



TRIBUNALE ORDINARIO -TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 570/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

e per essa

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Duretto

CUSTODE:

Avv. Monica Gianni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2025

TECNICO INCARICATO:

Maurizio Savio

CF:SVAMRZ59R08G674J

con studio in TORINO (TO) VIA SUSA 45

telefono: 0114341765

email: architetto mauriziosavio@gmail.com

PEC: maurizio.savio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 570/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Abitazione** a NICHELINO Via Palermo n. 6, della superficie commerciale di **63,22** mq intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 di proprietà.

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato in Via Palermo n. 6, Nichelino (TO), posta al piano primo (2° p.f.t.) in un edificio di 4 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova in prossimità della via Torino, nella zona centrale della città, servita da mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio e la copertura è a falde con tegole, il prospetto su Via Palermo è in klinker con basamento in pietra, mentre il prospetto su cortile interno è tinteggiato e il portone di ingresso è in metallo. L'edificio versa in un discreto stato generale di conservazione.

Lo stabile è stato costruito nel 1961 e si sviluppa in 5 piani di cui 4 fuori terra e 1 interrato.

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

- foglio 6 particella 555 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 333,11 euro, indirizzo catastale: Via Palermo n. 6, piano: 1, intestato a ***DATO OSCURATO*** (per 1/1 di proprietà).
- foglio 6 particella 952 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, Sup. Cat. 18 mq, rendita 76,85 euro, indirizzo catastale: Via Palermo n. 6, piano: T, intestato a ***DATO OSCURATO*** (per 1/1 di proprietà).
- Coerenze:
 - abitazione: Via Palermo, alloggio 4, vano scala, cortile comune e altra proprietà (dati evinti da atto di compravendita);
 - cantina: Via Palermo, cantina 9, corridoio comune e centrale termica (dati evinti da atto di compravendita);
 - box: muri perimetrali a due lati, autorimessa due e cortile comune (dati evinti da atto di compravendita).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.938,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.500,00
Data della valutazione:	14/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

La data del sopralluogo era fissata per il 02/01/2025, in accordo con il Custode immobiliare.

Le operazioni pertanto proseguivano verificando le consistenze, effettuando le riprese fotografiche, la misurazione dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei gravami e delle formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile sono elencate nel Certificato Notarile redatto da Notaio ***DATO OSCURATO***, Notaio in Perugia, in data 02/09/2024 allegato agli atti.

Si precisa come nel suddetto certificato ipotecario siano segnalate le formalità pregiudizievoli relative:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn. 14506/3189 in data 21/03/2006, a seguito di

atto notarile pubblico per Notaio ***DATO OSCURATO*** di Nichelino (TO) del 14/03/2006, numero di repertorio 155929/12417 (a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***), per un importo totale di € 168.000,00, importo capitale € 84.000,00 e per una durata di 25 anni. Gravante sulla piena proprietà dei beni censiti al catasto fabbricati al fg. 6 part. 555 sub. 3 e al fg. 6 part. 952 sub. 1.

- Ipoteca giudiziale per verbale di separazione, iscritta ai nn. 48635/10495 in data 21/10/2008, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Torino del 02/05/2006, numero di repertorio 33522/2005 (a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***), per un importo totale di € 152.000,00, importo capitale € 152.000,00. Gravante sulla piena proprietà dei beni censiti al catasto fabbricati al fg. 6 part. 555 sub. 3 e al fg. 6 part. 952 sub. 1.
- Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, iscritta ai nn.40684/5742 in data 22/11/2013, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Torino del 07/03/2013, numero di repertorio 2706/2013 (a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***), per un importo totale di € 20.000,00, importo capitale € 34.291,88. Gravante sulla piena proprietà dei beni censiti al catasto fabbricati al fg. 6 part. 555 sub. 3 e al fg. 6 part. 952 sub. 1.
- Atto cautelativo di verbale di pignoramento trascritto in data 29/08/2024 ai nn. 36866/27932, in forza del provvedimento emesso per Unep Corte D'appello Di Torino del 03/07/2024, numero di repertorio 16337 (a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***). Gravante sulla piena proprietà dei beni censiti al catasto fabbricati al fg. 6 part. 555 sub. 3 e al fg. 6 part. 952 sub. 1.

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario. La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00. Per la cancellazione di ipoteche giudiziali o legali, il costo complessivo è dovuto all'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00 salvo s.m.i.

