



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 970/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Alonzo



CUSTODE:

Dott. Stefano Scagnelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2025



creata con Tribù Office 6

 ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Adriana Storti

CF:STRDRN70E60E131Z

con studio in TORINO (TO) VIA SERVVAIS 125/BIS

telefono: 0117740291

fax: 0117740291

email: a.storti@archiworld.it

PEC: adriana.storti@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Adriana Storti

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 970/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Pierluigi Palestrina 19, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **69,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è parte di un edificio a 5 piani fuori terra oltre uno interrato sito in Torino con accesso da via Pierluigi Palestrina 19 (Foto 1). La distribuzione verticale avviene attraverso vano scala privo di ascensore (Foto 2-4).

L'alloggio è composto da ingresso su soggiorno (Foto 5-7), cucinino verso il cortile (Foto 8), balcone verso il cortile (Foto 9), bagno (Foto 11-20) e due camere (Foto 11-15) di cui una con balconcino verso via Palestrina.

Accessorio dell'alloggio è un locale ad uso cantina posto al piano interrato (Foto 22-24).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 senza ascensore, interno 2, scala B, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale:

▪ foglio 1148 particella 184 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: via Palestrina Pier Luigi n. 19, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015
- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: via Palestrina, altra u.i.u. del piano, vano scala e cortile comune, altra u.i.u. di via Palestrina 21.

Cantina: altra u.i.u. del piano, corridoio comune, scala, cortile comune, altra u.i.u. del piano.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.318,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.922,77
Data di conclusione della relazione:	18/05/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile appare momentaneamente disabitato ma occupato da beni mobili del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso il Commissariato Usi Civici e presso il Sistema Piemonte – Usi Civici - relativamente agli immobili appartenenti alla città di Torino, non sono emersi titoli a carico dell'immobile oggetto di causa.

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 22/01/2010 a firma di Notaio De Luca Leonardo di Torino ai nn. 10178/6635 di repertorio, iscritta il 27/01/2010 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 3197/414, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180000,00.

Importo capitale: 120000,00.

Durata ipoteca: 35 anni.

Identificazione catastale immobile: Foglio 1148 particella 184 sub 5 oggi sub 14

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/12/2024 a firma di UNEP CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 27639 di repertorio, trascritta il 10/01/2025 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 814/633, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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: € 900,00





Millesimi condominiali:	115
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 19.500,52

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile non è sottoposto a Regolamento di Condominio. Nel fabbricato vi sono 10 proprietari.
Ulteriori avvertenze:
In relazione alle spese condominiali si precisa quanto segue:
Le spese annue di gestione ordinaria sono di circa 900,00 euro.
La quota fissa relativa al riscaldamento è di circa 600,00/700,00 euro (mc pari a 199), la restante parte è a consumo.
Nel rendiconto relativo alla ripartizione delle spese di riscaldamento della stagione 2023/2024 risulta un debito pari a 10.339,33 euro.
Nella ripartizione del preventivo dal 01/01/2025 al 31/12/2025 risulta un debito pari a 19.085,64 euro.
Il debito relativo alle ultime due annualità è di 2055,64 euro.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto ai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni tra loro, dai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** con atto Notaio Giuseppe Volpe del 19/12/1991 rep. 14183/1397, registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 8/1/1992 con il n. 2342 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino I in data 30/12/1991 ai numeri 40723/26236.

Negli atti viene citato il Regolamento di Condominio depositato con atto rogito Notaio Gancia in data 6/12/1957, registrato a Torino il 19/12/1957 al n. 11929. Dalle visure effettuate presso l'Archivio Notarile di Torino, l'unico atto riferibile al fabbricato in cui è collocato l'immobile oggetto di causa è l'atto di permuta n. 22254 di repertorio e 7473 d'ordine.

L'amministratore di condominio ha comunicato di non essere in possesso del Regolamento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2010), con atto stipulato il 27/01/2010 a firma di Notaio De Luca Leonardo di Torino ai nn. 10177/6634 di repertorio, trascritto il 27/01/2010 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 3196/2302

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1991 fino al 22/01/2010), con atto stipulato il 19/12/1991 a firma di Notaio Giuseppe Volpe ai nn. 14183/1397 di repertorio, trascritto il 30/12/1991 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 40723/26236.

