



TRIBUNALE ORDINARIO -TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

937/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina Gambino

CUSTODE:

Baudissone Cristina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2025



TECNICO INCARICATO:

Maurizio Savio

CF:SVAMRZ59R08G674J

con studio in TORINO (TO) VIA SUSA 45

telefono: 0114341765

email: architettomauriziosavio@gmail.com

PEC: maurizio.savio@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 937/2024

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

A **Abitazione** a NICHELINO (TO) Largo delle Alpi n. 1, della superficie commerciale di **57,75** mq intestato catastalmente a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 di proprietà.

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato in Largo delle Alpi n. 1, Nichelino (TO), posta al piano primo (2° p.f.t.) in un edificio di 11 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova nella zona semicentrale della città, a circa di 1500 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 in paramano e il portone di ingresso è in metallo e vetro. L'edificio è dotato di ascensore e versa in un discreto stato generale di conservazione interno ed esterno.

Lo stabile è stato costruito nel 1992 e si sviluppa in 13 piani di cui 11 fuori terra, tra cui un piano sottotetto, e 2 interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 275 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 536 sub. 161 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, sup. cat. 59 mq, rendita 395,09 euro, indirizzo catastale: Largo delle Alpi n. 1, Interno C1, Piano 1, intestato a ***DATO OSCURATO*** (per 1/1 di proprietà).
- Coerenze:
 - abitazione: affaccio su Largo delle Alpi, altra proprietà, affaccio su cortile comune, scala e corridoio condominiale e altra proprietà (dati evinti da planimetria catastale);
 - cantina: altra proprietà, corridoio comune, locale contatori e altra proprietà (dati evinti da planimetria catastale).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.561,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.000,00
Data della valutazione:	23/06/2025

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 06/05/2025, 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.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei gravami e delle formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile sono elencate nella Documentazione ipocatastale ad uso esecuzione immobiliare ex art. 567 C.P.C. redatta dall'Avv. ***DATO OSCURATO*** allegata agli atti.

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

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

- Atto cautelativo di verbale di pignoramento del 20/11/2024 con repertorio n. 26761/2024 (a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***), trascritto in data 18/12/2024 ai nn. 52662/39507, in forza del provvedimento emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino, gravante sulla piena proprietà del bene censito al catasto fabbricati al fg. 4 part. 536 subb. 161.

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: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto in data 18/12/2024 ai nn. 52662/39507, in forza del provvedimento emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino, del 20/11/2024 con repertorio n. 26761/2024, a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

pignoramento trascritto in data 06/12/2022 ai nn. 53558/39276, in forza del provvedimento emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino, del 07/11/2022 con repertorio n. 26013/2022, a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

N.B. disposta cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguito in data 06/12/2022 ai nn. 53558/39276 con ordinanza del 20/02/2025 dal G.E. Dott.ssa. S. Gambino (procedura esecutiva N. R.G.E. 780/2022).

pignoramento trascritto in data 04/04/2017 ai nn. 13554/8982, in forza del provvedimento emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Torino, del 11/02/2017 con repertorio n. 1990/2017, 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:	€ 738,53
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 616,00
Millesimi condominiali:	2,48

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Ulteriori avvertenze:

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

L'amministratore di condominio (***DATO OSCURATO***) ha fornito al C.T.U. la tabella con i conguagli dell'ultimo anno. Per le spese di esercizio dal 01/01/2024 al 31/12/2024 risultava una spesa di € 738,53 con un debito residuo di € 616,00 alla data del 20 maggio u.s. come comunicato dall'Amministratore via Mail.

Dalla lettura del regolamento di condominio, non si evincono particolari obblighi o doveri. Si precisa come vengano normati i consueti diritti e doveri dei condomini, senza particolari eccezioni o restringimenti. Si sottolinea come il conteggio definitivo degli insoluti e delle spese condominiali 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 nella documentazione ipocatastale dell'Avv. ***DATO OSCURATO***.

L'atto di acquisto tra vivi ante-ventennio fu redatto dal Notaio ***DATO OSCURATO***, in data 11/01/2005 con repertorio n. 41883/17687, trascritto a Torino 2 il 01/02/2005 ai nn. 4883/3300 di formalità (a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***).

