I balconi presentano balaustre in cemento e ringhiera in ferro. La scala interna ha gradini rivestiti in marmo e pavimentazione dei pianerottoli in graniglia. L'edificio ha accesso pedonale e carraio tramite portone in legno su strada ed è dotato di cortile interno. Lo stato di conservazione è discreto.

L'appartamento in oggetto è sito al piano secondo (terzo fuori terra) senza ascensore, con accesso da pianerottolo ed è l'unico

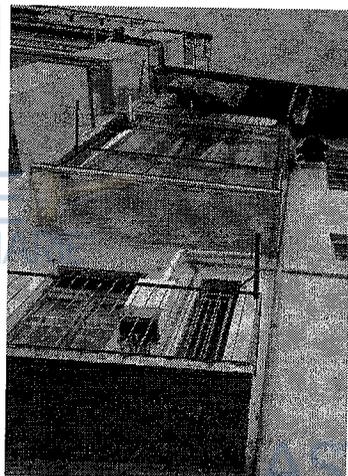
alloggio del piano. Si compone di ingresso su corridoio da cui si accede a tutti i locali, soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno con finestra, oltre a quattro balconi, due su cortile (di cui uno verandato) e due su corso Giulio Cesare.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle in tutti gli ambienti e in parquet originario dell'epoca di costruzione in soggiorno, le pareti sono intonacate e tinte con rivestimenti in piastrelle in bagno e nella fascia paraschizzi in cucina. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera; solo l'infisso della cucina che affaccia sulla veranda con telaio in alluminio anodizzato, è in legno con vetro singolo. Le porte interne sono in tamburato laminato di colore marrone. Il riscaldamento è autonomo con radiatori. La caldaia è collocata in una nicchia in cucina.

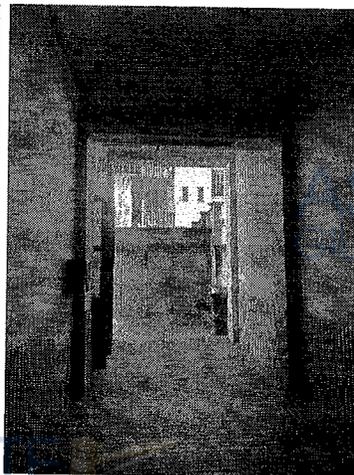
Complessivamente si tratta di un appartamento in buone condizioni di manutenzione.



Vano scala



Veranda su cortile



Androne condominiale



Cucina



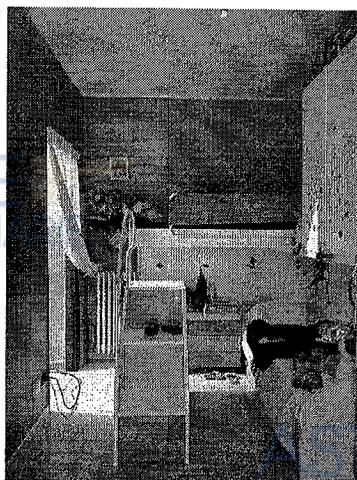
Porta d'ingresso sul corridoio



Particolare serramento



Camera



Camera



Soggiorno



Bagno



Bagno



Soggiorno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale***TABELLA DELLE SUPERFICI**

DESCRIZIONE	CONSISTENZA mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
APPARTAMENTO	80	100%	80
BALCONI	10	30%	3
CANTINA	13	25%	3,25
			86,25
		arrotondata a	86