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 prov. 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 a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn. 14506/3189 in data 21/03/2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio ***DATO OSCURATO*** di Nichelino (TO) del 14/03/2006, numero di repertorio 155929/12417, a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***, per un importo totale di € 168.000,00, importo capitale € 84.000,00 e per una durata di 25 anni.
- Ipoteca giudiziale per verbale di separazione, iscritta ai nn.48635/10495 in data 21/10/2008, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Torino del 02/03/2006, numero di repertorio 33522/2005, a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***, per un importo totale di € 152.000,00, importo capitale € 152.000,00.
- Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, iscritta ai nn.40684/5742 in data 22/11/2013, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Torino del 07/03/2013, numero di repertorio 2706/2013, a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***, per un importo totale di € 20.000,00, importo capitale € 34.291,88.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto in data 29/08/2024 ai nn. 36866/27932, in forza del provvedimento emesso per Unep Corte

D'appello Di Torino del 03/07/2024, numero di repertorio 16337, a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***, derivante da atto esecutivo o cautelare - 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:	€ 589,02
Spese ordinarie annue di gestione del box:	€ 85,75
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (alloggio+box):	€ 701,81
Millesimi condominiali alloggio:	83,56
Millesimi condominiali box:	10,30
Ulteriori avvertenze:	

L'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare è all'interno di un condominio dotato di amministratore condominiale, regolamento e millesimi.

L'amministratore di condominio (***DATO OSCURATO***) ha fornito al C.T.U. le tabelle con i conguagli degli ultimi due anni. Per le spese di esercizio dal 01/10/2024 al 30/09/2025 risulta una spesa di € 589,02 per l'alloggio e di € 85,75 per il box, inoltre, alla data odierna, risulta un debito residuo tra alloggio e box di € 701,81.

Dalla lettura del regolamento di condominio, non si evincono particolari obblighi o doveri. Si precisa come vengano normati i consueti diritti e doveri dei condomini, senza particolari eccezioni o restringimenti. Si sottolinea come il conteggio definitivo degli insoluti e delle spese condominiali scadute o scadenti in futuro, saranno da verificare al momento del trasferimento del bene a cura del delegato alla vendita ed a carico dell'acquirente.

Non risultano vincoli storici o paesaggistici sullo stabile. Si precisa come non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei passaggi di proprietà è elencato nel Certificato Notarile redatto da Notaio ***DATO OSCURATO***, Notaio in Perugia, in data 02/09/2024 allegato agli atti.

L'atto di acquisto tra vivi ante-ventennio fu redatto dal Notaio ***DATO OSCURATO*** in data 30/12/1991 con numero di repertorio 37496/7577, registrato a Torino il 30/12/1991 al n. 34818, trascritto il 07/01/1992 ai numeri 788/649 di formalità.

A favore di ***DATO OSCURATO***, per la piena proprietà, e contro ***DATO OSCURATO***.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO, della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 14/03/2006 a firma del Notaio ***DATO OSCURATO*** al n. 155928/12416 di repertorio, trascritto il 21/03/2006 ai numeri 14505/9141 di formalità, a favore di ***DATO OSCURATO***, per la piena proprietà, e contro ***DATO OSCURATO***.

Relativo alle u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censiti al catasto fabbricati al fg. 6 part. 555 sub. 3 e al fg. 6 part. 952 sub. 1.

6.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO, della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato dal Notaio ***DATO OSCURATO*** in data 30/12/1991 con numero di repertorio 37496/7577, registrato a Torino il 30/12/1991 al n. 34818, trascritto il 07/01/1991 ai numeri 788/649 di formalità, a favore di ***DATO OSCURATO***, per la piena proprietà, e contro ***DATO OSCURATO***.

Relativo alle u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censiti al catasto fabbricati al fg. 6 part. 555 sub. 3 e al fg. 6 part. 952 sub. 1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da Piano Regolatore Generale del Comune di Nichelino (TO), lo stabile di cui l'u.i. oggetto di esecuzione fa parte delle Aree a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati (BR1 e BR2).

