



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**76/2025**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*DATO OSCURATO\*



GIUDICE:

dott.ssa Silvia SEMINI



CUSTODE:

avv. Maria Celli



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 05/06/2025

creata con Tribù Office 6



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](mailto:francesca.raffo@occamstudio.it)



tecnicco incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 1 di 14



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2025

## LOTTO 1

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

**Appartamento con cantina** a NICHELINO (TO), via Juvarra n. 4, della superficie commerciale di

**93 mq** circa intestato a:

- \*DATO OSCURATO\*, proprietà quota di ½
- \*DATO OSCURATO\*, proprietà quota di ½

Gli immobili fanno parte del condominio di via Juvarra n. 4, elevantesi a cinque piani fuori terra, oltre a un piano sotterraneo a uso cantine e a due bassi fabbricati nel cortile e consistono, precisamente, in:

- alloggio al piano secondo (terzo fuori terra) composto di due camere, tinello con cucinino e servizi, distinto con il numero 9 nella pianta allegata al regolamento di condominio;
- al piano seminterrato un vano ad uso cantina, distinto con il numero 9 nella pianta allegata al regolamento di condominio.

Identificazione catastale:

- **foglio 7, mappale 270, sub. 15**, via Juvarra n. 4, piano D-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93 mq, superficie escluse aree scoperte 89 mq, rendita 499,67€

intestati a:

- \*DATO OSCURATO\*, nato a \*DATO OSCURATO\*, Cod. Fisc. \*DATO OSCURATO\*, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
- \*DATO OSCURATO\*, nata a \*DATO OSCURATO\*, Cod. Fisc. \*DATO OSCURATO\*, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Coerenze appartamento: via Juvarra, altra ditta, cortile, vano scala, pianerottolo, alloggio n. 8

Coerenze cantina: sottosuolo via Juvarra, cantina n. 10, corridoio, cantina n. 15.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie: **93,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€132.990,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 119.691,00**

Data della valutazione: **05/06/2025**



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

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 19/05/2025, l'immobile risultava occupato dall'esecutata e dalla figlia.

### 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 colpiscono 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 per il Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal notaio Dorothy Dacomo di Torino in data 25/01/2001, rep. 128982/5506, registrato a Torino in data 01/02/2001 al n. 880.

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 20/04/2007 ai nn.21339/4791 per concessione a garanzia di mutuo, atto notaio Bima Caterina di Torino del 12/04/2007, rep. 102213/21657 a favore della **\*DATO OSCURATO\***, e contro **\*DATO OSCURATO\*** e **\*DATO OSCURATO\***, per la quota di ½ ciascuno in comunione legale dei beni.

Durata: 30 anni

Somma capitale: 159.000,00€

Somma totale: 238.500,00€

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento immobiliare** trascritto in data 18/03/2025 ai nn.10647/7965, emesso dal Tribunale di TORINO e notificato il 09/02/2025 rep. 1914/2025 contro **\*DATO OSCURATO\*** e **\*DATO OSCURATO\*** per la quota di ½ ciascuno in comunione legale dei beni e a favore del **\*DATO OSCURATO\***

*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:

Spese condominiali insolute alla data della perizia: €. 7.686,44

Spese riscaldamento insolute alla data della perizia: €. 2.938,05

Le spese di gestione ordinaria ammontano a 1.176,13 € per l'anno 2023; a 1.188,59 € per l'anno 2024; a 1.169,83 € preventivo per il 2025. Le spese per il riscaldamento ammontano a 976,50 € per la stagione 2022/2023; a 1.007,45 € per la stagione 2023/2024; a 1.009,30 € preventivo per la stagione 2024/2025.



Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 del Codice Civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente all'anno solare in corso e all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di condominio.

### 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 colpiscono 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\*, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
- \*DATO OSCURATO\*, nata a \*DATO OSCURATO\*, Cod. Fisc. \*DATO OSCURATO\*, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni



a loro pervenuto per acquisto dal sig. \*DATO OSCURATO\* con atto di compravendita notaio Caterina Bima del 12/04/2007 rep. 102212/21656, trascritto in data 17/04/2007 ai nn. 20538/12200.





## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**



L'immobile è pervenuto al sig. **\*DATO OSCURATO\*** per acquisto dai sig.ri **\*DATO OSCURATO\*** con atto del notaio Volpe Giuseppe in Torino del 19/02/2001 rep. 71797 trascritta ai nn.7248/4625 in data 23/02/2001.



## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla costruzione del fabbricato:

- Licenza Edilizia n. 215 del 22.07.1960



#### Relativamente all'appartamento:

Non sono state presentate pratiche edilizie.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Secondo il PRGC del comune di Nichelino l'immobile ha destinazione urbanistica BR1 - BR1: aree a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati - Art.49, Tab.BR1 BR5 - BR5: aree a preminente destinazione abitativa; le caratterizzate dalla presenza di parti intercluse non edificate, di entità superiore alle aree definite BR3, classificate come ambiti di completamento, dotate di urbanizzazione primaria - Art.57, Tab.BR5 STRADA - Viabilità - Art.78 Distretti DR - Distretto di urbanizzazione residenziale DR2 Classi geologiche IIB - Classe IIB - Art.81 Zonizzazione acustica Acustica III - Classificazione acustica III Commercio A1 - Addensamento commerciale A1.



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 quelleche 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 ininfluente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di 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 **commerciale** 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.



Sono state rilevate alcune **difformità**, consistenti in:

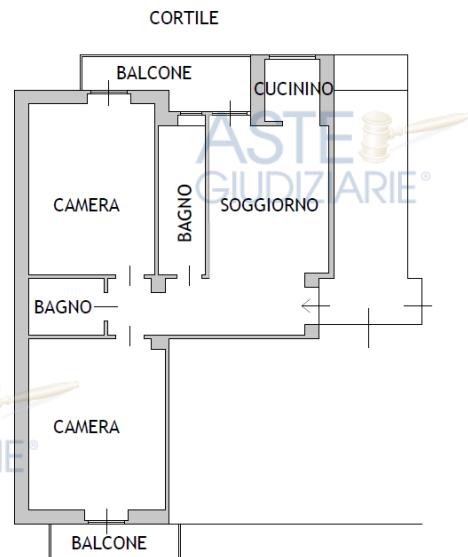
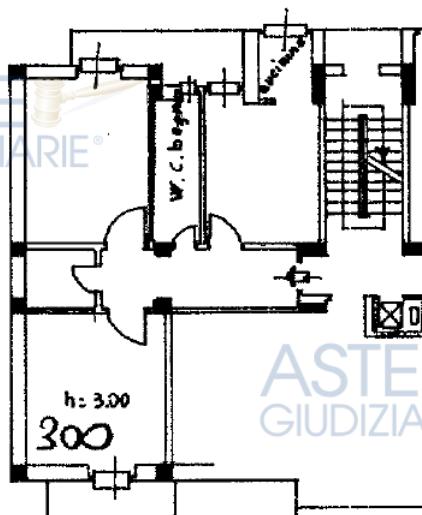
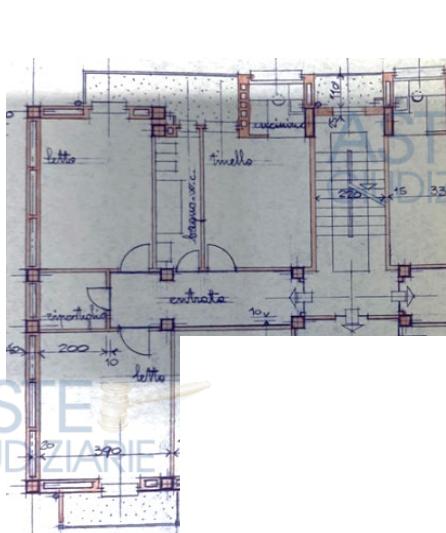


- demolizione del tramezzo fra ingresso e soggiorno, con conseguente eliminazione della separazione tramite porta dei locali, in difformità alla normativa igienico-sanitaria per via dell'assenza di antibagno;





- realizzazione di un secondo bagno nel locale precedentemente adibito a ripostiglio, anch'esso privo di antibagno.



VIA JUVARRA

Licenza Edilizia del 1960 Planimetria catastale  
ASTE GIUDIZIARIE®

RILIEVO ASTE GIUDIZIARIE®

Relativamente al piano interrato, adibito a cantine, si segnalano alcune difformità fra il progetto originario (1960) e le planimetrie catastali (1968) e del regolamento di condominio (2001). Tali difformità consistono nella diversa distribuzione interna di alcune parti comuni. Le irregolarità (nel caso in cui non fossero descritte all'interno del verbale di sopralluogo compilato per rilasciare il certificato agibilità – non reperito in Comune - e quindi non fossero rientranti nelle tolleranze costruttive) potranno essere sanate a livello condominiale.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale **non è conforme** per via della demolizione del tramezzo fra ingresso e soggiorno e per la realizzazione del secondo bagno.



