



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 582/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio staffette partigiane 10

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa ANNA CASTELLINO

CUSTODE:  
IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 582/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a COLLEGNO Via staffette partigiane 10, frazione Savonera, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
In comune di Collegno (TO), frazione Savonera, via Villa Cristina (attualmente via staffette partigiane) n. 10/11 servito da due scale denominate rispettivamente "A" et "B", elevato a 9 piani fuori terra di cui il primo destinato a pilotis oltre piano interrato adibito a cantine ed autorimesse private e posti auto nel cortile, il tutto edificato sulterreno di mq 1495 (millequattrocentonovantacinque) distinto nella mappa catastale governativa terreni al foglio 1, mappali 739 et 689 (già 309/a), confinante con via Villa Cristina interno, strada interna e mappali 666 e 235 dello stesso foglio 1, e precisamente, con accesso dalla scala "B"

- **al piano secondo (terzo fuori terra)**, alloggio composto di ingresso, soggiorno, due camere, disimpegno, cucina e doppi servizi, distinto con il numero 7 (sette) e tratteggiato in verde nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra, confinante con: aria verso Via Villa Cristina interno, aria verso strada interna, aria verso cortile comune, alloggio 6 della stessa scala, vano ascensore, pianerottolo e vano scala "B";
- **al piano interrato**, un vano cantina, distinto con il numero 24 (24 e tratteggiato in verde, nella pianta del rispettivo piano della citata planimetria, confinante con corridoio comune a due lati, vano scala "B" e cantina 23.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, terzo fuori terra, scala B, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 799 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: VIA STAFFETTE PARTIGIANE n. 10 Scala B Piano S1-2, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 176.458,11</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 176.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/12/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

**Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 24/10/2023 l'immobile si è presentato occupato dal debitore esecutato.**

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ciriè (cfr allegato 7) è emerso che "vista la richiesta presentata, in relazione alla procedura in oggetto, da interrogazione in Anagrafe Tributaria in capo al soggetto ivi indicato: - **\*\*Dato oscurato\*\*** non risultano in essere come locatore e/o dante causa contratti di locazione o comodato riferibili ad immobili siti nel Comune di Collegno.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**L'elenco delle formalità è dedotto dalla relazione notarile agli atti e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in data 5/12/2023 per i soli identificativi catastali dell'immobile oggetto di perizia.**

Si segnalano vincoli, riserve e pattuizioni contenute nell'atto a rogito Notaio Francesco POMA in data 9 luglio 1965 rep. n. 51981/3536 registrato a Ciriè il 21 luglio successivo al nu. 2407 e nella convenzione edilizia stipulata con il Comune di Collegno (TO) con atto a rogito notaio dott. Paolo DEMARIA il 19 gennaio 1995, rep. n. 39515/2222 registrato a Torino il 7 febbraio successivo al n. 3942.

Dalla ricerca effettuata in data 08/11/2023 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici. Il sottoscritto CTU in data 13/11/2023 il CTU ha inviato al comune di Collegno email PEC nella quale chiedeva la presenza di usi civici sul terreno sul quale l'edificio condominiale sorge (cfr allegato 14). Al momento della stesura della presente lo stesso CTU non ha ricevuto alcuna risposta da parte del comune di Collegno

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

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/07/2018 a firma di Morano alberto ai nn. 59570/30753 di repertorio, iscritta il 30/07/2018 a Torino 2 ai nn. 32921/5893, a favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da 0168 concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 770000,00.

Importo capitale: 385000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a Oggetto di perizia ed altri immobili.

La cancellazione avverrà parzialmente in quanto sono presenti altri immobili

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/08/2023 a firma di Ufficiale giudiziario Torino ai nn. 14732 di repertorio, trascritta il 04/09/2023 a Torino 2 ai nn. 36967/28217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di perizia.

