



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 828/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA

dati oscurati

DEBITORI

*dati oscurati

*dati oscurati

GIUDICE

DOTT.SA ROSSELLA D'ADDATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CONSULENTE TECNICO INCARICATO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 828/2024 R.G.E.
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A

Nel comune di **Perosa Argentina (TO)** ubicato in **Borgata Poetti n. 10 Piano S - T - 1**, fabbricato di civile abitazione insistente su terreno al foglio 5 numero 268, posto su tre livelli così composto:

- **Piano seminterrato:** locale sgombero accessibile da cortile esterno
 - **piano terreno:** una camera, cucina, ripostiglio e servizio igienico
 - **piano primo:** due camere, disimpegno, servizio igienico e terrazzo
- coerente con i mappali numero 279-280-2841085-1081-234 del foglio 5

Identificazione catastale:

1. Catasto Fabbricati - **Foglio: 5 Particella: 268**, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, totale mq 187 totale escluse aree scoperte 177 mq, rendita € 189,02, indirizzo catastale: Borgata Poetti n. 10 Piano S - T - 1

Intestati:

1. ****dati oscurati****
2. *****dati oscurati*****

Derivante da: Variazione toponomastica del 08/03/2004 pratica n. TO0128463 in atti dal 08/03/2004 (n. 27116.1/2004)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.000,00
Valore di vendita giudiziaria degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 78.000,00
Valore del diritto di proprietà 1/2	€. 39.000,00
Data della valutazione:	30.06.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'accesso a un l'immobile è avvenuto in data 5 maggio 2025 unitamente al custode: il sopralluogo non è andato a buon fine poiché l'immobile è stato trovato chiuso e nessuno si è presentato per permettere l'accesso,

Successivamente, in data 27 maggio 2025 è stato effettuato l'accesso forzoso all'immobile poiché anche in questa occasione è risultato chiuso. Con autorizzazione del 15 maggio 2025 il funzionario del custode giudiziario ha provveduto ad aprire l'immobile con idoneo artigiano. L'immobile è risultato privo di occupanti all'interno, con arredi e utenze attive.

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

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:

Iscrizione presso il Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo - **Ipoteca Volontaria**

- Numero Formalità: 590 iscritta il 27/03/2006

Importo Totale: €120.000,00 di cui €80.000,00 per capitale

3. a favore di *dati oscurati*

contro: **dati oscurati** e **dati oscurati**

derivante da concessione a garanzia di mutuo: Atto notarile pubblico a rogito del Notaio Marinone Giovanni (Pinerolo), in data 15/03/2006 – Repertorio n. 49394/13357

Iscrizione presso il Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo - **Ipoteca Legale**

- Numero Formalità: 789 iscritta il 03/11/2014

Importo Totale: €100.001,84 di cui €50.000,92 per capitale

a favore di: *dati oscurati*

contro: **dati oscurati**

derivante da Atto a firma del Pubblico Ufficiale di Equitalia Nord – 31/10/2014, Repertorio n. 1639/11014

4.2.2 PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

Iscrizione presso il Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo - **Pignoramento Immobiliare**

- Numero Formalità: 9422/7620 trascritta il 28/11/2024

a favore di: *dati oscurati*

contro: **dati oscurati** e **dati oscurati**

derivante da Pubblico Ufficiale: UNEP presso la Corte d'Appello di Torino Data Atto: 21/10/2024 Repertorio: n. 23577

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Regolamento di condominio: lo stabile non è soggetto all'obbligo.

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: da quanto è stato possibile esaminare, 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 Pinerolo, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

dati oscurati

dati oscurati

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienza:

Atto di Compravendita a rogito Dott. Marinone Giovanni, Notaio in Pinerolo, del 15/03/2006 rep.49393/13356, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 27/03/2006 al n. 3004/2058 di formalità.

favore: **dati oscurati** e **dati oscurati**

contro: ****dati oscurati**** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, ****dati oscurati**** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, ****dati oscurati**** per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 27/03/2006 ai nn. 3005/2059.

