



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

N. 21/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA

\*dati oscurati\*

DEBITORI

\*dati oscurati\*

GIUDICE

DOTT.SA PAOLA DEMARIA

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

CONSULENTE TECNICO INCARICATO

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 21/2024 R.G.E.**  
**LOTTO 1**

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

**A**

Nel comune di Torino ubicato in **via Balangero n.22, appartamento al primo piano composto da cucina abitabile, camera e servizio igienico.**

fra le coerenze: via Balangero, altra unità immobiliare, vano scala condominiale, altra unità immobiliare, cortile.

**cantina al piano sotterraneo** alle coerenze: corridoio comune, cantina altra proprietà, sottosuolo cortile, vano scala comune.

Identificazione catastale:

1. Catasto Fabbricati - **Foglio: 1155 Particella: 3 Sub.: 16**, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, totale mq 60 totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita € 284,05, indirizzo catastale: via Balangero n.22 piano1-S1.  
Intestato: \*dati oscurati\* proprietà per 1/1

Derivante da:

- costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 53 pla 162 sub 16 per allineamento mappe - classamento e rendita validati
- diversa distribuzione degli spazi interni del 24/10/2005 Pratica n. TO0433703 in atti dal 24/10/2005 (n. 104721.1/2005) – originariamente categoria A/4
- variazione del 08/02/1989 in atti dal 10/05/1999 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 2604.1/1989) – originariamente categoria A/5, classe 3

La costruzione dell'immobile risale ai primi del Novecento con ampliamenti e sopraelevazioni effettuati negli anni Sessanta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.500,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	<b>€. 50.000,00</b>
Data della valutazione:	19.05.2024

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

L'accesso a un l'immobile è avvenuto in data 26 marzo 2024 unitamente al custode IVG: il sopralluogo è avvenuto alla presenza della madre dell'esecutato, sig.ra \*dati oscurati\*, e l'appartamento è risultato privo di occupanti e in stato di abbandono con evidenti atti di vandalismo. Le chiavi dell'abitazione sono ancora nella disponibilità del debitore.

La ricerca di relativi contratti di locazione, richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, ha dato esito negativo.

#### 4. VICOLI E ONERI GIURIDICI

---

In base alla certificazione notarile agli atti, si rilevano le formalità di seguito elencate.

Le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento totalmente. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 taxa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 taxa 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: -

4.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: -

4.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO: -

4.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: -

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

###### 4.2.1. ISCRIZIONI:

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 30/03/2006 ai nn.15678/3583 per la complessiva somma di € 166.320,00 di cui € 83.160,00 per capitale a favore della \*dati oscurati\* e contro \*dati oscurati\*, sopra generalizzato, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Sergio Sindona in data 16/03/2006 repertorio n. 66353/19321.

###### 4.2.2 PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

**Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn. 2916/2303 in data 23/01/2024** nascente da atto giudiziario dell'U.N.E.P. di Torino del 22/01/2024, repertorio n. 27762

A favore di \*dati oscurati\*

Contro \*dati oscurati\*

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:	€ 488,51
di cui rate scadute	€ 8.734,67
Spese di riscaldamento annue 2023-2024	€ 741,72
di cui scadute	€ 8.721,09
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 18.685,99

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.

Regolamento di condominio: lo stabile è stato dotato di regolamento di condominio approvato dall'assemblea dei condomini tenutasi il 04/06/2014 che modifica e sostituisce quello originale del 02/10/1956 depositato presso il notaio Ghione e che condivide con il civico 24.

Non si riscontrano diritti, divieti o restrizioni particolari relativi all'unità immobiliare oggetto di perizia. Come specificato nell'art. 4 del Regolamento di Condominio sopra citato "l'androne carraio dell'edificio, distinto con il numero civico 24 della casa di Via Balangero ed il cortile sono gravati di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della restante proprietà interna, comprendente bassi fabbricati, confinate con il cortile dello stabile formante una proprietà a sé stante separata dal condominio ma inclusa nella ripartizione delle spese contemplate dall'art. 14 del presente regolamento con estensione della servitù attraverso alla stessa proprietà interna a favore dell'altra proprietà restante, a sé stante, contraddistinta con il numero civico 26 di Via Balangero. La proprietà interna e la proprietà al numero civico 26 della Via Balangero avranno diritto di allacciarsi alla condotta d'acqua potabile, collocando un proprio contatore ed alla fognatura, concorrendo nelle spese relative a queste ultime in proporzione della cubatura."

