



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

520/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Nicoletta ALOJ

CUSTODE:

Dott.ssa Giulia BISANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Emanuela MALERBA

CF: MLRMNL74C57L219K

con studio in TORINO (TO) CORSO RE UMBERTO n. 146

telefono: 01119710118

email: emanuela.malerba@laborando.it

PEC: emanuela.malerba@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 520/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Clementi Muzio 13, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **61,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

-- al piano primo (2° f.t.): alloggio distinto con il numero arabo 7 (sette) composto da ingresso, tinello con cucinino, una camera, disimpegno, bagno e due balconi; alle coerenze di: cortile comune, altra unità immobiliare, Via Muzio Clementi, altro alloggio del piano, vano ascensore, pianerottolo e vano scala.

La pavimentazione dei locali è ovunque in grès ceramico, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. I serramenti esterni sono in pvc vetro camera protette da serrande. Al momento del sopralluogo il bagno e la camera erano privi di porte interne.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, l'impianto per la produzione di acqua calda è fornita da scaldabagno elettrico posto in apposita nicchia posta sul balcone, è inoltre presente nella camera un condizionatore. Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è di tipo semi blindato con telaio in legno.

-- al piano sotterraneo (S1): un locale cantina distinto con il numero arabo 12 (dodici) alle seguenti coerenze: sottosuolo cortile comune, altra cantina, corridoio comune ed altra cantina. La pavimentazione del locale è in battuto e le pareti sono al grezzo. La porta di accesso è in legno a grezzo.

Lo stato di manutenzione dello stabile e dell'unità oggetto di pignoramento è buona (ristrutturazione 2020). Lo stabile dispone di ascensore. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale al 1955.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dello stabile condominiale sito in Via Muzio Clementi numeri 13 e 15. Lo stabile è composto da un fabbricato con manica doppia a sette piani fuori terra di forma rettangolare con tre corpi avanzati e da un cortile di uso comune a tutte le unità immobiliari della casa e gravato di servitù di passaggio attraverso l'androne carraio a favore dei bassi fabbricati interni. Lo stabile è servito da due scale normali in marmo ed è dotato di impianto ascensore per ogni scala. Lo stabile possiede locali destinati a portineria ed abitazione custode situati nel basso fabbricato del cortile. L'immobile è formato da un piano sotterraneo comprendente le cantine delle singole proprietà immobiliari, piano terra adibito parte a negozi e parte ad abitazione, restanti piani ad abitazione nonché da un sottotetto in parte di uso comune e in parte in dotazione alle unità immobiliari. L'edificio ha fondazioni in calcestruzzo, murature a cassa vuota, struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura, la facciata principale è rivestita in serpentino sino all'intradosso del piano primo ed in parte intonacata, mosaico e piastrelle in clinker. I balconi e parte della ringhiera sono aggettanti con soletta in muratura e laterizio e l'altra parte della ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice. Il portone pedonale posto al civico 13 di Via Muzio Clementi è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni



poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 717 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 mq, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via clementi Muzio 13, piano: 1, derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,01 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.355,59
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.355,59
Data di conclusione della relazione:	19/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che le spese di cancellazione delle formalità/dei vincoli/degli oneri e dei pesi saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2020 a firma di Notaio Parato Alessandro ai nn. 471/366



di repertorio, iscritta il 01/06/2020 a Torino 1 ai nn. 2735/16521, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 36.554,81.

Importo capitale: 54.833,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/07/2023 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 13606/2023 di repertorio, trascritta il 18/07/2023 a Torino 1 ai nn. 31822/24718, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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: € 782,88

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 8.386,83

Millesimi condominiali: 26,28

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio situato in Torino, Via Muzio Clementi numeri 13 e 15, di cui è parte l'immobile pignorato, è disciplinato dal regolamento di Condominio depositato con atto rogito Notaio Vittorio Barberis di Montanaro in data 23 febbraio 1957, repertorio n. 2022/765, registrato a Chivasso il 1° marzo 1957 al n. 1616 con correlativo impegno di proporzionale concorso alle spese generali condominiali; nonché della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini è considerato comune fra i diversi condomini, compresa in particolare la portineria individuata al catasto fabbricati al foglio 1149 particella 715 subalterno 1.

