



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr.ssa Maria Vittoria Chiavazza

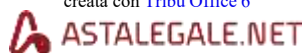
CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Adriana Storti

CF:STRDRN70E60E131Z

con studio in TORINO (TO) VIA SERVVAIS 125/BIS

telefono: 0117740291

fax: 0117740291

email: a.storti@archiworld.it

PEC: adriana.storti@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VINOVO Viale Piemonte 0 int. 14, della superficie commerciale di **68,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Alloggio sito al piano primo del centro commerciale DEGA sito in viale Piemonte numero civico 0 interno 14.

Il centro commerciale "DEGA" è costituito da tre corpi di fabbrica, un cortile comune, due zone di ingresso, una piazzetta centrale e tre porticati esterni (Foto 1-2, 22-24, 26). Al piano terra sono presenti prevalentemente attività commerciali e di ristorazione.

L'alloggio ha accesso dalla piazzetta centrale tramite un vano scala senza ascensore e disimpegno comune (Foto 2-4). E' composto da un tinello con adiacente cucinino (Foto 6-11), disimpegno (Foto 5 e 14), camera (Foto 18-19) e bagno (Foto 15-18). Tutti i locali ad eccezione del cucinino prospettano su un ampio terrazzo verandato (Foto 20-21) che si affaccia sulla piazzetta centrale del complesso commerciale (Foto 25-26).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 14, scala 0/14, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1467 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Viale Piemonte 0, 10048, Vinovo (TO), piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: alloggio distinto come "alloggio 35" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio confinante con: alloggio 32, pianerottolo, alloggio 34 ed area comune; cantina distinta come "cantina 47" confinante con: cantina 46, corridoio comune, locale 48 e sottosuolo area comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.187,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 74.539,87



trova:

Data di conclusione della relazione:

31/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto ed il database del "Sistema Piemonte", i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

Dopo aver preso visione presso l'archivio notarile di Torino dei seguenti titoli:

- Atto rogito Notaio Antonio Maria Marocco del 18/07/1973 rep. 23063 (Piano di Lottizzazione Torrente II - Convenzione urbanistica tra il Comune di Vinovo e la società DEGA ai sensi dell'art. 8 Legge 6 agosto 1967 n. 765 relativo alla cessione di aree per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, collettore fognario, edifici scolastici, strade, acqua gas, ecc);

-Atto rogito Notaio Giovanni Battista Picco del 10/02/1976 rep. n. 57918 (Atto costitutivo e statuto del Consorzio per il collettore di fognature ed impianti);

-Atto rogito Notaio Giovanni Battista Picco del 21/12/1979 rep. n. 71665 (Atto di deposito del Regolamento di Condominio)

"Si attesta che l'immobile in oggetto non rientra nelle fattispecie di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, pertanto non è soggetto alla disciplina di nullità, improcedibilità o sospensione prevista dall'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020."

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 01/12/2016 a firma di Notaio Orlando Benedetto ai nn. 6165/4924 di repertorio, iscritta il 02/01/2017 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 23/243, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo .



Importo ipoteca: 120000,00.
Importo capitale: 80000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/01/2026 a firma di UNEP c/o Corte d'Appello di Torino ai nn. 30562 di repertorio, trascritta il 10/02/2026 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 4171/5550, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	29 + 1 cantina

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Gli immobili sono sottoposti alle norme del Regolamento di Condominio depositato con verbale Notaio Giovanni Battista Picco del 21/12/1979 rep. 71665 registrato a Torino il 10/01/1980 al n. 2961

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che nonostante i numerosi solleciti all'amministratore di condominio non ho ricevuto informazioni relative alle spese condominiali scadute ed insolute e ad eventuali spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute. Le informazioni riportate sono quelle fornite dall'esecutato che ha fornito copia del verbale dell'assemblea del 8/5/2025, del Riparto a Preventivo delle spese dal 1/1/2025 al 31/12/2025 e delle Rate spese 2025. Dai documenti si rileva un debito di 96,47 euro (alloggio) relativo alla gestione del 2024 e un preventivo spese di euro 1010,68 per l'anno 2025.

Per indicazioni più specifiche ed aggiornate si invita a contattare l'amministratore "STUDIO TECNICO CATANIA geom. Calogero, Piazza Cavour 2 None tel. 0119863776 email studiogeometracatania@gmail.com".