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Per una completa descrizione del piano normativo, si rimanda al PRGC del Comune. Per eventuali interventi edilizi e opere di ristrutturazione, si rimanda alle Norme urbanistiche edilizie di attuazione del Comune di Nichelino.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

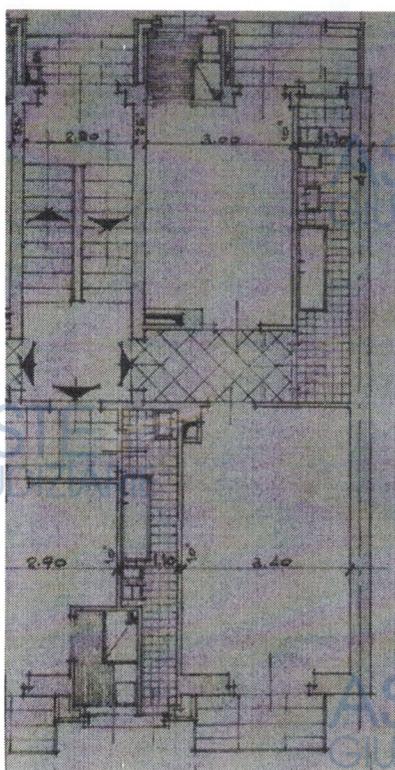
- Concessione edilizia n. 211 del 03/07/1961, progetto di casa civile d'abitazione a 3 p.f.t.
- CILA in sanatoria n. 2021/27853 del 21/07/2021, sanatoria del piano interrato e vani scala.
- Per quanto concerne l'agibilità, nel registro delle abitabilità visionato in archivio edilizio non sono evidenziati gli estremi del titolo ma solo l'indicazione di una multa al n. 629 del 26/10/1961. L'addetto all'accesso agli atti non trovava tra le pratiche, documenti riferiti all'agibilità dell'edificio. Al momento non è possibile, viste le numerose variabili connesse ad una richiesta di agibilità, ipotizzare onorari professionali anche in mancanza di tariffe specialistiche.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

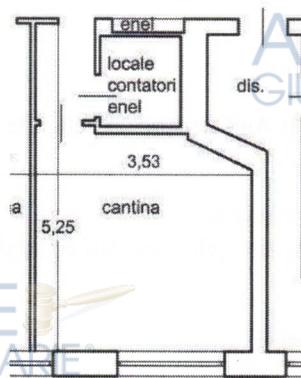
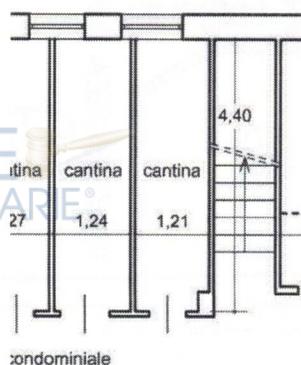
Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

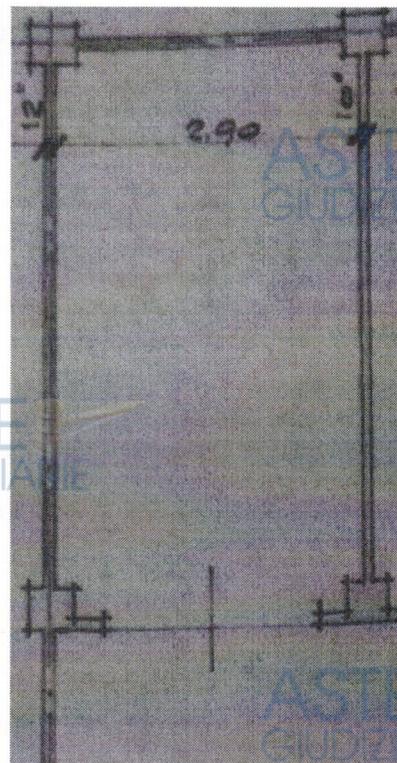
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **CRITICITÀ: BASSA**



Planimetria abitazione con difformità da C.E. n. 211 del 03/07/1961



Planimetria cantina da CILA n. 2021/27853 del 21/07/2021



Planimetria box da C.E. n. 211 del 03/07/1961

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Spostamento della porta del bagno verso l'ingresso, demolizione del tramezzo del soggiorno/cucina con rimozione della porta, demolizione di porzione di tramezzo dell'ingresso portandolo ad un'altezza inferiore, demolizione della chiusura del cucinino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria;
- Realizzazione dell'antibagno;

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi stimati di regolarizzazione:

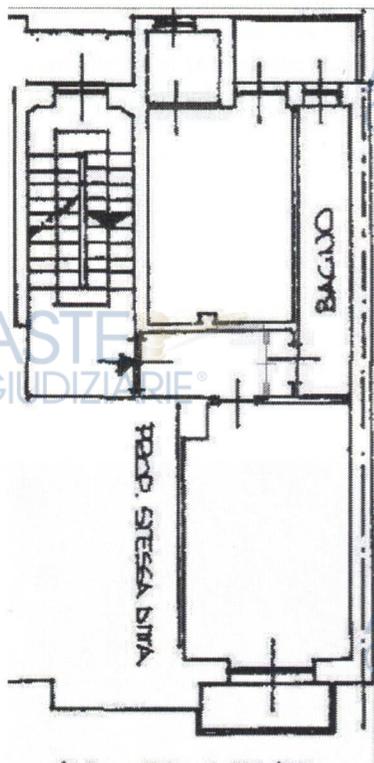
- Realizzazione tramezzo per creazione antibagno, fornitura e posa serramento, intonacatura e tinteggiatura (requisiti igienico sanitari): € 1.000,00

