

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 713/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA

dato oscurato

DEBITORI

dato oscurato* E *dato oscurato

GIUDICE

DOTT.SA SABRINA GAMBINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CONSULENTE TECNICO INCARICATO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 713/2024 R.G.E.
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A

Appartamento in Torino, Via Giulio Biglieri n. 36, della superficie commerciale di mq **70,00**, in proprietà di Calvano Olga e Corvino Ilario in seguito identificati, e meglio descritto

appartamento al piano quarto (5°f.t.) composto di ingresso/soggiorno due camere, cucina, ripostiglio e servizio igienico

- o coerenze: vano scale, pianerottolo, altro alloggio del piano distinto al numeri 47 e 48, via Biglieri, altro alloggio con accesso da via Biglieri numero 38.

un vano cantina al piano sotterraneo

- o coerenze: cantina 22, corridoio comune, cantina 26 e sottosuolo cortile.

L'alloggio è identificato con i numeri 44 45 e 46, la cantina è identificata con il numero 23 nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata al regolamento di condominio.

Identificazione catastale:

1. Catasto Fabbricati - **Foglio di mappa 1402, particella 222, z,c, 2,subalterno 9, Categoria A/3, vani 4**, totale mq 71; escluse aree scoperte mq 69, rendita € 733,37, indirizzo catastale: Via Biglieri Giulio n. 36 Piano S4 Intestati;
 - *dato oscurato* proprietà ½ in regime di comunione dei beni con *dato oscurato*.
 - *dato oscurato* proprietà ½ in regime di comunione dei beni con *dato oscurato*.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 1 piano interrato e 1 piano sottotetto. Edificio dotato di ascensore
La costruzione dell'immobile risale a metà agli anni '50 del '900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.000,00
Valore di vendita giudiziaria degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 145.000,00
Data della valutazione:	01.03.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Sopralluogo svolto in data 21/01/2025 congiuntamente al custode nominato.

Alla data del sopralluogo erano presenti entrambi i debitori esecutati che vivono stabilmente nell'unità immobiliare.

Dall'ispezione posta all'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione attivi.

4. VICOLI E ONERI GIURIDICI

In base alla certificazione notarile a firma del notaio Luca dell'Aquila di Orta di Atella (CE) del 22 ottobre 2024, presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si trae che le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 taxa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 taxa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ai nn. 34521/7183 del 5/10/2009 di € 272.000,00

a favore *dato oscurato*.

contro *dato oscurato* e *dato oscurato* entrambi in regime di comunione dei beni,

in virtù di atto a rogito Rosario Anzalone di Torino del 25/9/2009 repertorio n. 230120. Mutuo fondiario di € 136.000,00 da rimborsare in 20 anni.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento;

Trascrizione di pignoramento ai nn. 39274/30575 in data 03/10/2024

a favore *dato oscurato*.

contro *dato oscurato* e *dato oscurato*

in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Torino del 9/8/2024 repertorio n. 19539.

4.2.3 Altre trascrizioni;

4.2.4 Altre limitazioni d'uso;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (non communicate) € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolite al 28/02/2025 € 457,53

Debito residuo al 31/12/2024 per gestione ordinaria € 1.129,44

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolite relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Spese a carico dell'aggiudicatario normate dalle disposizioni dell'art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente"*.

Vincoli condominiali: Regolamento di condominio dello stabile fornito dall'amministratore di stabile ma privo degli atti di registrazione che non sono stati rinvenuti neanche nell'atto di provenienza.

L'immobile ha 74 millesimi.

Dalla disamina del regolamento non emergono particolari vincoli o divieti riferiti all'unità immobiliare se non i comuni normati.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non esecutati o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento di immobili eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 del 03 ottobre 2024 ai nn. Reg. Gen. 39274/ Reg. part. 30575, i proprietari erano i sigg.

- *dato oscurato* proprietà ½ in regime di comunione dei beni con *dato oscurato*
- *dato oscurato* proprietà ½ in regime di comunione dei beni con *dato oscurato*.

