



## TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
**676/2021**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Amco-Asset Management Company Spa



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Duretto



### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 22/03/2022

creata con Tribù Office 6

Aste legale.net



TECNICO INCARICATO:

**MAURIZIO SAVIO**

CF:SVAMRZ59R08G674J

con studio in TORINO (TO) VIA SUSA 45

telefono: 0114341765

email: architettonauriziosavio@gmail.com

PEC: maurizio.savio@pct.pecopen.it



tecnicco incaricato: MAURIZIO SAVIO

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 676/2021

## LOTTO 1



### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TORINO Via Errico Petrella 81/A, quartiere Regio Parco, della superficie commerciale di **63,35 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento oggetto di stima è collocato in una palazzina residenziale di tipo popolare, costruita dall'Istituto autonomo per le case popolari di Torino. La zona è servita dalle linee 2,8,49,75,93 ed è vicina a importanti strade di scorrimento, come Via Bologna e Corso Regio Parco.

Il condominio fa parte di un complesso di edifici a stecca, delimitati in un'area recintata e con cortile ad uso posteggio.

Le facciate del palazzo sono rivestite in paramano, la copertura è a falde con manto in tegole, mentre la struttura è in calecestruzzo armato. Il complesso versa in un generale discreto stato di conservazione.

L'accesso al cortile avviene da un cancello-carrabile e da un passaggio pedonale protetto da tettoia. La scala A è accessibile da una porta in alluminio e vetro, con tettoia in cemento armato e manto in tegole portoghesi.

Lo stabile non è dotato di servizio di portineria, ma è presente il vano ascensore.

La scala condominiale ha i gradini e i pianerottoli in pietra, con ringhiera metallica e passamano in legno.

Da verifica sul Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici non si è riscontrato alcun Attestato o Certificazione di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1144 particella 12 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: Via Petrella Errico n. 81/A, piano: T, S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Appartamento: area comune a tre lati, alloggio n. 2, vano ascensore, vano scala (dati desunti dall'atto di compravendita del 18/12/1991). Cantina: corridoio comune, cantina n. 6, rampa, locale comune (dati desunti dall'atto di compravendita del 18/12/1991).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.



Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**63,35 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**0,00 m<sup>2</sup>**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.758,83**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.200,00**

Data della valutazione:

**22/03/2022**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Veniva preannunciato il sopralluogo all'indirizzo di residenza di entrambi gli esecutati, reperito presso l'anagrafe del comune di Torino, per il giorno di mercoledì 12 gennaio 2022 alle ore 11,00, come comunicato attraverso la posta ordinaria con raccomandata R.A. nn. 20007262439-6 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) e nn. 20007262436-3 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il giorno del sopralluogo non si era presentatano nessuno in grado di aprire l'appartamento, si fotografavano esclusivamente gli esterni del condominio e le parti comuni.

Si fissava un secondo sopralluogo, prendendo accordi telefonici con il figlio dell'esecutato, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Lunedì 17 gennaio si eseguiva un secondo sopralluogo, alla presenza del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Alla data del sopralluogo, le condizioni in cui versava l'immobile facevano presupporre uno stato di non occupazione dell'immobile. Le operazioni pertanto proseguivano verificando le consistenze, effettuando delle riprese fotografiche la misurazione di alcuni 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.

Come da dichiarazione tramite mail dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale 1 del 21.02.2022, non risultavano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in capo ai soggetti intestatari della presente.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

I dati delle formalità sono stati desunti dal certificato notarile allegato agli atti, redatto dal notaio Dottor Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE).

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 dallo stesso aggiudicatario: IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui, importo pari a € 35,00 - IPOTECA GIUDIZIALE o LEGALE (5 x MILLE sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria), importo pari a € 200,00 oltre a € 53,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria - TRASCRIZIONE, importo pari a € 200,00 oltre a € 53,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

#### **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 22/02/2008 a firma di Notaio Golia Leopoldo Ivo ai nn. 209/177 di repertorio, iscritta il 05/03/2008 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 10090/1951, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria per la concessione di mutuo fondiario a garanzia.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Debitore non datore di ipoteca

[REDAZIONE] i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà bene personale.  
[REDAZIONE] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.  
[REDAZIONE] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sull'immobile in Comune di Torino oggetto della procedura. La presente formalità potrà essere cancellata totalmente a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario. La quantificazione degli oneri di cancellazione, sarà a cura del professionista delegato.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/08/2021 a firma di Ufficio Giud. Utep Presso Corte d'appello di Torino ai nn. 11000 di repertorio, trascritta il 03/12/2021 a Uffici di pubblicità immobiliare di Torino 1 ai nn. 52382/38515, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La presente formalità potrà essere cancellata totalmente a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario. La quantificazione degli oneri di cancellazione, sarà a cura del professionista delegato

*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: €. 548,94

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 235,68

Millesimi condominiali: 21

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio

Ulteriori avvertenze:

Le informazioni sulla gestione condominiale sono state fornite dall'amministratore, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

I costi di gestione annui, pari a €. 548,94, sono stati desunti dalle tabelle di ripartizione spese esercizio 01.01.2020-31.12.2020. Da ripartizione preventivo esercizio 01.01.2021-31.12.2021, i costi di gestione ammontano a €. 520,78.

