



# TRIBUNALE ORDINARIO -TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 990/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*DATO OSCURATO\*



DEBITORE:

\*DATO OSCURATO\*

GIUDICE:



Dott.ssa Elisabetta Duretto



CUSTODE:

Avv. Valentina Bari

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2025



TECNICO INCARICATO:

**Maurizio Savio**

CF:SVAMRZ59R08G674J

con studio in TORINO (TO) VIA SUSA 45

telefono: 0114341765

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

PEC: maurizio.savio@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 990/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Abitazione** a CANDIOLO Via Solferino n. 25, della superficie commerciale di **113,40** mq intestato a \*DATO OSCURATO\* per la quota di 1/1 di proprietà.

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato in Via Solferino n. 25, Candiolo (TO), posta al piano secondo (3° p.f.t.) in un edificio di 3 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova nella zona centrale della città, a meno di 500 metri dalla piazza principale e dal Comune.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti in laterizio, la copertura è a falde, i prospetti sono tinteggiati e il portone di ingresso è in metallo e vetro. L'edificio non è dotato di ascensore e versa in un discreto stato generale di conservazione interno ed esterno.

Lo stabile è stato costruito nel 1965 e si sviluppa in 4 piani di cui 3 fuori terra e 1 seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 648 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 99 mq, rendita 348,61 euro, indirizzo catastale: Via Solferino n. 25, piano: 2, intestato a \*DATO OSCURATO\* (per 1/1 di proprietà).
- foglio 4 particella 648 sub. 124 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 12 mq, sup. cat. 15 mq, rendita 30,99 euro, indirizzo catastale: Via Solferino n. 25, piano: T, intestato a \*DATO OSCURATO\* (per 1/1 di proprietà).
- foglio 4 particella 648 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, sup. cat. 23 mq, rendita 88,31 euro, indirizzo catastale: Via Solferino n. 25, piano: S1, intestato a \*DATO OSCURATO\* (per 1/1 di proprietà).
- Coerenze:
  - abitazione: cortile a tre lati, altro alloggio, pianerottolo e vano scala (dati evinti da atto di compravendita);
  - cantina: cortile a due lati, altra cantina, corridoio comune e altra cantina (dati evinti da atto di compravendita);
  - autorimessa: altro locale, cortile a due lati, altra autorimessa e corridoio cantine (dati evinti da atto di compravendita).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**113,40 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:

**€ 121.240,00**

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

**€ 119.000,00**

Data della valutazione:

**30/05/2025****3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato.

La data del sopralluogo era stata fissata per il 15/04/2025, in accordo con il Custode immobiliare.

Le operazioni pertanto proseguivano verificando le consistenze, effettuando le riprese fotografiche, la misurazione dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

tecnico incaricato: Maurizio Savio

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

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei gravami e delle formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile sono elencate nel Certificato ipotecario richiesto da un rappresentante del soggetto procedente allegato agli atti.

Si precisa come nel suddetto certificato ipotecario siano segnalate le formalità pregiudizievoli relative:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 12/08/2021 ai nn. 2063/1780 a garanzia di mutuo contratto con atto a rogito Notaio \*DATO OSCURATO\* (a favore di \*DATO OSCURATO\* e contro \*DATO OSCURATO\*) gravante sulla piena proprietà dei beni censiti al catasto fabbricati al fg. 4 part. 648 subb. 123-124-8.
- Atto cautelativo di verbale di pignoramento trascritto in data 12/12/2024 al n. 28950, in forza del provvedimento emesso \*DATO OSCURATO\*, notificato in data 27/12/2024 con repertorio 54423/40881 (a favore di \*DATO OSCURATO\* e contro \*DATO OSCURATO\*), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti al catasto fabbricati al fg. 4 part. 648 subb. 123-124-8.
- Si specifica inoltre che le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario. La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00. Per la cancellazione di ipoteche giudiziali o legali, il costo complessivo è dovuto all'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00 salvo s.m.i.

##### 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 prov. 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 in data 12/08/2021 ai nn. 2063/1780 a garanzia di mutuo contratto con atto a rogito Notaio \*DATO OSCURATO\*, trascritto il 30/08/2021 ai nn. 40087/6826 di formalità, a favore di \*DATO OSCURATO\* e contro \*DATO OSCURATO\*.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto in data 12/12/2024 al n. 28950, in forza del provvedimento emesso \*DATO OSCURATO\*, notificato in data 27/12/2024 con repertorio 54423/40881, a favore di \*DATO OSCURATO\* e contro \*DATO OSCURATO\*, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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 |
| Millesimi condominiali:   | 0,00   |

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Ulteriori avvertenze:

L'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare è all'interno di un condominio non dotato di amministratore condominiale, regolamento e millesimi.