Relativo al bene censito al catasto fabbricati al fg. 4 part. 536 sub. 161 pervenuto per acquisto del diritto di superficie novantanovenne con atto a rogito del Notaio ***DATO OSCURATO*** in data 22/03/1996 al n. 38699 di repertorio, registrato a Torino il giorno 11/04/1996 al n. 9972 (a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO*** e trasformazione di detto diritto in piena proprietà con atto pubblico amministrativo stipulato dal Dott. ***DATO OSCURATO***, segretario della città di Nichelino, in data 26/06/2003 con repertorio n. 10636, registrato a Moncalieri in data 14/07/2003 al n. 1625 e trascritto il 24/07/2003 ai nn. 35437/24554 di formalità.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO, della piena proprietà, in forza di atto per causa di morte successione testamentaria del 13/09/2024 ai nn. di repertorio 2142/2024, trascritto il 18/12/2024 ai nn. 52663/39508 di formalità. **(N.B. Successione non recepita dall'Agenzia delle entrate – l'immobile catastalmente risulta ancora intestato a ***DATO OSCURATO***),** relativo all' u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censita al catasto fabbricati al fg. 4 part. 536 sub. 161.

Si precisa che catastalmente risulta ancora ***DATO OSCURATO*** come piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 31/07/2006 a firma del Notaio ***DATO OSCURATO*** ai nn. 7/5 di repertorio, trascritto il 01/08/2006 ai nn. 41809/26110 di formalità relativo all' u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censita al catasto fabbricati al fg. 4 part. 536 sub. 161.

6.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO, della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato 11/01/2005 a firma del Notaio ***DATO OSCURATO*** ai nn. 41883/17687 di repertorio, trascritto a Torino 2 il 01/02/2005 ai nn. 4883/3300 di formalità relativo all' u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censita al catasto fabbricati al fg. 4 part. 536 sub. 161.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Piano Regolatore Generale del Comune di Nichelino (TO), lo stabile di cui l'u.i. oggetto di esecuzione fa parte delle aree a preminente destinazione per Edilizia Residenziale Pubblica (ERO), convenzionata, agevolata, sovvenzionata (CR3- CR3n)

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 Nichelino.

tecnico incaricato: Maurizio Savio

- Concessione edilizia n. 616/1992 prot. n. 1992/31377 del 08/09/1992 per “Intervento di edilizia agevolata convenzionata di costruzione nuovo edificio residenziale a 10 p.f.t da realizzarsi nel lotto D del PEEP Pracavallo -Castello-Debouchè”
- Variante n. 346/1993 prot. n. 1993/19872 del 19/05/1993 per “Variante in corso d'opera a C.E. n. 616/92 relativa a nuova costruzione di edificio residenziale a 10 p.t. lotto D del PEEP Pracavallo -Castello-Debouchè”
- Variante n. 136/1994 prot. n. 1994/06306 del 16/02/1994 per “Variante in corso d'opera a C.E. n. 346/94 relativa a nuova costruzione di edificio residenziale a 10 p.t. lotto D del PEEP Pracavallo -Castello-Debouchè”
- Variante n. 317/1994 prot. n. 1994/28423 del 24/06/1994 per “Variante a C.E. 615/92, 198/93 e 135/94 relative ad intervento di edilizia residenziale agevolata-convenzionata nel PEEP Pracavallo -Castello-Debouchè”
- Proroga termine validità C.E. 616/92 n. 62/1995 prot. n. 1995/09287 del 27/02/1995
- Variante n. 360/1995 prot. n. 1995/41619 del 23/08/1995 per “Variante a C.E. 616/92 del 15/12/92 e successive varianti ad intervento di edilizia res.le agevolata-convenzionata nel PEEP Pracavallo -Castello-Debouchè Lotto D”

Convenzione edilizia del 02/12/1992 rep. n. 32298 stipulata con atto a rogito Notaio ***DATO OSCURATO***, registrata a Torino il 21/12/1992 al n. 42649 e trascritta presso Torino II il 30/12/1992 ai nn. 38374/26130, assunzione d'obbligo in data 02/12/1992 registrata a Torino il 10/12/1992 al n. 40525.

Convenzione edilizia del 26/06/2003 rep. n. 10636 stipulata con atto a rogito Dott. ***DATO OSCURATO***, segretario della città di Nichelino, registrata a Moncalieri il 14/07/2003 al n. 1625 e trascritta il 24/07/2003 ai nn. 35437/24554 di formalità, per la durata di 19 anni e 6 mesi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Architectural floor plan showing various rooms and dimensions. The plan includes a staircase, a large central hall, and several smaller rooms. Dimensions are provided in meters. A red line highlights a specific path or boundary. A green line outlines a larger area. A blue circular stamp is visible on the left side of the plan.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

Alloggio: Divisione per separare la zona soggiorno dalla zona notte, demolizione del tramezzo a delimitazione dell'antibagno.