La cancellazione avverrà completamente

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2.460,32

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 179,82

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.523,45

Millesimi condominiali: **non dichiarati in atto e dall'amministratore di condominio**  
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi ulteriori avvertenze  
Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. (cfr allegato 4) non appaiono particolari vincoli a meno di quanto indicato all'art. 4 : "Il gioco dei bimbi è ammesso solo nel cortile a autorizzato dalel 16 alle 19 escludendo i giochi di tipo rumoroso o pericoloso per l'incolumità dei bimbi stessi di terze persone, le auto in sosta e pe no deteriorare parti dell'adificio. Non potranno essere poste targhe od insegne all'esterno dei fabbricati ed all'interno dei portoncini prima di aver ottenuto il consenso del Consiglio di amministrazione. Il collocamento dei tendaggi sui terrazzi dovrà essere eseguito a voto unanime dall'Assemblea sul tipo e colore del tessuto

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Dica, infine, se sussistano i 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 (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).** Dall'analisi degli atti di provenienza e dalla verifica delle formalità, per quanto è stato possibile verificare, non sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di giudizio è stato edificato con edilizia agevolata o convenzionata, si ritiene pertanto che non ricadano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il

08/11/1999 a firma di dott. Paolo DEMARIA ai nn. 82082 di repertorio, trascritto il 24/11/1999 a Torino2 ai nn. 42382/26759

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **Vincoli geologici**

Classe I - pericolosità geomorfologica bassa

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018.

Normativa relativa alla classe I Per quanto concerne la classe I si richiamano le norme generali da applicare su tutto il territorio comunale. In caso di intervento in aree classificate in classe I, ma confinanti con le fasce di rispetto

della rete idrica, sarà necessario una verifica puntuale dello stato di fatto (condizioni geomorfologiche e idrauliche locali) in corrispondenza del confine e di tale stato di fatto dovrà essere riferito nelle relazioni tecniche e progettuali.

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

Concessione edilizia N. **Concessione edilizia C/95/00566 - (566/1995)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione edificio condominiale, presentata il 15/06/1995 con il n. 566/1995 di protocollo, agibilità del 13/12/2000 con il n. 53/1999 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Savonera Case Alte. Norme tecniche di attuazione ed indici: Il quartiere di Savonera è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lett.B. Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada provinciale 176 e della strada provinciale 8, ove presente, e per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto della tangenziale sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali. Parametri per le case alte: Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq Rapporto di copertura Rc = 0.30 mq/mq Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m Distanze minime dai confini: Dc = 5 m Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari Numero massimo dei piani fuori terra: 7 Altezza massima: 22 m. Case alte individua i luoghi della città dove sono dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di otto piani fuori terra caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'intero edificio condominiale si sono verificate le seguenti difformità: 1) al piano terreno (piano piloti) e negli altri piani i pilastri a vista hanno sezione circolare in luogo della sezione rettangolare indicata negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie; 2) al piano terreno (piano piloti) il setto centrale risulta più grande di quanto indicato nell'elaborato grafico allegato alle pratiche edilizie ed inoltre è presente in adiacenza un pilastro di sezione circolare; 3) al piano terreno (piano piloti) i bordi del vano scale risultano differenti da quanto indicato negli elaborati grafici (sono arrotondati in luogo di squadrati). Inoltre sono presenti alcune verande non indicate negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie 4) al piano interrato la zona cantine risulta leggermente difforme da quanto indicato negli elaborati grafici (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme**  
stimabili

Tempi necessari per la regolarizzazione: non

Questa situazione è riferita solamente a Edificio condominiale.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001. I costi di regolarizzazione non sono stimabili al momento di redazione della procedura in quanto relativi a parti comuni,



#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Interno abitazione: 1) il soggiorno presenta dimensioni maggiori di quello indicato negli elaborati grafici allegati ai progetti (in pratica è stato unito al soggiorno dell'unità adiacente); 2) il locale cucina ha apertura verso il soggiorno in luogo che verso il disimpegno; 3) è stata inserita una partizione interna nel disimpegno a divisione fra la zona giorno e la zona notte; 4) il pilastro sul balcone ha sezione circolare in luogo di rettangolare; 5) le dimensioni interne dei locali sono differenti da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie (normativa di riferimento: D.M. 380/2021)

