



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 18/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA

DATO OSCURATO

DEBITORE

DATO OSCURATO

GIUDICE

DOTT.SA FRANCESCA ALONZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Integrazione del 31.07.2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 18/2025 R.G.E.
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A

Appartamento in Moncalieri, **via Santa Maria n.29**, della superficie commerciale di mq **80,00**, in proprietà di *****DATO OSCURATO*****, e meglio descritto

- al **piano primo (2° f.t.)**: di ingresso, due camere, cucina, terrazzo e servizio distinto con il numero 14.

Alle coerenze alloggio 15, alloggio 16., Via Santa Maria, proprietà coscia o aventi causa e vano scala.

- Al piano cantine: la cantina distinta con il numero romano **23**. Alle coerenze, corridoio comune, cantina 22, sottosuolo, cortile e cantina. 24.

Identificazione catastale:

1. Catasto Fabbricati - **foglio 30, particella 95, subalterno 15, categoria A/3**, z.c.3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 81 m², totale escluse aree scoperte 70mq, rendita € 324,33. Indirizzo Via Santa Maria n.29 Piano 1-S1
Intestato: *****DATO OSCURATO*****

Derivazione catastale: variazione toponomastica del 11/07/2025 pratica n. TO0318033 in atti dal 11/07/2025 - variazione di toponomastica (n. 318033.1/2025)

Il condominio "Portici" è sito nella Frazione Borgo Santa Maria, servito da quattro scale con accesso dai civici numeri 29-31-33 e 33b (già cc.nn. 27-29-31-33) di via Santa Maria. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano interrato e 1 piano sottotetto.

Il CTU segnala che rispetto all'attuale Regolamento di condominio l'appartamento è identificato con il n.9.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Valore di vendita giudiziaria degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 80.000,00
Data della valutazione:	18.06.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Sopralluogo svolto in data 17/03/2025 congiuntamente al custode nominato.

Alla data del sopralluogo era presente la signora *****DATO OSCURATO***** che risiede stabilmente nell'appartamento.

Dall'ispezione posta all'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione attivi.

4. VICOLI E ONERI GIURIDICI

In base alla Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Cesarini Francesco di Bologna del 29/01/2025, presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino -

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si evince che le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

I costi di cancellazione sono indicativamente: € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria per la trascrizione del pignoramento, per un totale di € 294,00 per ciascuna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo bancario, il costo è di € 35,00 di tassa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: **non rilevate.**

4.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: **non rilevate.**

4.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO: **non rilevati.**

4.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: **non rilevati.**

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. ISCRIZIONI:

- Iscrizione ai nn.14444/56694 del 07-11-2006

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento di euro 266.000,00. Atto del Notaio Gianelli Giuseppe, del 31-10-2006, rep. 120715/28129, a favore *****DATO OSCURATO***** a fronte di un capitale di euro 133.000,00, durata 30 anni, a carico di *****DATO OSCURATO*****, titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà del bene.

4.2.2 PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

- Trascrizione di pignoramento ai nn.2537/3248 del 28/01/2025

Corte di Appello di Torino - Unep di Torino del 07-01-2025, rep. 29566, a favore *****DATO OSCURATO*****, a carico di *****DATO OSCURATO*****. Grava la piena proprietà del bene.

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI: **non presenti.**

4.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: **non presenti.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 600,00
---	----------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute (non comunicate):	€ 407,00
--	----------

Spese condominiali scadute ed insolute	€ 0.00
--	--------

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore. Disposizioni dell'art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*".

Vincoli condominiali: Regolamento di condominio depositato negli atti del Notaio Gallo Orsi in data 03.10.1967, rep. n.4243/2163 registrato a Torino il 21.10.1967 al n. 26210. Attualmente è stato inviato un regolamento di condominio, inviato dall'amministratore del quale non si conoscono gli estremi di registrazione.