- Presentazione C.I.L.A. in sanatoria compresi di diritti e sanzione amministrativa: € 2.000,00.

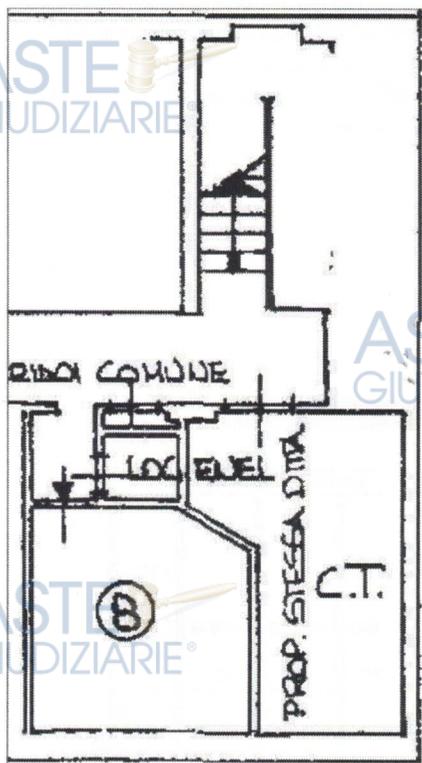
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Si specifica come tali costi siano indicativi e da verificare al momento della regolarizzazione edilizia dell'u.i.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA



Planimetria abitazione con difformità



Planimetria conforme cantina



Planimetria conforme box

Sono state rilevate le seguenti difformità:
Medesime della sezione edilizia (paragrafo 8.1)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale a seguito della presentazione della pratica di sanatoria edilizia.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi stimati di regolarizzazione: Presentazione aggiornamento catastale di alloggio e cantina: € 600,00 comprensivi di diritti catastali.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: CRITICITÀ: BASSA

Si segnala la mancanza in visura catastale dell'indicazione del piano S1 riferito alla cantina, regolarizzabile tramite osservazione all'Agenzia delle Entrate.

BENI IN TORINO VIA PALERMO N. 6

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE NICHELINO Via Palermo n. 6, della superficie commerciale di 63,22 mq intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 di proprietà.

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato in Via Palermo n. 6, Nichelino (TO), posta al piano primo (2° p.f.t.) in un edificio di 4 piani fuori terra, ad uso residenziale.

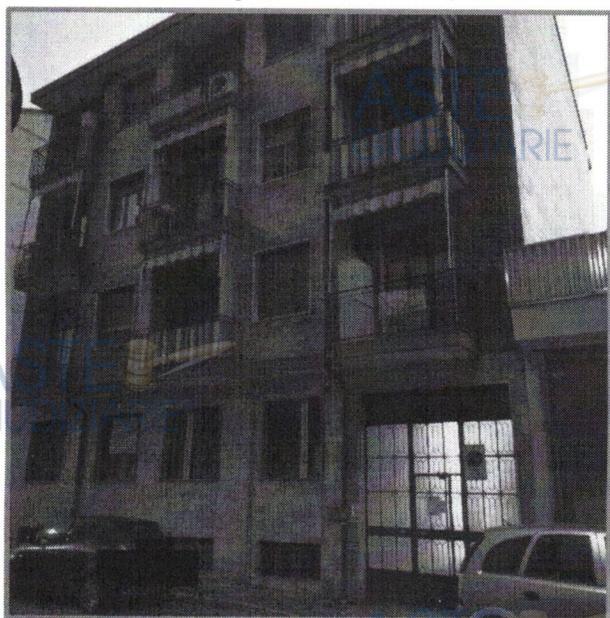
Lo stabile si trova in prossimità della via Torino, nella zona centrale della città, servita da mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio e la copertura è a falde con tegole, il prospetto su Via Palermo è in klinker con basamento in pietra, mentre il prospetto su cortile interno è tinteggiato e il portone di ingresso è in metallo. L'edificio versa in un discreto stato generale di conservazione.