Da informazioni assunte dal debitore non sussistono spese condominiali arretrate.

Si sottolinea come il conteggio definitivo degli insoluti e delle spese scadute o scadenti in futuro, saranno da verificare al momento del trasferimento del bene a cura del delegato alla vendita ed a carico dell'acquirente.

Non risultano vincoli storici o paesaggistici sullo stabile. Si precisa come non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'elenco dei passaggi di proprietà è elencato nelle visure storiche e nei documenti allegati agli atti.

L'atto di acquisto tra vivi ante-ventennio fu redatto dal Notaio Avv. \*DATO OSCURATO\*, Notaio in Collegno, in data 03/01/1966 con numero di repertorio 62506/6184, registrato a Rivoli il 13/01/1966 al n. 90, trascritto a Torino 3 il 22/01/1966 ai numeri 2603/1959 di formalità.

Vendita di terreno edificabile a favore di \*DATO OSCURATO\* (per la quota di 5/10 della piena proprietà), \*DATO OSCURATO\* (per la quota di 3/10 della piena proprietà e di 2/10 della nuda proprietà), \*DATO OSCURATO\* (per la quota di 1/10 in usufrutto) e contro \*DATO OSCURATO\*, \*DATO OSCURATO\*, \*DATO OSCURATO\*, \*DATO OSCURATO\* (si riservava la quota di 1/10 in usufrutto).

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*DATO OSCURATO\*, della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2021 a firma del Notaio Dott. \*DATO OSCURATO\* ai nn. 2062/1779 di repertorio, trascritto il 30/08/2021 ai nn. 40086/29337 di formalità.

Relativo alle u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censite al catasto fabbricati al fg. 4 part. 648 subb. 123-124-8.

### **6.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO:**

\*DATO OSCURATO\* (per la quota di 1/2 della piena proprietà), in forza di atto per cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato dal Notaio \*DATO OSCURATO\* in data 25/05/2010 ai nn. di repertorio 67358/37755, trascritto a Torino 2 in data 18/06/2010 ai nn. 25125/16054 di formalità.

\*DATO OSCURATO\* (per la quota di 2/6 della piena proprietà), in forza di atto per accettazione tacita di eredità stipulato dal Notaio \*DATO OSCURATO\* in data 25/05/2010 ai nn. di repertorio 67358/37755, trascritto a Torino 2 in data 18/06/2010 ai nn. 25125/16054 di formalità.

\*DATO OSCURATO\* (per la quota di 4/12 della piena proprietà) e \*DATO OSCURATO\* (per la quota di 4/12 della piena proprietà), in forza di successione testamentaria del 07/04/2008 con nn. di repertorio 91/1267/8, trascritta il 06/05/2009 ai nn. 20386/13237 di formalità.

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

Da Piano Regolatore Generale del Comune di Candiolo (TO), lo stabile di cui l'u.i. oggetto di esecuzione fa parte delle Zone residenziali consolidate e di completamento (B9\_2).

Per una completa descrizione del piano normativo, si rimanda al PRGC del Comune. Per eventuali interventi edilizi e opere di ristrutturazione, si rimanda alle Norme urbanistiche edilizie di attuazione del Comune di Candiolo.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

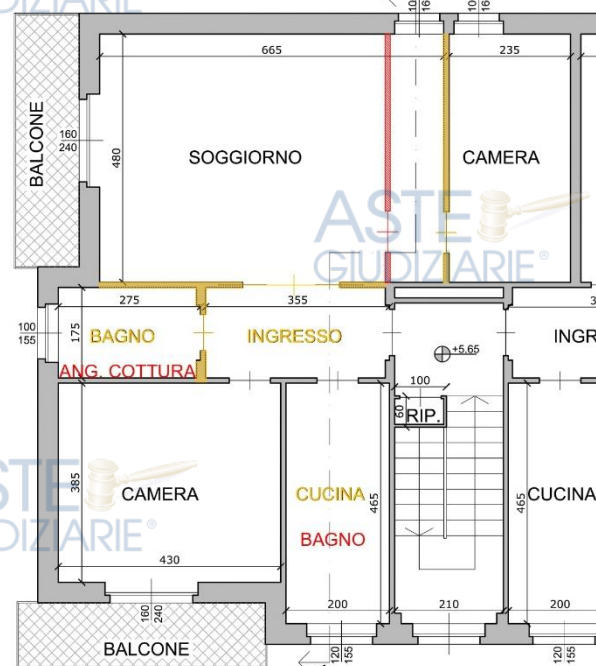
- Nulla osta rilasciato in data 12/11/1965;
- Concessione edilizia n. 845 rilasciata il 06/10/1976;
- Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria n. 2021/79 del 28/07/2021 prot. n. 2021/07887.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

