



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 921/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**\*DATO OSCURATO\***

GIUDICE:

dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

dott. Amedeo Gerbino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**arch. Francesca Raffo**

CF: RFF FNC 80D69 A182P

con studio in TORINO (TO) Via Baretti, 36

telefono: 0117630384

email: [francesca.raffo@occamstudio.it](mailto:francesca.raffo@occamstudio.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 921/2024

**LOTTO 1****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DIVENDITA:**

I beni sono siti nel Comune di Orbassano (TO) e fanno parte dello stabile in condominio di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, servito da quattro scale denominate "A", "B", "C" e "D", con posti auto al piano terreno nel cortile, in via Michele Coppiano n. 13, quartiere 1001, alloggio 10200, complesso 801, edificio 1275, unità 20, posto auto 20 e, precisamente, con accesso dalla scala "C":

- Al piano primo (2° f.t.): **alloggio** distinto con il numero 20 nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Pierangelo Martucci di Torino in data 11/05/2011 rep. 78922/28970, registrato a Torino in data 20/05/2011 al n. 12917 serie 1T, composto da ingresso-disimpegno, due camere, soggiorno, cucina, ripostiglio, antibagno, bagno e balcone.
- Al piano seminterrato: un locale a uso **cantina** distinto con il numero 20 nella pianta allegata al regolamento di condominio.
- Al piano terreno: un **posto auto** distinto con il numero 20 nella pianta allegata al regolamento di condominio.

Identificazione catastale:

**foglio 27, mappale 1043, sub. 20**, via Michele Coppino n. 13 Scala C Piano 1-S1, piani S1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87 mq, superficie escluse aree scoperte 86 mq, rendita 522,91 €

**foglio 27, mappale 1043, sub. 79**, via Michele Coppino n. 13 Piano T, piani S1-2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 48,96 €

intestazione:

- \*DATO OSCURATO\* piena proprietà quota di ½ in regime di comunione dei beni
- \*DATO OSCURATO\* piena proprietà quota di ½ in regime di comunione dei beni

Coerenze appartamento: aria su cortile, alloggio n. 27 con ingresso dalla scala "D", aria su cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio n. 19.

Coerenze cantina: corridoio comune, vano ascensore, locale centrale termica, cortile comune, cantina 21

Coerenze posto auto: posto auto n. 29, area di manovra, posto auto n. 21.

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie:	<b>87,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 133.110,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 119.799,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/03/2025</b>

## 2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 04/02/2025, l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*3.1.1. 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.*

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

*3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*3.1.4. 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 del regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Pierangelo Martucci di Torino in data 11/05/2011 rep. 78922/28970, registrato a Torino in data 20/05/2011 al n. 12917 serie 1T.*

*3.1.5. 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.*

*3.1.6. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, ma con atto notaio Martucci del 23/06/2011 rep. 79090/29104 gli esecutati riscattavano la piena proprietà dei beni.*

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

#### *3.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 08/07/2011 ai nn. 28955/5634, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto notaio Martucci Pierangelo del 23/06/2011 rep. 79091/29105 contro \*DATO OSCURATO\* per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà e a favore di \*DATO OSCURATO\*

Importo capitale: 136.000,00 €

Importo totale: 272.000,00 €

Durata: 25 anni

#### *3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento immobiliare** trascritto in data 04/12/2024 ai nn. 50104/37549, emesso dal Tribunale di Torino con atto del 18/11/2024 rep. 27405 contro \*DATO OSCURATO\* per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà e a favore di \*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.**

## **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

### **4.1. SPESE CONDOMINIALI:**

Spese condominiali ordinarie insolute alla data della perizia: **€. 206,42**

Le spese di gestione ordinaria ammontano a euro 1.000,38 per il periodo dal 01/09/2023 al 31/08/2024, a euro 1.004,12 per il periodo dal 01/09/2024 al 31/08/2025. Le spese di riscaldamento sono di euro 974,34 per la stagione 2023/2024. Non sono presenti spese straordinarie in corso deliberate; le uniche sono relative alla quota di caldaia e installazione valvole presenti nei rendiconti di riscaldamento, per canone annuale di 10 anni che il condominio sta versando fino alla scadenza prevista nel 2026/2027.

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.

### **4.2. 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

## **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **5.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

- \*DATO OSCURATO\* piena proprietà quota di ½ in regime di comunione dei beni
- \*DATO OSCURATO\* piena proprietà quota di ½ in regime di comunione dei beni

Ai sig.ri \*DATO OSCURATO\* la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni pervenne per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 23/06/2011 rep. 79090/29104 notaio Martucci Pierangelo di Torino, trascritto in data 08/07/2011 nn. 28954/18360 da potere di Comune di Orbassano.