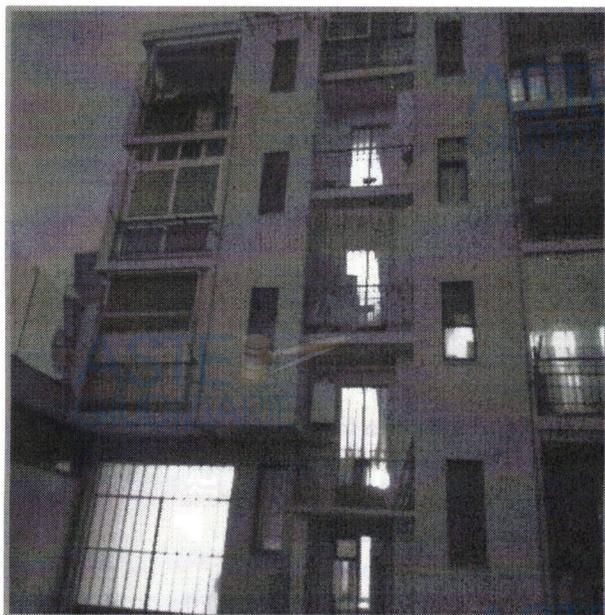
Lo stabile è stato costruito nel 1961 e si sviluppa in 5 piani di cui 4 fuori terra e 1 interrato.

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

- foglio 6 particella 555 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 333,11 euro, indirizzo catastale: Via Palermo n. 6, piano: 1, intestato a *****DATO OSCURATO***** (per 1/1 di proprietà).
- foglio 6 particella 952 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, Sup. Cat. 18 mq, rendita 76,85 euro, indirizzo catastale: Via Palermo n. 6, piano: T, intestato a *****DATO OSCURATO***** (per 1/1 di proprietà).
- Coerenze:
 - abitazione: Via Palermo, alloggio 4, vano scala, cortile comune e altra proprietà (dati evinti da atto di compravendita);
 - cantina: Via Palermo, cantina 9, corridoio comune e centrale termica (dati evinti da atto di compravendita);
 - box: muri perimetrali a due lati, autorimessa due e cortile comune (dati evinti da atto di compravendita).



Prospetto su Via Palermo



Prospetto su cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, così come le zone limitrofe. Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono liberi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è posta al piano primo (2° f.t.).

L'immobile è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e due balconi.

La porta d'ingresso è in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimento ceramico nel bagno e nell'angolo cottura, il pavimento di camera e soggiorno è in monocottura, mentre nel bagno è in ceramica. I serramenti interni sono lignei con vetro, mentre quelli esterni sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle in plastica.

L'impianto elettrico è incassato e l'alloggio è dotato di impianto citofonico. Il riscaldamento è autonomo e la distribuzione del calore è a mezzo termosifoni. L'alloggio verte in un discreto stato di manutenzione.

Lo stabile è dotato di piano interrato, dove è posta la cantina pertinenziale dell'alloggio, avente la porta in legno, le pareti al grezzo e il pavimento in battuto di cemento. Al piano terreno, nel cortile interno, si trova il box con porta

il metallo e pavimento in battuto.

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
Principale	53,40	X	100%	=	53,40
Balconi	6,50	X	30 %	=	1,95
Cantina	14,30	X	25%	=	3,57
Box	17,20	X	25%	=	4,30
TOTALE	91,40				63,22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Nino Costa, 8

Superfici principali e secondarie: 58,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 83.000,00 pari a 1.431,03 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 74.700,00 pari a 1.287,93 Euro/mq

Distanza: 600 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Torino, 208

Superfici principali e secondarie: 60,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.483,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 80.100,00 pari a 1.335,00 Euro/mq

Distanza: 950 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via XXV Aprile, 27

Superfici principali e secondarie: 62,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.370,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 1.233,87 Euro/mq

Distanza: 400 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI Banca dati Agenzia delle Entrate (07/03/2025)

Valore minimo: 900

Valore massimo: 1.300

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: abitazioni di tipo economico, Fascia/zona: Centrale/RESIDENZIALE, Codice di zona: B1, Microzona: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Borsino Immobiliare (07/03/2025)

Valore minimo: 1.100

Valore medio: 1.423

Valore massimo: 1.746

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: abitazioni in stabili di qualità nella media di zona, Fascia/zona: RESIDENZIALE

- Osservatorio FIAIP degli Immobili di Torino e Provincia (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) (07/03/2025)

Valore minimo: 1.250

Valore massimo: 1.450

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", Fascia/zona: San Quirico, Centro; tipologia: appartamenti in buono stato abitabili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici della porzione immobiliare sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm. (rif. D.P.R. n. 138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico e le planimetrie catastali con verifica delle misure rilevate in loco. Attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto a stimare il più probabile valore attuale di mercato di un bene immobiliare simile a quello oggetto di causa. Tale procedura è basata sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile. Si determina il valore dell'U.I. in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a comparazione, simili ad esso per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: tipologia, consistenza, superficie, ubicazione, occupazione, classe energetica, finitura, manutenzione, parti accessorie, stato conservativo.