Dalla visura del Regolamento di Condominio effettuata presso l'Archivio Notarile di Torino emerge quanto segue (si riportano solo le informazioni che si ritiene possano essere più significative per l'alloggio oggetto di esecuzione):

Il Regolamento grava sull'intero Centro Commerciale "DEGA" costituito da tre corpi di fabbrica, un cortile comune, due zone di ingresso, una piazzetta centrale e tre porticati esterni.

[...] Il complesso è stato edificato a seguito di Piano di Lottizzazione Torrette II approvato dal Comune di Vinovo con delibera 256 del 17/02/1973, Convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765 stipulata il 18/7/1973 Notaio Marocco trascritto a Torino 2 il 25/7/1973 nn. 17184/19607.

[...] La volumetria non è aumentabile e non potrà mai essere aumentata rispetto ai volumi licenziati.

Art. 3 - I fabbricati hanno destinazione d'uso per attività industriali, artigianali, commerciali, miste, direzionali, magazzini, laboratori, uffici, studi professionali, residenze, per quanto emerge dal suolo. Per quanto riguarda i piani interrati garage privati, magazzini, cantine.

Si precisa che le cantine non sono intese come accessorietà dei locali del Centro, e quindi possono essere acquisite e/o locate ad estranei non proprietari di locali del Centro, perciò sono attribuiti



millesimi si comproprietà e partecipazione spese:

- Millesimi generali: 29 per alloggio "35" e 1 per cantina "47"
- Millesimi manutenzione verde: 15 per alloggio "35" e 1 per cantina "47"
- Millesimi spese piano interrato: 7 per cantina "47"
- Millesimi acqua: 20 per alloggio "35" e 1 per cantina "47"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2016), con atto stipulato il 01/12/2016 a firma di Notaio Benedetto Orlando ai nn. 6164/4923 di repertorio, trascritto il 02/01/2017 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 242/205

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 06/11/2002), con atto stipulato il 25/05/1983 a firma di Notaio Antonio Maria Marocco ai nn. 73085/37090 di repertorio, registrato il 14/06/1983 a Torino ai nn. 26394

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 06/11/2002), con atto stipulato il 25/05/1983 a firma di Notaio Antonio Maria Marocco ai nn. 73085/37090 di repertorio, registrato il 14/06/1983 a Torino ai nn. 26394

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2002 fino al 01/12/2016), con atto stipulato il 06/11/2002 a firma di notaio Carmelo Ceraolo ai nn. 163722/19907 di repertorio, registrato il 13/11/2002 a Torino ai nn. 11265, trascritto il 13/11/2002 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 48189/33633

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2002 fino al 01/12/2016), con atto stipulato il 06/11/2002 a firma di notaio Carmelo Ceraolo ai nn. 163722/19907 di repertorio, registrato il 13/11/2002 a Torino ai nn. 11265, trascritto il 13/11/2002 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 48189/33633

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2002 fino al 28/07/2003), con atto stipulato il 06/11/2002 a firma di Notaio Ceraolo Carmelo ai nn. 163722 di repertorio, trascritto il 13/11/2002 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 48189/33633

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 28/07/2003 fino al 01/12/2016), con atto stipulato il 28/07/2003 a firma di notaio Carmelo Ceraolo ai nn. 171272/21130 di repertorio, registrato il 05/08/2003 a Torino ai nn. 6916, trascritto il 04/08/2003 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 37733/26164

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **50** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori



di costruzione centro commerciale viale Piemonte, presentata il 25/10/1976 con il n. 6951 di protocollo, rilasciata il 10/11/1976 con il n. 50 di protocollo, agibilità del 10/06/1982 con il n. 5 di protocollo.

Varianti 50 bis del 24/03/1978; 50 tris del 30/11/1979 e 50 quater del 11/03/1982

Autorizzazione edilizia N. **0194**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione veranda a libro sul terrazzo, presentata il 12/09/1989 con il n. 9022 di protocollo, rilasciata il 22/12/1989 con il n. 0194 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 191-43016 del 20/11/2012, l'immobile ricade in zona BC Zona destinata ad attività economica in ambito urbano consolidato Area urbanistica 107. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 32 delle NTA

Per tali zone il P.R.G. individua l'esigenza di confermare l'insediamento delle attività esistenti e di promuovere il consolidamento di quelle ammesse (commerciali, culturali, per lo spettacolo, ricettive), avendo riguardo di garantirne la loro compatibilità con il tessuto urbano circostante, pur riconoscendo la tipicità delle attività in esse svolte.