Alla data del 15-02-2022 risultavano insoluti €. 235,68 da pagare al condominio per il riscaldamento 2021-2022, salvo conguaglio da parte dell'amministratore alla data di trasferimento del bene, con quantificazione esatta dell'importo per l'anno in corso. Il regolamento di condominio, prodotto in copia dallo studio dell'amministratore, non prevede particolari vincoli o prescrizioni che possano limitare l'utilizzo e/o la trasferibilità degli immobili, se non i comuni divieti vigenti negli stabili.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento del 3 dicembre 2021, è l'atto di compravendita a rogito Notaio Guido Malusa del 18/12/1991, rep. nn. 15627/2365, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27 dicembre 1991 ai nn. 40104/25724.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/12/1991 a firma di Notaio Guido Malusa ai nn. 15627/2365 di repertorio, trascritto il 27/12/1991 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 40104/25724

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/12/1991 a firma di Notaio Guido Malusa ai nn. 15627/2365 di repertorio, trascritto il 27/12/1991 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 40104/25724

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'ultimo atto di compravendita non si palesano pesi, servitù non apparenti, privilegi, usi civici, censi o livelli. Da verifica sul Servizio Web Usi Civici Regione Piemonte, dall'elenco degli usi civici e livellari, reperito sul sito della Città di Torino, non si palesano usi civici.

L'area è azzonata come Residenza R1 da P.R.G.C. del Comune di Torino. Le unità immobiliari oggetto di perizia non risultano soggette a vincoli di tipo storico-artisitici e paesaggistici, in conformità al PRGC e in ottemperanza al d.lgs. 42/2004.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1959-1-70143, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di 3 case a 6 p.f.t., presentata il 02/11/1959 con il n. 143 di protocollo, rilasciata il 21/04/1961 con il n. 469 di protocollo, agibilità del 29/11/1961 con il n. 845 di protocollo

Condono L. 47-1985 N. 1986-11-44875, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Veranda, presentata il 10/09/1986 con il n. 11-44875 di protocollo.

Come da comunicazione in data del 07.10.1997 del Tecnico Comunale [REDACTED] "...la presente istanza viene temporaneamente accantonata in quanto: opera antecedente al 01/09/1967. Si è altresì verificato, dall'esame della documentazione ivi allegata, che la stessa è da considerarsi in: incompleta per carenza di variazione UTE".

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il giudizio di conformità è stato verificato consultando le pratiche e le visure telematiche richieste con il Sistema EdificaTO-Servizi Torino Facile della Città di Torino, come da richiesta dell'11 febbraio 2022.



## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di veranda lato Via Pietracqua: Pratica Condono I. 47-86, pratica n. 11-44875 NON COMPLETATA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione di pratica di Condono finalizzata al rilascio della concessione in sanatoria.

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

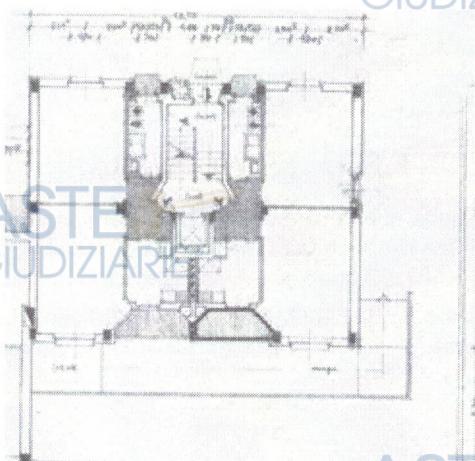
Costi di regolarizzazione:

- Si riporta un costo medio professionale per la definizione del condono edilizio.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Veranda lato Via Pietracqua.

Pagamento delle sanzioni stabilite dall'Ufficio Tecnico Comunale oltre agli onorari professionali che, a seguito dell'abolizione delle tariffe professionali, non si è in grado di quantificare, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.



