



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO -



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



**RGE 220/2024**



G.E. Dott.ssa DEMARIA PAOLA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Procedura promossa da:

DOVALUE S.P.A.



Debitori: "A1" e "A2"



Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



Immobile pignorato:

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE  
in Torino, Corso Vercelli n. 276



TECNICO INCARICATO:

**arch. Monica Colonna**

email: [architettomonicacolonna@gmail.com](mailto:architettomonicacolonna@gmail.com)

PEC: [monica.colonna@architettitorinopec.it](mailto:monica.colonna@architettitorinopec.it)





## PROSPETTO RIEPILOGATIVO

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia e consistenza:                          | <b>alloggio</b> al piano terzo (quarto fuori terra) composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, camera e bagno con <b>cantina</b> pertinenziale                                                       |
| Indirizzo:                                        | Torino, Corso Vercelli n. 276                                                                                                                                                                                           |
| Identificativo catastale:                         | Catasto Fabbricati del Comune di Torino, foglio 1050, particella n. 133, subalterno 16                                                                                                                                  |
| Diritto reale e quota pignorata:                  | PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000                                                                                                                                                                                         |
| Titolo di provenienza:                            | Atto di compravendita a rogito Notaio De Giovanni Stefano del 12/01/2005, trascritto il giorno 26/01/2005 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 2854 /1721 |
| Formalità da cancellare:                          |                                                                                                                                                                                                                         |
| ISCRIZIONI:                                       | Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 26/01/2005 ai numeri 2855/599 contro “A2” e “A1”                                             |
| TRASCRIZIONI:                                     | Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 05/04/2024 ai numeri 13737/10857                                             |
| Stato di occupazione alla data del sopralluogo:   | occupato da un conduttore in virtù di contratto di locazione registrato il 13/06/2022, con n. 001921 – serie 3T                                                                                                         |
| Amministratore di condominio e/o delle proprietà: | STUDIO CORZANI E SCULLI S.R.L.<br>Collegno (TO), Via Meana n. 11 - tel.011/4160455<br>corzaniescullisrl@legalmail.com                                                                                                   |
| Valore di mercato stimato:                        | <b>€ 54.000</b> (euro cinquantaquattromila)                                                                                                                                                                             |
| Valore con adeguamenti e correzioni di stima:     | <b>€ 51.000</b> (euro cinquantunomila)                                                                                                                                                                                  |



|      |                                                                                                            |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.....                                                  | 4  |
| 2.   | ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....                                                                      | 5  |
| 3.   | DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO:.....                                                                       | 5  |
| 4.   | STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....                                                          | 7  |
| 5.   | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....                                                                           | 7  |
| 5.2. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....                                    | 7  |
| 5.3. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA .....                             | 8  |
| 6.   | SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....                                                                       | 8  |
| 7.   | PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....                                                           | 9  |
| 7.2  | PRATICHE EDILIZIE .....                                                                                    | 9  |
| 7.3  | SITUAZIONE URBANISTICA.....                                                                                | 9  |
| 8.   | REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... | 9  |
| 8.2  | CONFORMITÀ EDILIZIA.....                                                                                   | 9  |
| 8.3  | CONFORMITÀ CATASTALE .....                                                                                 | 11 |
| 8.4  | CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ .....                                               | 12 |
| 8.5  | DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' .....                                                                          | 12 |
| 8.6  | ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....                                                                   | 12 |
| 9.   | VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA.....                                                          | 12 |
| 10.  | APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO) .....              | 16 |
| ▪    | ALLEGATI:.....                                                                                             | 16 |

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
RGE 220/2024

**BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 05/04/2024 ai numeri RG 13737 RP 10857 a favore di SESTANTE FINANCE S.R.L. sono stati impegnati:

**A** **Unità immobiliare residenziale** sita in Torino, Corso Vercelli n. 276, della superficie catastale di mq **58,00**

per la quota di 1/2 di proprietà intestata a "A1" nata a \*\*\* il \*\*\*, C.F. attuale \*\*\* (in sostituzione di \*\*\*), in comunione legale dei beni con "A2"

per la quota di 1/2 di proprietà intestata a "A2" nato a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, in comunione legale dei beni con "A1"