L'immobile è pervenuto per

- **Trascrizione** ai nn. 34520/22384 in data 05.10.2009
atto di compravendita a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 25.09.2009, rep. n. 230119, in favore dei Sigg.ri *dato oscurato* e *dato oscurato* per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni contro i coniugi *dato oscurato* e *dato oscurato* in regime di comunione legale.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **Trascrizione ai nn. 23242/13782 in data 26/6/2000 - primo atto ante ventennio**

Ai coniugi *dato oscurato* e *dato oscurato*, l'intera proprietà è pervenuta dal signor *dato oscurato* quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Paolo Bonomo di Torino del 14/6/2000 repertorio n. 24333.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino delle pratiche definite e valide, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di abitabilità n. 419 del 11/07/1955 prot. 1954-02-020081.

Permesso di costruire n. 910 del 17/09/1954 prot. 1954-1-10431 per casa a 8 piani

Relativamente all'unità immobiliare non sono state riscontrate pratiche edilizie

Regolarità urbanistica: Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq.5.000.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in area di PRG Zona Urbana on a Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 (art.12 N.T.A.) Residenza R2 (art.8 N.T.A.)

I tipi di intervento consentiti sono (art.4 N.T.A.): tutti fino alla sostituzione edilizia.

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 che il punto individuato in cartografia: ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA¹:

in fase di sopralluogo, in raffronto allo stato assentito presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, sono state rilevate difformità:

Lo stato attuale dell'immobile non rispecchia quanto assentito nell'elaborato grafico rappresentante il piano tipo depositato con Permesso di costruire n. 910 del 17/09/1954.

¹ Si fa presente che gli importi stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici. La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).

