



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 974/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa E. Duretto

CUSTODE:

Avv. Enrico Garelli Pachner

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Domenico Sinatra**

CF: SNTDNC71P06B791X

con studio in TORINO (TO) C.so Trapani, 79

telefono: 0115501615

email: [domenicosinatra@gmail.com](mailto:domenicosinatra@gmail.com)

PEC: [sinatra@architettitorinopec.it](mailto:sinatra@architettitorinopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 974/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** in Via Michelangelo Buonarroti n.39 a Grugliasco, per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

- al piano rialzato (primo fuori terra), appartamento composto da ingresso, soggiorno-pranzo, due camere, disimpegno, bagno, scala interna collegante con il piano seminterrato e balcone; coerenti: arretramento da Via Michelangelo, vano scala e pianerottolo, cortile a due lati;
- al piano seminterrato, tre locali ad uso cantina adiacenti e vano centrale termica; coerenti: arretramento da Via Michelangelo, locale condominiale, disimpegno comune, vano scala, terrapieno su cortile a due lati.

Sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione.

N.B.: Oltre a quanto sopra descritto, si segnala la presenza di un vano cantina ubicato al piano seminterrato, anch'esso attualmente utilizzato dai debitori, identificato graficamente nella planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata in posizione adiacente al lato sud del vano scala. Tuttavia, tale locale non risulta espressamente menzionato nell'atto di compravendita tra le pertinenze trasferite, né vi sono elementi certi che ne attestino la titolarità. In assenza di prova documentale, considerato altresì che nel caso di specie non sussiste regolamento di condominio né planimetrie ad esso allegate, lo scrivente considera quindi il vano in oggetto non facente parte della proprietà pignorata e ritiene opportuno escluderlo dalla valutazione economica dell'immobile.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

Foglio 7 particella 768 sub 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale 122 mq (escluse aree scoperte 121 mq), rendita € 482,89, indirizzo Via Michelangelo Buonarroti n. 39, piano T-S1, erroneamente intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Come meglio precisato nel seguito, l'intestazione corretta è la seguente:

- 1/10 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 9/10 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,21 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.835,34

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 170.000,00

Data di conclusione della relazione: 08/04/2025

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

Alla data del sopralluogo, effettuato il 03/03/2025, era presente la Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e due figli minorenni.

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale II di Torino - Ufficio Territoriale di Rivoli) è emerso che in Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità relative a ipoteche e pignoramenti saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, quantificabili indicativamente in € 330.

#### 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** iscritta a Torino 2 il 22/05/2020 ai nn. 15729/2780, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio ... di Torino del 18/05/2020 repertorio 26556/20051, a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Importo totale € 360.000,00, importo capitale € 180.000,00. Durata 30 anni. La formalità grava esclusivamente sul bene pignorato oggetto della presente procedura, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento immobiliare** trascritto a Torino 2 il 20/12/2024 ai nn. 53344/40061, derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Torino repertorio 27943 del 05/12/2024, a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. La formalità grava esclusivamente sul bene oggetto della presente procedura, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

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: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

### Regolamento e spese condominiali

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non è retto in forma di condominio.

### Censo, livello o uso civico

In base agli accertamenti condotti tramite il servizio Usi Civici Regione Piemonte, il fondo sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, né è stata riscontrata l'avvenuta affrancazione da tali pesi.

### Diritti reali a favore di terzi

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale non risultano sussistere comproprietari non eseguiti né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione a favore di terzi di diritti reali di godimento.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di atto di compravendita del 18/05/2020 rogito Notaio di Torino repertorio n. 26555/20050, trascritto a Torino 2 il 22/05/2020 ai numeri 15720/10921.

Si precisa che nella nota di trascrizione del suddetto atto di compravendita (nn. 15720/10921 del 22/05/2020), i Signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risultano erroneamente indicati come proprietari del bene pignorato nelle quote indivise di 1/2 ciascuno, mentre nel titolo vengono indicate correttamente le quote di 1/10 di proprietà del Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e 9/10 di proprietà della Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ad essi pervenuto in forza di atto di compravendita del 27/09/1999 rogito Notaio di Torino repertorio 57564/6660, trascritto a Torino 2 il 12/10/1999 ai nn. 36428/23044. Trattasi del primo atto fra vivi anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### Conformità urbanistico-edilizia

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato insiste su area classificata dal P.R.G.C. in zona omogenea "Z03", con destinazione residenziale.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grugliasco risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie riconducibili al bene pignorato:

- Licenza Edilizia n. 106 del 11/09/1957;

- Certificato di abitabilità n. 28 del 30/05/1960;
- Concessione Edilizia n. 145 del 15/05/1995;
- DIA n. 235 del 29/10/1999 (prot. 27653);
- Autorizzazione in sanatoria n. 177 del 11/12/2001;
- DIA n. 110 del 19/05/2006 prot. 21395;
- DIA n. 34 del 06/03/2007 prot. 9092.

