



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

619/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

dott.ssa Stefania Goffi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Francesca Raffo

CF: RFF FNC 80D69 A182P
con studio in TORINO (TO) Via Baretta, 36
telefono: 0117630384
email: francesca.raffo@occamstudio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 619/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento con cantina a TORINO, via Sansovino 7 – scala C, della superficie commerciale di **100 mq** circa intestato a:

DATO OSCURATO, proprietà quota di $\frac{1}{2}$

DATO OSCURATO, proprietà quota di $\frac{1}{2}$

Gli immobili fanno parte del condominio di via Sansovino 7 – scala C, elevantesi a nove piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a cantine e locali di uso comune e consistono, precisamente, in:

- al piano terzo (quarto fuori terra) **appartamento** composto di ingresso, bagno, ripostiglio, cucina e tre camere, distinto con il numero 165 (centosessantacinque) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio
- al piano interrato un vano ad uso **cantina**, distinto con il numero 65 nella pianta allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio

Identificazione catastale:

foglio 1071, mappale 28, sub. 39, (ex Foglio 62, Particella 341, Subalterno 39), Via Sansovino Andrea n. 7/C, Piano 3, Z.C. 3, Cat. A/3, Cl. 6, Vani 5, Superficie Catastale Totale mq. 100, Superficie Totale escluse aree scoperte: mq. 97, Rendita Catastale 555,19€

intestati a:

- ***DATO OSCURATO***, proprietà 1/2
- ***DATO OSCURATO***, proprietà 1/2

Coerenze appartamento: area condominiale, vano scala C, pianerottolo, ripostiglio, alloggio numero 166, area condominiale, alloggio numero 150 della scala B

Coerenze cantina: intercapedine, cantina numero 166, corridoio condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie:	100,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€122.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.800,00
Data della valutazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 03/12/2025, l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine, nonché per il Regolamento di Condominio depositato con atto Notaio Enrico Mambretti in data 25 Marzo 1997, Repertorio numero 44716/6846

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno. In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.*

4.1.5. *Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLAPROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta in data 20/05/2019 ai nn.20973/3179 per concessione a garanzia di mutuo, atto notaio Natale De Lorenzo di Torino del 15/05/2019, rep. 81574/36790 a favore ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO*** per la quota di ½ ciascuno.

Durata: 25 anni

Somma capitale: 95.000,00€

Somma totale: 190.000,00€

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 07/10/2025 ai nn.43051/32287, emesso dal Tribunale di TORINO e notificato il 05/09/2025 rep. 20536 contro ***DATO OSCURATO*** per la quota di ½ ciascuno e a favore ***DATO OSCURATO***.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. SPESE CONDOMINIALI:

Spese condominiali insolute alla data della perizia - da consuntivo: €. 518,50

Spese riscaldamento insolute alla data della perizia- da consuntivo: €. 6.250,67

Le spese di gestione ordinaria ammontano a 653,91 € per l'anno 2023-2024; a 766,02 € per l'anno 2024-2025. Le spese per il riscaldamento ammontano a 1.266,20 € per la stagione 2023/2024; a 1.739,53 € per la stagione 2024/2025.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 del Codice Civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente all'anno solare in corso e all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di condominio.

5.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819- restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

- ***DATO OSCURATO*** proprietà 1/2
- ***DATO OSCURATO*** proprietà 1/2

a loro pervenuto per acquisto dai sig.ri ***DATO OSCURATO*** con atto di compravendita notaio Natale De Lorenzo in Torino del 15/05/2019 rep. 81573/36789, trascritto in data 20/05/2019 ai nn. 20971/15162.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto ai sig.ri ***DATO OSCURATO*** per successione alla madre, sig.ra ***DATO OSCURATO***, deceduta in data 06/09/2017 - dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio Territoriale di Torino 2 in data 30 Aprile 2019 e classificata al N. 113067 Vol. 88888, trascritta in data 10/05/2019 nn. 19577/14144. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 20/05/2019 ai nn. 20972/15163 con atto notaio De Lorenzo Natale in Torino del 15/05/2019 rep. 81573/36789.