Veranda lato Via Pietracqua non conforme

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Veranda lato cortile non autorizzata.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

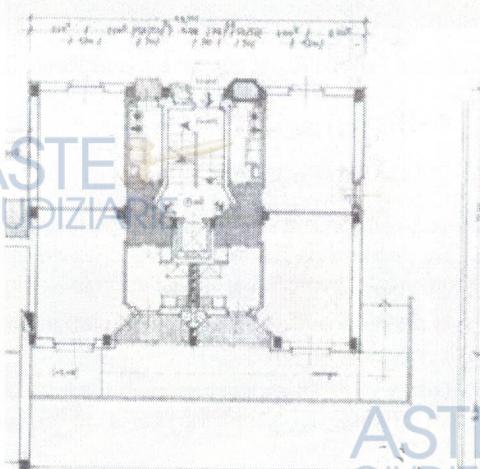
- VALORE SIMBOLICO: €.10,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Veranda lato cortile interno.

La veranda verso il lato cortile non risulta autorizzata da alcuna pratica edilizia reperita presso l'Archivio Edilizio. Dovrà essere richiesto all'Ufficio Tecnico la possibile definizione della veranda che, in caso di diniego, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire. Costi: Pagamento delle sanzioni stabilite dall'Ufficio Tecnico Comunale e onorari professionali che, a seguito dell'abolizione delle tariffe professionali, non si è in grado di quantificare.





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

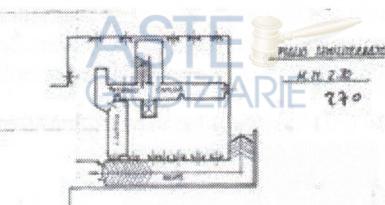
Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale indicazione del livello di piano. Si segnala che in visura è riportato solo il livello di piano dell'immobile ad uso abitativo, escludendo il piano interrato della pertinenza, dicasì locale cantina (S1).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inserimento in visura del piano interrato (cantina S1)  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale (onorario professionale e diritti di segreteria): €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Planimetria catastale cantina. Fg. 1144 part. 12 sub. 1.

Planimetria catastale appartamento. Fg. 1144 part. 12 sub. 1.

BENI IN TORINO VIA ERRICO PETRELLA 81/A, QUARTIERE REGIO PARCO

APPARTAMENTO

**DI CUI AL PUNTO A**

**appartamento a TORINO** Via Errico Petrella 81/A, quartiere Regio Parco, della superficie commerciale di **63,35 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento oggetto di stima è collocato in una palazzina residenziale di tipo popolare, costruita dall'Istituto autonomo per le case popolari di Torino. La zona è servita dalle linee 2,8,49,75,93 ed è vicina a importanti strade di scorrimento, come Via Bologna e Corso Regio Parco.

Il condominio fa parte di un complesso di edifici a stecca, delimitati in un'area recintata e con cortile ad uso posteggio.

Le facciate del palazzo sono rivestite in paramano, la copertura è a falde con manto in tegole, mentre la struttura è in calecestruzzo armato. Il complesso versa in un generale discreto stato di conservazione.

L'accesso al cortile avviene da un cancello carrabile e da un passaggio pedonale protetto da tettoia. La scala A è accessibile da una porta in alluminio e vetro, con tettoia in cemento armato e manto in tegole portoghesi.

Lo stabile non è dotato di servizio di portineria, ma è presente il vano ascensore.

La scala condominiale ha i gradini e i pianerottoli in pietra, con ringhiera metallica e passamano in legno.

Da verifica sul Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici non si è riscontrato alcun Attestato o Certificazione di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, scala A, ha un'altezza interna di 3.00.Identificazione catastale:

- foglio 1144 particella 12 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: Via Petrella Errico n. 81/A, piano: T, S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Appartamento: area comune a tre lati, alloggio n. 2, vano ascensore, vano scala (dati desunti dall'atto di compravendita del 18/12/1991). Cantina: corridoio comune, cantina n. 6, rampa, locale comune (dati desunti dall'atto di compravendita del 18/12/1991).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.



Vista dello stabile da Via Petrella

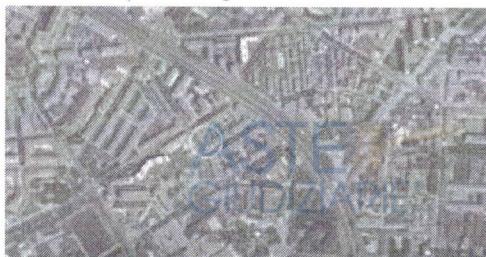


Vista della veranda e della finestra del soggiorno da Via Pietracqua

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, 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.



Inquadramento satellitare



Estratto di mappa P.R.G.C. del Comune di Torino

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio oggetto di perizia è situato al piano rialzato. È costituito da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno. Il portone d'accesso è in legno, non blindato. Tutto l'alloggio ha pavimenti rivestiti di piastrelle in ceramica. La cucina e il bagno presentano un rivestimento parietale in piastrelle, l'ingresso e il soggiorno hanno pareti intonacate, mentre la camera da letto è decorata con carta da parati. Il bagno è dotato di lavabo, water, bidet e box doccia.