N.B. Nell'atto è compreso un altro immobile non incluso nella trascrizione di pignoramento.

Provenienza e primo atto ante-ventennio:

Alla signora ****dati oscurati****, la proprietà di 1/2 dell'immobile pervenne per acquisto con **atto** a rogito notaio Ingaramo in data 29/03/1977, repertorio n, 8293/3622 registrato a Pinerolo il 15/04/1977 al n.1909 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 05/04/1977 al n. 1659 di formalità.

L'altra metà pervenne ai sigg. ****dati oscurati**** e ****dati oscurati**** in dipendenza di **successione** in morte del sig. ****dati oscurati**** (denuncia di successione registrata a Pinerolo il 28/09/2000 al n. 15 vol.836. Trascrizione del 07/06/2002 - Registro Particolare 3591 Registro Generale 4753.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Perosa Argentina, in riferimento a

pratiche definite e valide, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

1. Pratica edilizia n. 173/1977 – autorizzazione edilizia n. 152 del 13.12.1979
Progetto di modifiche interne ai fini igienici e statici nella casa di Borg. Poetti.
2. Condo edilizio n. 119 – concessione edilizia in sanatoria n.119 del 01.10.1994 per la trasformazione di due vani rustici al piano 1° da fienile ad abitazione civile con due camere e disimpegno.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il PRGC classifica l'area in zona BB9 Poetti -Borgate minori con presenza di attività agricole miste ad usi turistici.

È una borgata di minore di valore storico ambientale, vale la normativa di cui all'art. 25 delle N. di A. ed all'art. 24 della L.R. 56/77.

I tipi di intervento consentiti, con intervento diretto sono: Ordinaria e straordinaria manutenzione, mutamenti di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, risanamento, restauro filologico e conservativo, incrementi di cubatura, demolizione e ricostruzione (art. 25 delle N. di A.).

Norme specifiche: È fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria, ed edilizia e i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Per gli edifici compresi negli elenchi di cui alla L.29/6/39 n. 1947 e 1/6/39 n. 1089 sono ammessi: manutenzione, restauro filologico e conservativo, risanamento conservativo. La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N. di A. e nella relativa Scheda di Analisi delle previsioni urbanistiche. La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: II.