### **5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Al Comune di Orbassano l'intera proprietà dei beni pervenne per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 25/07/2002 rep. 6107 notaio Segretario Comunale di Orbassano, trascritto in data 23/08/2002 ai nn. 36343/25012 da potere di Agenzia del Demanio sede a Torino.

## 6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 6.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione del fabbricato:

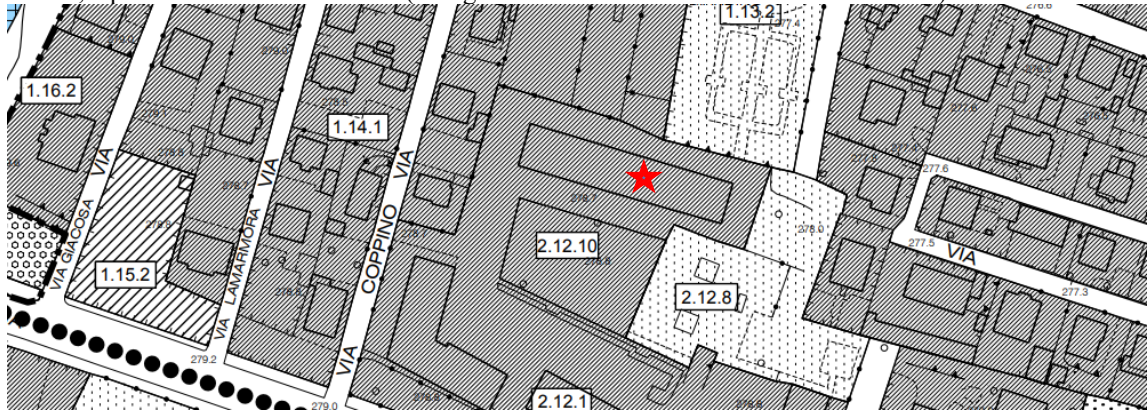
- **Concessione Edilizia n. 843/C prot. 6661 in data 13/05/1982**
- **Variante n. 1087/C del 18/11/1983 per rettifica perimetrale del lotto**

Relativamente ai beni in oggetto:

- **Denuncia di Inizio Attività in sanatoria** ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 protocollata in data 30/03/2011 al n. 7810 per modifiche interne consistenti nella demolizione del tramezzo fra ingresso e soggiorno, del tramezzo fra cucinino e soggiorno e realizzazione di antibagno.

### 6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Torino l'immobile fa parte delle aree con edificazione consolidata recente, a prevalente uso residenziale (Categoria A – A1 – B delle Norme di Attuazione).



## 7. 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 ininfluenza sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costidi 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 verificadelle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.*

#### **7.1. 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 riferisce che l'immobile è **commerciabile** in quanto non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

L'immobile è conforme all'ultima tavola di progetto presentata. L'unica difformità riguarda l'assenza dell'antibagno. Tale irregolarità non è sanabile in quanto la presenza dell'antibagno è obbligatoria ai sensi della normativa igienico-sanitaria; pertanto, sarà necessario ripristinare il muro di divisione indicato in progetto.

#### **7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che le planimetrie catastali **non sono conformi** per via dell'assenza dell'antibagno.

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

**7.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che l'APE 2011 106084 0021 presentato nel 2011 (classe energetica G) è scaduto in quanto ha validità di 10 anni.

BENI A ORBASSANO

VIA MICHELE COPPINO n. 13

## APPARTAMENTO con CANTINA e POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO 1

I beni sono siti nel Comune di Orbassano (TO) e fanno parte dello stabile in condominio di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, servito da quattro scale denominate "A", "B", "C" e "D", con posti auto al piano terreno nel cortile, in via Michele Coppino n. 13, quartiere 1001, alloggio 10200, complesso 801, edificio 1275, unità 20, posto auto 20 e, precisamente, con accesso dalla scala "C":

- Al piano primo (2° f.t.): **alloggio** distinto con il numero 20 nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Pierangelo Martucci di Torino in data 11/05/2011 rep. 78922/28970, registrato a Torino in data 20/05/2011 al n. 12917 serie 1T, composto da ingresso-disimpegno, due camere, soggiorno, cucina, ripostiglio, antibagno, bagno e balcone.
- Al piano seminterrato: un locale a uso **cantina** distinto con il numero 20 nella pianta allegata al regolamento di condominio.
- Al piano terreno: un **posto auto** distinto con il numero 20 nella pianta allegata al regolamento di condominio.