Dal raffronto fra la situazione autorizzata in linea edilizia e l'attuale stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- al piano rialzato non risulta presente il tramezzo atto a creare un disimpegno all'interno del bagno.

Si precisa che i locali del piano seminterrato, sebbene rifiniti ed arredati e dunque verosimilmente utilizzati per la permanenza continuativa delle persone, sono espressamente autorizzati come "cantina".

Si evidenzia altresì che i suddetti locali presentano altezza interna (pari a 255 cm) e rapporti aeroilluminanti inadeguati alla destinazione residenziale, pertanto essi non sono e non potranno essere autorizzati per tale uso stante la mancanza dei requisiti minimi richiesti per legge.

Il bene pignorato si considera dunque non conforme sotto il profilo edilizio.

La situazione deve essere regolarizzata come segue:

- creazione di tramezzo con relativa porta interna per ripristinare la necessaria separazione tra il bagno e i vari principali.

Considerata la natura dell'intervento di ripristino dello stato autorizzato, non si rende necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria, salvo diversa interpretazione da parte dell'amministrazione comunale, che potrà eventualmente richiedere una CILA ordinaria a fini documentali.

Pertanto, l'entità complessiva degli oneri connessi alla regolarizzazione può presuntivamente stimarsi, salvo successiva e più corretta determinazione da parte degli Uffici preposti, nell'importo complessivo di circa € 5.000,00 oltre oneri di legge e diritti (comprese le eventuali incidenze professionali).

Si ricorda che ai sensi dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. "[...] L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

#### **Conformità catastale**

Posto che la situazione rappresentata nella planimetria catastale è conforme a quanto autorizzato in linea edilizia, non sarà necessario aggiornare gli atti catastali, a patto di provvedere al ripristino dello stato conforme.

Occorre tuttavia provvedere alla rettifica dell'indicazione delle quote di proprietà, come correttamente precisate nell'atto di provenienza.

Il relativo costo può presuntivamente stimarsi nell'importo di 300,00 €

#### **Applicabilità dell'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 agevolata, pertanto non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'articolo in oggetto.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i Signori \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risultano correttamente indicati come proprietari del bene in oggetto nelle seguenti quote: 1/10 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 9/10 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Nella visura catastale i Signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risultano invece erroneamente indicati come proprietari del bene pignorato nelle quote indivise di 1/2 ciascuno. Pertanto, l'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione difformità edilizie: €5.000,00

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge n. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme** (ad eccezione di quanto infra precisato in merito all'errata indicazione delle quote di proprietà del cespite in oggetto).

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC, NDA)

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nella visura catastale e nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita le quote di proprietà non risultano indicate correttamente.

La situazione risulta quindi **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale correttiva (diritti e compenso professionale): €300,00
- Rettifica della nota di trascrizione (compensi, imposte e spese): €500,00

L'errore parrebbe doversi ricondurre al notaio rogante. Tuttavia, qualora per qualsiasi motivo quest'ultimo non fosse disponibile ad assumersi l'onere della correzione, sarà il proprietario dell'immobile a doversi fare carico delle rettifiche necessarie.

BENI IN GRUGLIASCO VIA MICHELANGELO BUONARROTI 39

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** in Via Michelangelo Buonarroti n.39 a Grugliasco, per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

- al piano rialzato (primo fuori terra), appartamento composto da ingresso, soggiorno-pranzo, due camere, disimpegno, bagno, scala interna collegante con il piano seminterrato e

balcone; coerenti: arretramento da Via Michelangelo, vano scala e pianerottolo, cortile a due lati;

- al piano seminterrato, tre locali ad uso cantina adiacenti e vano centrale termica; coerenti: arretramento da Via Michelangelo, locale condominiale, disimpegno comune, vano scala, terrapieno su cortile a due lati.

Sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione.

