



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO DI VIA CESANA 23 - COLLEGNO



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

STEFANO MOSSO

CF:MSSSFN75P12L219F

con studio in TORINO (TO) via Baveno, 23/E

telefono: 0117727403

email: info3dr@gmail.com

PEC: stefano.mosso@pec.it



tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 1 di 15





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLLEGNO via Cesana 23, quartiere Terracorta-Leumann, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è del tipo mansardato e si compone di un salone con bagno. La superficie aero-illuminante è garantita dalla presenza di due finestre poste sui due timpani che delimitano il locale sul suo lato corto ed una nel bagno. Il riscaldamento è autonomo mediante l'uso di una caldaia di tipo C posta nella zona non abitabile del sottotetto con scarico direttamente sul tetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di media 198, minima 153 massima 242. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 648 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: VIA CESANA n. 23, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA
Coerenze: sottotetto non fruibile verso distacco da Via Cesana, cortile, sottotetto non fruibile verso cortile, pianerottolo, vano scala, altra porzione di sottotetto non fruibile verso cortile ed ancora cortile.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.792,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.823,63
Data della valutazione:	27/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ma arredato.



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:

abitazione, stipulata il 06/01/2024 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI DI TORINO ai nn. 27485/2023 di repertorio, trascritta il 11/01/2024 a Torino 2 ai nn. 1432/1182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a U.I. AL FOGLIO 11 PART.648 SUB.7

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 06/02/2006 a firma di Not. POLI CAPPELLI RAFFAELLA ai nn. 6465/2479 di repertorio, iscritta il 10/02/2006 a Torino 2 ai nn. 7107/1591, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 135000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a U.I. AL FOGLIO 11 PART.648 SUB.7

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/12/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 8246/11019 di repertorio, iscritta il 05/12/2019 a Torino 2 ai nn. 49436/8994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 361679,04.

Importo capitale: 180839,52.

La formalità è riferita solamente a U.I. AL FOGLIO 11 PART.648 SUB.7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€ 625,17
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00





Millesimi condominiali:

**131**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 1.506,26**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 06/02/2006), con atto stipulato il 06/02/2006 a firma di Not. POLI CAPPELLI RAFFAELLA ai nn. 6464 di repertorio, trascritto il 13/02/2006 a Torino 2 ai nn. 4426.1/2006.

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 11 PART.648 SUB.7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 19/09/2003 fino al 06/02/2006), con atto stipulato il 19/09/2003 a firma di Not. VOLPE GIUSEPPE ai nn. 82097 di repertorio, trascritto il 24/09/2003 a Torino 2 ai nn. 29333.1/2003.

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 11 PART.648 SUB.7

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **86/1974** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 25/02/1974 con il n. 20 di protocollo, agibilità del 25/09/1974 con il n. 13 di protocollo

CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85 - CONCESSIONE IN SANATORIA N. **89/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA MANSARDA ABITABILE COSTITUITA DA UN SALONE ED UN BAGNO, rilasciata il 09/01/1989 con il n. 89/C/0007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SOLO PIANO MANSARDATO OGGETTO DELLA PRESENTE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona case basse. Norme tecniche di attuazione ed indici: 6.1 Modalità di intervento L'ambito Terracorta è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lett. B mentre l'ambito Leumann è da considerare come art. 2 lett. A e come art. 24, comma 2 ai sensi della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Omissis Per le case, per i luoghi del lavoro: L'intervento è soggetto a concessione semplice o a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali. Omissis Parametri Per tutte le case: parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq Slp Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della Slp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile

prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri. superficie permeabile all'interno del lotto: 20% Sf per le case basse: Indice fondiario: $I_f=0,75$ mq/mq Rapporto di copertura: $R_c=0,40$ mq/mq Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6$ m Distanze minime dai confini: $Dc = 3$ m con fronti non finestrati, in altri casi 5 Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $Dc = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari Distanza minime dal ciglio strada: $Ds=3m$ Numero massimo dei piani fuori terra: 3 Altezza massima: 10 m Omissis Che sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Omissis Art. 7 Destinazioni d'uso Il piano definisce la destinazione principale per ogni ambito normativo. Ogni destinazione principale ammette specifiche destinazioni secondarie, compatibili con la destinazione principale. In caso di nuova costruzione, anche attraverso sostituzione edilizia, o in caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere rispettati i parametri previsti dall'ambito di appartenenza e la dismissione a servizi dovrà essere pari alla quantità prevista dalla specifica destinazione d'uso d'appartenenza, sia essa principale o secondaria. Omissis Le case: Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo: case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa. Con questa destinazione sono compatibili le seguenti categorie: 3 luoghi del lavoro con limitazione a: strutture ricettive quali collegi, convitti, pensioni, alberghi; spazi dedicati all'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; spazi per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e circoli ricreativi, attività culturali ed espositive; servizi e in generale attrezzature di interesse collettivo; sono inoltre ammessi i laboratori artigianali che ospitano attività di servizio o di produzione con esclusione per le attività insalubri come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i. Per quanto riguarda i laboratori artigianali dovranno essere inoltre verificati i valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq A) come definito dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" per le aree di tipo misto. Omissis Che l'area in oggetto distinta in Catasto Terreni Fg. n. 11 mappale. n. 648 in relazione alla situazione di pericolosità geomorfologia, ricade in zona di Classe I - pericolosità geomorfologica bassa. Omissis Classe I - pericolosità geomorfologica bassa. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018. Normativa relativa alla classe I Per quanto concerne la classe I si richiamano le norme generali da applicare su tutto il territorio comunale. In caso di intervento in aree classificate in classe I, ma confinanti con le fasce di rispetto della rete idrica, sarà necessario una verifica puntuale dello stato di fatto (condizioni geomorfologiche e Idrauliche locali) in corrispondenza del confine e di tale stato di fatto dovrà essere riferito nelle relazioni tecniche e progettuali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: bagno realizzato in difformità del titolo autorizzativo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