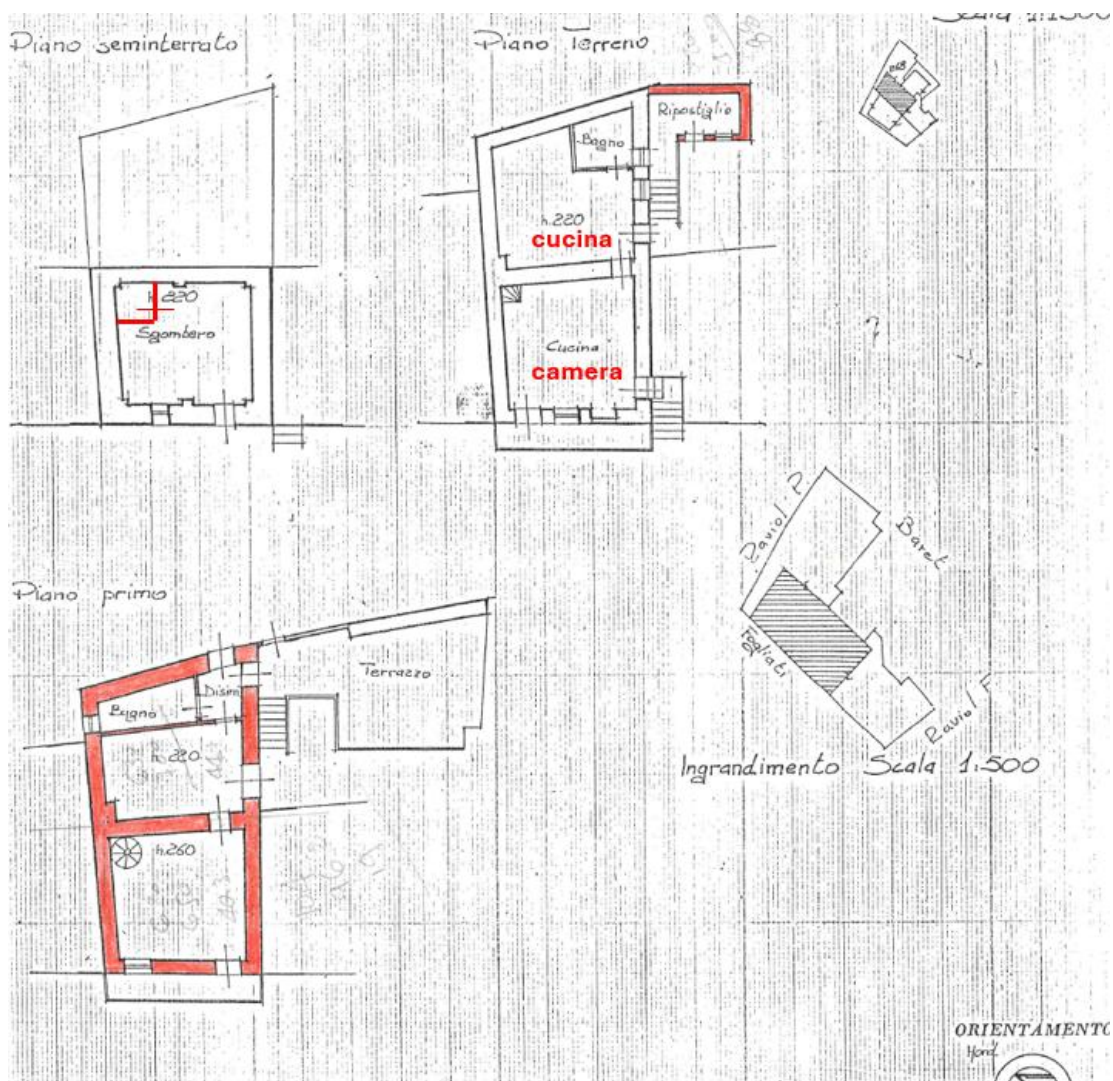
8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA¹:

L'unità immobiliare oggetto della perizia risulta **conforme** rispetto all'ultimo elaborato grafico allegato al Condo edilizio n. 119 del 01.10.1994 con segnalazione di alcune puntualizzazioni:

- 1- Le destinazioni d'uso indicate non corrispondono pienamente: la cucina al piano terreno è stata invertita con la camera
- 2- al piano seminterrato è presente un piccolo vano, costruito con pareti lignee, all'interno del quale è stato ricavato un punto acqua e installato un wc chimico portatile (dispositivo amovibile).

¹ Si fa presente che gli importi stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici. La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).



1- estratto Condono edilizio n. 119 del 01.10.1994

L'immobile risulta pienamente **regolarizzabile** con la demolizione del piccolo vano nel locale di sgombero e lo spostamento degli impianti al piano terreno.

I costi indicativi si quantificano in:

Costi di regolarizzazione: 0,00

Pratica edilizia - oneri professionali: € 0,00

Opere edili - € 2.000,00

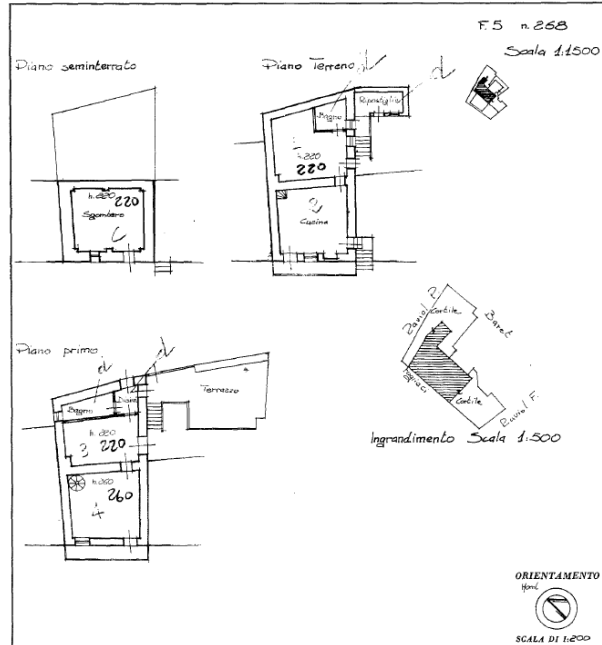
8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

I dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto degli immobili sopra descritti e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e

da dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale².

Nelle planimetrie catastali si riscontra la medesima situazione del Condono edilizio n. 119 del 01.10.1994.

È possibile affermare che la planimetria catastale è conforme.



2 - estratto planimetria catastale

Costi di regolarizzazione: non previsti.

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. 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.

² Ai sensi dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge 27/2/1985 n. 52 quale introdotto dall'articolo 19 del DL 78/2010

BENI IN PEROSA ARGENTINA, VIA BALANGERO N.22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Nel comune di **Perosa Argentina (TO)** ubicato in **Borgata Poetti n. 10 Piano S - T - 1**, fabbricato di civile abitazione insistente su terreno al foglio 5 numero 268, posto su tre livelli così composto:

- **Piano seminterrato:** locale sgombero accessibile da cortile esterno
- **piano terreno:** una camera, cucina, ripostiglio e servizio igienico
- **piano primo:** due camere, disimpegno, servizio igienico e terrazzo

coerente con i mappali numero 279-280-2841085-1081-234 del foglio 5

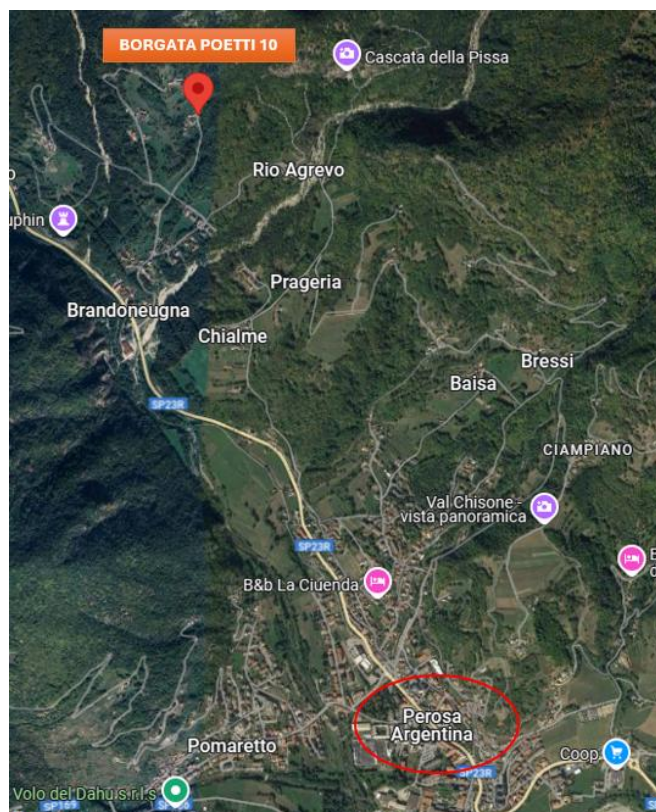
Identificazione catastale:

2. Catasto Fabbricati - **Foglio: 5 Particella: 268**, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, totale mq 187 totale escluse aree scoperte 177 mq, rendita € 189,02, indirizzo catastale: Borgata Poetti n. 10 Piano S - T - 1

Intestati:

- ****dati oscurati****
- ****dati oscurati****

Derivante da: Variazione toponomastica del 08/03/2004 pratica n. TO0128463 in atti dal 08/03/2004 (n. 27116.1/2004)



3- individuazione immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una borgata del Comune di Perosa Argentina, a circa 3 km dal centro.