Identificazione catastale:

**foglio 27, mappale 1043, sub. 20**, via Michele Coppino n. 13 Scala C Piano 1-S1, piani S1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87 mq, superficie escluse aree scoperte 86 mq, rendita 522,91 €

**foglio 27, mappale 1043, sub. 79**, via Michele Coppino n. 13 Piano T, piani S1-2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 48,96 €

intestazione:

- \*DATO OSCURATO\* piena proprietà quota di ½ in regime di comunione dei beni
- \*DATO OSCURATO\* piena proprietà quota di ½ in regime di comunione dei beni

Coerenze appartamento: aria su cortile, alloggio n. 27 con ingresso dalla scala "D", aria su cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio n. 19.

Coerenze cantina: corridoio comune, vano ascensore, locale centrale termica, cortile comune, cantina 21

Coerenze posto auto: posto auto n. 29, area di manovra, posto auto n. 21.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati a Orbassano, comune di circa 23000 abitanti appartenente alla prima cintura dell'area metropolitana di Torino. I beni pignorati sono siti in un complesso di edilizia residenziale pubblica a circa un chilometro e mezzo dal centro cittadino.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è sito in Orbassano in via Coppino n. 13 e fa parte parte del quartiere denominato 1001, posto alle seguenti coerenze: verde pubblico, cortile interno di

pertinenza del fabbricato stesso e giardino di proprietà privata.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica elevantesi a 4 piani fuori terra, tutti destinati a civile abitazione, nonché da un piano interrato destinato a cantine di pertinenza degli alloggi, a locale quadri, a locale centrale termica, a tre locali deposito e a un locale a disposizione di tutti i condomini.

Il fabbricato è costituito da quattro scale d'ingresso, che collegano i singoli piani, dall'interrato al piano sottotetto, così distinte:

SCALA A, che consente l'accesso agli appartamenti dal n. 1 al n. 8;

SCALA B, che permette l'accesso agli alloggi dal n. 9 al n. 16;

SCALA C, che consente l'accesso alle unità immobiliari dal n. 17 al n. 24;

SCALA D, che permette l'accesso agli appartamenti n. 25 al n. 32.

Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura e copertura a falde; dispone di ascensore e l'impianto di riscaldamento è centralizzato. La facciata presenta rivestimento in paramano, con rivestimento in materiale lapideo al piano seminterrato.

La scala interna presenta gradini e pavimentazione dei pianerottoli in marmo. Lo stato di conservazione è buono.



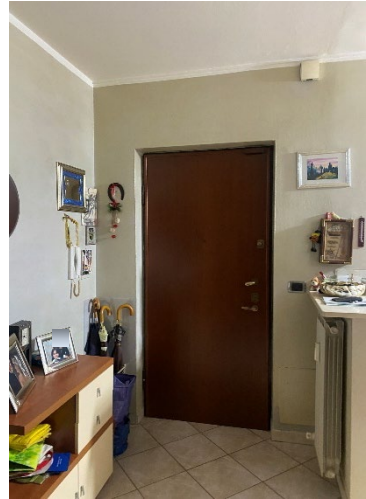
L'appartamento in oggetto è al piano primo (secondo fuori terra) con accesso da pianerottolo. Si compone di ingresso su soggiorno living con angolo cottura, ripostiglio, due camere e un bagno, oltre a un balcone. I pavimenti sono in piastrelle, le pareti intonacate e tinteggiate con rivestimenti in piastrelle in bagno e nella fascia paraschizzi in cucina. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, zanzariere e avvolgibili in parte motorizzati; le porte interne in tamburato laminato di colore marrone. Il riscaldamento è centralizzato con radiatori in alluminio. L'acqua viene scaldata da caldaietta collocata in cucina. Complessivamente si tratta di un appartamento in buone condizioni di manutenzione in quanto è stato oggetto di una ristrutturazione abbastanza recente.