Sono consentite destinazioni d'uso diverse, purché poste al servizio di quelle economiche, fino ad un massimo del 30% della Sul complessiva dell'area urbanistica. Relativamente alla residenza sono sempre ammessi, nei limiti degli indici di zona, 120 mq di Sul per ogni attività economica insediabile.

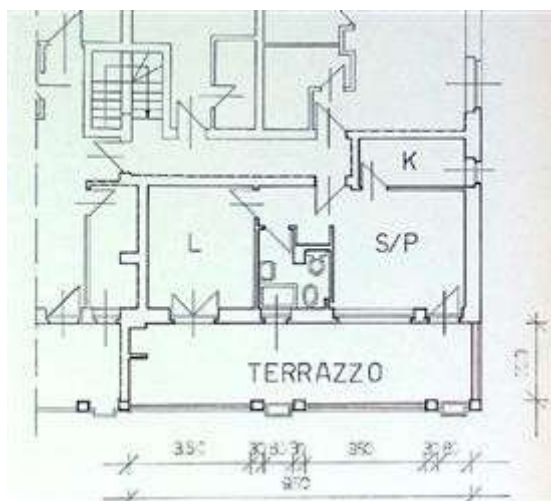
Si veda l'allegato art. 32 e la Tabella normativa.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

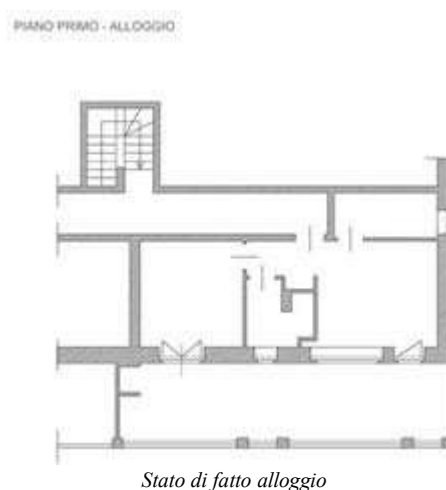
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

L'immobile risulta **conforme**.

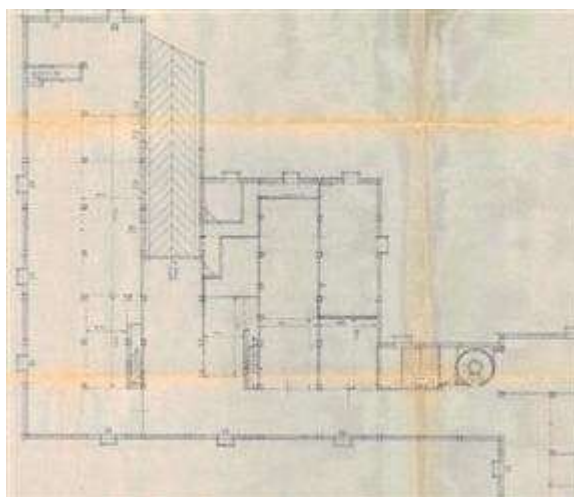


Autorizzazione veranda



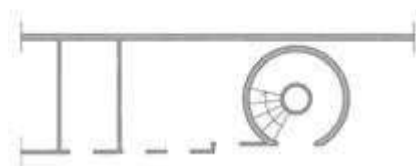
Stato di fatto alloggio





Licenza piano cantine

PIANO INTERRATO -
CANTINA

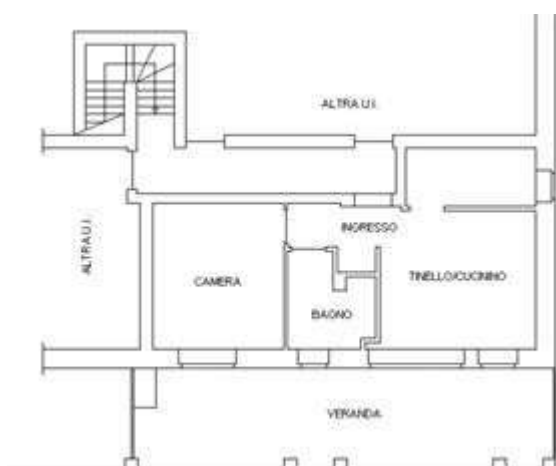


Stato di fatto cantina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

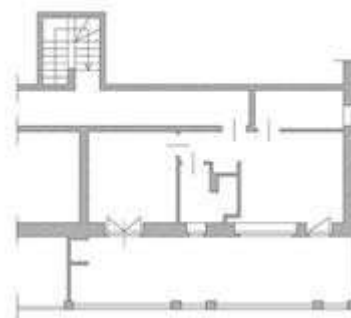
(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122)

L'immobile risulta **conforme**.