L'unità immobiliare pignorata fa parte di edificio condominiale con ingresso da Corso Vercelli n. 276, elevato a otto piani fuori terra oltre ad un piano arretrato, uno seminterrato ed uno sotterraneo, interamente destinato ad uso abitazione, uffici e cantine;

il bene pignorato è costituito da:

- **alloggio** al piano terzo (quarto fuori terra) composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, camera e bagno distinto con il numero "303" nelle tabelle di ripartizione spese e nella planimetria del piano allegate al Regolamento di condominio;
- **cantina** al primo piano interrato distinta con il numero "3" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di condominio sopra citato.

L'intero edificio sviluppa 9 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato e a quello interrato ed è stato costruito nel 1960.

**• IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- Catasto fabbricati del Comune di Torino, **foglio 1050 particella 133 subalterno 16**, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 58, totale escluse aree scoperte mq 56, rendita 278,89 Euro, derivante per variazione per bonifica identificativo catastale del 04/06/2013 in atti dal 04/06/2013 (Pratica n. 105946.1/2013) dal **foglio 20 particella 345 subalterno 16**.

- Indirizzo catastale: Corso Vercelli n. 276, piano S2-3

- Intestazione:

"A1" nata in \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con "A2"

"A2" nato in \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in comunione legale dei beni

con "A1"

- Coerenze alloggio: vano scala e pianerottolo condominiale, altra unità immobiliare del piano, passaggio privato, Corso Vercelli, altra unità immobiliare.
- Coerenze cantina: corridoio comune, altra cantina, sottoscala comune, altra cantina.

[allegato 2]

Si precisa che la cantina utilizzata dai proprietari corrisponde a quella indicata nella scheda catastale e nell'atto di provenienza.

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal Certificato Ipotecario presente nel Fascicolo, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si evince che alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare oggetto della presente relazione era di proprietà dei Sig.ri "A1" e "A2" per la quota di 1/2 ciascuno.

### • ATTUALE PROPRIETARIO

"A1" (oggi – 12/01/2005) nata a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, proprietaria per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con "A2",

"A2" (oggi – 12/01/2005) nato a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con "A1", in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio De Giovanni Stefano del 12/01/2005 repertorio n. 3208/408, trascritto il 26/01/2005 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 2854 RP 1721

contro "B".

[allegato 3].

### • PRECEDENTI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2004 – 2024)

"B" (12/01/2005 – 19/01/2000) nata a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, proprietaria per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio Ioli Giovanna del 19/01/2000, repertorio n. 39584, trascritto a favore il giorno 04/02/2000 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 3540 RP 2109

sede in

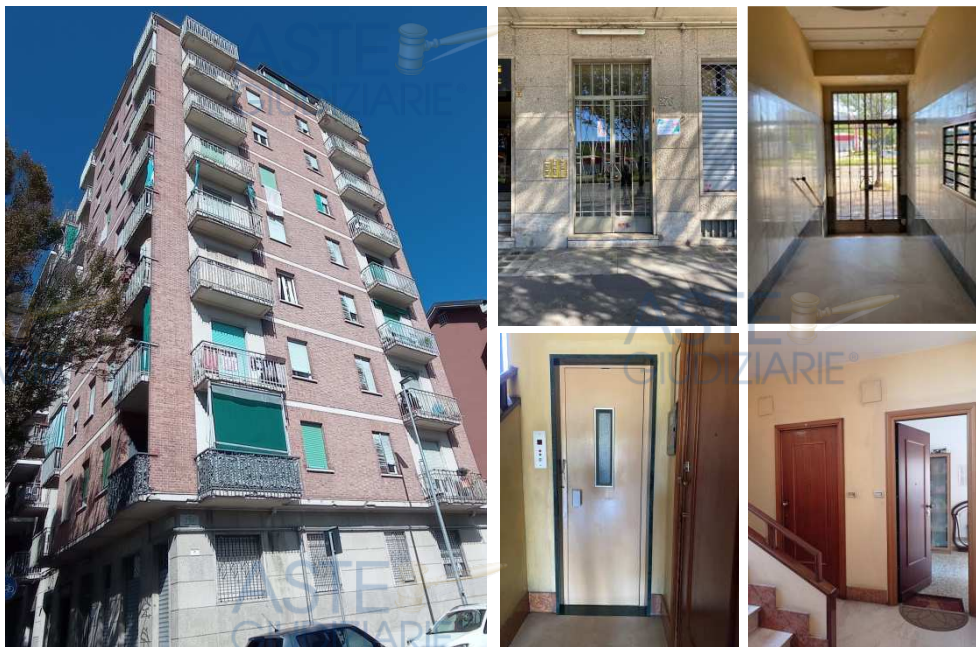
"C", con sede in \*\*\*, C.F. \*\*\*. Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di compravendita era identificata al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella n. 345, subalterno 16.