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



**8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Si stima una spesa di circa 300€ per la sua presentazione.





BENI A NICHELINO

VIA JUVARRA n.4

## APPARTAMENTO con CANTINA

DI CUI AL PUNTO 1  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Appartamento con cantina a NICHELINO (TO), via Juvarra n. 4, della superficie commerciale di**

**93 mq circa intestato a:**

- \*DATO OSCURATO\*, proprietà quota di  $\frac{1}{2}$
- \*DATO OSCURATO\*, proprietà quota di  $\frac{1}{2}$

Gli immobili fanno parte del condominio di via Juvarra n. 4, elevantesi a cinque piani fuori terra, oltre a un piano sotterraneo a uso cantine e due bassi fabbricati nel cortile e consistono, precisamente, in:

- alloggio al piano secondo (terzo fuori terra) composto di due camere, tinello con cucinino e servizi, distinto con il numero 9 nella pianta allegata al regolamento di condominio;
- al piano seminterrato un vano ad uso cantina, distinto con il numero 9 nella pianta allegata al regolamento di condominio.

Identificazione catastale:

- **foglio 7, mappale 270, sub. 15**, via Juvarra n. 4, piano D-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93 mq, superficie escluse aree scoperte 89 mq, rendita 499,67€

intestati a:

- \*DATO OSCURATO\*, nato a \*DATO OSCURATO\*, Cod. Fisc. \*DATO OSCURATO\*, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
- \*DATO OSCURATO\*, nata a \*DATO OSCURATO\*, Cod. Fisc. \*DATO OSCURATO\*, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Coerenze appartamento: via Juvarra, altra ditta, cortile, vano scala, pianerottolo, alloggio n. 8

Coerenze cantina: sottosuolo via Juvarra, cantina n. 10, corridoio, cantina n. 15.



Vista dalla strada – vano scala

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 8 di 14



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Nichelino, all'interno del quartiere Juvarra, a destinazione prevalentemente residenziale, sito in prossimità della zona centrale della città, ben servita da mezzi di trasporto e servizi.



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto fa parte del condominio di via Juvarra n. 4 a Nichelino, realizzato all'inizio degli anni Sessanta del Novecento ed elevato a cinque piani fuori terra, oltre ad un piano sotterraneo ad uso cantine e due bassi fabbricati nel cortile.

Il fabbricato, di tipologia medio-economica, presenta struttura in calcestruzzo armato e muratura, tamponamenti in muratura, copertura a falde con manto in tegole; dispone di ascensore e l'impianto di riscaldamento è centralizzato. Le facciate sono rivestite prevalentemente in piastrelle clinker. L'atrio di ingresso e le scale sono pavimentati in marmo e le pareti sono in intonaco tinteggiato. Lo stato di conservazione, in generale, è buono.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano secondo (terzo fuori terra) con ingresso da pianerottolo ed è composto di ingresso su tinello con cucinino, due camere da letto, due bagni, due balconi (uno su via e uno su cortile dotato di tenda-veranda). I pavimenti sono in piastrelle ceramiche in tutti gli ambienti, così come i rivestimenti delle pareti del bagno e della fascia paraschizzi in cucina. I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera. Le porte interne sono in tamburato impiallacciato con specchiatura in vetro. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termovalvole. L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno murale a gas collocato in nicchia sul balcone lato cortile. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento. L'unità immobiliare versa in buono stato di conservazione ed è stata ristrutturata intorno al 2007.

L'immobile è dotato di un locale cantina al piano interrato.