La borgata, di impianto rurale, si compone di un gruppo di case, sparse ed aggregate, edificate sul declivio della montagna. La borgata non è raggiungibile dai mezzi pubblici ma solo in auto privata. Non sono presenti i servizi secondari e per ogni necessità occorre raggiungere il centro cittadino.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di civile abitazione si compone di due piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato: Esternamente si presenta finitura ad intonaco, balconi in legno, tetto in legno, zoccolo in pietra al piano seminterrato. Scala laterale in cemento e pietra che conduce ad un ingresso al piano terra.

Da vano di passaggio pedonale che costeggia altro immobile, dotato di pavimentazione irregolare, mista pietra/terra (zona estremamente umida e percorrenza molto scivolosa) si accede alla parte posteriore dell'immobile dove si trova un accesso al piano terra e l'accesso dal piano primo tramite scala esterna.

La particolarità dell'immobile è che ogni piano ha un accesso esterno indipendente.

Il piano terra e primo sono collegati internamente da una scala a chiocciola di piccole dimensioni, mentre il piano seminterrato non è collegato internamente con i restanti piani.

Piano seminterrato: si compone di un locale sgombero con soffitto a volta in pietra a vista, pareti tamponate in perlinato di legno, pavimento in ceramica. Sono presenti impianti (elettrico, acqua) e un piccolo vano con pareti in legno che ospita un wc chimico portatile. Altezza massima circa 2,20 m.

Piano terra: dotato di due accessi, il primo da scala esterna a fianco del prospetto verso valle (sud-ovest) e il secondo dal lato posteriore. Altezza interna circa m 2,60.

Si compone di una cucina e un bagno (non c'è presenza di antibagno), una camera con caminetto a legna e balcone in legno. Pavimenti e rivestimenti in ceramica nella cucina riscaldata da una stufa. La camera presenta il pavimento in ceramica, il rivestimento delle pareti è in perlinato e il solaio di separazione con il piano primo è costituito da una struttura in legno originaria dell'epoca di costruzione. Scala in metallo e legno prefabbricata che collega al piano primo. Camino rivestito in pietra con protezione della fiamma. Balcone con struttura e ringhiera in legno.

Allo stesso livello, è presente un piccolo cortiletto e un ripostiglio accessibile solo dall'esterno e posto al di sotto del terrazzo del piano primo.

Piano primo: da scala esterna, si accede ad un ampio terrazzo che conduce all'ingresso nel disimpegno sul quale si apre il bagno e una prima camera con pavimenti in ceramica e una seconda camera con le pareti e il solaio (dotato di diverse pendenze e altezze) rivestiti in perlinato, pavimento in ceramica, protezione della scala a chiocciola con ringhiera in metallo. Dalla seconda camera si accede al balcone con struttura e ringhiera in legno. Impianti del piano: elettrico, condizionatore (split) nella prima camera, termosifoni elettrici.

In generale, l'edificio è dotato di serramenti interni in legno e vetro, serramenti esterni in legno e vetro singolo e/o doppio, porte esterne in legno di tipo semplice.

Fornitura dell'acqua calda sanitaria con boiler elettrico installato al piano primo, non è stato rilevato il contatore del gas ma la presenza di bombole del gas. Impianti, ad un solo esame visivo e con prove semplici, funzionanti.

Lo stato di manutenzione totale dell'unità immobiliare è discreto.



prospetto principale



scala accesso al piano terra



passaggio per accedere



Scala di accesso al piano primo



ripostiglio piano terra sotto terrazzo



terrazzo e accesso



Terrazzo



Ingresso piano primo



bagno piano primo



Camera piano primo



camera piano primo



Camera piano terra



camera piano terra e porta di accesso



Cucina piano terra



bagno piano terra



Accesso alla cucina piano terra



accesso piano seminterrato



Locale di sgombero piano seminterrato



wc chimico

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

DESTINAZIONE	SUP. TOTALE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
appartamento	154,00	1,00	154,00
terrazzo e balconi (mq 51) fino a 25mq	25,00	0,30	7,50
terrazzo e balconi	26,00	0,10	2,60
locale di sgombero/ripostiglio	46,00	0,25	11,50
cortile area scoperta	87,00	0,10	8,70
Superficie commerciale mq			184,00