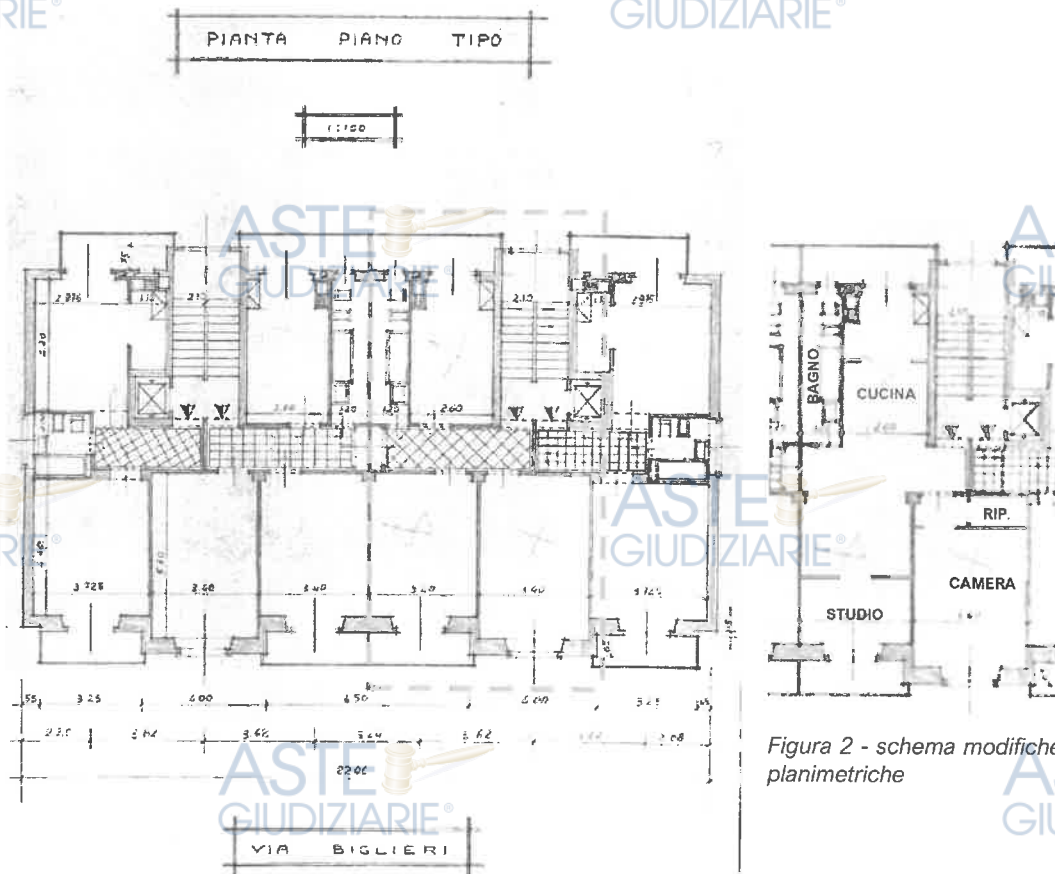


Figura 1 – estratto Permesso di costruire n. 910 del 17/09/1954

Figura 2 - schema modifiche planimetriche

L'unità immobiliare ha subito modifiche nella disposizione planimetrica interna con la demolizione del tramezzo tra l'ingresso e la cucina, venendo meno così la funzione di disimpegno dell'ingresso e ponendo direttamente in comunicazione il bagno con la cucina, la riduzione di una delle camere per la creazione di un ripostiglio e la riduzione dell'altra con le dimensioni inferiori a quelle minime di legge per una camera singola (identificata come studio). In cucina sono stati realizzati due muretti di altezza circa di un metro per il contenimento della mobilia.

Le unità immobiliari non sono conformi, ma regolarizzabili con esecuzione di opere edili atte alla realizzazione di un disimpegno con funzione di anti-bagno in esterno o all'interno del bagno stesso. Tale locale disimpegno è normato dell'art.77.3² del Regolamento Edilizio del comune di Torino.

² I servizi igienici posti in unità immobiliari ove è prevista la presenza continuativa di persone, a qualsiasi uso destinate, devono essere preceduti da un locale disimpegno aerato, anche mediante impianto di aspirazione meccanica, di superficie minima di mq. 1,10 e lato minimo non inferiore a metri 0,90, salvo il caso di secondo servizio ad uso esclusivo di stanza da letto. L'aerazione del locale disimpegno non è richiesta qualora il servizio igienico sia dotato di aerazione naturale.

Le irregolarità sopra descritte potranno essere sanate solo se la distribuzione interna dei locali verrà resa conforme alla normativa vigente in materia. Eseguendo le opportune modifiche, le opere potranno essere sanate presentando Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) art. 6bis comma 5 del Dpr 380/2001 (per mancata comunicazione dell'Inizio dei Lavori sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00).

- Diritti di segreteria € 57,75
- I costi professionali valutati discrezionalmente in € 2.500,00

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate nella disposizione planimetrica sono presenti nella planimetria depositata al NCEU.

A seguito di pratica per la regolarizzazione dell'immobile sarà necessario aggiornare al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare con l'esatta rappresentazione grafica.

L'immobile non è conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 800,00
- costi di segreteria € 70,00 per ogni unità immobiliare (appartamento e cantina)

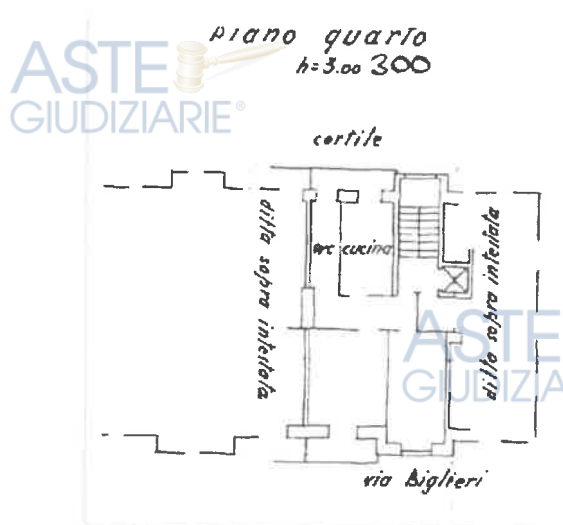


Figura 3 – estratto elaborato catastale

8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

9. SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

BENI IN TORINO, VIA GIULIO BIGLIERI N.36

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A

Appartamento in Torino, Via Giulio Biglieri n. 36, della superficie commerciale di mq **70,00**, in proprietà di Calvano Olga e Corvino Ilario in seguito identificati, e meglio descritto

appartamento al piano quarto (5°f.t.) composto di ingresso/soggiorno due camere, cucina, ripostiglio e servizio igienico

- o coerenze: vano scale, pianerottolo, altro alloggio del piano distinto al numero 47 e 48, via Biglieri, altro alloggio con accesso da via Biglieri numero 38.

un vano cantina al piano sotterraneo

- o coerenze: cantina 22, corridoio comune, cantina 26 e sottosuolo cortile.

L'alloggio è identificato con i numeri 44 45 e 46, la cantina è identificata con il numero 23 nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata al regolamento di condominio.