L'appartamento ha serramenti interni in legno e vetro e quelli esterni sono in legno con vetro singolo; le due verande presentano serramenti in alluminio. Tutte le finestre sono dotate di grata.

L'unità è dotata di citofono e impianto elettrico incassato; il riscaldamento è centralizzato, con distribuzione del calore mediante radiatori metallici. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler a gas installato in cucina.

La cantina è sita al piano interrato, con pareti in mattoni a vista e pavimento in battuto di cemento.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento	60,00	x	100 % = 60,00
Verande	4,80	x	30 % = 1,44
Cantina	7,65	x	25 % = 1,91
<b>Totale:</b>	<b>72,45</b>		<b>63,35</b>



Interno della cucina con accesso su veranda



Ingresso alloggio e serramenti interni

**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: 14/01/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale via Giovanni Paisiello 41, Torino

Indirizzo: Via Giovanni Paisiello 41

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 71.900,00 pari a 1.106,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 68.305,00 pari a 1.050,85 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale via Alberto Viriglio 42, Torino

Indirizzo: Via Alberto Viriglio 42

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.027,40 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 71.250,00 pari a 976,03 Euro/mq

**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale piazza respighi, 10, Torino

Indirizzo: Piazza Respighi, 10, Torino

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.042,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 70.300,00 pari a 990,14 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate. OMI

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Valori espressi in €/mq per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, relativi al I° semestre dell'anno 2021. Fascia/zona: Periferica/REBAUDENGO

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 661,00

Valore massimo: 943,00

Note: Valori espressi in €/mq per abitazioni di stabili di 2° fascia. Fascia/zona: Periferica/REBAUDENGO

Osservatorio FIAIP Torino

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Valori espressi in €/mq per abitazioni di tipo economico in stato conservativo da ristrutturare. Zona: Regio Parco-Barca-Barriera Milano Est

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici della porzione immobiliare sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie linda 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 sito.

Attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto a stimare 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 considereranno anche le quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		68.305,00	71.250,00	70.300,00
Consistenza	63,35	65,00	73,00	71,00
Data [mesi]	0	2,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.106,15	1.027,40	1.042,25
Manutenzione (da 1: scadente a 5: ottimo)		2,00	3,00	3,00
Qualità edificio (da 1: scadente a 5:		2,00	4,00	3,00
				4,00

ottimo)				
Zona	2,00	3,00	2,00	3,00
Livello di piano	0,00	3,00	5,00	1,00
Dotazione di servizi:				
(da 1: scadente a 5: ottimo)	2,00	3,00	2,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	113,84	118,75	117,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	976,03	-976,03	976,03
Manutenzione (da 1: scadente a 5: ottimo)	3 %	2.049,15	2.137,50	2.109,00
Qualità edificio (da 1: scadente a 5: ottimo)	2 %	1.366,10	1.425,00	1.406,00
Zona	2 %	1.366,10	1.425,00	1.406,00
Livello di piano	1 %	683,05	712,50	703,00
Dotazione di servizi: (da 1: scadente a 5: ottimo)	2 %	1.366,10	1.425,00	1.406,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	68.305,00	71.250,00	70.300,00
Data [mesi]	227,68	118,75	117,17
Prezzo unitario	-1.608,01	-9.416,22	-7.464,17
Manutenzione (da 1: scadente a 5: ottimo)	-2.049,15	-2.137,50	-2.109,00
Qualità edificio (da 1: scadente a 5: ottimo)	-2.732,20	-1.425,00	-2.812,00
Zona	-1.366,10	0,00	-1.406,00
Livello di piano	-2.049,15	-3.562,50	-703,00
Dotazione di servizi: (da 1: scadente a 5: ottimo)	-1.366,10	0,00	-1.406,00

ottimo)

Prezzo corretto	57.361,98	54.827,53	54.517,00
-----------------	-----------	-----------	-----------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **55.568,83**

Divergenza: 4,96% < 6%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,35 x 877,14 = **55.568,83**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.568,83**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.568,83**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Omi, Borsino Immobiliare, F.I.A.I.P., ed inoltre: Sipee Regione Piemonte

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	63,35	0,00	55.568,83	55.568,83
				<b>55.568,83 €</b>	<b>55.568,83 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 810,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.758,83**

### 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

**€. 0,00**



spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 323,00

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: €. 235,68

Riduzione per arrotondamento: €. 0,15

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 54.200,00

data 22/03/2022

il tecnico incaricato  
MAURIZIO SAVIO