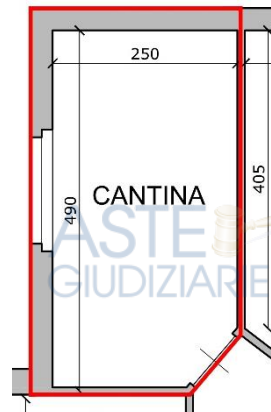
Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

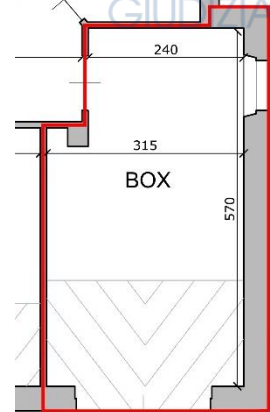
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **CRITICITÀ: BASSA**



Planimetria abitazione con difformità  
da SCIA n. 2021/79



Planimetria cantina  
da SCIA n. 2021/79



Planimetria box  
da SCIA n. 2021/79

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Spostamento tramezzo tra soggiorno e camera, rimozione tramezzo tra soggiorno e ingresso e dei tramezzi a delimitazione del bagno con lo spostamento di quest'ultimo al posto della cucina. Inoltre, vista la demolizione dei tramezzi, è venuta meno la presenza dell'antibagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Realizzazione dell'antibagno;
- Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

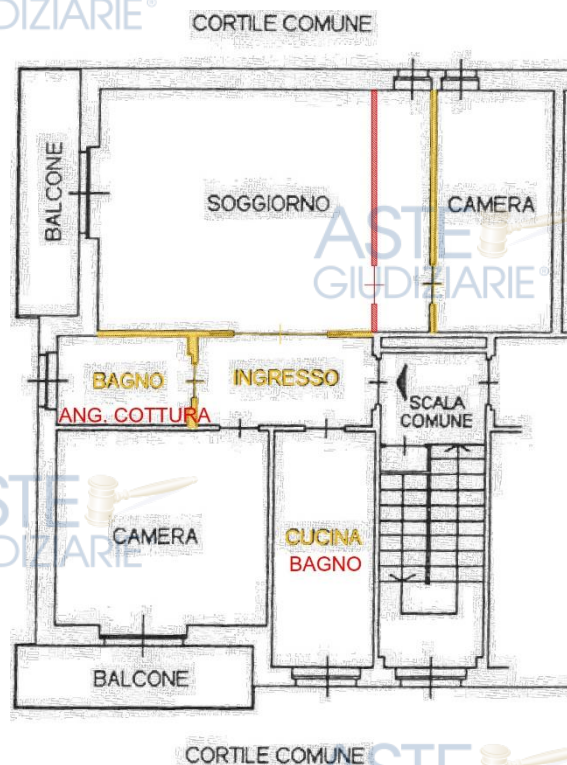
Costi stimati di regolarizzazione:

- Realizzazione tramezzi per creazione antibagno, fornitura e posa serramento, intonacatura e tinteggiatura (requisiti igienico sanitari): € 1.000,00
- Presentazione C.I.L.A. in sanatoria comprensiva sanzione amministrativa e diritti di segreteria: € 2.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Si specifica come tali costi siano indicativi e da verificare al momento della regolarizzazione edilizia dell'u.i. a cura del professionista che sarà incaricato.