L'immobile è identificato con i seguenti dati catastali: Foglio 1148, particella 184 sub 5 oggi sub 14.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:





7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1488**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio a cinque piani fuori terra, presentata il 07/04/2025 con il n. 855 di protocollo, rilasciata il 23/03/1964 con il n. 1488 di protocollo, agibilità del 07/12/1964 con il n. 1100 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del 30/09/2020 (aggiornamento), l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storico Ambientale 27 - Area R3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente l'immobile ricade Zona Urbana Storica Ambientale in Area normativa R3

Il Piano definisce "Zone urbane storico-ambientali" le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove consentiti, sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

Per quanto concerne i tipi di intervento consentiti la normativa prevede:

- per l'esterno degli edifici su spazi pubblici e per il sistema distributivo la possibilità di effettuare interventi di Risanamento conservativo che sono finalizzati al recupero funzionale dell'edificio per destinazioni ammesse dal piano, senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e nel rispetto del disegno esterno, delle strutture dell'edificio e dei caratteri di legame con l'ambiente e con il tessuto edilizio circostante.
- per i cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e per l'interno dei corpi di fabbrica è ammessa la Ristrutturazione edilizia finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di elementi strutturali, al risanamento dei tessuti edilizi ad alta densità e dei tessuti minori nella zona centrale storica al riordino e alla riqualificazione degli spazi interni degli isolati.

Per quanto concerne invece le destinazioni d'uso ammesse in area normativa R3 la destinazione è residenziale. Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, studi professionali, agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, ecc. ed a tutti i piani le attività ricettive.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione tramezzo posto tra l'ingresso e il tinello (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

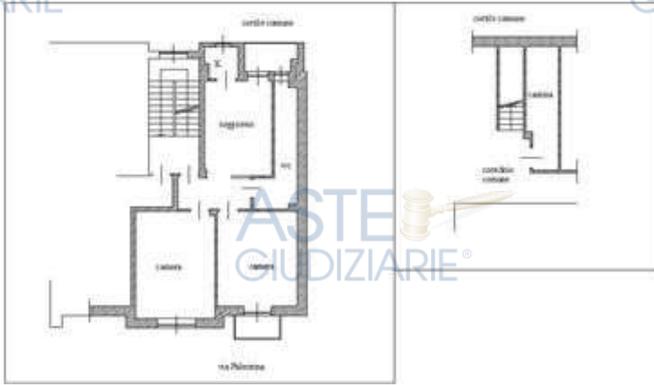
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

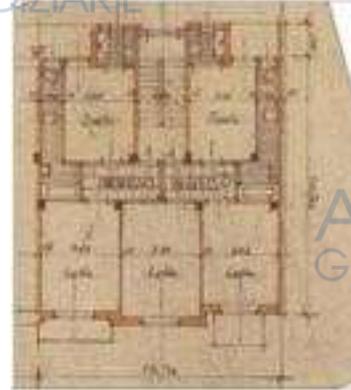
- Oneri da versare per la SCIA: € 1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di fatto

Planimetria Licenza edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE®



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione tramezzo tra ingresso e cucina (normativa di riferimento: L'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria in seguito a procedura SCIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Procedura DOCFA: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Planimetria catastale alloggio e cantina



Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA PIERLUIGI PALESTRINA 19, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Pierluigi Palestрина 19, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **69,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è parte di un edificio a 5 piani fuori terra oltre uno interrato sito in Torino con accesso da via Pierluigi Palestрина 19 (Foto 1). La distribuzione verticale avviene attraverso vano scala privo di ascensore (Foto 2-4).

L'alloggio è composto da ingresso su soggiorno (Foto 5-7), cucinino verso il cortile (Foto 8), balcone verso il cortile (Foto 9), bagno (Foto 11-20) e due camere (Foto 11-15) di cui una con balconcino verso via Palestрина.



Accessorio dell'alloggio è un locale ad uso cantina posto al piano interrato (Foto 22-24).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 senza ascensore, interno 2, scala B, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 184 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: via Palestrina Pier Luigi n. 19, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: via Palestrina, altra u.i.u. del piano, vano scala e cortile comune, altra u.i.u. di via Palestrina 21.