Tinello e cucinino



Balcone lato cortile



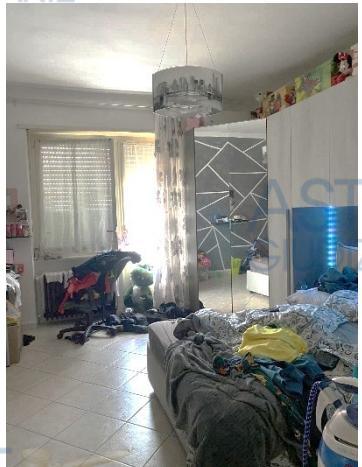
tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 9 di 14



Aste Giudiziarie®  
Bagnetto 1

Bagnetto 1

Aste Giudiziarie®  
Bagnetto 2Aste Giudiziarie®  
Camera da letto 1

Camera da letto 2

Aste Giudiziarie®  
Disimpegno

## CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie appartamento	85	x 100 %	= 85,00
Balconi	11	x 30 %	= 3,50
Cantina	15	x 25 %	= 3,75
<b>Total:</b>	<b>108</b>		<b>92,25</b>
<small>arrotondata per eccesso -in linea con metratura in visura catastale</small>			<b>93 mq</b>


**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 2**

**Provincia:** TORINO

**Comune:** NICHELINO

**Fascia/zona:** Centrale/RESIDENZIALE%20VIA%20%

**Codice zona:** B1

**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2300	L	6,9	10,4
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	4,7	7,1
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1650	L	6,2	9,4
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L	4,4	6,6
Box	Normale	600	900	L	3,4	5

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

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

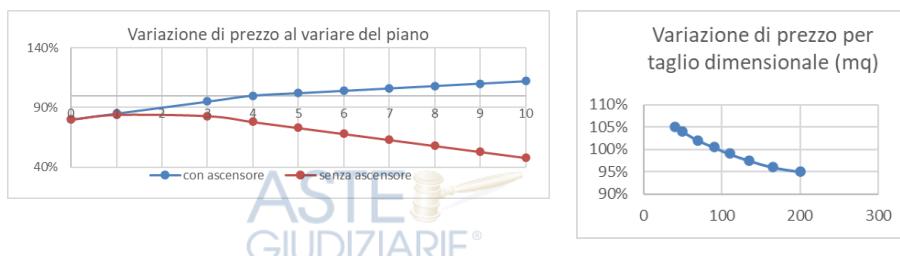


STIMA SINTETICA COMPARATIVA						
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)						
Parametri	Immobile da stimare	1	2	3	4	5
Prezzo	-	€ 129.000	€ 119.000	€ 139.000	€ 145.000	€ 125.000
Superficie commerciale	93	88	80	85	80	80
Coefficiente qualità fabbricato	0,6	0,6	0,6	0,5	0,6	0,5
Coefficiente stato di manutenzione	0,6	0,5	0	0,7	1	0,5
Piano	2	3	2	4	1	1
Ascensore (si=1; no=0)	1	1	1	1	1	1
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO						
Parametri	Note	1	2	3	4	5
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 1.466	€ 1.488	€ 1.635	€ 1.813	€ 1.563
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	-€ 5	-€ 14	-€ 9	-€ 17	-€ 15
Adeguamento per qualità fabbricato	13%	€ 0	€ 0	€ 21	€ 0	€ 20
Adeguamento per stato manutentivo	30%	€ 44	€ 268	-€ 49	-€ 218	€ 47
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	-€ 73	€ 0	-€ 164	€ 91	€ 78
Ulteriori adeguamenti eventuali	Elementi particolari	€ 0	€ 20	-€ 40	-€ 40	€ 50
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 1.432	€ 1.722	€ 1.394	€ 1.629	€ 1.743
Media	€/mq	€ 1.584,00				
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 1.426,00				
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 1.430,00				

- Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 1.430,00 euro/mq.
- La consistenza del bene è pari a 93 mq circa.
- Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di euro 1.430,00 euro/mq \* 93 mq = 132.990,00€

Si precisa che:

- La superficie è calcolata in base all'80% del valore della media del rapporto tra prezzo di offerta e superficie.
- Lo stato di conservazione è calcolato in base al costo dei lavori ipotizzati per portare l'alloggio comparato allo stato di quello in oggetto.
- 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.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€.132.990,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€.132.990,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€.132.990,00**



## 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	valore diritto
1	Appartamento con cantina	93	-	132.990,00	132.990,00
				<b>132.990,00</b>	<b>132.990,00</b>

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

**€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.990,00**



### 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 trasfertario 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 e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 13.299,00**

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

**€. 119.691,00**

data 05/06/2025

il tecnico incaricato  
arch. Francesca Raffo



#### ELENCO ALLEGATI

- 1\_scheda riassuntiva
- 2\_fotografie
- 3\_atto di acquisto
- 4\_documenti catastali
- 5\_regolamento di condominio e spese
- 6\_titolo edilizio
- 7\_ispezioni di conservatoria
- 8\_annunci immobiliari

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 14 di 14