Dalla disamina del regolamento non emergono particolari vincoli o divieti riferiti all'unità

immobiliare se non i comuni normati. L'unità immobiliare è identificata con il n.9 mentre la cantina con il n. XXXIII.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non esegutati o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In base alla certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Cesarini Francesco di Bologna del 29/01/2025, presente agli atti, redatta su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento di immobili Trascrizione a Torino 2 in data 20-01-2025 ai nn.2537/3248 l'immobile era in proprietà di

- ***DATO OSCURATO***

Provenienza:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Gianelli Giuseppe del 31-10-2006, rep. 120714/28128 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino 2 il 07-11-2006 al n. 56693/34573. Acquisto da ***DATO OSCURATO***.
- Sentenza del Tribunale di Torino del 27-03-1991 trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Torino 2 il 04-05-1991 ai nn. 10076/14589 – immobile pervenuto a ***DATO OSCURATO***, per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà da ***DATO OSCURATO***, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ per. In forza di detto titolo il signor ***DATO OSCURATO*** diventava pieno ed esclusivo proprietario del bene.
- primo atto ante ventennio: atto di compravendita Notaio Sangiuolo Antonio del 30-12-1982, rep. 23839/2006 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino 2 il 12-01-1983 ai nn.737/868. L'immobile era pervenuto a ***DATO OSCURATO***, per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale, ***DATO OSCURATO***, per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale, da ***DATO OSCURATO***, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà bene personale, ***DATO OSCURATO***, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà bene personale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncalieri delle pratiche definite e valide, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Lo stabile di Moncalieri in via Santa Maria ospitante l'u.i. era di proprietà comunale venduto dal Comune di Moncalieri in data 18-12-1963 al ***DATO OSCURATO*** con atto di scrittura privata rep. n.32999/12416 Notaio Luigi Fissore. In precedenza, sempre il ***DATO OSCURATO*** presenta

Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.86 del 11/10/1960 per costruzione autorimesse e piano cantine.

Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.209 del 18/05/1960 per costruzione porticato aperto lungo tutto l'immobile sito in via Santa Maria nn.27-29-31-33. Il nulla osta è a Titolo Precario mediante il pagamento di un canone annuo nella misura che sarà fissata dall'Amministratore.

E' stata rinvenuta la **Denuncia di Inizio Attività L.443/2001 pratica 42/02 sospesa e**

pertanto non valida per l'esecuzione di opere edilizie inerenti lavori di rifacimento facciate consistenti nella realizzazione di pensiline al piano primo.

Alla luce della difficoltà di reperimento delle pratiche presso l'archivio edilizio di Moncalieri, organizzato per numero civico, e da ultimo per l'assenza di pratiche tra il 1960 e il 2001 (e a seguire) inerenti allo stabile e l'unità immobiliare interessata, l'archivio edilizio ha confermato che *"...le pratiche richieste per l'arco temporale 1963-2002 per l'immobile di via Santa Maria non esistono nei nostri elenchi."* (comunicazione in allegato).

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolarità urbanistica: Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq.5.000.

L'immobile ricade in area di PRG Area Normativa Br2 aree a preminente destinazione residenziale in gran parte o totalmente edificate. Per gli usi ammessi e gli interventi ammissibili si rimanda all'allegato estratto di PRG allegato. I tipi di intervento consentiti sono (art.25 N.T.A.): tutti fino al nuovo impianto.

Porzioni di territorio comprese in Classe I (come individuate nell'elaborato "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica") le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da consentire tutti gli interventi previsti dal P.R.G.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA¹:

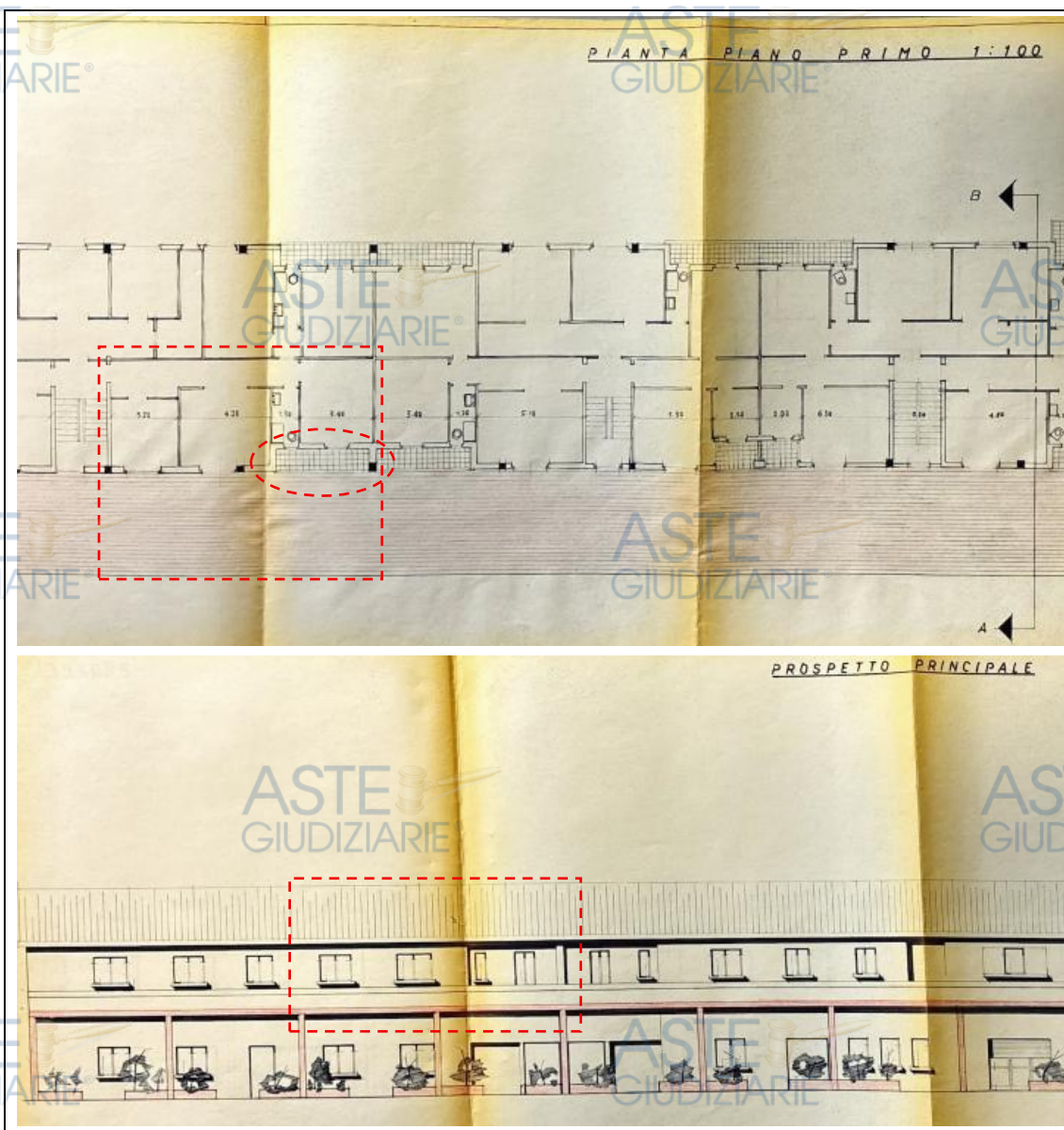
Lo stato attuale dell'immobile è quanto di più simile alla Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.209 del 18/05/1960 per costruzione porticato (titolo precario) e alla Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.86 del 11/10/1960 per costruzione autorimesse e piano cantine.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare non è conforme.

In raffronto a quanto rinvenuto presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncalieri, è stata riscontrata difformità planimetrica nella disposizione interna e difformità e incongruenze nelle aperture su facciata condominiale su strada e aumento di volumetria per eliminazione dei balconi rientranti.

¹ Si fa presente che gli importi stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

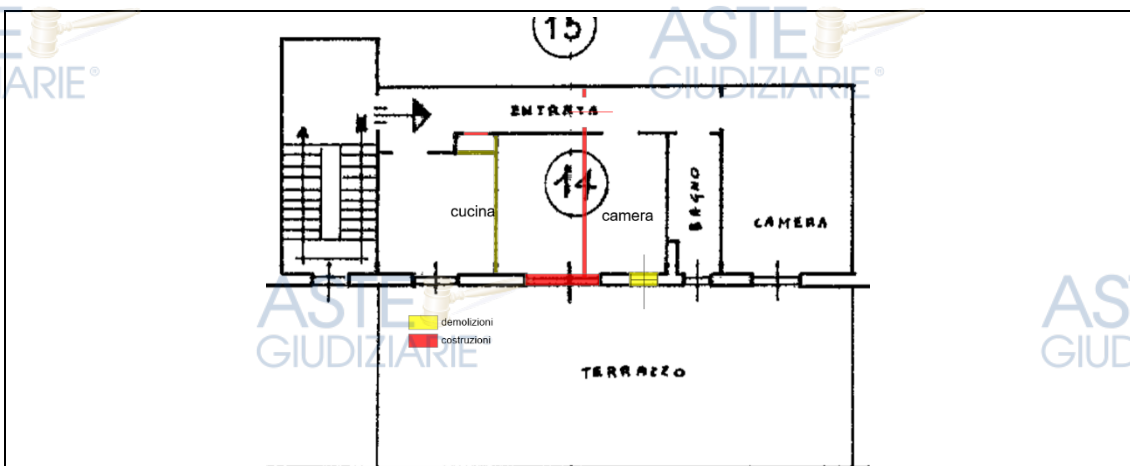
La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).