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 eseguiti 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 presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

\*dati oscurati\* - proprietà per 1/1

### 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intera proprietà è pervenuta in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio Sergio Sindona di Rivoli in data 16/03/2006 repertorio n. 66352/19320, trascritto presso Torino 1 il 30/03/2006 al numero 15677/9602 di formalità a favore di \*dati oscurati\* contro \*dati oscurati\*;

A \*dati oscurati\* pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Sergio Sindona di Rivoli in data 11/07/1994 repertorio 42439/8551, trascritto a Torino 1 in data 2/08/1994 ai nn.21148/14099, contro \*dati oscurati\* e \*dati oscurati\* – primo atto ante ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

---

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

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza edilizia n. 1859 prot. 1964-1-110025 del 31.01.1964** in variante alla Licenza Edilizia n. 531 prot. 1958 n. 214 del 23.03.1959 (sopraelevazione) per modifiche interne

- **Licenza abitabilità od occupazione n. 1629 prot. 1968-2-100069 del 06.05.1968**

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il PRGC classifica l'area in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 – Area normativa Residenza R1: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq/mq

I tipi di intervento consentiti sono tutti fino alla sostituzione edilizia.

Classe di pericolosità geologica: Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2(P), l'area è infatti compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali (vedasi allegati tecnici alla variante strutturale n. 100 al P.R.G.C.)

## 8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

---

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA<sup>1</sup>:

L'unità immobiliare oggetto della perizia risulta **difforme** rispetto all'ultimo disegno depositato con la Licenza Edilizia prot. 1964-1-110025.

Rispetto al progetto depositato l'unità immobiliare presenta una disposizione planimetrica differente, corrispondente all'attuale planimetria catastale (con ulteriori lievi difformità). E' stato infatti ricavato un servizio igienico tra le due camere con ripartizione del serramento esterno tra il nuovo locale e la camera preesistente.

Tra il soggiorno/cucina e il disimpegno che conduce al servizio igienico è presente una chiusura con porta che permette al disimpegno di avere la funzione di anti bagno.

Nulla si può dire in merito alla cantina poiché al momento del deposito non era stata creata la suddivisione interna del piano. Lo stato della cantina corrisponde a quanto illustrato su planimetria catastale.

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

Le difformità menzionate potranno essere sanate presentando una pratica C.I.L.A. in sanatoria art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 per la quale si prevedono € 1.000,00 a titolo di oblazione

Costi di regolarizzazione: oblazione € 1.000,00 - diritti di segreteria € 57,30

Pratica edilizia - oneri professionali: € 1.500,00

Opere edili - € 0,00

---

<sup>1</sup> 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).