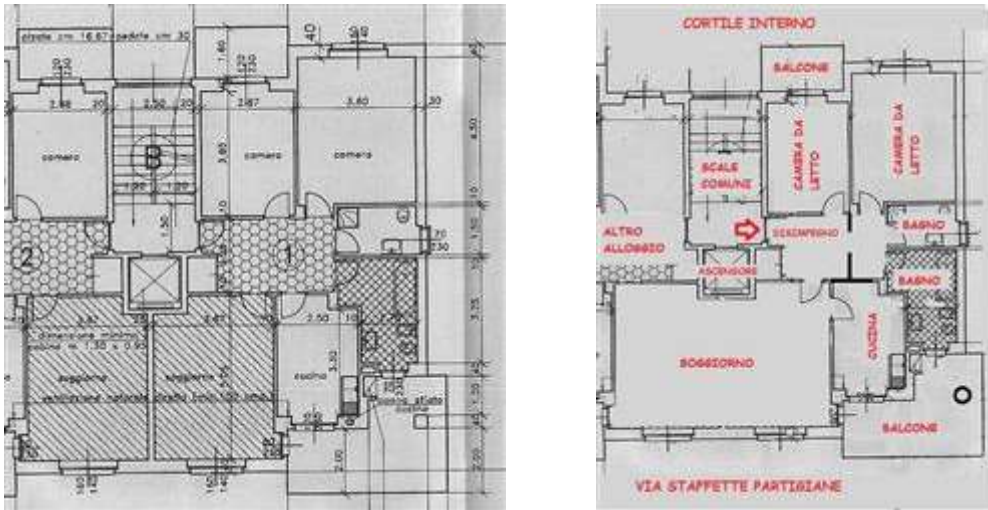
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aero illuminanti. a) È prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri;

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un

soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLLEGNO VIA STAFFETTE PARTIGIANE 10, FRAZIONE SAVONERA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COLLEGNO Via staffette partigiane 10, frazione Savonera, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In comune di Collegno (TO), frazione Savonera, via Villa Cristina (attualmente via staffette partigiane) n. 10/11 servito da due scale denominate rispettivamente "A" et "B", elevato a 9 piani fuori terra di cui il primo destinato a pilotis oltre piano interrato adibito a cantine ed autorimesse private e posti auto nel cortile, il tutto edificato sulterreno di mq 1495 (millequattrocentonovantacinque) distinto nella mappa catastale governativa terreni al foglio 1, mappali 739 et 689 (già 309/a), confinante con via Villa Cristina interno, strada interna e mappali 666 e 235 dello stesso foglio 1, e precisamente, con accesso dalla scala "B"

- **al piano secondo (terzo fuori terra)**, alloggio composto di ingresso, soggiorno, due camere, disimpegno, cucina e doppi servizi, distinto con il numero 7 (sette) e tratteggiato in verde nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra, confinante con: aria verso Via Villa Cristina interno, aria verso strada interna, aria verso cortile comune, alloggio 6 della stessa scala, vano ascensore, pianerottolo e vano scala "B";
- **al piano interrato**, un vano cantina, distinto con il numero 24 (24 e tratteggiato in verde, nella pianta del rispettivo piano della citata planimetria, confinante con corridoio comune a due lati, vano scala "B" e cantina 23.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, terzo fuori terra, scala B, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 799 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: VIA STAFFETTE PARTIGIANE n. 10 Scala B Piano S1-2, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



Vista dell'edificio condominiale di via staffette partigiane



Locale soggiorno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Torino ). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Breve  
tangenziale distante Breve

eccellente ★★★★★★★★★★  
eccellente ★★★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media ★★★★★★★★★★  
eccellente ★★★★★★★★★★  
eccellente ★★★★★★★★★★  
eccellente ★★★★★★★★★★  
ottimo ★★★★★★★★★★  
eccellente ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 1) ed alla



relazione fotografica (cfr allegato 17). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 24 ottobre 2023 fra le ore 9.30 e le ore 10.30.

### **EDIFICIO CONDOMINIALE**

L'unità immobiliare è situata nel comune di Collegno (TO) località Savonera in prossimità della tangenziale di Torino (cfr fotografia 1).

L'edificio condominiale è isolato e si affaccia su via Staffette partigiane (cfr fotografia 2), su via Marzabotto (cfr fotografia 3), su cortile interno a due lati (cfr fotografie 4 e 5). L'ingresso pedonale avviene da portoncino provvisto di citofoni elettrificati e pensilina (cfr fotografia 6) è presente anche un ingresso carraio (cfr fotografia 7) per l'accesso alla rampa che porta alla zona autorimesse (cfr fotografia 8). Superato il portoncino pedonale si accede al piano piloti dal quale si accede alle porte delle due scale principali (cfr fotografia 9). E' presente un cortile condominiale con alcuni posti auto (cfr fotografia 10) ed un giardino con alberi ad alto fusto (cfr fotografia 11). L'accesso ai piani avviene tramite ascensore o scale con finitura in pietra (cfr fotografia 12).

### **ALLOGGIO**

L'alloggio è situato al piano secondo (terzo fuori terra). L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo condominiale tramite porta con serratura di sicurezza (cfr fotografia 13).