N.B.: Oltre a quanto sopra descritto, si segnala la presenza di un vano cantina ubicato al piano seminterrato, anch'esso attualmente utilizzato dai debitori, identificato graficamente nella planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata in posizione adiacente al lato sud del vano scala. Tuttavia, tale locale non risulta espressamente menzionato nell'atto di compravendita tra le pertinenze trasferite, né vi sono elementi certi che ne attestino la titolarità. In assenza di prova documentale, considerato altresì che nel caso di specie non sussiste regolamento di condominio nè planimetrie ad esso allegate, lo scrivente considera quindi il vano in oggetto non facente parte della proprietà pignorata e ritiene opportuno escluderlo dalla valutazione economica dell'immobile.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

Foglio 7 particella 768 sub 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale 122 mq (escluse aree scoperte 121 mq), rendita € 482,89, indirizzo Via Michelangelo Buonarroti n. 39, piano T-S1, erroneamente intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Come meglio precisato nel seguito, l'intestazione corretta è la seguente:

- 1/10 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 9/10 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale a carattere prettamente residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Descrizione del fabbricato compendiante i beni pignorati**

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale, in un contesto urbano consolidato caratterizzato da edifici multipiano aventi destinazione prevalentemente residenziale e stato manutentivo in media discreto.

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato residenziale a due piani f.t. (oltre piano seminterrato), collocato presso l'incrocio tra Via Michelangelo e Corso Torino.

Principali caratteristiche, finiture e dotazioni:

- struttura in muratura portante e calcestruzzo armato;
- facciate principali rivestite con piastrelle in klinker, facciata laterale nord intonacata e tinteggiata con basamento in piastrelle di materiale lapideo, facciata laterale sud in aderenza con altra costruzione (non sono presenti caratteri ornamentali di pregio);
- non è presente l'impianto ascensore;
- copertura a capanna con manto in tegole di laterizio.

**Descrizione dei beni pignorati**

L'appartamento si affaccia a est su Via Michelangelo e a ovest su spazi esterni comuni. È composto al piano rialzato da ingresso, soggiorno-pranzo, due camere, disimpegno, bagno e balcone. Al piano seminterrato, direttamente collegato tramite scala interna, ospita spazi accessori destinati a cantine e centrale termica.

Finiture e dotazioni:

- tramezzi in muratura intonacati e tinteggiati
- pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura / grès porcellanato
- rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle di ceramica
- serramenti esterni in legno e vetrocamera
- portoncino d'ingresso blindato

Impianti principali:

- aria condizionata
- riscaldamento autonomo
- impianto idro-sanitario
- impianto elettrico completo di comandi, prese e punti luce in ogni vano

Non risultano disponibili le certificazioni degli impianti.

I materiali utilizzati sono di buona qualità e lo stato di conservazione è buono (non si rilevano

fenomeni di degrado che richiedano interventi eccedenti la normale manutenzione ordinaria).

Secondo quanto risulta dal Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, l'unità immobiliare pignorata è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 2019 106093 0031 del 01/10/2019 (scadenza 01/10/2029); risulta assegnata la classe energetica E.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	82,95	x	100 %	=	82,95
Balcone	3,60	x	50 %	=	1,80
Cantina	76,16	x	40 %	=	30,46
<b>Totale:</b>	<b>162,71</b>				<b>115,21</b>

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: 19/03/2025

Fonte di informazione: Annuncio EK-110376139 - 23/12/2024) - Privato (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al primo piano con ascensore composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno, due balconi e cantina.

Indirizzo: Via Giolitti 18, Grugliasco

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 2.073,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 144.500,00 pari a 1.762,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/03/2025

Fonte di informazione: Annuncio "Giolitti" - 13/01/2025) - Gabetti Franchising (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al terzo piano con ascensore composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno, due balconi (uno verandato) e cantina.

Indirizzo: Via Giolitti, Grugliasco

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 1.673,68 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 135.150,00 pari a 1.422,63 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/03/2025

Fonte di informazione: Annuncio EK-116658425 - 11/03/2025) - DHS Immobiliare  
(www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al quarto piano con ascensore composto da soggiorno-cucina, camera, disimpegno, bagno, ampio terrazzo e cantina.