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

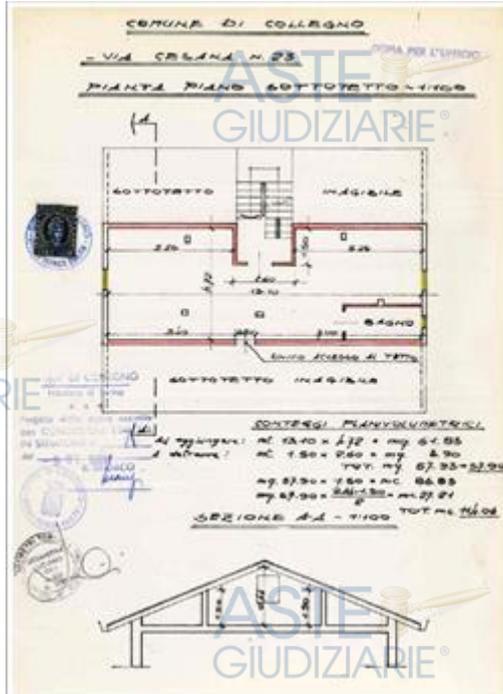
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per S.C.I.A. in sanatoria: €1.000,00



- Costi professionali: €1.700,00
- Diritti di segreteria: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Planimetria allegata al Condo 89/C/0007



Stato di fatto rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità planimetrica nel posizionamento del bagno (normativa di riferimento: DL 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Esatta rappresentazione grafica o variazione a seguito di pratica edilizia.

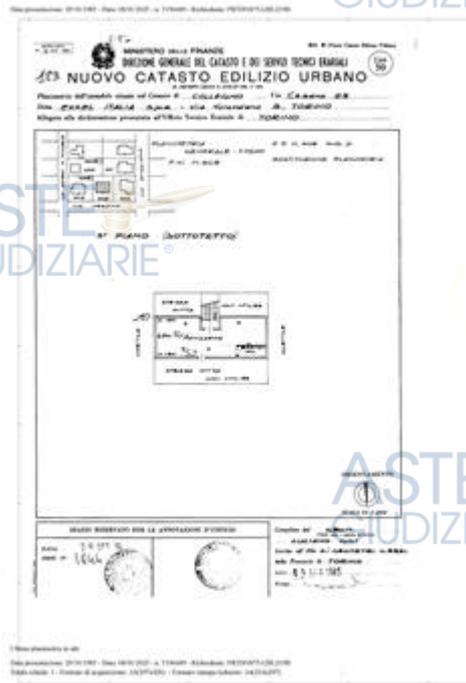
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria: €50,00
- Prestazione professionale: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg lavorativi





Planimetria in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite nessuna dichiarazioni di rispondenza per i seguenti impianti: elettrico, gas, climatizzazione invernale ed estiva, sanitario (normativa di riferimento: Legge 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica impiantistica ed emissione della Di.Ri (Dichiarazione di rispondenza) per ogni singolo impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- elettrico: €.350,00
- climatizzazione: €.500,00
- sanitario: €.200,00
- gas: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg lavorativi

BENI IN COLLEGNO VIA CESANA 23, QUARTIERE TERRACORTA-LEUMANN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLEGNO via Cesana 23, quartiere Terracorta-Leumann, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'appartamento è del tipo mansardato e si compone di un salone con bagno. La superficie aero-illuminante è garantita dalla presenza di due finestre poste sui due timpani che delimitano il locale sul suo lato corto ed una nel bagno. Il riscaldamento è autonomo mediante l'uso di una caldaia di tipo C posta nella zona non abitabile del sottotetto con scarico direttamente sul tetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di media 198, minima 153 massima 242. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 648 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: VIA CESANA n. 23, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA

Coerenze: sottotetto non fruibile verso distacco da Via Cesana, cortile, sottotetto non fruibile verso cortile, pianerottolo, vano scala, altra porzione di sottotetto non fruibile verso cortile ed ancora cortile.