*Vano scala e ascensore*



*Ingresso*



*Cucina - soggiorno*



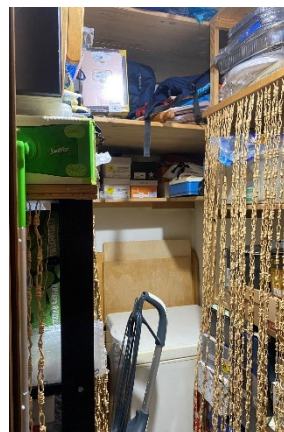
*Cucina*



*Particolare infisso esterno*



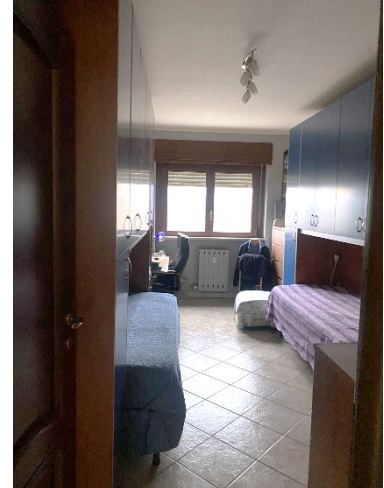
*Bagno*



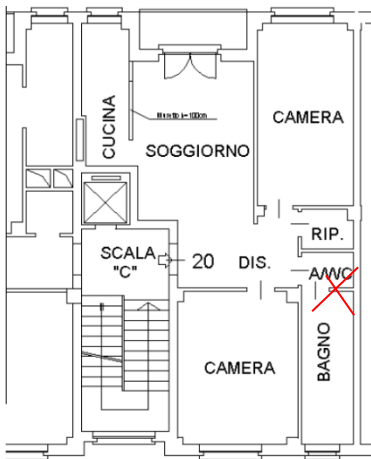
*Ripostiglio*



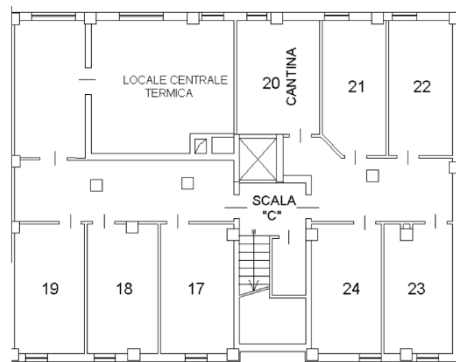
Camera



Camera

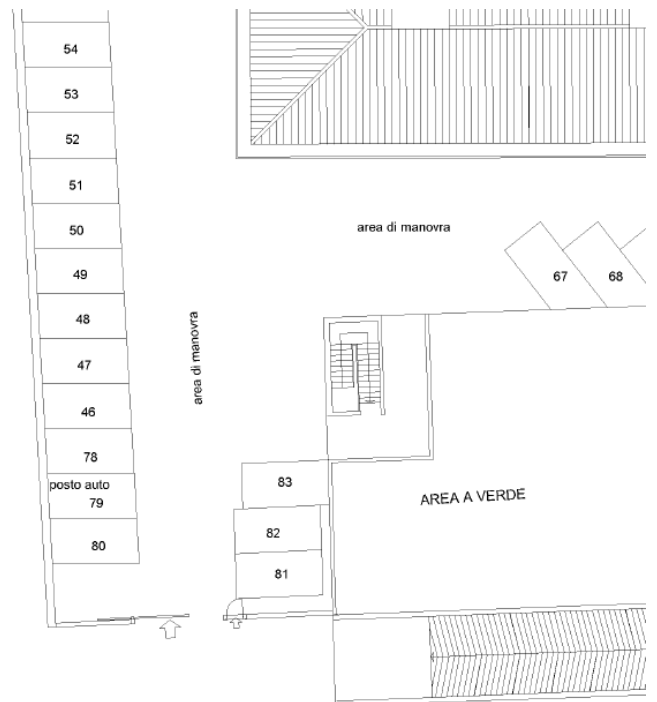


Planimetria catastale  
PIANO PRIMO



Planimetria catastale  
PIANO SEMINTERRATO

POSTO AUTO  
n. 20 (sub. 79)



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Catastale

**TABELLA DELLE SUPERFICI**

DESCRIZIONE	CONSISTENZA mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
APPARTAMENTO	83	100%	83
BALCONI	3,5	30%	1,05
CANTINA	14	25%	3,5
			87,55
		arrotondata a	<b>87</b>

**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

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: ORBASSANO

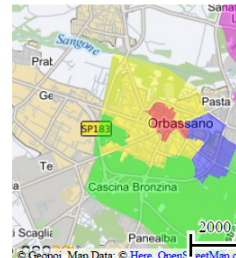
Fascia/zona: Semicentrale/VIA%20CASTELLAZZO%20-%20INDUSTRIALE%20STRADA%20ORBASSANO%20PIOSSASCO