Cantina: Il tramezzo divisorio tra le u.i. risulta spostato verso la cantina di proprietà rendendola più piccola.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato autorizzato, con rimozione della partizione in soggiorno/camera e costruzione dell'antibagno e sanatoria della cantina.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

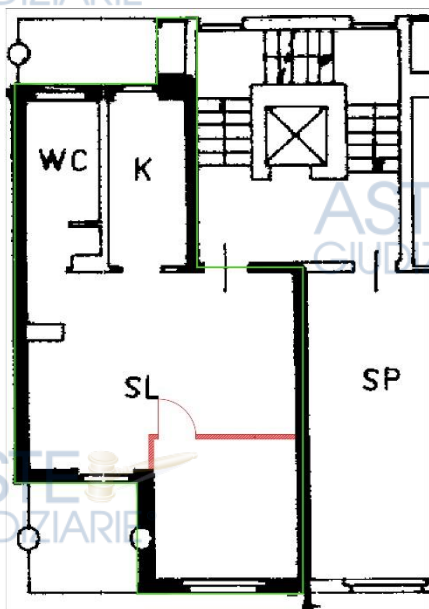
Costi stimati di regolarizzazione:

- Realizzazione tramezzi per creazione antibagno, fornitura e posa serramento, intonacatura e tinteggiatura (requisiti igienico sanitari): € 1.000,00
- Rimozione e smaltimento divisorio in legno e porta: € 500,00
- CILA in sanatoria per regolarizzazione della cantina comprensivo della sanzione amministrativa: € 1.600,00

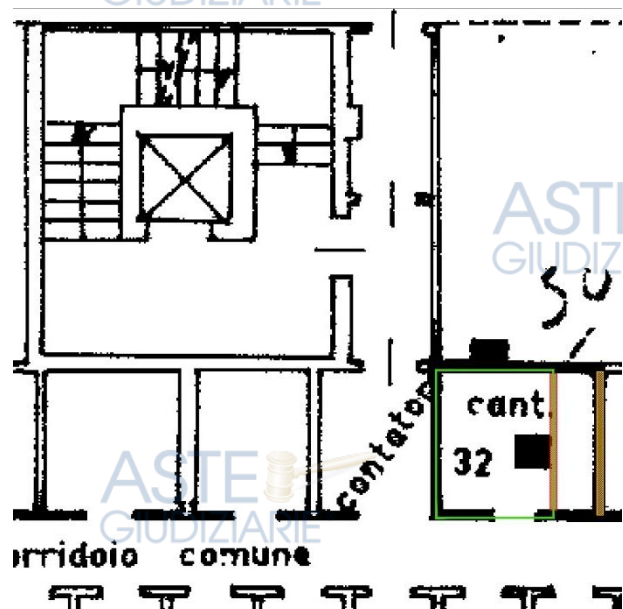
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mese

Si specifica come tali costi siano indicativi e da verificare al momento della regolarizzazione edilizia dell'u.i.

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



Planimetria catastale abitazione con difformità



Planimetria catastale cantina con difformità

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Alloggio: Divisione in legno per separare la zona soggiorno dalla zona notte e assenza dell'antibagno.

Cantina: Il tramezzo divisorio tra le u.i. risulta spostato verso la cantina di proprietà rendendola più piccola.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale a seguito dei lavori di ripristino e della presentazione della pratica di sanatoria edilizia per la cantina.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi stimati di regolarizzazione: Presentazione aggiornamento catastale: € 1.000,00 più oneri di Legge comprensivi di diritti catastali di presentazione.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **CRITICITÀ: BASSA**

Poiché catastalmente l'immobile risulta intestato alla sig.ra ***DATO OSCURATO***, occorre presentare la correzione dell'intestazione tramite il servizio online del contact center dell'agenzia delle entrate.

tecnico incaricato: Maurizio Savio

BENI IN TORINO LARGO DELLE ALPI N. 1

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE a NICHELINO Largo delle Alpi n. 1, della superficie commerciale di **57,75** mq intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 di proprietà.

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato in Largo delle Alpi n. 1, Nichelino (TO), posta al piano primo (2° p.f.t.) in un edificio di 11 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova nella zona semicentrale della città, a circa di 1500 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 in paramano e il portone di ingresso è in metallo e vetro. L'edificio è dotato di ascensore e versa in un discreto stato generale di conservazione interno ed esterno.