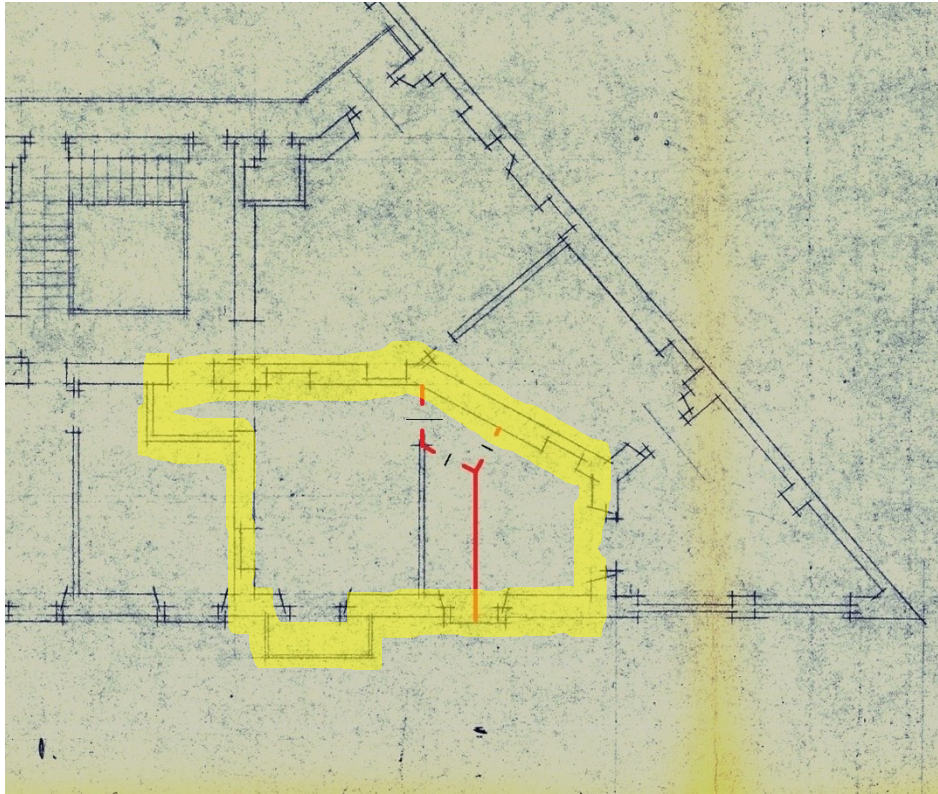


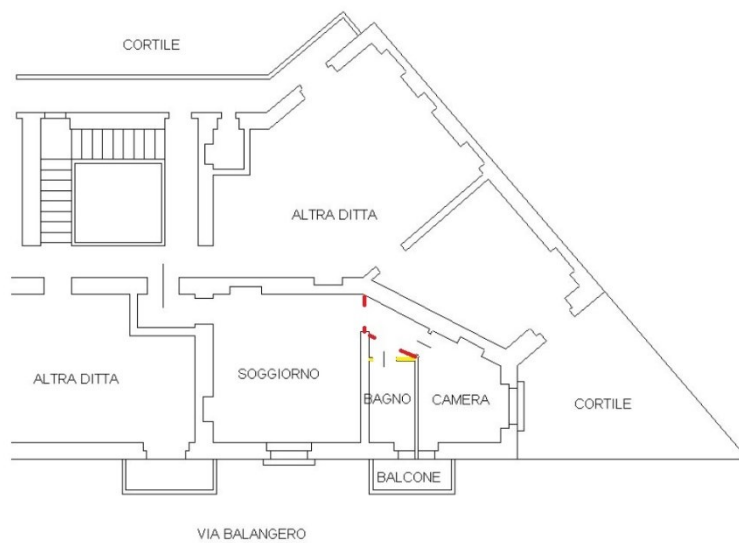
Figura 1 - estratto Licenza edilizia prot. 1964-1-110025

#### 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate nelle planimetrie catastali riguardano unicamente il diverso posizionamento del tramezzo su cui è posto l'accesso al bagno.

Le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate dopo la presentazione della pratica in sanatoria.

PIANTA PIANO PRIMO h = cm. 300



VIA BALANGERO

Figura 2 - planimetria catastale

PIANTA PIANO CANTINE h = cm. 270

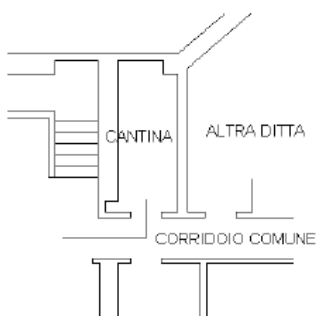


Figura 3 - estratto planimetria catastale

**L'unità immobiliare risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 600,00
- diritti di segreteria: € 100,00 per due unità immobiliari (appartamento e cantina)

8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**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 TORINO, VIA BALANGERO N.22

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Nel comune di Torino ubicato in **via Balangero n.22, appartamento al primo piano composto da cucina abitabile, camera e servizio igienico.**

fra le coerenze: via Balangero, altra unità immobiliare proprietà o aventi causa, vano scala condominiale, altra unità immobiliare proprietà o aventi causa, cortile.