Come riferito dall'Amm.re protempore del Condominio le spese di gestione ordinarie, straordinarie e riscaldamento insolute e scadute sono le seguenti:

-- debito gestione ordinaria 1.10.22 / 30.09.2023 € 4.887,18

-- debito gestione ordinaria 1.10.23 / 30.09.2024 € 1.174,35

-- preventivo esercizio 01.10.2024 /30.09.2025 € 782,88

Gestione ordinaria importo rate scadute € 6.400,41 - importo rate non ancora scadute € 444,00

-- debito gestione riscaldamento 2022/2023 € 1.127,47;

-- debito gestione riscaldamento 2023/2024 € 537,65;

-- preventivo gestione riscaldamento 2024/2025 € 642,33

Gestione riscaldamento importo rate scadute € 1.986,42 - importo rate non ancora scadute € 321,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/2020), con atto stipulato il 14/05/2020 a firma di Notaio Alessandro Parato ai nn. 470/365 di repertorio, registrato il 01/06/2020 a Torino 1 ai nn. 19326 serie 1T, trascritto il 01/06/2020 a Torino 1 ai nn. 16520/11814

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/1967 fino al 18/09/2018), con atto stipulato il 16/10/1967 a firma di Notaio Barberis ai nn. 41405/6029 di repertorio, registrato il 02/11/1967 a Atti pubblici ai nn. 1084, trascritto il 28/10/1967 a Ufficio registri ai nn. 40434

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/10/1983 fino al 18/09/2018), trascritto il 27/02/1986 a Torino 1 ai nn. 7860/6273.

Denuncia di successione n. 28 Vol. 5558 della sig. *** DATO OSCURATO

, nata a Galliera il 10/07/1899 e deceduta in Torino in data 17/10/1983, a favore della *** DATO OSCURATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/09/2018 fino al 14/05/2020), registrato il 27/06/2019 a Torino II ai nn. 174493/88888/19, trascritto il 25/07/2019 a Torino 1 ai nn. 31812/22932.

Si indica che la Successione legittima si riferisce alla madre sig. *** DATO OSCURATO *** nata a Torino il 18/06/1925 e deceduta in data 18/09/2018. Successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso ufficio territorio Torino 1 in data 08/10/2019 al n. 41162/29785.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/09/2018 fino al 14/05/2020), registrato il 27/06/2019 a Torino II ai nn. 174493/88888/19, trascritto il 25/07/2019 a Torino 1 ai nn. 31812/22932.

Si indica che la Successione legittima si riferisce alla madre sig. *** DATO OSCURATO *** nata a Torino il 18/06/1925 e deceduta in data 18/09/2018. Successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso ufficio territorio Torino 1 in data 08/10/2019 al n. 41162/29785.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/09/2018 fino al 14/05/2020), registrato il 27/06/2019 a Torino II ai nn. 174493/88888/19, trascritto il 25/07/2019 a Torino 1 ai nn. 31812/22932.

Si indica che la Successione legittima si riferisce alla madre sig. *** DATO OSCURATO *** nata a Torino il 18/06/1925 e deceduta in data 18/09/2018. Successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso ufficio territorio Torino 1 in data 08/10/2019 al n. 41162/29785.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso a costruire N. 1955/1/11702, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Casa a 7 piani (sei piani fuori terra oltre uno arretrato), presentata il 14/12/1955, rilasciata il 20/01/1959 con il n. 1955/1/11702 di protocollo

Denuncia e collaudo cemento armato N. 1959/18/20119, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/08/1959, rilasciata il 01/01/1959 con il n. 1959/18/20119 di protocollo

Abitabilità N. 1959/2/10100, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 06/06/1961,



agibilità del 06/06/1961 con il n. 434 di protocollo

Varianti al progetto 1955/1/11702 N. **1960/1/50132**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/01/1960 con il n. 1960/1/50132 di protocollo, rilasciata il 18/01/1961 con il n. 1197 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2024, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 - residenza. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - Misto M1 - Zona di categoria B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stata rimossa la parete e vano porta che creava il vano cucinino inoltre è stata rimossa la parete tra la cucina e disimpegno (ingresso).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per quanto riguarda le tramezzature rimosse potranno essere regolarizzate presentando istanza edilizia in sanatoria soggetta a pagamento di sanzione, esclusivamente previa realizzazione del locale antibagno attualmente mancante. I costi relativi alle opere murarie non vengono computati in quanto attualmente non determinabili (a discrezione dell'aggiudicatario)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per redazione e presentazione pratica edilizia: € 1.500,00
- sanzione amministrativa e diritti : € 1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è sprovvista delle porte interne.