Identificazione catastale:

2. Catasto Fabbricati - **Foglio di mappa 1402, particella 222, z.c, 2,subalterno 9, Categoria A/3, vani 4**, totale mq 71; escluse aree scoperte mq 69, rendita € 733,37, indirizzo catastale: Via Biglieri Giulio n. 36 Piano S4

Intestati;

- *dato oscurato* proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *dato oscurato*.
- *dato oscurato* proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *dato oscurato*.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 1 piano interrato e 1 piano sottotetto. Edificio dotato di ascensore
La costruzione dell'immobile risale a metà agli anni '50 del '900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella zona periferica/Carducci del Comune di Torino. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Presenza dei presidi ospedalieri nelle immediate vicinanze (Ospedale CTO, Regina Margherita, Sant'Anna).

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, la linea 1 della metropolitana e centri commerciali/mercati rionali nelle immediate vicinanze. Parcheggio a pagamento in zona blu.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'edificio è un condominio residenziale di 8 piani di altezza, con una struttura caratterizzata da una combinazione di mattoni a vista e superfici intonacate. La facciata principale presenta una serie di balconi con parapetti in metallo, distribuiti in modo regolare, che conferiscono ritmo alla composizione.

L'ingresso è situato al piano terra, con un accesso incorniciato da elementi in vetro e metallo, mentre la parte bassa dell'edificio mostra segni di degrado, tra cui graffiti sulle pareti. Il lato cieco, privo di aperture significative, è intonacato e appare più neutro rispetto alla facciata principale.

L'edificio si inserisce in un contesto urbano con altri fabbricati simili nelle vicinanze, un marciapiede alberato e alcuni elementi di arredo urbano, come una pensilina per la fermata dell'autobus.

La manutenzione generale dello stabile nelle parti comuni è discreta.

Al quarto piano con accesso dal pianerottolo, tramite una porta blindata, si accede al disimpegno/soggiorno che conduce alla cucina, ad una camera anteceduta da un ripostiglio, alla seconda piccola camera/studio e al bagno. La cucina è parzialmente separata da due muretti bassi e sul balcone è presente una veranda invernale e un vano che accoglie un boiler a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Dalla piccola camera/studio si accede al secondo balcone che prospetta su via Biglieri.

Internamente l'alloggio è rivestito in materiale ceramico, pavimenti e rivestimenti, serramenti in alluminio con doppio vetro, bagno dotato di tutti gli accessori e doccia/vasca.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con termovalvole di ripartizione.

Degli impianti presenti non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità.

La cantina al piano interrato è catastalmente identificata correttamente. Si accede tramite una porta in legno con serratura ed è dotato di illuminazione. La dimensione interna è di circa 1.8*2.40 (misure prese compatibilmente con il materiale accatastato.)

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è discreto.



Via Giulio Biglieri n.36



Ingresso



soggiorno



cucina



soggiorno



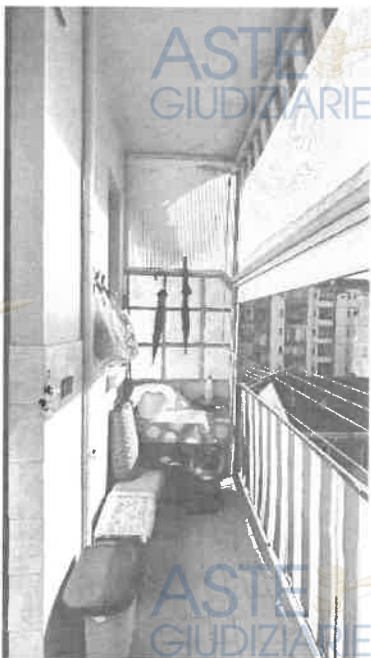
studio



Camera



bagno



Balcone lato cortile



cantina

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La ricerca sul sistema Sipee della Regione Piemonte ha dato esito positivo: APE Codice 2017 101390 0006. Data invio:29/04/2017, Data scadenza:29/04/2027.