Estratto Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.209 del 18/05/1960

Nell'elaborato grafico sono **balconi sulla facciata di via Santa Maria**: ad oggi è soltanto presente un terrazzo e la rientranza che costituiva il balcone è stata inglobata all'interno dell'appartamento. **La difformità è riferita a tutto l'edificio.**

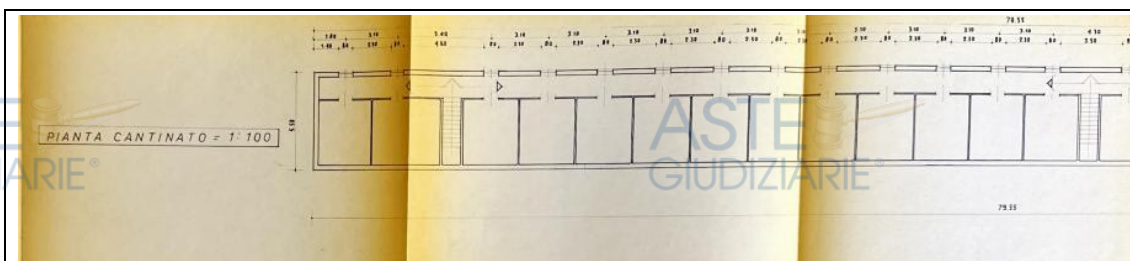
Si riscontra che, nell'elaborato grafico allegato alla Denuncia di Inizio Attività L.443/2001, pratica 42/02 sospesa e pertanto non valida, presentata per l'esecuzione di opere edilizie inerenti lavori di rifacimento facciate consistenti nella realizzazione di pensiline al piano primo, lo stato dell'edificio mostri che i balconi a filo erano stati eliminati con conseguente aumento di volumetria dello stabile e che la successione delle aperture era stata modificata in modo simile all'attuale. La pratica edilizia 42/02 è tuttavia priva di validità ed è inoltre stata presentata per modifiche a delle semplici pensiline. **Non è dunque possibile risalire alla pratica edilizia che ha assentito la trasformazione dell'immobile nell'attuale.**



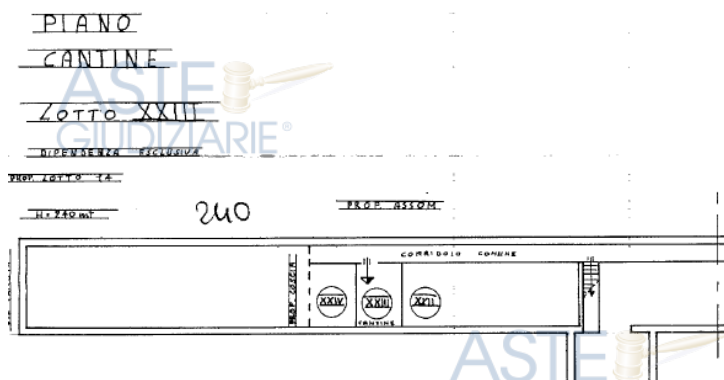
Disposizione planimetrica dell'appartamento come da rilievo a campione in sede di sopralluogo



Situazione attuale fronte esterno su terrazzo



Estratto Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.86 del 11/10/1960 per costruzione autorimesse e piano cantine



Estratto planimetria catastale - Individuazione cantina

Sanare difformità di facciata in un edificio condominiale, come la dimensione e la posizione delle aperture (finestre, balconi, ecc.), è una questione complessa che coinvolge sia aspetti urbanistico-edilizi (il rispetto delle normative comunali) sia aspetti condominiali.