Estratto tavola di progetto istanza n. 1960/1/50132

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stata rimossa la parete e vano porta che creava il vano cucinino inoltre è stata rimossa la parete tra la cucina e disimpegno (ingresso).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a seguito di istanza edilizia in sanatoria dovrà essere presentata variazione catastale

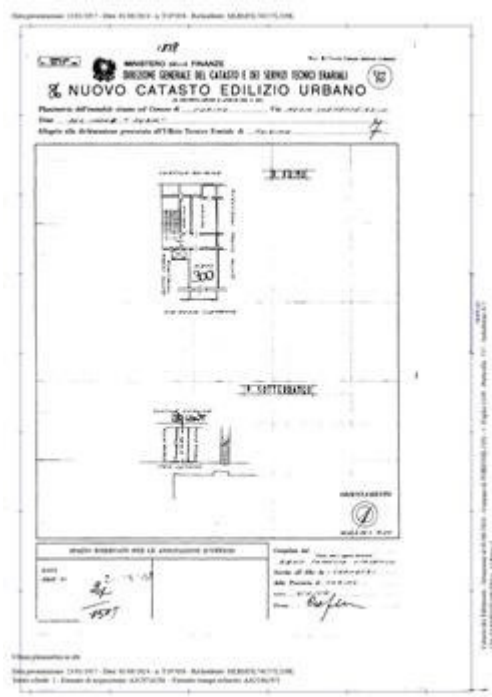
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per redazione e presentazione variazione catastale: €.450,00
- diritti catastali (2 unità - alloggio e cantina): €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni





Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA CLEMENTI MUZIO 13, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Clementi Muzio 13, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **61,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

-- al piano primo (2° f.t.): alloggio distinto con il numero arabo 7 (sette) composto da ingresso, tinello con cucinino, una camera, disimpegno, bagno e due balconi; alle coerenze di: cortile comune, altra unità immobiliare, Via Muzio Clementi, altro alloggio del piano, vano ascensore, pianerottolo e vano scala.

La pavimentazione dei locali è ovunque in grès ceramico, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. I serramenti esterni sono in pvc vetro camera protette da serrande. Al momento del sopralluogo il bagno e la camera erano privi di porte interne.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, l'impianto per la produzione di acqua calda è fornita da scaldabagno elettrico posto in apposita nicchia posta sul balcone, è inoltre presente nella camera un condizionatore. Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è di tipo semi blindato con telaio in legno.



-- al piano sotterraneo (S1): un locale cantina distinto con il numero arabo 12 (dodici) alle seguenti coerenze: sottosuolo cortile comune, altra cantina, corridoio comune ed altra cantina. La pavimentazione del locale è in battuto e le pareti sono al grezzo. La porta di accesso è in legno a grezzo.

Lo stato di manutenzione dello stabile e dell'unità oggetto di pignoramento è buona (ristrutturazione 2020). Lo stabile dispone di ascensore. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale al 1955.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dello stabile condominiale sito in Via Muzio Clementi numeri 13 e 15. Lo stabile è composto da un fabbricato con manica doppia a sette piani fuori terra di forma rettangolare con tre corpi avanzati e da un cortile di uso comune a tutte le unità immobiliari della casa e gravato di servitù di passaggio attraverso l'androne carraio a favore dei bassi fabbricati interni. Lo stabile è servito da due scale normali in marmo ed è dotato di impianto ascensore per ogni scala. Lo stabile possiede locali destinati a portineria ed abitazione custode situati nel basso fabbricato del cortile. L'immobile è formato da un piano sotterraneo comprendente le cantine delle singole proprietà immobiliari, piano terra adibito parte a negozi e parte ad abitazione, restanti piani ad abitazione nonché da un sottotetto in parte di uso comune e in parte in dotazione alle unità immobiliari. L'edificio ha fondazioni in calcestruzzo, murature a cassa vuota, struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura, la facciata principale è rivestita in serpentino sino all'intradosso del piano primo ed in parte intonacata, mosaico e piastrelle in clinker. I balconi e parte delle ringhiere sono aggettanti con soletta in muratura e laterizio e l'altra parte della ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice. Il portone pedonale posto al civico 13 di Via Muzio Clementi è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e /o indirette, private e /o pubbliche, esclusive e /o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 717 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 mq, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via clementi Muzio 13, piano: 1, derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.



vista su ingresso e bagno



camera





cucina



bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Individuazione lotto - estratto di mappa Geoportale Torino



Vista Via Clementi - Via Aosta

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appendice B - Formati di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

ATTENDATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001100010000 VALORE ENERGETICO: 10000000

MODULO 1

1.1. Destinazione d'uso:
☒ Residenziale
☐ Non residenziale
Qualificazione S.P.A. (S.P.A.):
S.P.A. (S.P.A.):
S.P.A. (S.P.A.):