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

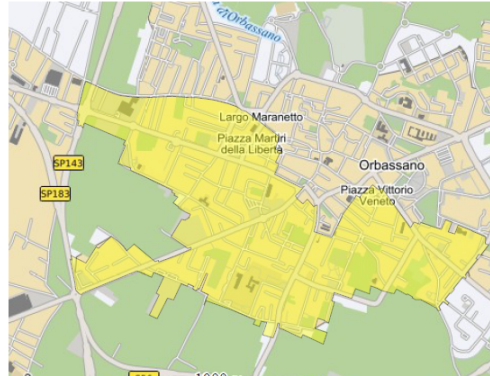
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	4,3	6,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2250	L	5,7	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L	4,4	6,6	L
Box	Normale	660	990	L	3,2	4,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	4,3	6,4	L



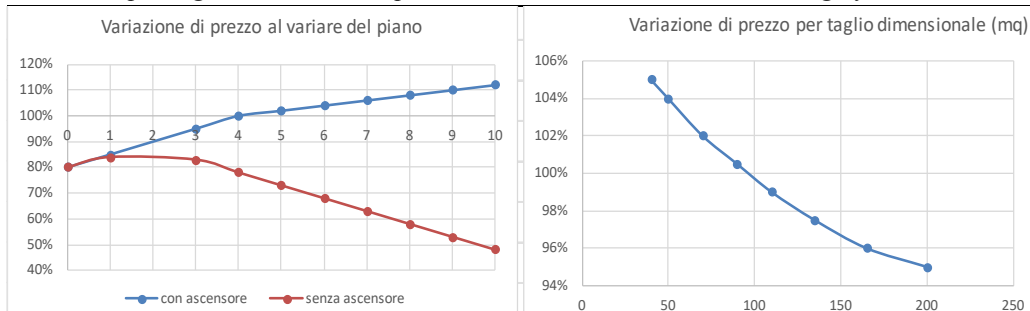
Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la qualità architettonica del fabbricato, la presenza dell'ascensore. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella 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	5
Prezzo	-	€ 115.000	€ 135.000	€ 159.000	€ 181.000	€ 170.000
Superficie commerciale	87	80	100	100	98	115
Coefficiente qualità fabbricato	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Coefficiente stato di manutenzione	0,8	0	0,8	0,5	0,5	0,4
Piano	1	0	6	3	1	2
Ascensore (si=1; no=0)	1	1	1	1	1	1
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO						
Parametri	Note	1	2	3	4	5
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 1.438	€ 1.350	€ 1.590	€ 1.847	€ 1.478
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	-€ 8	€ 12	€ 14	€ 14	€ 26
Adeguamento per qualità fabbricato	13%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Adeguamento per stato manutentivo	30%	€ 345	€ 0	€ 143	€ 166	€ 177
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	€ 72	-€ 257	-€ 159	€ 0	-€ 74
Ulteriori adeguamenti eventuali	Elementi particolari	€ 100	-€ 50	-€ 50	-€ 50	-€ 50
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 1.947	€ 1.055	€ 1.538	€ 1.977	€ 1.557
Media	€/mq	€ 1.615,00				
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-5%	€ 1.534,00				
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 1.530,00				

Si precisa che:

- 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.
- Variazione per taglio dimensionale, piano e ascensore secondo le curve dei grafici



- La riga "ulteriori adeguamenti eventuali" si riferisce a specifiche peculiarità dell'immobile, quali: assenza o ampia presenza di balconi, unica aria, particolare panoramicità, unica vista interno cortile, piano attico, ecc. da valutare di volta in volta.
- Negli annunci immobiliari è presente per ogni bene anche il valore del posto auto pertinenziale che, quindi, è già compreso nella stima anche per l'immobile in oggetto.

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 1.530,00 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 87 mq circa.

Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 1.530 euro/mq \* 87 mq = euro 133.110,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **€.133.110,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €.133.110,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €.133.110,00**

## 8. 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 piena proprietà
1	Appartamento con cantina e posto auto	87	-	133.110,00
				<b>133.110,00</b>

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

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

**piena proprietà € 133.110,00**

### 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 erale 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:

**€ 13.311,00**

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

**€ 119.799,00**

data 19/03/2025

il tecnico incaricato  
arch. Francesca Raffo



Elenco allegati:

1. Scheda riassuntiva
2. Fotografie
3. Documentazione catastale
4. Atto di provenienza
5. Regolamento di condominio
6. Ispezioni ipotecarie
7. Documentazione edilizia
8. Annunci immobiliari
9. Trasmissione perizia al creditore precedente