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	Borgata Jartousiere Perosa Argentina	116	€ 69.000,00	594,82	10%	€ 62.100,00
annuncio immobiliare	Borgata Roccias Pinasca	55	€ 29.000,00	527,27	10%	€ 26.100,00
annuncio immobiliare	Borgata Ciampiano Perosa Argentina	100	€ 59.000,00	590,00	10%	€ 53.100,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI Agenzia Entrate: Perosa Argentina solo comune centrale (borgate non rilevate) Abitazioni di tipo economico min 430,00 € - 640,00 €
- Borsino Immobiliare: Borgate stabili di qualità inf. alla media 2° fascia min 347,00 € - 512,00 € (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%.

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

Elementi di valutazione: l'immobile è in discreto stato di manutenzione; tuttavia, si evidenzia che l'accesso veicolare non è consentito a causa della conformazione della borgata e della posizione rientrata dell'immobile rispetto al margine stradale; **l'accesso all'immobile avviene solo pedonalmente** e questo costituisce un elemento negativo nella valutazione. Inoltre, nelle immediate vicinanze la possibilità di parcheggio è scarsa.

VALORE DI MERCATO (OMV):

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	B.ta Jartousiere P	B.ta Roccias Pinas	B.ta Ciampiano P.	B.ta Poetti P.A.	Via
Distanza dal soggetto di stima				-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	69.000,00	29.000,00	59.000,00	-----	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	62.100,00	26.100,00	53.100,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	116,00	55,00	100,00	184,00	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	0	1	1	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	3	1	2	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=sottimo</small>	3	3	4	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	1	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	1	0	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)	1,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	30
	vita utile di un servizio igienico (anni)	35
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	40.000,00
	quota millesimale (‰)	0,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	0
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	5.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	0,50%	
Qualità - saggio di incremento (%)	0,50%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le	116,00	Prezzo marginale	€ 535,34	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le	55,00	Prezzo marginale	€ 474,55	Prezzo marginale assunto € 474,55
Comparabile 3 :	Sup. comm.le	100,00	Prezzo marginale	€ 531,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le	184,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-51,75	-21,75	-44,25
Superficie principale/ragguagliata (*)	474,55	474,55	474,55
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	1,00	1,00	1,00
Servizi igienici	1.142,86	1.142,86	1.142,86
Livello di piano	621,00	261,00	531,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Zona	310,50	130,50	265,50
Qualità	310,50	130,50	265,50

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	62.100,00	26.100,00	53.100,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	32.269,09	61.216,36	39.861,82
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	-1,00	-1,00
Servizi igienici	-1.142,86	1.142,86	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	-5.000,00
Zona	310,50	-130,50	0,00
Qualità	0,00	-130,50	0,00
Prezzo corretto (€.)	93.536,73	88.197,22	87.960,82

Prezzo corretto medio (€.)	89.898,00
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	6,34%
---	-------

Variazione divergenza < 7%

Stima da monparametrica (l.)	95.938,00
------------------------------	-----------

Valore stimato (€.)	89.000,00
----------------------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 89.000,00
spese tecniche	€ 2.000,00
Totale parziale	€ 87.000,00
Riduzione per accessibilità ridotta esclusivamente pedonale (coeff. 0,9)	€ 8.700,00

	Totale parziale	€ 78.300,00
arrotondamento		-€ 300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):		€ 78.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

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

ID	descrizione	Consistenza commerciale	cons. commerciale accessori e pertinenze	valore intero	valore diritto 1/2
1)	residenza	Mq 154,00	Mq 30,00	€ 78.000,00	€ 39.000,00

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:	€ 300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.000,00

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, 30.06.2025

Il Tecnico Incaricato
ARCH. LORENZO IMPERIALI