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 1

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Periferica/REBAUDENGO

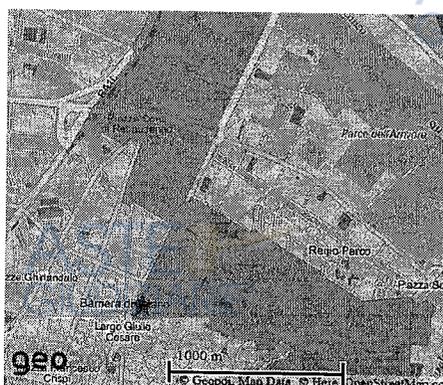
Codice zona: D12

Microzona: 37

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1350	L	5,1	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	790	1150	L	4,8	6,6	L
Box	Normale	700	1050	L	4,4	6,6	L
Posti auto coperti	Normale	540	810	L	3,6	5,4	L
Posti auto scoperti	Normale	430	640	L	2,8	4,2	L



tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 11 di 14

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 qualità architettonica del fabbricato, la presenza dell'ascensore. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

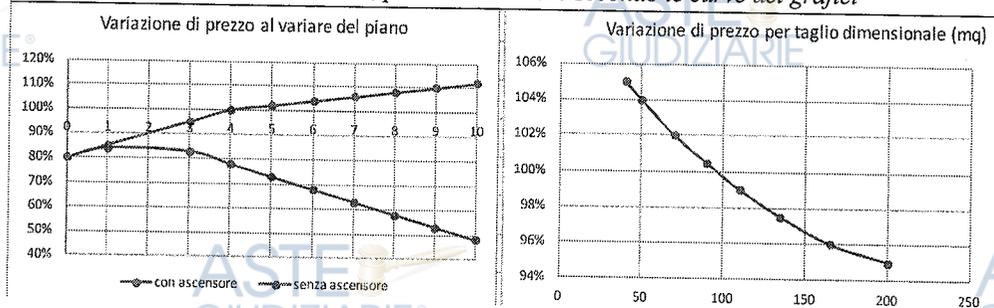
Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA					
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)					
Parametri	Immobile da stimare	1	2	3	4
Prezzo	-	€ 79.900	€ 169.000	€ 94.900	€ 79.900
Superficie commerciale	86	95	90	97	95
Coefficiente qualità fabbricato	0,4	0,7	0,8	0,4	0,4
Coefficiente stato di manutenzione	0,5	0	0,8	0,5	0,4
Piano	2	2	6	2	2
Ascensore (si=1; no=0)	0	1	1	0	1
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO					
Parametri	Note	1	2	3	4
Prezzo/mq	Prezzo/sup.com.	€ 841	€ 1.878	€ 978	€ 841
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	€ 5	€ 5	€ 8	€ 5
Adeguamento per qualità fabbricato	13%	-€ 33	-€ 99	€ 0	€ 0
Adeguamento per stato manutentivo	30%	€ 126	-€ 169	€ 0	€ 25
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	-€ 17	-€ 300	-€ 78	-€ 17
Ulteriori adeguamenti eventuali	Elementi particolari	-€ 50	-€ 50	-€ 100	-€ 200
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 872	€ 1.265	€ 808	€ 654
Media	€/mq	€ 900,00			
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 810,00			
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 810,00			

Si precisa che:

- 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.

Variazione per taglio dimensionale, piano e ascensore secondo le curve dei grafici



- La riga "ulteriori adeguamenti eventuali" si riferisce a specifiche peculiarità dell'immobile, quali: assenza o ampia presenza di balconi, unica aria, particolare panoramicità, unica vista interno cortile, piano attico, ecc. da valutare di volta in volta.

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 810 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 86 mq circa.

Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 810 euro/mq * 85 mq = euro 69.660,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€.69.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€.69.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€.69.660,00**

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
				piena proprietà
1	Appartamento con cantina	64	-	69.660,00
				69.660,00

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

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

piena proprietà €. 69.660,00

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 erale 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:

€ 6.966,00

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

€ 62.694,00

data 28/02/2025

il tecnico incaricato
arch. Francesca Raffo

ELENCOALLEGATI:

- 1) scheda riassuntiva
- 2) fotografie
- 3) mappa, planimetria e visura catastali
- 4) atto di compravendita
- 5) regolamento di condominio
- 6) pratiche edilizie
- 7) elenchi formalità
- 8) annunci immobiliari
- 9) perizia con dati oscurati
- 10) ricevuta di trasmissione al creditore procedente