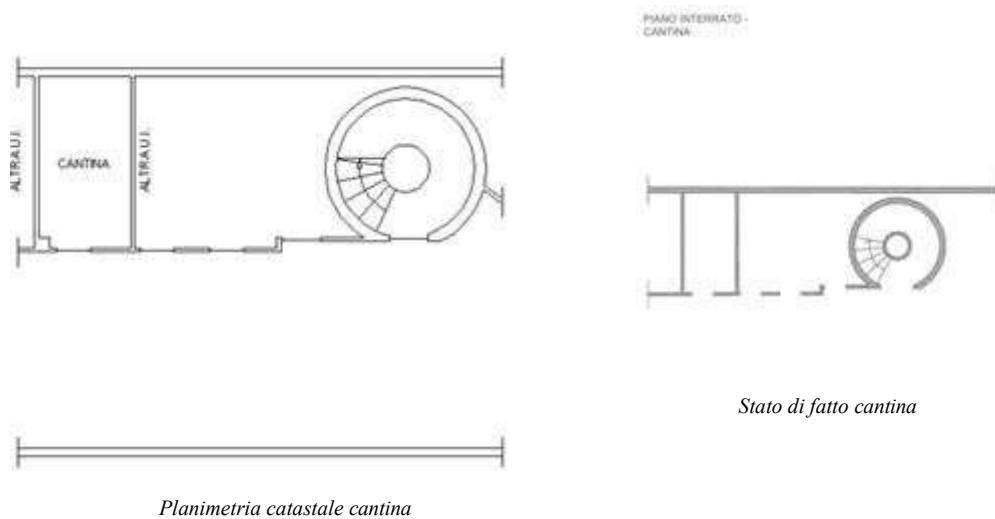
Planimetria catastale alloggio

PIANO PRIMO - ALLOGGIO



Stato di fatto alloggio

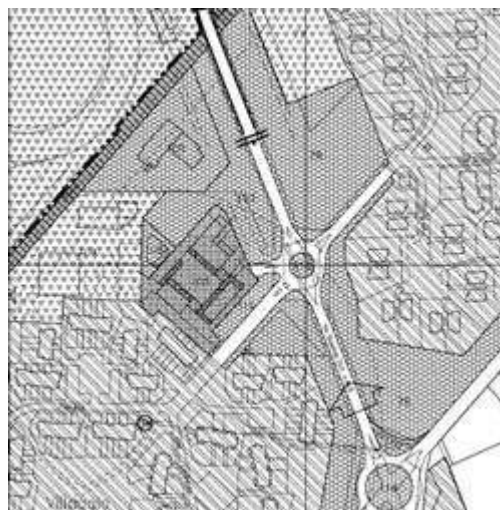




8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122 – PRGC, Regolamenti comunali)

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto dal PRGC area 107

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: artt. 2650 e seguenti del Codice Civile)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VINOVO VIALE PIEMONTE 0 INT. 14

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VINOVO Viale Piemonte 0 int. 14, della superficie commerciale di **68,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio sito al piano primo del centro commerciale DEGA sito in viale Piemonte numero civico 0 interno 14.

Il centro commerciale "DEGA" è costituito da tre corpi di fabbrica, un cortile comune, due zone di ingresso, una piazzetta centrale e tre porticati esterni (Foto 1-2, 22-24, 26). Al piano terra sono presenti prevalentemente attività commerciali e di ristorazione.

L'alloggio ha accesso dalla piazzetta centrale tramite un vano scala senza ascensore e disimpegno comune (Foto 2-4). E' composto da un tinello con adiacente cucinino (Foto 6-11), disimpegno (Foto 5 e 14), camera (Foto 18-19) e bagno (Foto 15-18). Tutti i locali ad eccezione del cucinino prospettano su un ampio terrazzo verandato (Foto 20-21) che si affaccia sulla piazzetta centrale del complesso commerciale (Foto 25-26).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 14, scala 0/14, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1467 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Viale Piemonte 0, 10048, Vinovo (TO), piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: alloggio distinto come "alloggio 35" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio confinante con: alloggio 32, pianerottolo, alloggio 34 ed area comune; cantina distinta come "cantina 47" confinante con: cantina 46, corridoio comune, locale 48 e sottosuolo area comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



Prospetto esterno con accesso al centro commerciale



Prospetto sulla piazzetta centrale





Vano scala



Soggiorno/tinello



Terrazzo



Prospetto esterno con veranda

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Nichelino, Stupinigi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Naturale di Stupinigi.