Indirizzo: Via Giotto 4, Grugliasco

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 2.159,42 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 126.650,00 pari a 1.835,51 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	144.500,00	135.150,00	126.650,00
Consistenza	115,21	82,00	95,00	69,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	2.073,17	1.673,68	2.159,42
Stato di manutenzione	6,00	6,00	6,00	6,00
Livello finiture e dotazioni	6,00	7,00	5,00	6,00
Livello di piano (in presenza di ascensore)	0,00	1,00	3,00	4,00

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	1.422,63	1.422,63	1.422,63
Stato di manutenzione		7.000,00	7.000,00	7.000,00
Livello finiture e dotazioni		10.000,00	10.000,00	10.000,00

Livello di piano (in presenza di ascensore)	2 %	2.890,00	2.703,00	2.533,00
---	-----	----------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	144.500,00	135.150,00	126.650,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	47.245,59	28.751,38	65.739,81
Stato di manutenzione	0,00	0,00	0,00
Livello finiture e dotazioni	-10.000,00	10.000,00	0,00
Livello di piano (in presenza di ascensore)	-2.890,00	-8.109,00	-10.132,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>178.855,59</b>	<b>165.792,38</b>	<b>182.257,81</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **175.635,26**

Divergenza: 9,03% < **10%**

**SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA**

Avendo rilevato la disponibilità di un congruo numero di "comparabili", cioè di recenti ed attendibili proposte in vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, si procede alla ricerca del valore di mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (di seguito denominato MCA), comparando l'immobile pignorato ai suddetti immobili di confronto, dei quali sono noti prezzo (richiesto, e dunque ancora da scontare) e caratteristiche immobiliari.

Il MCA simula il mercato attraverso il rilievo e l'elaborazione dei dati reali da questo espressi e costituisce dunque il procedimento di stima più diretto ed appropriato in quanto basato su parametri certi e trasparenti, su un criterio metodologico sistematico e sulla dimostrazione dei risultati.

**APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA**

Il MCA è basato su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima, determinati in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) processo di segmentazione e analisi del segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) analisi dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Processo di segmentazione e analisi del segmento di mercato

Affinché i dati siano affidabili è necessario che i comparabili siano il più possibile simili all'immobile in esame, pertanto l'individuazione degli immobili di confronto deve essere effettuata nell'ambito dello stesso segmento di mercato; ciò rende necessario il cosiddetto "processo di segmentazione", allo scopo di individuare lo specifico sotto-mercato in cui ricade l'immobile da stimare.

Il segmento immobiliare è definito da una serie di indicatori economico-estimativi (due o più unità immobiliari ricadono nel medesimo segmento di mercato se presentano gli stessi indicatori).

**Parametri del segmento di mercato**

Zona / Quartiere / Via: zona semi-centrale est / Via Michelangelo

Tipologia edilizia prevalente: Appartamenti in condominio multipiano

Tipo di contratto: Compravendita

Tipo di attività dei contraenti: Impiegati, artigiani, casalinghe

Motivazione a vendere: Trasferimento e liquidazione

Motivazione a comprare: Trasferimento, prima abitazione, cessione in uso

Forma di mercato: Concorrenza monopolistica

Indici mercantili

- Balconi: 0,50
- Cantine e sgomberi 0,40

Livello di piano (in presenza di ascensore): +2%/piano

Sconto medio trattativa: 15%

Saggio annuo di rivalutazione del prezzo : +6,32%

Il saggio annuo di rivalutazione del prezzo è stato rilevato sull'andamento dei prezzi unitari medi di richiesta per appartamenti posti in vendita nel Comune di Grugliasco nel periodo da Marzo 2024 a Marzo 2025, pubblicati su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it):

Marzo 2024: €/mq 1.929; Marzo 2025: €/mq 2.051.

Saggio di rivalutazione del prezzo = (max - min) / min = (€/mq 2.051 - €/mq 1.929) / €/mq 1.929 = 0,0632 = +6,32%

Si assume che il saggio annuo di rivalutazione rilevato sui prezzi di richiesta sia pari a quello relativo ai prezzi delle corrispondenti compravendite reali.

Rilevazione dei dati immobiliari

Nel caso di specie i dati immobiliari sono costituiti dai prezzi di richiesta scontati e dalle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi in esame (ovvero le caratteristiche immobiliari, posizionali, tipologiche ed economiche dettagliatamente riportate nella tabella dei dati), qui esposti in modo documentato e verificabile.

E' stato formato un insieme di tre immobili di confronto simili, vicini al fabbricato oggetto di stima e recentemente posti in vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,21 x 1.524,48 = 175.635,34

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 175.635,34

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 175.635,34

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Grugliasco

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	115,21	0,00	175.635,34	175.635,34
				<b>175.635,34 €</b>	<b>175.635,34 €</b>

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

€. 5.800,00

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

€. 169.835,34

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 del valore finale:

€. -164,66

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

€. 170.000,00

data 08/04/2025

il tecnico incaricato  
Domenico Sinatra