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

1. ingresso su disimpegno: tale locale è diviso in due parti una per accesso al soggiorno ed alla camera da letto e l'altro per accesso ai bagni ed alla seconda camera da letto (cfr fotografia 13);
2. camera da letto con balcone su via (cfr fotografia 14);
3. camera da letto con finestra su via (cfr fotografia 15);
4. bagno piccolo con i seguenti apparecchi: lavabo, wc, bidet, doccia (cfr fotografie 16 e 17);
5. bagno grande con i seguenti apparecchi: lavabo, bidet, wc, vasca da bagno (cfr fotografie 18 e 19);
6. cucina con accesso al balcone (cfr fotografie 20 e 21);
7. ampio salone con due finestre e porta finestra su balcone. In parte del soggiorno è presente un controsoffitto con luci integrate (cfr fotografie 22 e 23).

Sono presenti due balconi:

1. su cortile interno, con accesso dai locali bagno, cucina e soggiorno (cfr fotografia 24);
2. su via con accesso dalla camera da letto (cfr fotografia 25).

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nei locali bagno e parte della cucina in cui sono parzialmente piastrellate.

I pavimenti sono:

- in materiale lapideo nei locali disimpegno e cucina;
- in piastrelle nei bagni;
- in parquet nelle camere da letto e nel soggiorno.

Le porte interne sono in legno.

L'impianto elettrico è sotto traccia fornito di interruttore generale di sicurezza nel locale ingresso (cfr fotografia 26).

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con generatore in una nicchia sul balcone (cfr fotografia 27) e radiatori metallici privi di valvole termostatiche.

Le finestre sono con doppio vetro.

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è buono, le finiture sono di buona fattura.

## CANTINA

La cantina è posta al piano interrato con accesso con scale o ascensore. Per accedere al corridoio comune è necessario superare una porta provvista di serratura (cfr fotografia 28), il corridoio d'accesso alle cantine è privo di intonaco (cfr fotografia 29). La cantina è provvista di porta metallica con serratura (cfr fotografia 30), la stessa, al momento del sopralluogo, si è presentata con all'interno materiale vario.

## 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
Alloggio e cantina	101,00	x	100 %	=	101,00
<b>Totale:</b>	<b>101,00</b>				<b>101,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso (alloggio e cantina) è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

### Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 86 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 101 m<sup>2</sup>.

### Valori confrontabili

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili posti in prossimità

dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Di seguito la tabella relativa agli immobili confrontabili:

Confrontabile 1. Posizione: Via Marzabotto 12 Savonera Collegno - Piano: 6 - Ascensore: si - bagni: 2 - stato manutentivo :buono - superficie: 150 m2 - richiesta: € 248.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 0,95 - valore ragguagliato € 1.570,67. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 10 alla presente;

Confrontabile 2. Posizione: Via Staffette partigiane 10 Savonera Collegno - Piano: 1 - Ascensore: si - bagni: 2 - stato manutentivo :buono - superficie: 130 m2 - richiesta: € 219.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 1.00 - valore ragguagliato € 1.684,62. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 11 alla presente;

Confrontabile 3. Posizione: Via Petrarca 77 Venaria - Piano: 7 - Ascensore: si - bagni: 2 - stato manutentivo :buono - superficie: 110 m2 - richiesta: € 255.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1.00 - coefficiente di posizione: 0.95 - valore ragguagliato € 2.202,27. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 12 alla presente;

Confrontabile 4. Posizione: Via Marzabotto 5 Savonera Collegno - Piano: 4 - Ascensore: si - bagni: 2 - stato manutentivo :buono - superficie: 103 m2 - richiesta: € 219.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1.00 - coefficiente di posizione: 0.95 - valore ragguagliato € 2.126,21. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 13 alla presente.

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad €/m2 1.895,94. Al valore così ottenuto si detrae il 3% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m2 1.839,06. Tale valore alla superficie commerciale dell'immobile si ottiene il valore di € 185.745,45. Al valore così ottenuto si detrae il 5% per difformità rilevate ottenendo il valore approssimato di € 176.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,00 x 1.747,11 = **176.458,11**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 176.458,11**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 176.458,11**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento e cantina

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Falcicalse via Pastrengo 24 Torino, Homeward via G. Collegno 10/B Torino, Ardesia immobiliare via Vespucci 32 Torino, Build immobiliare via Ponza 2 Torino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,00	0,00	176.458,11	176.458,11
				<b>176.458,11 €</b>	<b>176.458,11 €</b>

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.458,11**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.500,00**

data 05/12/2023

il tecnico incaricato