Cantina: altra u.i.u. del piano, corridoio comune, scala, cortile comune, altra u.i.u. del piano.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto su via Palestrina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucinino

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cameretta

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico Torino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

tecnico incaricato: Adriana Storti

Pagina 9 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





SERVIZI

negozi al dettaglio
centro commerciale
scuola media superiore
scuola elementare
farmacie
supermercato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m
tangenziale distante 1 km
aeroporto distante 10 km



nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★



nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture dell'alloggio in sufficiente stato di conservazione consistono in:

- porta caposala con serratura rinforzata (Foto 5-5bis);
- infissi interni in legno e vetro (Foto 11);
- infissi esterni di varie tipologie: in legno con vetro monocamera, in alluminio (Foto 11, 16, 8, 18);
- oscuranti in PVC;
- pavimento in gres porcellanato (Foto 10);
- rivestimento in piastrelle di gres ceramico nel cucinino;
- pavimento e piastrelle in gres porcellanato nel bagno (Foto 18-19);
- macchie e distacchi di intonaco da infiltrazione d'acqua nel bagno;
- riscaldamento centralizzato a gas con termovalvole;
- cantina allo stato rustico (Foto 22-24).



tecnico incaricato: Adriana Storti

Pagina 10 di 16



ASTE
GIUDIZIARIE®

Infissi interni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pavimento in gres porcellanato



Balcone verso il cortile



Infissi esterni verso via Palestrina



Cantina

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
alloggio	66,00	x	100 %	=	66,00
Balconi	5,00	x	30 %	=	1,50
Cantina	8,00	x	25 %	=	2,00

tecnico incaricato: Adriana Storti

Pagina 11 di 16

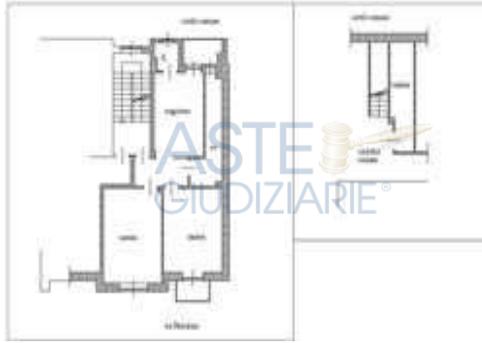
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

79,00

69,50



Planimetria alloggio e cantina

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: 29/01/2025

Fonte di informazione: Tempocasa di Barriera di Milano

Descrizione: bilocale sito al secondo piano senza ascensore composto da ingresso, camera da letto matrimoniale con balcone, zona giorno con angolo cottura, bagno oltre cantina

Indirizzo: via Pier Luigi Palestrina 19

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 44.900,00 pari a 997,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 40.410,00 pari a 898,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/02/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale al secondo piano senza ascensore composto da ingresso living, cucinino, due camere da letto e doppi servizi finestrati oltre cantina

Indirizzo: via Pier Luigi Palestrina 24

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 990,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 891,00 Euro/mq

tecnico incaricato: Adriana Storti

Pagina 12 di 16



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Alloggio al secondo piano senza ascensore composto da ingresso, cucina, due camere da letto, bagno e cantina

Indirizzo: via Pier Luigi Palestrina 24

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 64.000,00 pari a 984,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 57.600,00 pari a 886,15 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato è stato seguito il metodo di stima "MCA – Market Comparison Approach" – vale a dire con approccio alla comparazione diretta di mercato – che rappresenta il tipo standard estimativo internazionale più utilizzato. Tutte le indagini ed analisi di mercato eseguite per la stima sono ricavate da fonti certe e documentabili, ma occorre precisare che il metodo MCA si basa sulla campionatura di prezzi effettivi di vendita di cui si conoscono in dettaglio le specifiche caratteristiche tecniche, quali la superficie principale, le superfici accessorie coperte e scoperte, il livello di piano, lo stato di manutenzione, l'affaccio. Nel nostro Paese, invece, la consuetudine e le norme sulla privacy rendono difficile l'accesso a tali dati. Ne consegue, che l'operazione viene eseguita sui pochi dati disponibili relativi a atti di compravendita registrati e alle inserzioni di compravendita immobiliare, che riportano i prezzi di offerta e non i prezzi effettivi di realizzo.