1.2. Oggetto dell'attestato:
☒ Edificio esistente
☐ Edificio in costruzione
Gruppo di edifici: ☐ Edificio di cui è composto l'edificio

1.3. Massima destinazione:
☐ Partecipazione al progetto
☐ Localizzazione
☐ Qualificazione importante
☐ Qualificazione energetica
☐ Altro

Dati identificativi

Regione: Piemonte
Comune: TORINO
Indirizzo: VIA MUZZO CLEMENTI 10
Piano: 1
Interno:
Coordinate (G): 45.06117 N; 7.68420 E

Data di redazione: 01/08/2023
Area di costruzione: 47
Superficie utile (m²): 100
Volume (m³): 1000
Volume utile (m³): 1000

Controllato da: 01/08/2023
Autore: 01/08/2023
Altri valutatori:

Servizi energetici presenti:
☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☐ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Riscaldamento
☐ Trattamento di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO E DEL RINNOVAMENTO

La presente scheda tecnica di prestazione energetica globale non tiene conto del fabbisogno di servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, di netto del rendimento degli impianti.

Previsione energetica globale:
Rendimento: 100%
Poi efficiente

CLASSE ENERGETICA:
E

Efficienza:
Con tecnologia attuale
possibilità di miglioramenti
di progettazione
Di nuovo
Di recente
Di recente

dettaglio Attestato di prestazione energetica

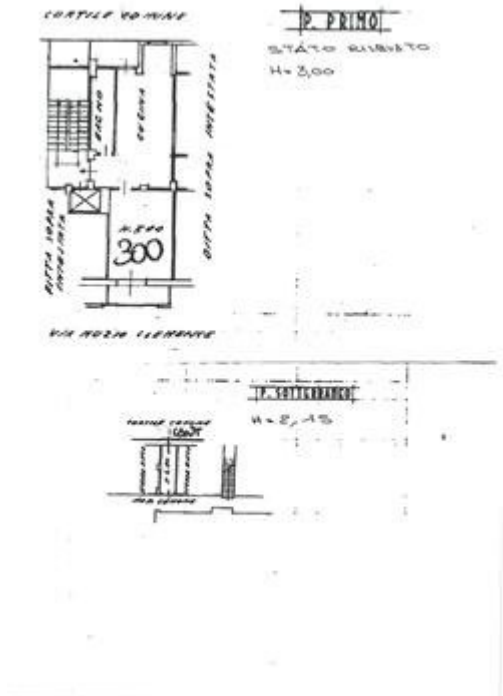
CLASSE ENERGETICA:



[123,82 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2020 111811 0001 registrata in data 13/03/2020

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
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
balconi	6,30	x	20 %	=	1,26
locale ad uso cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	71,30				61,01



Bozza planimetria stato rilevato

VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/01/2025



Fonte di informazione: Immobiliare Watson & Sherlock s.a.s

Descrizione: primo piano ed ultimo di un piccolo condominio di soli 5 alloggi. L'immobile si compone di ampio ingresso, due camere spaziose, grande living ricavato da due camere, angolo cottura, bagno, due balconi e cantina

Indirizzo: Via Aosta 121

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.000,00 pari a 1.220,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/03/2025

Fonte di informazione: Denis Kercuku

Descrizione: Appartamento trilocale composto da: ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi

Indirizzo: Corso Novara 21

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.294,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2025

Fonte di informazione: Micaela Elena Dell'utri

Descrizione: Appartamento di 100 mq impreziosito da un bellissimo terrazzo, la zona giorno composta da un soggiorno con camino e angolo cottura, due camere da letto, di cui una con suggestivo soppalco e l'altra con bagno en suite. È presente un secondo bagno

Indirizzo: Via Sesia 22

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	122.000,00	110.000,00	120.000,00
Consistenza	61,01	100,00	85,00	100,00
Data [mesi]	0	2,00	0,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.220,00	1.294,12	1.200,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.200,00	1.200,00	1.200,00
-----------------	---------------------	----------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		122.000,00	110.000,00	120.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-46.788,00	-28.788,00	-46.788,00
Prezzo corretto		75.212,00	81.212,00	73.212,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **76.545,33**
 Divergenza: 9,85% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,01 x 1.254,64 = **76.545,59**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 76.545,59
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76.545,59

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare 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	61,01	0,00	76.545,59	76.545,59



	76.545,59 €	76.545,59 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.190,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 73.355,59

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 del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 73.355,59

data 17/03/2025

il tecnico incaricato
geom. Emanuela MALERBA