SERVIZI

scuola media inferiore
scuola elementare
scuola media superiore
biblioteca
centro commerciale
negozi al dettaglio
municipio



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m



tangenziale distante 3 km
autobus distante 500 m

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'immobile avviene attraverso uno stretto vano scala e lungo corridoio comune (Foto 3-4). Un piccolo ingresso/disimpegno (Foto 5 e 14) consente l'accesso a sinistra al tinello/soggiorno (Foto 6-9) e al cucinino (Foto 10-13), a destra al bagno (Foto 15-17) e alla camera (Foto 18-19). Il tinello e la camera accedono ad un ampio terrazzo verandato (Foto 20-21). Cantina di pertinenza (Foto 34). Si precisa che non è stato possibile entrare nella cantina a causa dell'indisponibilità delle chiavi. Le misure rilevate sono state dedotte dal rilievo esterno.

Le finiture dell'immobile sono:

- porta caposala in legno con serratura rinforzata (foto 5)
- infissi esterni in alluminio con vetrocamera (foto 30)
- oscuranti con avvolgibile in pvc (foto 27)
- zanzariere in alluminio (foto 28)
- infissi interni in legno (foto 31)
- pavimento del terrazzo esterni in piastrelle di gres porcellanato (foto 29)
- pavimento tinello, cucina e disimpegno in gres porcellanato (foto 13)
- pavimento camera in parquet di legno a piccoli listelli (foto 19)
- rivestimento cucina in gres ceramico con piastrelle decorative (foto 12)
- rivestimento bagno in gres porcellanato (foto 16)
- pavimento bagno in gres porcellanato (foto 17)
- riscaldamento autonomo a radiatori in ghisa (foto 32) con caldaia a metano attualmente fuori uso per perdita di gas dell'impianto (dichiarazione dell'esecutato)





Ingresso/disimpegno



Cucinino



Camera



Bagno





Infissi esterni



Infissi interni

CLASSE ENERGETICA:



[216,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20161065960018 registrata in data 19/10/2016

CONSISTENZA:

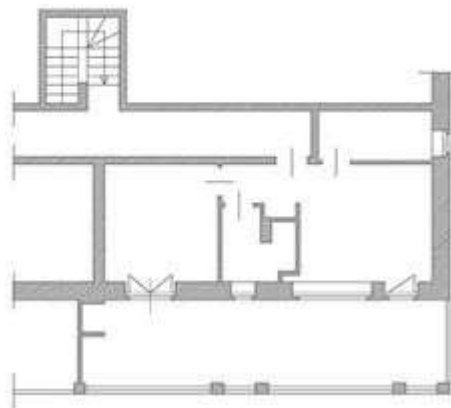
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	45,00	x	100 %	=	45,00
Terrazzo verandato	27,00	x	80 %	=	21,60
Cantina	8,00	x	20 %	=	1,60
Totale:	80,00				68,20

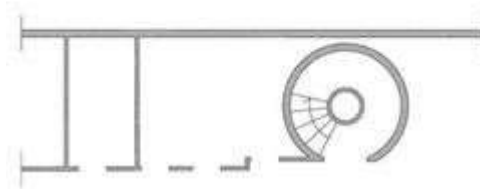


PIANO PRIMO - ALLOGGIO



Planimetria alloggio

PIANO INTERRATO -
CANTINA



Planimetria cantina

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: 30/04/2026

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Alloggio, posto al primo piano dello stabile, ristrutturato, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/living, cucinino, bagno, balcone e soffitta

Indirizzo: Viale Piemonte 0 int. 9 - Vinovo - Complesso DEGA

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 80.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Distanza: 40.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2026

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Alloggio, posto al primo piano dello stabile, ristrutturato, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/living, camera, bagno e soffitta

Indirizzo: Viale Piemonte 0 int. 9 - Vinovo - Complesso DEGA



Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.846,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 96.000,00 pari a 1.476,92 Euro/mq

Distanza: 40.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato è stato seguito il metodo di stima "MCA – Market Comparison Approach" – vale a dire con approccio alla comparazione diretta di mercato – che rappresenta il tipo standard estimativo internazionale più utilizzato. Tutte le indagini ed analisi di mercato eseguite per la stima sono ricavate da fonti certe e documentabili, ma occorre precisare che il metodo MCA si basa sulla campionatura di prezzi effettivi di vendita di cui si conoscono in dettaglio le specifiche caratteristiche tecniche, quali la superficie principale, le superfici accessorie coperte e scoperte, il livello di piano, lo stato di manutenzione, l'affaccio.