Questa circostanza relativa all'utilizzo dei dati di offerte immobiliari viene comunque superata applicando la cosiddetta "alea di contrattazione", un parametro che definisce la differenza media statistica tra i prezzi di offerta e i prezzi effettivi di vendita, che nella fattispecie viene individuata pari al 10% del valore offerto.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	40.410,00	89.100,00	57.600,00
Consistenza	69,50	45,00	100,00	65,00
Data [mesi]	0	4,00	3,00	1,00
Prezzo unitario	-	997,78	990,00	984,62
Stato di manutenzione in edificio popolare realizzato da più di 60 anni	0,55	0,55	0,55	0,55
Coefficienti di livello del piano in edificio senza ascensore	1,00	0,90	0,90	0,90





Arie	2,00	2,00	2,00	2,00
------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	886,15	886,15	886,15
Stato di manutenzione in edificio popolare realizzato da più di 60 anni	10 %	4.041,00	8.910,00	5.760,00
Coefficienti di livello del piano in edificio senza ascensore	10 %	4.041,00	8.910,00	5.760,00
Arie	10 %	4.041,00	8.910,00	5.760,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	40.410,00	89.100,00	57.600,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	21.710,77	-27.027,69	3.987,69
Stato di manutenzione in edificio popolare realizzato da più di 60 anni	0,00	0,00	0,00
Coefficienti di livello del piano in edificio senza ascensore	404,10	891,00	576,00
Arie	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	62.524,87	62.963,31	62.163,69

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **62.550,62**

Divergenza: 1,27% < **5%**

Nel caso in esame sono stati presi in considerazione tre annunci immobiliari relativi ad immobili prossimi a quello oggetto di causa sia per ubicazione che per caratteristiche tipologiche (edificio realizzato oltre 60 anni fa senza ascensore), sia per stato di manutenzione (alloggio in abitabile ma da ristrutturare).

I valori ottenuti sono stati confrontati con quelli registrati presso l'agenzia delle Entrate e risultano tendenzialmente in linea. Si precisa, tuttavia, che l'Agenzia delle Entrate presenta una varietà di risultati che non possono facilmente essere utilizzati come parametro diretto per la valutazione MCA in quanto fornisce solo informazioni relative alla categoria catastale, alla superficie commerciale e al prezzo di vendita dichiarato. Sono ignoti i fattori determinanti come lo stato di manutenzione, la tipologia dell'oggetto di vendita ecc che si possono invece più facilmente desumere dagli annunci





immobiliari.

E' inoltre sconosciuta anche la tipologia di vendita se su libero mercato o all'asta e ciò in alcune zone del nostro territorio è oggi piuttosto rilevante.

E' possibile comunque affermare che il valore di mercato unitario, su libero mercato, più plausibile per la tipologia di alloggio oggetto di causa sia di 900,00 euro/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,50 x 900,01 = **62.550,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.550,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.550,70**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato si seguirà il metodo di stima "MCA – Market Comparison Approach" – vale a dire con approccio alla comparazione diretta di mercato.

Dal momento che in Italia è difficile reperire dati su transazioni effettivamente completate, è consuetudine fare riferimento agli annunci immobiliari di beni quanto più possibile simili a quello oggetto di causa e ubicati nella medesima zona.

Le inserzioni pubblicitarie, tuttavia, riportano i prezzi di offerta e non i prezzi effettivi di realizzo. Questa circostanza può essere comunque superata applicando l'alea di contrattazione, un parametro numerico che definisce la differenza media statistica tra i prezzi di offerta ed i prezzi effettivi di vendita, che nella fattispecie è stata individuata pari al 10% del valore offerto.

Il risultato ottenuto, poi, verrà confrontato con i valori desunti dalle principali banche dati immobiliari del settore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, Tecnorete, Casabase Immobiliare, Cas@line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate; Osservatorio Immobiliare Città di Torino

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	69,50	0,00	62.550,70	62.550,70
				62.550,70 €	62.550,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile.

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

€. 1.232,00

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

€. 61.318,70

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

€. 3.065,94

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 330,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 57.922,77

data 18/05/2025

il tecnico incaricato
Adriana Storti