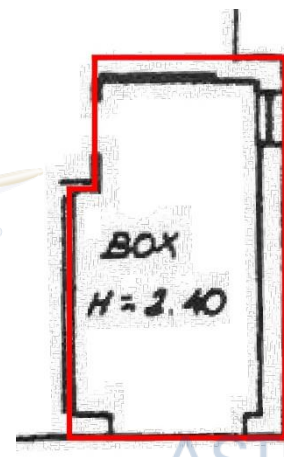


**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA**

Planimetria catastale abitazione con difformità



Planimetria catastale cantina



Planimetria catastale box

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Spostamento tramezzo tra soggiorno e camera, rimozione tramezzo tra soggiorno e ingresso e dei tramezzi a delimitazione del bagno con lo spostamento di quest'ultimo al posto della cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale a seguito della presentazione della pratica di sanatoria edilizia.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi stimati di regolarizzazione: Presentazione aggiornamento catastale: € 500,00 comprensivi di diritti catastali.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA SOLFERINO N. 25

**ABITAZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

**ABITAZIONE** a CANDIOLO Via Solferino n. 25, della superficie commerciale di **113,40** mq intestato a \*DATO OSCURATO\* per la quota di 1/1 di proprietà.

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato in Via Solferino n. 25, Candiolo (TO), posta al piano secondo (3° p.f.t.) in un edificio di 3 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova nella zona centrale della città, a meno di 500 metri dalla piazza principale e dal Comune.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti in laterizio, la copertura è a falde, i prospetti sono tinteggiati e il portone di ingresso è in metallo e vetro. L'edificio non è dotato di ascensore e versa in un discreto stato generale di conservazione interno ed esterno.

tecnico incaricato: Maurizio Savio

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

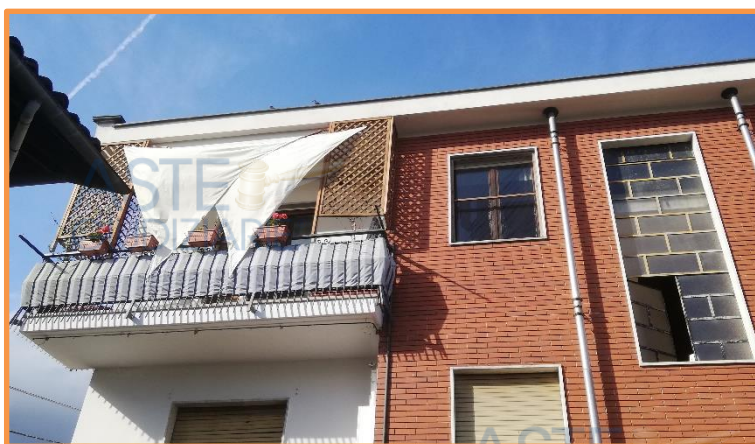
Lo stabile è stato costruito nel 1965 e si sviluppa in 4 piani di cui 3 fuori terra e 1 seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 300 cm.  
Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 648 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 99 mq, rendita 348,61 euro, indirizzo catastale: Via Solferino n. 25, piano: 2, intestato a \*DATO OSCURATO\* (per 1/1 di proprietà).
- foglio 4 particella 648 sub. 124 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 12 mq, sup. cat. 15 mq, rendita 30,99 euro, indirizzo catastale: Via Solferino n. 25, piano: T, intestato a \*DATO OSCURATO\* (per 1/1 di proprietà).
- foglio 4 particella 648 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, sup. cat. 23 mq, rendita 88,31 euro, indirizzo catastale: Via Solferino n. 25, piano: S1, intestato a \*DATO OSCURATO\* (per 1/1 di proprietà).
- Coerenze:
  - abitazione: cortile a tre lati, altro alloggio, pianerottolo e vano scala (dati evinti da atto di compravendita);
  - cantina: cortile a due lati, altra cantina, corridoio comune e altra cantina (dati evinti da atto di compravendita);
  - autorimessa: altro locale, cortile a due lati, altra autorimessa e corridoio cantine (dati evinti da atto di compravendita).



Prospetto frontale



Individuazione immobile oggetto della perizia

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, così come le zone limitrofe. Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono liberi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è posta al piano secondo (3° f.t.).

tecnico incaricato: Maurizio Savio

L'immobile è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere e due balconi.

La porta d'ingresso è in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti di cucina e bagno. I serramenti interni sono lignei, quelli esterni sono in legno con doppio vetro.

L'impianto elettrico è incassato e l'alloggio è dotato di impianto citofonico. Il riscaldamento è autonomo mediante caldaia a metano e stufa a pellet, la distribuzione del calore è a mezzo termosifoni. L'alloggio verte in un discreto stato di manutenzione.

Al piano terreno è presente la cantina di pertinenza dell'alloggio avente la porta in legno, il serramento esterno in metallo e vetro, le pareti sono in mattoni a vista, mentre il pavimento è in battuto di cemento. Al piano seminterrato è posto il box pertinenziale dell'alloggio, con porta in metallo e vetri, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate.