## 3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO:

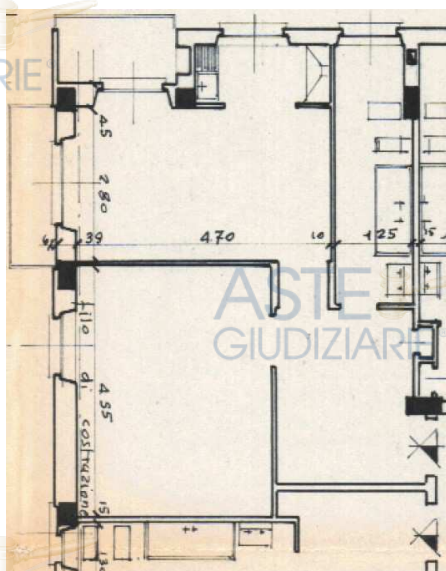
L'unità immobiliare pignorata fa parte di complesso condominiale con ingresso da Corso Vercelli n. 276 elevato a otto piani fuori terra oltre ad un piano arretrato, uno seminterrato ed uno sotterraneo,

interamente destinati ad uso abitazione, magazzini, uffici e cantine. Il complesso è stato realizzato nel 1960.

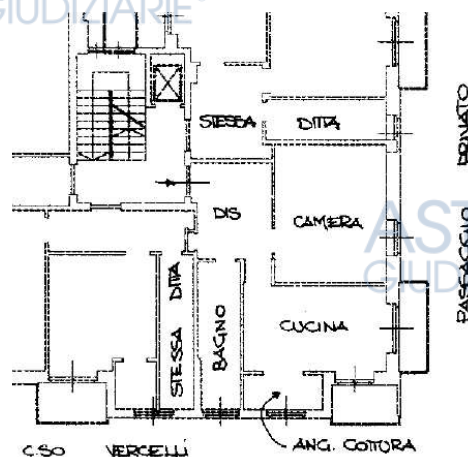
La struttura del fabbricato è in cemento armato ed i tamponamenti esterni sono in muratura intonacata con balconi, alternati alle finestre, in sporgenza rispetto al filo di facciata. E' presente l'ascensore.



L'alloggio oggetto di pignoramento è al piano terzo (quarto fuori terra), ha accesso dall'androne pedonale e dal vano scala comune ed è costituito dall'ingresso su cui si aprono tutti i locali dell'appartamento: la cucina con angolo cottura, di mq 16 circa, affacciata sui due balconi lato cortile e strada, il bagno con finestra (di mq 6 circa), la camera di mq 16,5 circa con portafinestra e balcone sul cortile.



stralcio ultima planimetria autorizzata in Comune



stralcio planimetria catastale alloggio

I pavimenti sono in graniglia in ingresso e cucina, in legno nella camera, in ceramica in bagno, i

rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica, i serramenti interni sono in legno e vetro, quelli esterni sono in legno con vetro semplice, il portoncino di ingresso è blindato; il riscaldamento è centralizzato con termosifoni in ghisa privi di valvole termostatiche e l'acqua calda è prodotta mediante boiler a gas posizionato sul balcone..

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è risultata in discrete condizioni di manutenzione in quanto oggetto di intervento di ristrutturazione circa vent'anni fa.

Si precisa che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità immobiliare pignorata, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura condominiale.