Alla sig.ra ***DATO OSCURATO*** il bene pervenne per acquisto da ***DATO OSCURATO***, con contratto autenticato dal Notaio Enrico MAMBRETTI di Torino in data 22 Aprile 1997, Repertorio numero 45304/6941, registrato in Torino in data 8 Maggio 1997 al numero 1674 e trascritto in data 6 Maggio 1991 ai numeri 11194/7531.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

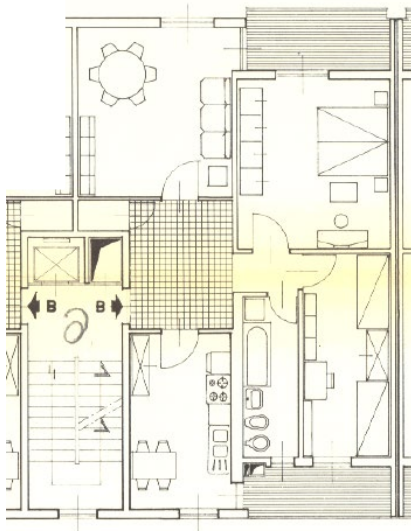
Relativamente alla costruzione del fabbricato:

- **Licenza Edilizia n. 1715 del 13.08.1968 protocollo n. 54** per la costruzione di cinque edifici a nove piani fuori terra, di cui il piano terreno costituito da piloty in Torino, piazza Cirene 10 scale A-B-C-D angolo via Sansovino 3 scale A-B-C-D, n. 7 scale A-B-C-D, n. 11 scale A-B-C-D e n. 15 scale A-B-C-D
- **Agibilità rilasciata con n. 21 in data 09/10/1970** – via Sansovino 7, scale A-B-C-D
- **Progetto tipo verande 1990-1-595** presentato il 12/02/1990 dall'I.A.C.P. e rilasciato in data 30/05/1990

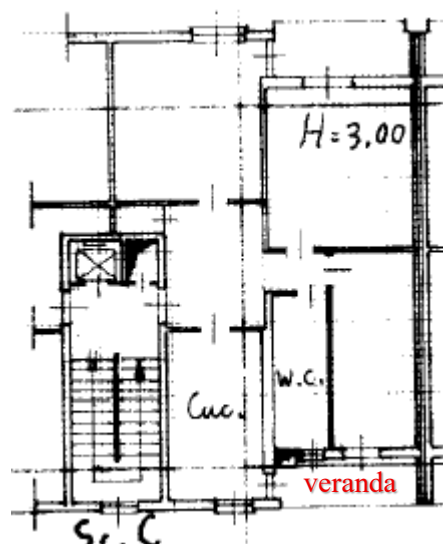
Relativamente all'appartamento:

Non sono state presentate pratiche edilizie.

L'immobile è conforme al titolo originario. Tuttavia, si constata che nell'unità immobiliare è stata realizzata una veranda in struttura leggera in alluminio e vetro (balcone della cucina), non prevista nel progetto edilizio approvato. L'intervento è stato eseguito senza alcun titolo abilitativo e risulta pertanto non conforme agli atti comunali.



L.E. del 1968



Planimetria catastale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Torino l'immobile ricade in area normativa R1: Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari. La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Fa parte, inoltre, delle zone urbane consolidate residenziali miste con indice 1,00 mq SLP/mq SF.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive da quelle che sono difformità minori.

Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto,

di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85, si precisa che l'immobile risulta **commerciabile**, in quanto la costruzione del fabbricato principale è avvenuta con regolari permessi e non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero richiesto un Permesso di Costruire o altro titolo equivalente. L'immobile è conforme all'ultima tavola di progetto presentata; l'unica difformità riguarda la veranda, realizzata senza titolo autorizzativo.

L'art. 2 punto 38 delle N.U.E.A consente la realizzazione di tali opere, purché sia presentato un progetto unitario ("progetto tipo"), al quale devono uniformarsi tutte le chiusure successive. Pertanto, una volta verificata la conformità della veranda in oggetto al progetto tipo già depositato nel 1990, sarà possibile regolarizzare la sua costruzione mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/01. Se invece la veranda non fosse conforme al progetto tipo, dovrà essere demolita ed eventualmente ricostruita previa presentazione di una SCIA ai sensi dell'art. 22 del T.U.E.

In alternativa, una soluzione rapida ed economica potrebbe essere quella di demolire la veranda.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale **non è conforme** per via della mancata indicazione e conteggio della veranda.

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica codice 2019 107973 0162, valido fino a 18/04/2029 e ricade in classe energetica E.

BENI A TORINO
VIA SANSOVINO n. 7 scala C
APPARTAMENTO con CANTINA
DI CUI AL PUNTO 1

Appartamento con cantina a TORINO, via Sansovino 7 – scala C, della superficie commerciale di **100 mq** circa intestato a:

DATO OSCURATO proprietà quota di $\frac{1}{2}$

DATO OSCURATO proprietà quota di $\frac{1}{2}$

Gli immobili fanno parte del condominio di via Sansovino 7 – scala C, elevantesi a nove piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a cantine e locali di uso comune e consistono, precisamente, in:

- al piano terzo (quarto fuori terra) **appartamento** composto di ingresso, bagno, ripostiglio, cucina e tre camere, distinto con il numero 165 (centosessantacinque) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio
- al piano interrato un vano ad uso **cantina**, distinto con il numero 65 nella pianta allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio

Identificazione catastale:

foglio 1071, mappale 28, sub. 39, (ex Foglio 62, Particella 341, Subalterno 39), Via Sansovino Andrea n. 7/C, Piano 3, Z.C. 3, Cat. A/3, Cl. 6, Vani 5, Superficie Catastale Totale mq. 100, Superficie Totale escluse aree scoperte: mq. 97, Rendita Catastale 555,19€

intestati a:

- ***DATO OSCURATO*** proprietà 1/2
- ***DATO OSCURATO*** proprietà 1/2

Coerenze appartamento: area condominiale, vano scala C, pianerottolo, ripostiglio, alloggio numero 166, area condominiale, alloggio numero 150 della scala B

Coerenze cantina: intercapedine, cantina numero 166, corridoio condominiale



Vista dall'esterno – vano scala – ascensore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Torino, all'interno del quartiere Vallette, a destinazione prevalentemente residenziale di tipo popolare, sito nella periferia settentrionale della città.

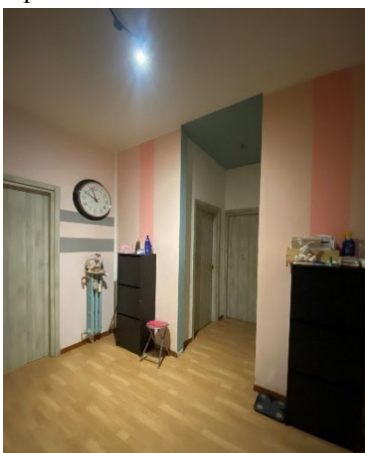
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto fa parte del complesso edilizio composto da cinque edifici siti in Torino, Piazza Cirene 10 scale A-B-C-D – via Sansovino 3, 7, 11, 15 scale A-B-C-D, realizzato dall'ex Istituto Autonomo Case Popolare alla fine degli anni Sessanta del Novecento ed elevato a nove piani fuori terra, di cui il piano terreno a piloty, oltre ad un piano interrato ad uso cantine.

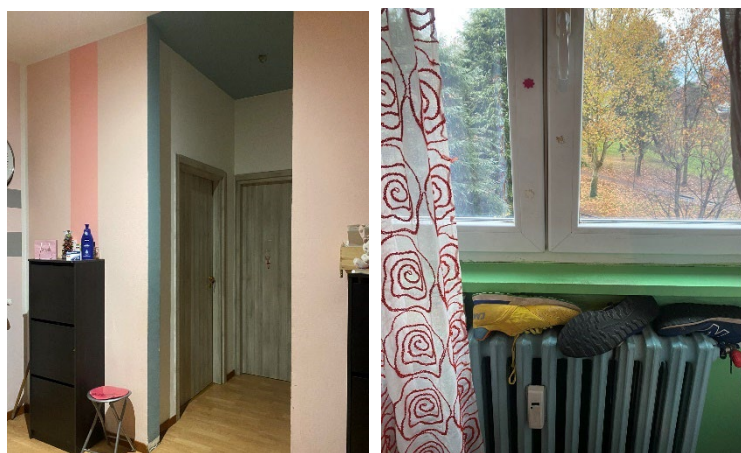


Il fabbricato, di tipologia medio-economica, presenta struttura portante in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura, copertura a falde con manto in tegole; dispone di ascensore e l'impianto di riscaldamento è centralizzato. Le facciate sono rivestite prevalentemente in materiale lapideo al piano terreno e in pannelli di cemento prefabbricato ai restanti piani. Lo stato di conservazione, in generale, è discreto.

I beni in oggetto fanno parte dell'edificio al civico n. 7 di via Sansovino – scala C – piano quinto (4° f.t.). L'appartamento ha ingresso da pianerottolo ed è composto da disimpegno di ingresso, da cui si accede a tutti i locali, cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno, due balconi (di cui quello della cucina dotato di veranda). I pavimenti sono in laminato a effetto parquet in tutti i vani e in piastrelle ceramiche bagno; i rivestimenti di parte delle pareti del bagno e della fascia paraschizzi in cucina sono in piastrelle ceramiche. I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera. Le porte interne sono in tamburato impiallacciato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termo valvole. L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno murale a gas collocato sul balcone con veranda della cucina. L'unità immobiliare versa in buono stato di conservazione. L'immobile è dotato di un locale cantina al piano interrato.