**cantina al piano sotterraneo** alle coerenze: corridoio comune, cantina altra proprietà n.54, sottosuolo cortile, vano scala comune.

I locali risultano distinti con i nn. 42 e 43 per l'alloggio e n. 53 la cantina nella planimetria allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio.

Identificazione catastale:

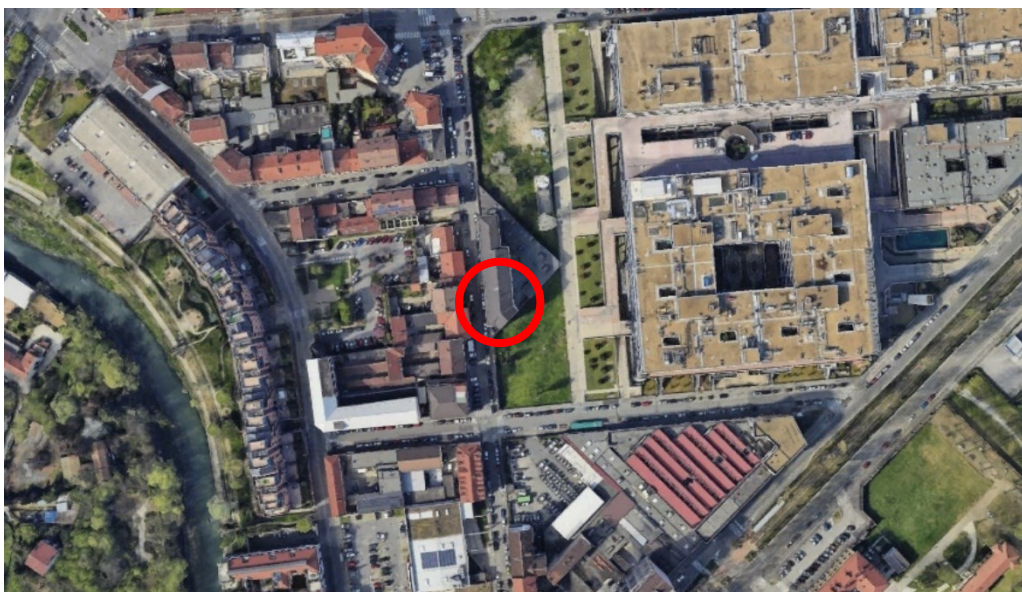
2. Catasto Fabbricati **Foglio: 1155 Particella: 3 Sub.: 16**, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, totale mq 60 totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita € 284,05, indirizzo catastale: via Balangero n.22 piano1-S1.  
Intestato: \*dati oscurati\* proprietà per 1/1

Derivante da:

- costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 53 pla 162 sub 16 per allineamento mappe - classamento e rendita validati
- diversa distribuzione degli spazi interni del 24/10/2005 Pratica n. TO0433703 in atti dal 24/10/2005 (n. 104721.1/2005) – originariamente categoria A/4
- variazione del 08/02/1989 in atti dal 10/05/1999 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 2604.1/1989) – originariamente categoria A/5, classe 3

La costruzione dell'immobile risale ai primi del Novecento con ampliamenti e sopraelevazioni effettuati negli anni Sessanta.

DESCRIZIONE DELLA ZONA





L'immobile è ubicato in zona periferica residenziale denominata Spina 3 – Eurotorino. Il nuovo «quartiere» di Spina 3 nasce sui terreni occupati da preesistenze industriali e rappresenta il principale ambito di trasformazione del Piano regolatore del 1995. Dopo la chiusura delle industrie il Comune di Torino ha attivato un progetto di trasformazione di Spina 3, iniziato con la realizzazione di un vasto insediamento funzionale – comprendente residenze, spazi commerciali, uffici, laboratori, centri di ricerca e produzione e spazi per attività ricreative – insieme al recupero e alla rifunzionalizzazione di vecchi stabilimenti. Nelle immediate vicinanze dell'immobile è presente il complesso Piero della Francesca adibito a uffici, università e residenza.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di civile abitazione sito in Torino, via Balangero n.22, è edificato a 5 piani fuori terra, oltre a un piano interrato. Esternamente il condominio si presenta con bugnato a piano terra e cornici ai serramenti. **Le zone comuni sono in condizioni discrete.** Immobile dotato di impianto ascensore.