Sulla base della planimetria catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'appartamento risulta avere una superficie netta calpestabile totale di mq 46

Completa la proprietà la cantina sita al piano interrato di superficie pari a mq 3 circa.  
[allegato 1]

#### 4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/10/2024, relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento, è risultato che in capo all'esecutato "A2" è intestato, come dante causa, un contratto di locazione registrato il 13/06/2022, con n. 001921 - serie 3T.

La durata del contratto è di anni 4 rinnovabili per altri 4 in assenza di disdetta formale a partire dal 01/06/2022 con scadenza al 31/05/2026; il canone stabilito è pari ad € 4.200 annui da corrispondere in rate mensili di € 350 scadenti ciascuna il 5 del mese, oltre ad € 50 mensili per spese condominiali.

Tale contratto, essendo stato registrato in data antecedente a quella della trascrizione del pignoramento, risulta opponibile.  
[allegato 4]

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.2.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Nessuna**

5.2.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:

**Nessuna**

5.2.3. Atti di asservimento urbanistico:

**Nessuno**

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dell'unità immobiliare pignorata.

5.2.4. Altre limitazioni d'uso: Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

**Nessuno**

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata (**Catasto terreni, foglio 20, n. 345**).

#### 5.2.5. Vincoli di natura condominiale

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio, dal quale si evince che all'alloggio spettano:

- millesimi 25 di comproprietà sulle spese generali (Tabella A)
- millesimi 25 sulle spese relative alle utenze generali (Tabella A)
- millesimi 26 sulle spese relative all'ascensore (Tabella B)
- consumo acqua conteggiato a persona

Dal riparto riscaldamento si evince che all'alloggio spettano:

- millesimi 159 per il riscaldamento (Tabella C)

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 5].

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

#### 5.3.1. ISCRIZIONI

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 26/01/2005 ai numeri RG 2855 RP 599, a favore di MELIORBANCA S.P.A., contro "A2" e "A1" per il complessivo diritto di piena proprietà e la quota di 1/2 ciascuno.

Importo ipoteca: € 250.000.

Importo capitale: € 100.000.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione ammonta allo 0,5% sul valore minore tra l'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione (con minimo di € 40.000) relativamente all'imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria.

#### 5.3.2. TRASCRIZIONI

**Pignoramento immobiliare**, trascritto il 05/04/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 13737 RP 10857, a favore di SESTANTE FINANCE S.R.L. S.P.A., contro "A2" e "A1" per il complessivo diritto di piena proprietà e la quota di 1/2 ciascuno.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

#### 5.3.3. Altre trascrizioni:

**Nessuna**

#### 5.3.4. Altre limitazioni d'uso:

**Nessuna**

### 6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (preventivo 2024): € 1.114,95

Spese annue per il riscaldamento (preventivo 2024): € 1.320,44

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

(comunicate dall'Amministratore):  
[allegato 8]

€ 6.840,25

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sull'immobile.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.2 PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza risultano presenti le seguenti pratiche:

**Licenza Edilizia n. 3372 del 03/10/1959** (protocollo n. 1957 1 50475 del 10/08/1957) per la realizzazione di nuovo edificio residenziale a nove piani fuori terra.

**Licenza Edilizia n. 2886 del 03/08/1961** (protocollo n. 1961 1 80158 del 17/04/1961) per la realizzazione di variante.

**Licenza Edilizia n. 2181 del 23/07/1963** (protocollo n. 1963 1 20016 del 01/02/1963) per la realizzazione di variante.

[allegato 6]

### 7.3 SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001 non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo l'oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

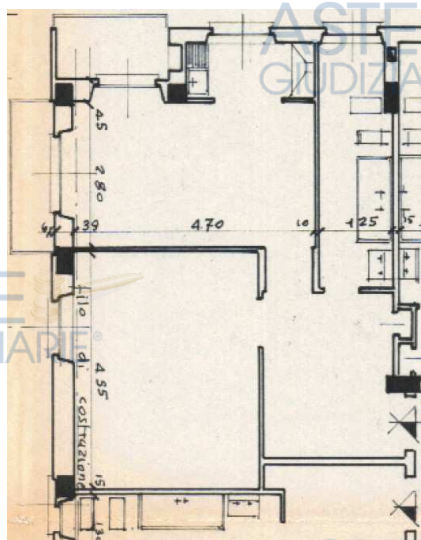
## 8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

### 8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

alloggio

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare pignorata è conforme alla planimetria autorizzativa comunale raffigurata nelle due pratiche di variante.