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	66,00 mq	x	100%	=	66 mq
balconi	8,00 mq	x	30%	=	2,40 mq
cantina	6,50 mq	x	25%	=	1,63 mq
			Totale 70,03	Arr.	70,00 mq

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Fonte	Indirizzo	mq	Valore complessivo	Valore unitario	Sconto trattativa	Valore complessivo scontato 10% trattativa di mercato
annuncio immobiliare	via Finalmarina 17	100	€ 224.000,00	2016,00	10%	€ 201.600,00
annuncio immobiliare	via Finalmarina 14	76	€ 147.000,00	1740,79	10%	€ 132.300,00
annuncio immobiliare	Via Giulio Biglieri 36	55	€ 129.000,00	2110,91	10%	€ 116.100,00

Immobili utilizzati come comparabili nel calcolo successivo.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI periferica /Carducci Abitazioni di tipo economico normale € 1050/1550 €/mq

Fiaip Abitazioni Nizza Millefonti in buono stato € 1600/2000 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, in relazione all'attuale mercato immobiliare nel comune di riferimento. Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata dalla normale pratica estimativa; nel caso in esame si considera corretta una divergenza compresa tra il 5 e il 7%.

Si considerano comparabili in zona estratti dal mercato immobiliare ai quali si applica una riduzione del prezzo entro il 10% per sconto di trattativa.

VALORE DI MERCATO (OMV):

1. Tabella dati

Prezzo caratteristiche	Compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	201.600,00	132.300,00	116.100,00	S
dati DAT (mesi)	0	0	0	0
superficie SUP (mq)	100,00	76,00	55,00	70,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	0	0	0	0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	1	1	1	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0	0
livello del piano LIV (n)	1	1	2	4
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	5	3	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0	0
Vista Lago PAN (0-1)	0	0	0	0

2: Indici Mercantili

indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,500
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,025
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	0,000
Costo intervento manut int. (euro)	12.000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato

Servizi	
Costo (euro)	10000
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	2000

Riscal Auton	no
Costo (euro)	0
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	0

Riscal Centr	si
Costo (euro)	100000
anni (t)	25
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	0

Imp. Elet.	
Costo (euro)	15000
anni (t)	25
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	0

Imp. Cond.	no
Costo (euro)	15000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	15000

Altro Imp.	no
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

3. Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	100,00
SUP commerciale comparabile B	76,00
SUP commerciale comparabile C	55,00
SUP commerciale subject	70,00

4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	2.016,00
Prezzo medio comparabile B	1.740,79
Prezzo medio comparabile C	2.110,91
Prezzo marginale	1.740,79

5. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	-420,00	-275,63	-241,88
p(SUP) (euro/mq)	1.740,79	1.740,79	1.740,79
p(BAL) (euro/mq)	870,39	870,39	870,39
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	870,39	870,39	870,39
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	870,39	870,39	870,39
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	870,39	870,39	870,39
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	870,39	870,39	870,39
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (euro)	2.000,00	2.000,00	2.000,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(CON) (euro)	15.000,00	15.000,00	15.000,00
p(IMP) (euro)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
p(LIV) (euro)	5.040,00	3.307,50	2.902,50
p(STMe) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(STMi) (euro)	12.000,00	12.000,00	12.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	201.600,00	132.300,00	116.100,00
DAT (euro)	0,00	0,00	0,00
SUP (euro)	-52.223,68	-10.444,74	26.111,84
BAL (euro)	0,00	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
LIV (euro)	15.120,00	9.922,50	5.805,00
STMe (euro)	0,00	0,00	0,00
STMi (euro)	-12.000,00	12.000,00	0,00
PREZZI CORRETTI	152.496,32	143.777,76	148.016,84

Variazione %	6,06%
--------------	-------

PREZZI CORRETTI	152.496,32	143.777,76	148.016,84
MEDIA PESATA	30,00%	35,00%	35,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 148.000,00		

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

riepilogo valutazione di mercato dei corpi (sul valore di vendita giudiziaria):

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori e pertinenze	comm.	valore intero	valore diritto
A	Appartamento e cantina	66,00 mq	4,03		€ 148.000,00	€ 148.000,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 148.000,00
spese tecniche	€ 3.300,00
Totale parziale	€ 144.700,00
Riduzione per immobile locato sul valore di mercato	€ 0,00
Totale parziale	€ 144.700,00
arrotondamento	€ 300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 145.000,00

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:	€ 300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 145.000,00

In esecuzione del gradito incarico ricevuto, lo scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone a deferente disposizione dell'III.mo G.E.

Con osservanza,
Torino, 01.03.2025

Il Tecnico Incaricato
ARCH. SIMONA IRENE

Arch.
SIMONA IRENE
ODDO
n° 5217
TORINO
180117