Ingresso e aree di disimpegno



Dettaglio serramento esterno e radiatore



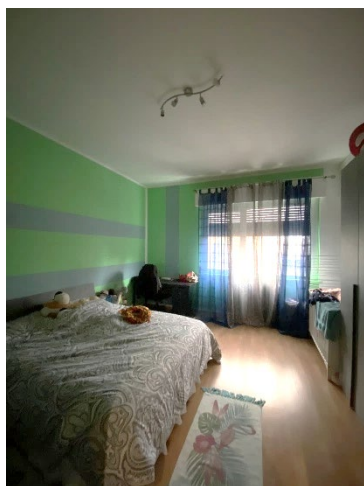
Cucina e veranda



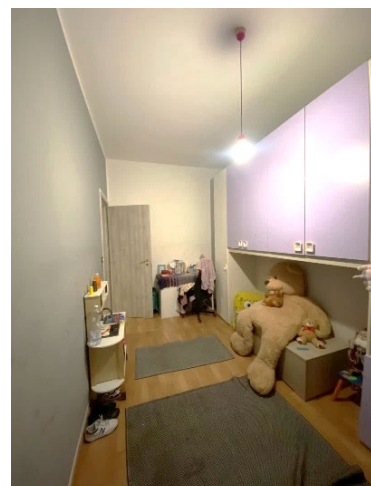
Bagno



Camera 1



Camera 2



Camera 3

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie appartamento	94	x	100 %	=	94,00	
Balconi	12	x	30 %	=	3,60	
Cantina	8	x	25 %	=	2,00	
Totale:	108				99,60	
			arrotondata per eccesso -in linea con metratura in visura catastale		100 mq	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Min	Max		Min	Max
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1							
Provincia: TORINO	Abitazioni civili	Ottimo	1400	2100	L	6,5	9,7
Comune: TORINO	Abitazioni civili	Normale	970	1450	L	4,8	7,2
Fascia/zona: Periferica/LUCENTO%20-%20VALLETTE	Abitazioni di tipo economico	Ottimo	930	1400	L	6	9
Codice zona: D23	Abitazioni di tipo economico	Normale	670	1000	L	4,2	6,3
Microzona:							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale	Box	Normale	570	850	L	3,9	5,8

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

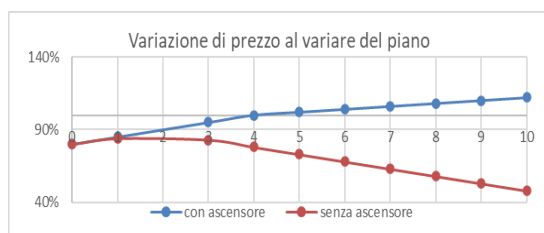
Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA					
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)					
Parametri	Immobile da stimare	1	2	3	4
Prezzo	-	€ 109.000	€ 119.000	€ 139.000	€ 145.000
Superficie commerciale	100	100	80	85	80
Coefficiente qualità fabbricato	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Coefficiente stato di manutenzione	0,5	0,5	1	0,5	0,8
Piano	3	2	4	2	4
Ascensore (si=1; no=0)	1	1	1	1	1
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO					
Parametri	Note	1	2	3	4
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 1.090	€ 1.488	€ 1.635	€ 1.813
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	€ 0	-€ 21	-€ 17	-€ 26
Adeguamento per qualità fabbricato	13%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Adeguamento per stato manutentivo	30%	€ 0	-€ 223	€ 0	-€ 163
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	€ 55	-€ 74	€ 82	-€ 91
Ulteriori adeguamenti eventuali	Elementi particolari	-€ 40	-€ 30	-€ 20	-€ 50
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 1.105	€ 1.140	€ 1.680	€ 1.483
Media	€/mq	€ 1.352,00			
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 1.217,00			
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 1.220,00			

- Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 1.220,00 euro/mq.
- La consistenza del bene è pari a 100 mq circa.
- Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di euro 1.220 0,00 euro/mq * 100 mq = 122.000,00€

Si precisa che:

- La superficie è calcolata in base all'80% del valore della media del rapporto tra prezzo di offerta e superficie.
- Lo stato di conservazione è calcolato in base al costo dei lavori ipotizzati per portare l'alloggio comparato allo stato di quello in oggetto.
- Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€.122.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€.122.000,00

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

€.122.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcune agenzie immobiliari: Tecnocasa, Tempocasa, Studiocasa, Iad, ecc.

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
1	Appartamento con cantina	100	-	122.000,00	122.000,00
				122.000,00	122.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali comprese nella stima (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del

10% minimo.

Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 12.200,00

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

€. 109.800,00

data 10/12/2025

il tecnico incaricato
arch. Francesca Raffo



ELENCO ALLEGATI

- 1_scheda riassuntiva
- 2_fotografie
- 3_atto di acquisto
- 4_documenti catastali
- 5_regolamento di condominio e spese
- 6_titoli edilizi
- 7_ispezioni di conservatoria
- 8_annunci immobiliari