L'appartamento è ubicato al primo piano dello stabile, con accesso da vano scala condominiale, ed è così composto: piccolo ingresso aperto sul soggiorno con angolo cottura, disimpegno che permette l'accesso alla camera e al servizio igienico. Al piano interrato è ubicata la cantina.

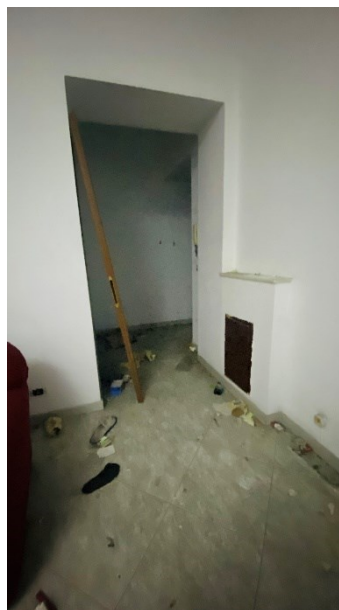
I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice dotati di gelosie in legno e sono in pessimo stato di manutenzione; la porta finestra della camera è stata tramutata in semivetrata di tipo fisso e non è più possibile accedere al balcone esterno. I serramenti interni sono in legno; porta di accesso in legno a doppio battente con serratura divelta e lucchetto in sostituzione.

Pavimenti e rivestimenti in ceramica. Bagno dotato di vasca, water e bidet, e predisposizione per attacco del lavabo che in sede di sopralluogo risulta divolto. Le condizioni dei sanitari sono pessime con tracce di vandalismo.

Riscaldamento centralizzato ma con assenza di termovalvole, impianto elettrico divolto, boiler elettrico per l'acqua calda sanitario ubicato nel bagno. Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

Alla cantina si accede mediante porta in legno attualmente divelta, con volta a botte e priva di finiture.

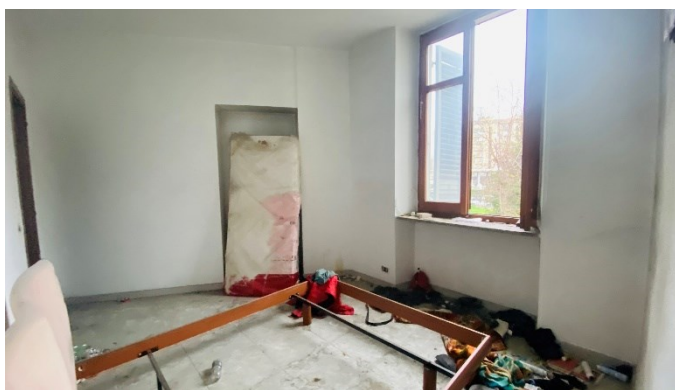
**Lo stato di manutenzione totale dell' unità immobiliare è pessimo.**



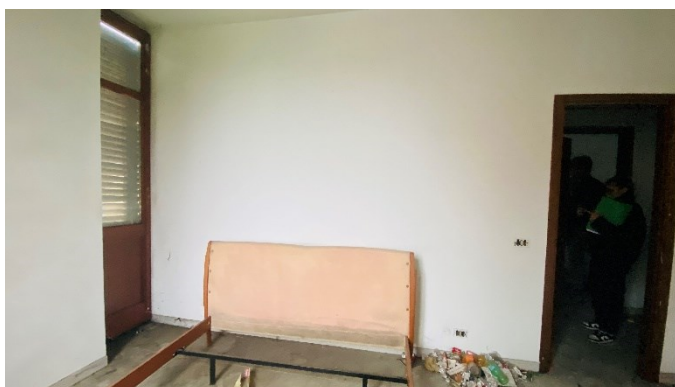
Condominio di via Balangero 22 e accesso da vano scala



Soggiorno con angolo cottura



Camera



Camera



*bagno*



*Individuazione cantina*



*Cantina*



*Interno cantina*

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Da ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica.