Nel nostro Paese, invece, la consuetudine e le norme sulla privacy rendono difficile l'accesso a tali dati. Ne consegue, che l'operazione viene eseguita sugli unici dati effettivamente disponibili, ovvero le inserzioni di compravendita immobiliare, che riportano i prezzi di offerta e non i prezzi effettivi di realizzo.

Questa circostanza viene comunque superata applicando la cosiddetta "alea di contrattazione", un parametro che definisce la differenza media statistica tra i prezzi di offerta e i prezzi effettivi di vendita, che nella fattispecie viene individuata pari al 20% del valore offerto.

Nel caso in esame si tratta di un immobile particolare che si differenzia dagli immobili tipici della zona costituiti prevalentemente da villette.

Sono stati trovati, però, due annunci immobiliari relativi ad alloggi che appartengono allo stesso complesso, il centro commerciale DEGA. Gli annunci propongono un monolocale di 40 mq e un bilocale di 65 mq entrambi ristrutturati ma con finiture piuttosto simili all'alloggio oggetto di esecuzione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	80.000,00	96.000,00
Consistenza	68,20	40,00	65,00
Data [mesi]	0	1,00	2,00
Prezzo unitario	-	2.500,00	1.846,15
Stato di conservazione	5,00	6,00	6,00
Presenza di balcone/terrazza	1,00	1,00	0,00
Presenza di cucinino	1,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.476,92	1.476,92
Stato di conservazione		40.000,00	40.000,00
Presenza di balcone/terrazza	15 %	12.000,00	14.400,00
Presenza di cucinino	10 %	8.000,00	9.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		80.000,00	96.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		41.649,23	4.726,15
Stato di conservazione		-40.000,00	-40.000,00
Presenza di balcone/terrazza		0,00	14.400,00
Presenza di cucinino		0,00	9.600,00
Prezzo corretto		81.649,23	84.726,15

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **83.187,69**

Divergenza: 3,63% < **5%**

Il valore medio minimo di mercato che risulta dalla comparazione MCA è stato confrontato con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate relativamente all'area di Vinovo "DEGA IPPODROMO, TETTI BORNO", definiti ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/12/2006 n.296. E' emerso che nel II semestre del 2025 il valore di mercato riferito ad abitazioni di tipo civile in stato di conservazione "normale" si è attestato su valori che vanno da 970,00 €/mq a 1.450,00 €/mq, con valore medio pari a 1.210,00 €/mq.

Il valore ottenuto dalla stima, pari a 1.219,76 €/mq, rientra perfettamente nei parametri indicati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,20 x 1.219,76 = **83.187,63**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.187,63

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.187,63

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato è seguito il metodo di stima "MCA – Market Comparison Approach" – vale a dire con approccio alla comparazione diretta di mercato – ma si precisa che è stato possibile rilevare transazioni effettivamente completate nell'ultimo anno nell'area in cui è ubicato l'immobile.

I valori di riferimento sono quelli proposti dalle inserzioni di compravendita immobiliare attualmente disponibili che si riferiscono ad immobili della medesima tipologia e ubicati in prossimità dell'immobile oggetto di causa.

Le inserzioni pubblicitarie, tuttavia, riportano i prezzi di offerta e non i prezzi effettivi di realizzo.



Questa circostanza può essere superata applicando l'alea di contrattazione, un parametro numerico che definisce la differenza media statistica tra i prezzi di offerta ed i prezzi effettivi di vendita, che nella fattispecie è stata individuata pari al 20% del valore offerto.

Il valore di mercato così determinato è stato poi confrontato con i valori unitari medi proposti dall'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vinovo, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Vinovo, agenzie: Immobiliare.it, Tecnorete, Casabase Immobiliare, Cas@line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	68,20	0,00	83.187,63	83.187,63
				83.187,63 €	83.187,63 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è allo stato di fatto comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.187,63**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 8.318,76**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

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: **€. 74.539,87**



data 31/05/2026

il tecnico incaricato
Adriana Storti