In primo luogo, occorre individuare la natura della difformità e implicazioni condominiali: sanare le modifiche alle aperture riguardanti parti comuni, anche se sono state fatte su una proprietà privata, richiedono l'autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Il Decreto Salva Casa (DL 69/2024, convertito in Legge 105/2024) ha introdotto importanti novità che possono facilitare la sanatoria, specialmente per le "piccole difformità". Se l'intervento non rientra nelle tolleranze costruttive, è necessario procedere con un Accertamento di conformità semplificato (Art. 36-bis D.P.R. 380/2001): per difformità più significative ma non "essenziali", il Decreto può applicarsi a variazioni di dimensione e posizione delle aperture che non costituiscono una "variazione essenziale" (che, per esempio, supera il 15% del volume o della superficie lorda complessiva). In generale, per l'accertamento di conformità, l'intervento deve essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda (Doppia conformità).

Per le difformità più gravi, come la realizzazione di nuove aperture che incidono sulla sagoma e sul volume dell'edificio, o modifiche significative che non rientrano nelle casistiche precedenti, sarà necessario un Permesso di Costruire in sanatoria. Questo richiede la "doppia conformità". Essendo l'abuso riferito a tutto lo stabile condominiale, la pratica dovrà essere presentata dal condominio.

Si rende noto che, allo stato attuale, l'unità immobiliare in oggetto presenta una **situazione di conformità edilizia dubbia; pertanto, la quantificazione precisa degli oneri economici relativi alla sanatoria di difformità edilizie non è determinabile** in assenza di un'analisi tecnica approfondita e della conseguente presentazione di una pratica edilizia dettagliata.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale non è conforme (con riferimento all'appartamento).

A seguito di presentazione di domanda di sanatoria dell'unità immobiliare sarà possibile presentare la planimetria catastale dell'immobile.

Si stimano costi professionali pari a €800,00 – diritti di segreteria pari a € 140,00.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna difformità rilevata

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si segnala che in atto è specificato che l'unità immobiliare è ubicata al civico n.29 mentre i dati catastali riportano il precedente civico n.27.

9. SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

BENI IN MONCALIERI, VIA SANTA MARIA N.29

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

A

Appartamento in Moncalieri, **via Santa Maria n.29**, della superficie commerciale di mq **80,00**, in proprietà di *****DATO OSCURATO*****, e meglio descritto

- al **piano primo (2° f.t.)**: di ingresso, due camere, cucina, terrazzo e servizio distinto con il numero 14.

Alle coerenze alloggio 15, alloggio 16., Via Santa Maria, proprietà coscia o aventi causa e vano scala.

- Al piano cantine: la cantina distinta con il numero romano **23**. Alle coerenze, corridoio comune, cantina 22, sottosuolo, cortile e cantina. 24.

Identificazione catastale:

2. Catasto Fabbricati - **foglio 30, particella 95, subalterno 15, categoria A/3**, z.c.3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 81 m², totale escluse aree scoperte 70mq, rendita € 324,33. Indirizzo Via Santa Maria n.29 Piano 1-S1
Intestato: *****DATO OSCURATO*****

Il condominio "Portici" è sito nella Frazione Borgo Santa Maria, servito da quattro scale con accesso dai civici numeri 29-31-33 e 33b (già cc.nn. 27-29-31-33) di via Santa Maria. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano interrato e 1 piano sottotetto.

Il CTU segnala: Rispetto all'attuale Regolamento di condominio, l'appartamento è identificato con il n.9.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Borgo Santa Maria è una frazione di Moncalieri. Trattasi di area residenziale che conserva un'identità storica e culturale, con una posizione strategica vicino al centro di Moncalieri e ben collegata con Torino. Il quartiere è caratterizzato da una combinazione di edifici storici e moderne infrastrutture.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria facilmente raggiungibili, parcheggio in superficie non a pagamento.

L'edificio si inserisce in un contesto urbano con altri fabbricati simili nelle vicinanze e una piazza pubblica sulla quale si svolge il mercato. L'appellativo "Mercato" fa riferimento alla presenza del mercato rionale, un punto di riferimento per la vita quotidiana e il commercio locale. "Santa Maria" indica la prossimità o l'inclusione di aree legate alla chiesa di Santa Maria e alla sua storia.