#### 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   |
|---------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Principale    | 100,00        | X | 100%   | = | 100,00        |
| Balconi       | 13,00         | X | 30%    |   | 3,90          |
| Cantina       | 15,00         | X | 25%    |   | 3,75          |
| Box           | 23,00         | X | 25%    | = | 5,75          |
| <b>TOTALE</b> | <b>151,00</b> |   |        |   | <b>113,40</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Assietta, 6

Superfici principali e secondarie: 100,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 127.000,00 pari a 1.270,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 114.300,00 pari a 1.143,00 Euro/mq

Distanza: 1400 m

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Don Giovanni Minzoni

Superfici principali e secondarie: 99,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 122.000,00 pari a 1.232,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 109.800,00 pari a 1.109,09 Euro/mq

Distanza: 800 m



### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Europa

Superfici principali e secondarie: 105,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.190,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.071,42 Euro/mq

Distanza: 1400 m

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI Banca dati Agenzia delle Entrate (22/04/2025)

Valore minimo: 800

Valore massimo: 1.200

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: abitazioni civili, Fascia/zona:

Centrale/RESIDENZIALE, Codice di zona: B1, Microzona: 1, Tipologia prevalente: Residenziale

- Borsino Immobiliare (22/04/2025)

Valore minimo: 1.039

Valore medio: 1.325

Valore massimo: 1.611

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: abitazioni in stabili di qualità nella media di zona, Fascia/zona: Centrale Residenziale

- Osservatorio FIAIP degli Immobili di Torino e Provincia (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) (22/04/2025)

Valore minimo: 1.200

Valore massimo: 1.700

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: appartamenti in buono stato abitabili

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici della porzione immobiliare sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm. (rif. D.P.R. n. 138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico e le planimetrie catastali con verifica delle misure rilevate in loco. Attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto a stimare il più probabile valore attuale di mercato di un bene immobiliare simile a quello oggetto di causa. Tale procedura è basata sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile. Si determina il valore dell'U.I. in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a comparazione, simili ad esso per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: tipologia, consistenza, superficie, ubicazione, occupazione, classe energetica, finitura, manutenzione, parti accessorie, stato conservativo.

Si considerano anche le quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA DATI

| Caratteristiche   | U.M. | Comparabile 1     | Comparabile 2            | Comparabile 3     | Soggetto di stima |
|---|------|-------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Ubicazione  | Via  | Via Assietta, 6   | Via Don Giovanni Minzoni | Via Europa        | Via Solferino, 25 |
| Distanza dal soggetto di stima                              | m.   | 1400              | 800                      | 1400              |                   |
| Tipologia dell'immobile                                     | ---  | appartamento      | appartamento             | appartamento      | appartamento      |
| Prezzo rilevato   | Euro | 127.000,00        | 122.000,00               | 125.000,00        | -----             |
| Tipologia di rilevamento del prezzo                         | ---  | offerta           | offerta                  | offerta           | -----             |
| Mesi dal rilevamento - data                                 | mesi | 0                 | 0                        | 0                 | -----             |
| Sconto sul prezzo rilevato                                  | %    | 10,00%            | 10,00%                   | 10,00%            | -----             |
| Prezzo corretto   | Euro | <b>114.300,00</b> | <b>109.800,00</b>        | <b>112.500,00</b> | -----             |
| Superficie principale                                       | mq.  | <b>100,00</b>     | <b>99,00</b>             | <b>105,00</b>     | <b>113,40</b>     |
| Livello di piano  | n.   | 1                 | 1                        | 0                 | 2                 |
| Servizi igienici  | n.   | 1                 | 1                        | 1                 | 1                 |
| Ascensore (no=0 / si=1)                                     | n.   | 0                 | 0                        | 0                 | 0                 |
| Manutenzione (1-2 - 3 - 4 - 5)<br>da 1=scadente a 5=ottimo) | n.   | 4                 | 3                        | 3                 | 3                 |
| Zona (+1, +2, 0, -1, -2)                                    | n.   | 0                 | 0                        | 0                 | 0                 |
| Qualità (+1, +2, 0, -1, -2)                                 | n.   | 0                 | 0                        | 0                 | 0                 |