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

<i>descrizione</i>	<i>Consistenza</i>		<i>indice</i>		<i>commerciale</i>
<i>appartamento</i>	<i>53,00 mq</i>	<i>x</i>	<i>100%</i>	<i>=</i>	<i>53,00 mq</i>
<i>balcone</i>	<i>2,80 mq</i>	<i>x</i>	<i>30%</i>	<i>=</i>	<i>0,84 mq</i>

<i>cantina non comunicante</i>	8,00 mq	x	25%	=	2,00 mq
			<i>Totale</i>		55,84 mq
			<b>TOTALE</b>		<b>56,00 mq</b>

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Fonte	Indirizzo	Cons. mq	Valore complessivo	Valore unitario	Sconto trattativa	Valore complessivo scontato 10% trattativa di mercato
annuncio immobiliare	Via Bravin 9	55	€ 75.000,00	1.363,63	10%	€ 67.500,00
annuncio immobiliare	Via Luini B. 163	50	€ 69.000,00	1.380	10%	€ 62.100,00
annuncio immobiliare	Via Borsi	51	€ 72.000,00	1.411,76	10%	€ 64.800,00

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI Agenzia Entrate: 1.400,00 € - 2.100,00 € (stato conservativo normale)
- Borsino Immobiliare: 736,00 € - 1.058,00 € (stabili in seconda fascia)

## 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; generalmente si considera corretta una divergenza entro il 7%.

L'immobile in esame è in pessimo stato di manutenzione, si applica in via cautelativa una decurtazione per assenza di garanzia per vizi in merito alla situazione di degrado e atti vandalici su parti edili interne, impianti e accessori.

Si considerano comparabili simili nelle caratteristiche principali nella zona limitrofa. Al prezzo richiesto si applica una riduzione del prezzo del 10% per sconto di trattativa.

## VALORE DI MERCATO (OMV):

**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Bravin 9	via luini	via Borsi	via Balangero 22	Via
Distanza dal soggetto di stima				-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	75.000,00	69.000,00	72.000,00	-----	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	<b>67.500,00</b>	<b>62.100,00</b>	<b>64.800,00</b>	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	<b>55,00</b>	<b>50,00</b>	<b>51,00</b>	<b>56,00</b>	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	n.
Servizi igienici	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	n.
Zona (es. +1, +2, ....., -1, -2, ...)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, ....., -1, -2, ...)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	<b>1,00%</b>	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)	<b>0,00</b>	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	<b>1,00%</b>	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	<b>15.000,00</b>
	vetustà dei servizi igienici (anni)	<b>25</b>
	vita utile di un servizio igienico (anni)	<b>25</b>
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	<b>30.000,00</b>
	quota millesimale (‰)	<b>30</b>
	impianto ristrutturato da anni (anni)	<b>30</b>
	vita utile impianto ascensore (anni)	<b>30</b>
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	<b>10.000,00</b>
Zona - saggio di incremento (%)		
Qualità - saggio di incremento (%)		

#RIFI

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	55,00	Prezzo marginale	€ 1.227,27	<b>Prezzo marginale assunto : € 1.227,27</b>
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	50,00	Prezzo marginale	€ 1.242,00	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	51,00	Prezzo marginale	€ 1.270,59	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	56,00			

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-56,25	-51,75	-54,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.227,27	1.227,27	1.227,27
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
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	675,00	614,85	648,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

**Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	67.500,00	62.100,00	64.800,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.227,27	7.363,64	6.136,36
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
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	-614,85	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>58.727,27</b>	<b>58.848,78</b>	<b>60.936,36</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>59.504,00</b>
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3,76%
---	-------

## RIEPILOGO VALORI CORPO

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	€ 59.500,00
spese tecniche	€ 3.257,30
assenza garanzia per vizi 5%	€ 5.950,00
Totale	€ 50.292,70
arrotondamento	€ -292,50
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 50.000,00</b>



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

VALORE DI MERCATO (OMV):

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

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori e pertinenze	valore intero	valore diritto
1)	residenza	56,00	0,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00

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: € 292,50

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.000,00**

\*\*\*

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, 19.05.2024

Il Tecnico Incaricato  
ARCH. LORENZO IMPERIALI