La manutenzione generale dello stabile, nelle parti comuni, è mediocre.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è un condominio residenziale di 2 piani di altezza ed è privo di ascensore. La struttura è caratterizzata da una combinazione rivestimenti di varie fatture. La facciata principale presenta un porticato a protezione delle attività commerciali al piano terra e che costituisce per ciascuno degli appartamenti che prospettano su via Santa Maria un terrazzo.

Al piano primo con accesso da scala condominiale, si accede all'appartamento costituito da una cucina, disimpegno che conduce a due camere e un bagno. Le aperture di tutti gli

ambienti si affacciano sull'ampio terrazzo di circa 60mq.

Internamente sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno (dotato di doccia); i serramenti sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili, la porta di accesso è di tipo blindato. Il riscaldamento è costituito da una stufa a pellet installata nella cucina. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ma si riscontra la rimozione della caldaia. In cucina è presente un boiler elettrico per la fornitura dell'acqua calda condominiale. È altresì presente un condizionatore nella sola unità esterna mentre internamente non è presente lo split.

Si evidenzia che l'appartamento presenta una situazione impiantistica incompleta, necessitante di interventi di completamento e adeguamento per garantire la piena funzionalità e sicurezza.

Degli impianti presenti non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità.

Esternamente il terrazzo si presenta con murature perimetrali rinzaffate ma non intonacate, un pavimento galleggiante e una separazione tra terrazzi costituita da semplici ringhiere che non permettono la privacy tra unità immobiliari. Una porzione di terrazzo è coperta da una struttura metallica prefabbricata con tenda avvolgibile.

I materiali di finitura dei locali sono datati e in discrete condizioni. Si segnala che in bagno è presente una traccia di perdita dalla colonna di scarico che è stata oggetto di indagine da parte dell'amministratore.

In generale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto.

La cantina è posta al piano interrato dell'edificio autorimesse accessibile tramite il cortile condominiale. Il piano cantine versa in uno stato manutentivo pessimo nelle parti comuni, la cantina n.23 è chiusa da una porta in legno e all'interno si presenta con pareti finite al grezzo.



Stabile di via Santa Maria



Ingresso/cucina



cucina



camera



camera



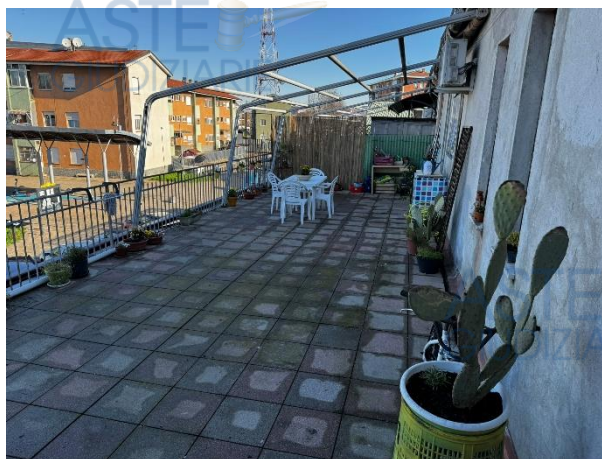
bagno



bagno



terrazzo



terrazzo



cantina



cantina

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La ricerca sul sistema Sipee della Regione Piemonte ha dato esito negativo relativamente ad attestati in corso di validità per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

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.

DESTINAZIONE	SUP. TOTALE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
appartamento	66,00	1,00	66,00
terrazzo 60mq	25,00	0,30	7,50
terrazzo 60mq	41,00	0,10	4,10
cantina	9,00	0,25	2,25
Superficie commerciale mq			79,50 arr. 80,00

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione.

L'unità immobiliare si inserisce in un contesto urbano periferico di Moncalieri: la zona "Mercato - Santa Maria" si colloca generalmente in una fascia di prezzo media-economica rispetto al resto di Moncalieri. I valori di mercato in zona sono mediamente più accessibili rispetto ad altre aree di Moncalieri.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Fonte	Indirizzo	mq	Valore complessivo	Sconto trattativa	Valore complessivo scontato 10% trattativa di mercato
annuncio immobiliare	Via Santa Maria	90	€ 118.000,00	10%	€ 106.000,00
annuncio immobiliare	Via Saluzzo	95	€ 99.000,00	10%	€ 89.100,00
annuncio immobiliare	Via Santa Maria	88	€ 89.000,00	10%	€ 80.100,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI periferica /strada Carpice-Carignano abitazioni di tipo economico € 700-1500 €/mq

FIAIP Borgo San Pietro, Borgo Mercato, Borgata Santa Maria appartamenti da ristrutturare € 930-1270 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, in relazione all'attuale mercato immobiliare nel comune di riferimento.

Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata dalla normale pratica estimativa; nel caso in esame si considera corretta una divergenza compresa tra il 5 e il 7%.

Si considerano comparabili in zona estratti dal mercato immobiliare ai quali si applica una riduzione del prezzo entro il 10% per sconto di trattativa.

Si precisa nuovamente che l'unità immobiliare in oggetto presenta una **situazione di conformità edilizia dubbia**, la cui esatta definizione e risoluzione necessita di un'analisi tecnica approfondita. A causa di questa incertezza, non è stato possibile in questa sede quantificare o stimare gli oneri e le spese che potrebbero rendersi necessari per la regolarizzazione. Parallelamente, si evidenzia che l'appartamento presenta una **situazione impiantistica incompleta**, necessitante di interventi di completamento e adeguamento per garantire la piena funzionalità e sicurezza. In ragione di quanto esposto, verrà applicata una riduzione del valore dell'immobile per assenza di garanzia per vizi.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Santa Maria	via Santa Maria	via Saluzzo 14	via Santa Maria 29	Via
Distanza dal soggetto di stima	0	0	0	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	118.000,00	89.000,00	99.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)				-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	106.200,00	80.100,00	89.100,00	-----	Euro
Superficie principale	66,00	80,00	85,00	66,00	mq.
Superficie balconi	0,00	8,00	10,00	0,00	mq.
Superficie terrazze	60,00	0,00	0,00	60,00	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	2	1	1	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=eccezionale; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	3	3	3	2	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	0,60
terrazze	0,80
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	0,00
Livello di piano - saggio di incremento (%)	0,70%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.) vetustà dei servizi igienici (anni) vita utile di un servizio igienico (anni)
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.) quota millesimale (‰) impianto ristrutturato da anni (anni) vita utile impianto ascensore (anni)
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le :	114,00	Prezzo marginale	€ 931,58	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le :	84,80	Prezzo marginale	€ 944,58	Prezzo marginale assunto
Comparabile 3 :	Sup. comm.le :	91,00	Prezzo marginale	€ 979,12	€ 931,58
Soggetto di stima :	Sup. comm.le :	114,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-88,50	-66,75	-74,25
Superficie principale	931,58	931,58	931,58
Superficie balconi	558,95	558,95	558,95
Superficie terrazze	745,26	745,26	745,26
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Livello di piano	743,40	556,80	623,70
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Zona	1.062,00	801,00	891,00
Qualità	1.062,00	801,00	891,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	106.200,00	80.100,00	89.100,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	0,00	-13.042,11	-17.700,00
Superficie balconi	0,00	-4.471,58	-5.589,47
Superficie terrazze	0,00	44.715,79	44.715,79
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-556,80	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	94.200,00	94.745,30	98.526,32

Prezzo corretto medio (€.)	95.000,00
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,59%	errore < 6% : accettabile
---	-------	---------------------------

Stima da monoparametrica (I.)	108.335,00
-------------------------------	------------

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)

spese tecniche

spese condominiali straordinarie già deliberate

Riduzione per assenza di garanzia per vizi 15%

arrotondamento

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 95.000,00

€ 800,00

€ 407,00

Totale parziale € 93.793,00

€ 14.250,00

Totale parziale € 79.543,00

€ 457,00

€ 80.000,00**10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI (SUL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA):

ID	descrizione	consistenza	cons. comm. accessori e pertinenze	valore intero	valore diritto
A	Appartamento e cantina	66,00 mq	75,00 mq (13,85 mq commerciali)	€ 80.000,00	€ 80.000,00

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:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.000,00

In esecuzione del gradito incarico ricevuto, lo scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone a deferente disposizione dell'Ill.mo G.E.

Con osservanza,
Torino, 31.07.2025

Il Tecnico Incaricato
ARCH. SIMONA IRENE ODDO

Arch.
SIMONA IRENE
ODDO
n° 5217
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA
DI TORINO