TABELLA SAGGI E RIPORTI

| Saggi                                   | U.M. |                                     |
|---|------|-------------------------------------|
| Data - saggio annuo di rivalutazione    | %    | <b>0,00%</b>                        |
| Livello di piano - saggio di incremento | %    | <b>2,00%</b>                        |
| Zona - saggio di incremento             | %    | <b>2,00%</b>                        |
| Qualità - saggio di incremento          | %    | <b>2,00%</b>                        |
| Servizi igienici                        | €.   | costo a nuovo del servizio igienico |
|   | anni | vetustà dei servizi igienici        |
|   | anni | vita utile di un servizio igienico  |
| Ascensore                               | €.   | costo a nuovo impianto ascensore    |
|   | %    | quota millesimale                   |
|   | anni | impianto ristrutturato da anni      |
|   | anni | vita utile impianto ascensore       |
| Stato di manutenzione                   | €.   | costo per passaggio di stato        |

|                   | U.M. | Superficie | Prezzo marginale | Prezzo marginale assunto |
|-------------------|------|------------|------------------|--------------------------|
| Comparabile 1     | mq   | 100,00     | € 1.143,00       | <b>€ 1.071,43</b>        |
| Comparabile 2     | mq   | 99,00      | € 1.109,09       |                          |
| Comparabile 3     | mq   | 105,00     | € 1.071,43       |                          |
| Soggetto di stima | mq   | 113,40     |                  |                          |

TABELLA PREZZI MARGINALI

| Caratteristica        | Comparabile 1 | Comparabile 2 | Comparabile 3 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data                  | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Superficie principale | 1.071,43      | 1.071,43      | 1.071,43      |
| Servizi igienici      | 6.300,00      | 6.300,00      | 6.300,00      |
| Livello di piano      | 2.286,00      | 2.196,00      | 2.250,00      |
| Ascensore             | 3.509,52      | 3.509,52      | 3.509,52      |
| Manutenzione          | 10.000,00     | 10.000,00     | 10.000,00     |
| Zona                  | 2.286,00      | 2.196,00      | 2.250,00      |
| Qualità               | 2.286,00      | 2.196,00      | 2.250,00      |

TABELLA VALUTAZIONE

| Elementi di confronto  | Comparabile 1 | Comparabile 2     | Comparabile 3     |
|------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo                 | 114.300,00    | 109.800,00        | 112.500,00        |
| Data                   | 0,00          | 0,00              | 0,00              |
| Superficie principale  | 14.357,14     | 15.428,57         | 9.000,00          |
| Servizi igienici       | 0,00          | 0,00              | 0,00              |
| Livello di piano       | 2.286,00      | 2.196,00          | 4.500,00          |
| Ascensore              | 0,00          | 0,00              | 0,00              |
| Manutenzione           | -10.000,00    | 0,00              | 0,00              |
| Zona                   | 0,00          | 0,00              | 0,00              |
| Qualità                | 0,00          | 0,00              | 0,00              |
| <b>Prezzo corretto</b> | <b>€.</b>     | <b>120.943,14</b> | <b>127.424,57</b> |

|                                    |           |                   |
|------------------------------------|-----------|-------------------|
| <b>Prezzo corretto medio</b>       | <b>€.</b> | <b>124.789,00</b> |
| Errore medio % sui prezzi corretti | %         | 5,36%             |
| Superficie commerciale             | mq        | 113,40            |
| Valore al mq                       | €/mq      | 1.100,00          |
| Valore al mq stimato               | €/mq      | 1.100,00          |

errore &lt; 6% : accettabile

|                       |           |                   |
|-----------------------|-----------|-------------------|
| <b>VALORE STIMATO</b> | <b>€.</b> | <b>124.740,00</b> |
|-----------------------|-----------|-------------------|

tecnico incaricato: Maurizio Savio

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato scelto il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sul principio secondo il quale il prezzo di un immobile possa essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi marginali, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica dell'u.i.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Osservatorio OMI dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio FIAIP, ed inoltre: Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), dove risulta una Certificazione Energetica dell'Arch. Pozzati Francesca datata 11/03/2015 con codice identificativo 2015 106834 0006 con scadenza all'11/03/2025 (scaduta alla data della redazione della presente).

### 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 condizionieventualmente 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  | Abitazione  | 113,40      | 0,00            | 124.740,00          | 124.740,00          |
|    |             |             |                 | <b>124.740,00 €</b> | <b>124.740,00 €</b> |

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

**€ 3.500,00**

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

**€ 121.240,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **1%** 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:

**€ 1.212,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

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

**€ 323,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc:

**€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€ 704,60**

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

**€ 119.000,00**

data 30/05/2025

il tecnico incaricato

Maurizio Savio

tecnico incaricato: Maurizio Savio