L'immobile risulta quindi **conforme**.

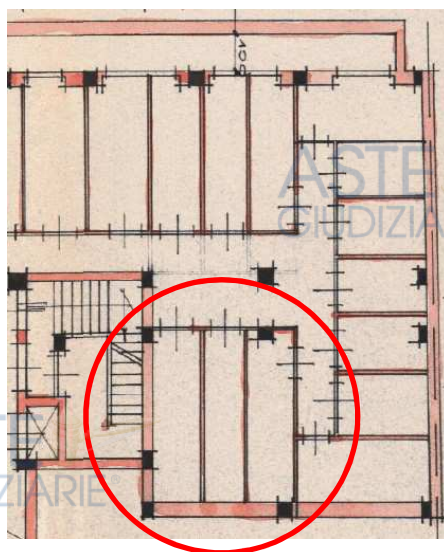


*alloggio - stato autorizzato*

#### cantina

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale della cantina di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata non è raffigurato nelle planimetrie delle due varianti sopra citate.

Dall'analisi della documentazione edilizia emerge infatti che il piano sotterraneo è raffigurato solo nell'elaborato grafico allegato alla prima Licenza edilizia (protocollo n. 1957 1 50475 del 10/08/1957) ed ha disposizione planimetrica coerente con il primo progetto del fabbricato.



*piano sotterraneo - stato raffigurato nella planimetria allegata alla Licenza edilizia del 1957*

Diversamente, gli allegati alle due varianti, rispettivamente del 1961 e del 1963, citano il piano sotterraneo (ad esempio nella Relazione strutturale) ma non lo raffigurano ed anche la Licenza di Agibilità, rilasciata il 07/02/1964, non lo descrive.

Infine, dall'analisi di altre pratiche edilizie che riguardano l'intero fabbricato (per autorizzare l'intercapedine e/o altro) non è emersa la presenza della planimetria del piano interrato con la disposizione attuale dei locali cantina, al contrario correttamente rappresentati nella planimetria catastale di impianto.

presentare una pratica c  
n sanatoria per esatta ra

bbiliare (€ 400  
onorario viene

La visura storica  
alloggio

tato in atti.

**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

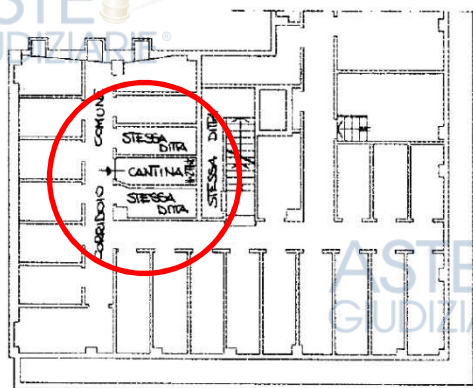
**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
PAGINA 11 di 16



Technica incognita: e

#### 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

nessuna difformità

#### 8.5 DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino risulta depositata la seguente richiesta di agibilità:

**Autorizzazione all'abitabilità/agibilità n. 58 del 07/02/1964** (protocollo n. 1962-2-90006 del 21/03/1962).

[allegato 6]

#### 8.6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l'alloggio oggetto di pignoramento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica anche se nel Contratto di locazione è indicata la presenza dell'Attestato (però non allegato).

### 9. VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

#### SVILUPPO VALUTAZIONE

Al fine di valutare il valore dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione si è ritenuto di procedere adottando il metodo del Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

Tale Metodo di Stima si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle unità immobiliari 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 percentuale assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima, comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, in funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. Nella normale pratica estimativa la valutazione si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a circa il 6%.

Nel caso specifico sono stati considerati 3 immobili la cui offerta economica di vendita deriva da annunci reperibili sul mercato immobiliare, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche parzialmente simili, stato di manutenzione uguale e/o diverso, qualità architettonica simile e/o dissimile localizzati nella zona di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile si è inoltre fatto riferimento alle Banche Dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare).