Si considerano anche le quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA DATI

Caratteristiche	U.M.	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Via	Via Nino Costa, 8	Via Torino, 208	Via 25 Aprile, 27	Via Palermo, 6
Distanza dal soggetto di stima	m.	600	950	400	-----
Tipologia dell'immobile	---	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento
Prezzo rilevato	Euro	83.000,00	89.000,00	85.000,00	-----
Tipologia di rilevamento del prezzo	---	offerta	offerta	offerta	-----
Mesi dal rilevamento - data	mesi	0	0	0	-----
Sconto sul prezzo rilevato	%	10,00%	10,00%	10,00%	-----
Prezzo corretto	Euro	74.700,00	80.100,00	76.500,00	-----
Superficie principale	mq.	58,00	60,00	62,00	63,22
Livello di piano	n.	3	3	2	1
Servizi igienici	n.	1	1	1	1
Ascensore (no=0 / si=1)	n.	1	1	0	0
Manutenzione (1-2-3-4-5) da 1=scadente a 5=ottimo)	n.	3	3	3	3
Zona (+1, +2, 0, -1, -2)	n.	0	0	0	0
Qualità (+1, +2, 0, -1, -2)	n.	0	0	1	0

TABELLA SAGGI E RIPORTI

Saggi	U.M.		
Data - saggio annuo di rivalutazione	%		0,00%
Livello di piano - saggio di incremento	%		1,00%
Zona - saggio di incremento	%		2,00%
Qualità - saggio di incremento	%		2,00%
Servizi igienici	€.	costo a nuovo del servizio igienico	7.000,00
	anni	vetustà dei servizi igienici	25
	anni	vita utile di un servizio igienico	40
Ascensore	€.	costo a nuovo impianto ascensore	42.000,00
	%	quota millesimale	83,56
	anni	impianto ristrutturato da anni	0
anni	vita utile impianto ascensore	40	
Stato di manutenzione	€.	costo per passaggio di stato	20.000,00

	U.M.	Superficie	Prezzo marginale	Prezzo marginale assunto
Comparabile 1	mq	58,00	€ 1.287,93	€ 1.233,87
Comparabile 2	mq	60,00	€ 1.335,00	
Comparabile 3	mq	62,00	€ 1.233,87	
Soggetto di stima	mq	63,22		

TABELLA PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	1.233,87	1.233,87	1.233,87
Servizi igienici	2.625,00	2.625,00	2.625,00
Livello di piano	739,60	793,07	757,43
Ascensore	3.509,52	3.509,52	3.509,52
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.494,00	1.602,00	1.530,00
Qualità	1.494,00	1.602,00	1.530,00

TABELLA VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	74.700,00	80.100,00	76.500,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	6.440,81	3.973,06	1.505,32
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1.479,21	-1.586,14	-757,43
Ascensore	-3.509,52	-3.509,52	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	-1.530,00
Prezzo corretto	€. 76.152,08	78.977,41	75.717,90

Prezzo corretto medio	€.	76.949,00
Errore medio % sui prezzi corretti	%	4,30%
Superficie commerciale	mq	63,22
Valore al mq	€/mq	1.217,00
Valore al mq stimato	€/mq	1.217,00

errore < 6% : accettabile

VALORE STIMATO	€.	76.938,00
-----------------------	----	------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato scelto il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sul principio secondo il quale il prezzo di un immobile possa essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi marginali, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica dell'u.i.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Osservatorio OMI dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio FIAIP, ed inoltre: Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE).

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	Abitazione	63,22	0,00	76.938,00	76.938,00
				76.938,00 €	76.938,00 €

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

€ 3.600,00

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

€ 73.338,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **1%** 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:

€ 733,38

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 323,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc:

€ 701,81

Riduzione per arrotondamento:

€ 79,81

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

€ 71.500,00

data 14/03/2025

il tecnico incaricato

Maurizio Savio