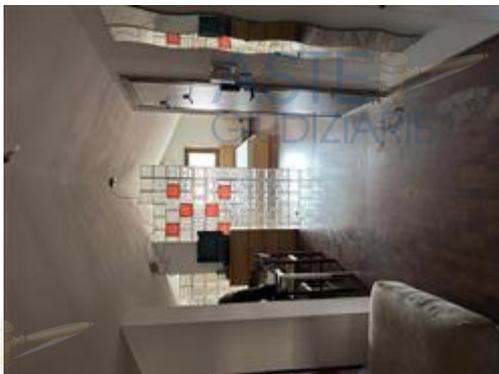
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



Bagno



Vista del locale verso il bagno.



Vista del locale verso la zona notte



Zona notte

DESCRIZIONE DELLA ZONA





I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea con la localizzazione dell'immobile e la sua distanza dalla metropolitana (che passa in c.so Francia) e l'imbocco all'autostrada.



COLLEGAMENTI

metropolitana distante 400 metri
 autostrada distante 1,7 km



al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 mediocre ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito in un edificio di 3 piani fuori terra composto da n.4 unità immobiliari. Lo stabile è inserito in un contesto omogeneo di edifici della stessa altezza e, prevalentemente, residenziale.

L'u.i. oggetto della presente è una mansarda che copre tutto il piano del sottotetto, avente altezza minima di 150 cm circa e massima di 249 cm, costituita in un unico salone con bagno.

La superficie aero-illuminante è garantita da n.3 finestre poste ad Ovest e una posta a Est.

Il riscaldamento autonomo e l'acqua calda sono forniti da una caldaia di tipo C posta nella zona non abitabile del sottotetto con accesso esclusivo dall'u.i., comprensiva di cronotermostato interno all'ambiente riscaldato.

Vi è anche la climatizzazione estiva con la presenza di due split.

La partizione tra la zona giorno e la zona notte è costituita da una parete in vetrocemento. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e l'unico serramento interno (la porta del bagno) è una porta a cassonetto interno.

Il portoncino d'ingresso è in legno tamburato.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno e vetro camera
infissi interni: scorrevole interno parete realizzati in legno e vetro



buono ★★★★★★★★★★
 buono ★★★★★★★★★★



ASTE
GIUDIZIARIE®

pavimentazione interna: realizzata in linoleum



ASTE
GIUDIZIARIE®
nella media



Cronotermostato

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	60,00	x	75 %	=	45,00
Totale:	60,00				45,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/09/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 977/2019

Descrizione: Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) composto da ingresso-disimpegno, due camere, tinello con cucinino, servizio igienico, ripostiglio e due balconi oltre a locale ad uso cantina al piano secondo interrato. Box singolo al piano primo interrato., 2

Indirizzo: Via Sacra di S. Michele 19-21 Collegno, TO

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 11

Prezzo: 119.500,00 pari a 1.475,31 Euro/mq

Valore Ctu: 147.600,00 pari a: 1.822,22 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.000,00 pari a: 1.604,94 Euro/mq

Distanza: 157.00 m

Numero Tentativi: 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 10 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 847/2019

Descrizione: AVVISO VENDITA SENZA INCANTO CON ASTA TELEMATICA ASINCRONA - Appartamento al piano sesto (7° fuori terra) composto da ingresso living su soggiorno, cucinino, camera con cabina armadi (abusiva), bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi, oltre a cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via BARDONECCHIA, 5 Collegno, TO

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 91.010,00 pari a 1.358,36 Euro/mq

Valore Ctu: 74.000,00 pari a: 1.104,48 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.000,00 pari a: 1.104,48 Euro/mq

Distanza: 182.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2016

Fonte di informazione: Contenzioso, 9356/2012

Descrizione: Alloggio nel complesso immobiliare denominato "Condominio Le Grand Soleil", al piano terzo (4° f.t.), composto di ingresso-living, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, ed annessa cantina, al piano terreno. Si segnala che, secondo quanto risultante dalla c.t.u. in atti, la cantina attualmente utilizzata dai comproprietari è diversa da quella in proprietà e oggetto del presente avviso., 1

Indirizzo: Borgata TERRACORTA-LEUMANN con accesso da via Ulzio, 27 Collegno, TO

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 987,18 Euro/mq

Valore Ctu: 150.000,00 pari a: 1.923,08 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 1.282,05 Euro/mq

Distanza: 289.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105050719/>

Descrizione: L'immobile proposto è composto da ingresso living su salone doppio con cucina a vista, disimpegno, due camere da letto matrimoniali ed una terza camera attualmente adibita a studio, doppi servizi finestrati e lavanderia.