Lo stabile è stato costruito nel 1992 e si sviluppa in 13 piani di cui 11 fuori terra, tra cui un piano sottotetto, e 2 interrati

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 275 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 536 sub. 161 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, sup. cat. 59 mq, rendita 395,09 euro, indirizzo catastale: Largo delle Alpi n. 1, Interno C1, Piano 1, intestato a ***DATO OSCURATO*** (per 1/1 di proprietà).
- Coerenze:
 - abitazione: affaccio su Largo delle Alpi, altra proprietà, affaccio su cortile comune, scala e corridoio condominiale e altra proprietà (dati evinti da planimetria catastale);
 - cantina: altra proprietà, corridoio comune, locale contatori e altra proprietà (dati evinti da planimetria catastale).



Prospetto frontale

tecnico incaricato: Maurizio Savio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 primo (2° f.t.).

L'immobile è composto da ingresso su soggiorno con una porzione adibita a camera, cucinotto, bagno e due balconi.

La porta d'ingresso è blindato con rivestimento 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 condominiale e la distribuzione del calore è a mezzo termosifoni. L'alloggio verte in un discreto stato di manutenzione.

Al piano primo interrato è presente la cantina di pertinenza dell'alloggio avente la porta in metallo, le pareti sono in blocchi di cemento a vista, mentre il pavimento è in gres.

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	53,40	X	100%	=	53,40
Balconi	11,16	X	30%		3,35
Cantina	4,10	X	25%	=	1,00
TOTALE	68,66				57,75

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: 23/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Torino, 208

Superfici principali e secondarie: 60,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.316,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 71.100,00 pari a 1.185,00 Euro/mq

Distanza: 1600 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Sangone, 12

Superfici principali e secondarie: 57,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 72.000,00 pari a 1.385,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 64.800,00 pari a 1.136,84 Euro/mq

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Distanza: 2100 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Piave, 4

Superfici principali e secondarie: 60,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.316,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 71.100,00 pari a 1.185,00 Euro/mq

Distanza: 1600 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI Banca dati Agenzia delle Entrate (12/05/2025)

Valore minimo: 900

Valore massimo: 1.350

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 (12/05/2025)

Valore minimo: 878

Valore medio: 1.027

Valore massimo: 1.177

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona, Fascia/zona: Centrale Via XXV Aprile, Via Torino

- Osservatorio FIAIP degli Immobili di Torino e Provincia (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) (12/05/2025)

Valore minimo: 1.200

Valore massimo: 1.600

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

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 Torino, 208	Via Sangone, 12	Via Piave, 4	Largo delle Alpi, 1
Distanza dal soggetto di stima	m.	1600	2100	1600	-----
Tipologia dell'immobile	---	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento
Prezzo rilevato	Euro	79.000,00	72.000,00	79.000,00	-----
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	71.100,00	64.800,00	71.100,00	-----
Superficie principale	mq.	60,00	57,00	60,00	57,75
Livello di piano	n.	3	0	4	1
Servizi igienici	n.	1	1	1	1
Ascensore (no=0 / si=1)	n.	1	1	1	1
Manutenzione (1-2-3-4-5) da 1=scadente a 5=ottimo	n.	3	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	%	0,00%
Livello di piano - saggio di incremento	%	2,00%
Zona - saggio di incremento	%	2,00%
Qualità - saggio di incremento	%	2,00%
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	60,00	€ 1.185,00	€ 1.136,84
Comparabile 2	mq	57,00	€ 1.136,84	
Comparabile 3	mq	60,00	€ 1.185,00	
Soggetto di stima	mq	57,75		

TABELLA PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	1.136,84	1.136,84	1.136,84
Servizi igienici	1.750,00	1.750,00	1.750,00
Livello di piano	1.394,12	1.296,00	1.394,12
Ascensore	367,50	367,50	367,50
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.422,00	1.296,00	1.422,00
Qualità	1.422,00	1.296,00	1.422,00

TABELLA VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	71.100,00	64.800,00	71.100,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	-2.557,89	852,63	-2.557,89
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-2.788,24	1.296,00	-4.182,35
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	€.	65.753,87	64.359,75

Prezzo corretto medio	€.	65.687,00
Errore medio % sui prezzi corretti	%	4,02%
Superficie commerciale	mq	57,75
Valore al mq	€/mq	1.137,00
Valore al mq stimato	€/mq	1.137,00

errore < 6% : accettabile

VALORE STIMATO	€.	65.661,00
-----------------------	----	------------------

tecnico incaricato: Maurizio Savio

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 non risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica riguardante l'immobile oggetto 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 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	Abitazione	57,75	0,00	65.661,00	65.661,00
				65.661,00 €	65.661,00 €

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

€ 4.100,00

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

€ 61.561,00

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:

€ 615,61

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:

€ 616,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 6,39

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

€ 60.000,00

data 23/06/2025

il tecnico incaricato

Maurizio Savio

tecnico incaricato: Maurizio Savio