Indirizzo: via Sacra San Michele 9, Leumann, Collegno

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 11 di 15



Prezzo: 347.000,00 pari a 2.238,71 Euro/mq
Distanza: 350.00 m



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105050719/>

Descrizione: appartamento di 82 mq in piccolo contesto al terzo ed ultimo piano senza ascensore composto da: ingresso in ampio disimpegno, due camere da letto, cucina abitabile, ripostiglio, bagno ed un'ampia balconata che collega tutti vani dell'immobile.

Indirizzo: via avigliana, Leumann, Collegno

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.317,07 Euro/mq

Distanza: 160.00 m



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117063221/>

Descrizione: trilocale sito al primo piano con ascensore, è composta di: ingresso living su soggiorno, cucina semi abitabile, disimpegno, camera matrimoniale, cameretta, bagno, terrazzino e balcone. Completano l'unità un vano ad uso cantina e un box auto di 15mq.

Indirizzo: via CONDOVE, Terracorta, Collegno

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 225.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Distanza: 230.00 m



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110941039/>

Descrizione: Trilocale composta da due camere e cucina abitabile.

Indirizzo: via Piero Gobetti 1, Santa Maria, Collegno

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 164.000,00 pari a 1.929,41 Euro/mq

Distanza: 900.00 m



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsinoimmobiliare.it (23/01/2025)

Domanda: Quotazioni Immobiliari Collegno - Via Cesana, 23, 10093 Collegno To, Italia. Abitazioni in stabili di fascia media. Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo: 1.212,00

Valore massimo: 2.007,00

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 12 di 15





Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (23/01/2025)

Domanda: Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1 Provincia: TORINO Comune: COLLEGNO Fascia/zona: Semicentrale/CORSO%20FRANCIA%20VIA%20DE%20AMICIS%20VIA%20LEOPARDI Codice zona: C1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Abitazioni civili

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 2.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando che per gli osservatori di mercato il prezzo medio è di 1.690,00 €/mq, confermato anche dalla media delle osservazioni di mercato sia sul compravvenduto nel mercato libero che su quello delle espropriazioni. Verrà, dallo scrivente utilizzato come valore di partenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 1.690,00 = **76.050,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di demerito per l'assenza dell'ascensore	-15.210,00
Coefficiente di merito per il riscaldamento autonomo	3.802,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.642,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.642,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della presente stima, si è ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato più probabile, un approccio comparativo, confrontando l'immobile oggetto di valutazione con analoghi beni già transati nell'area circostante.

La stima è stata condotta attraverso un'analisi sintetica a vista e ad impressione, integrata da un'indagine storica sulle transazioni immobiliari similari.

Quest'ultima ha consentito di ricostruire l'andamento del mercato immobiliare locale, fornendo un quadro di riferimento utile per la determinazione del valore.

Si precisa che il contesto economico attuale, caratterizzato da una marcata volatilità, ha influenzato in modo significativo la dinamica dei prezzi immobiliari. Pertanto, la stima presentata si basa su un'analisi approfondita dei dati disponibili, tenendo conto delle specificità del mercato e delle eventuali distorsioni causate da fattori congiunturali.

Alla luce di quanto detto sopra si riporta di seguito il concetto di ordinarietà che distingue la scienza dell'estimo:

“Il valore ottenuto applicando il metodo di stima è un valore normale. Con riferimento alla statistica, si ricorda che il concetto di normale è riferibile a quel carattere che manifesta la massima frequenza.

Tale carattere è anche definito il più diffuso, il più frequente, il più probabile. Il concetto statistico “normale” trova corrispondenza, in estimo, con il concetto di ordinario e con il principio di ordinarietà. Si può quindi affermare che il valore di stima, che scaturisce dall'applicazione del metodo, è un valore ordinario.”



Pertanto, in linea con i principi dell'estimo, si è operato al fine di determinare un valore ordinario, ovvero un valore che rispecchia le condizioni di mercato medie e normali. Tale valore, ottenuto attraverso l'applicazione dei metodi di stima comparativa, rappresenta la migliore stima del valore di mercato dell'immobile al momento della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino 2, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Collegno, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'ADE; borsinoimmobiliare.it



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	45,00	0,00	64.642,50	64.642,50
				64.642,50 €	64.642,50 €



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

€. 4.850,00

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

€. 59.792,50



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:

€. 8.968,88

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 50.823,63



data 27/01/2025





il tecnico incaricato
STEFANO MOSSO