#### 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**

Vani Principali

56,00

x

100 %

=

56,00

Balcone

5,00

x

30 %

=

1,25

Cantina

4,00

x

25 %

=

1,00

**Totale:**

**65,00**

**58,25**

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte:

annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione:

04/11/2024

Indirizzo:

Torino, Corso Vercelli n. 248

Superfici principali e secondarie:

55 mq

Prezzo richiesto:

79.000 pari a 1.436 Euro/mq

Sconto trattativa:

10 %

Prezzo presunto di vendita:

71.100 pari a 1.293 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte:

annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione:

31/07/2024

Indirizzo:

Torino, Via Cena n. 2

Superfici principali e secondarie:

63 mq

Prezzo richiesto:

65.000 pari a 1.032 Euro/mq

Sconto trattativa:

10 %

Prezzo presunto di vendita:

58.500 pari a 929 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte:

annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione:

17/09/2024

Indirizzo:

Torino, Via Cena n. 2

Superfici principali e secondarie:

63 mq

Prezzo richiesto:

65.000 pari a 1.032 Euro/mq

Sconto trattativa:

10 %

Prezzo presunto di vendita:

58.500 pari a 929 Euro/mq

**Indirizzo:** Torino, Corso Vercelli n. 276  
**Superfici principali e secondarie:** 56 mq  
**Prezzo richiesto:** 59.000 pari a 1.054 Euro/mq  
**Sconto trattativa:** 10 %  
**Prezzo presunto di vendita:** 53.100 pari a 948 Euro/mq

#### BANCHE DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per le abitazioni nella zona "Corona nord-ovest" o identificata come "Barriera di Milano"

- l'OMI propone per le unità immobiliari residenziali di tipo economico in stato conservativo normale un valore di vendita che varia da €/mq 710 a €/mq 1.050
- il Borsino Immobiliare propone per le abitazioni in stabili di fascia media (di qualità pari alla media di zona) un valore che varia da €/mq 1.115 a €/mq 1.756 con una media di €/mq 1.436
- l'Osservatorio immobiliare della FIAIP per gli appartamenti in buono stato/abitabili propone un valore che varia da €/mq 930 a €/mq 1.270.

#### SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

|                                                    |                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balconi                                            | 30% della superficie principale; non essendo possibile scorporare la metratura dei balconi dalla superficie commerciale indicata negli annunci immobiliari non se ne è tenuto conto   |
| Cantina                                            | 25% della superficie principale; non essendo possibile scorporare la metratura della cantina dalla superficie commerciale indicata negli annunci immobiliari non se ne è tenuto conto |
| Livello di piano                                   | 1% del prezzo all'aumentare del piano                                                                                                                                                 |
| Data - rivalutazione                               | - 3% annuo                                                                                                                                                                            |
| Stato di manutenzione                              | € 200/mq per passare da un valore al successivo della scala utilizzata (1 scadente, 2 trascurato, 3 normale, 4 buono, 5 ottimo)                                                       |
| Zona (rispetto alla U.I. da valutare)              | 1% del prezzo al variare della zona (0 stessa zona, +1 zona migliore, +2 ..., -1 zona peggiore, -2 ...)                                                                               |
| Qualità edificato (rispetto alla U.I. da valutare) | 3% del prezzo al variare della qualità (0 stessa qualità, +1 qualità migliore, +2 ..., -1 qualità peggiore, -2% ...)                                                                  |

## TABELLA DEI DATI

| PREZZO E CARATTERISTICHE                   | Comparabile 1   | Comparabile 2   | Comparabile 3   | U.I. da stimare    |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Prezzo unico rilevato                      | € 79000         | 65000           | 59000           |                    |
| Data rilevamento                           | 04/11/2024      | 31/07/2024      | 17/09/2024      |                    |
| Sconto trattativa                          | 10%             | 10%             | 10%             |                    |
| <b>Prezzo presunto di vendita</b>          | <b>€ 71.100</b> | <b>€ 58.500</b> | <b>€ 53.100</b> | <b>DA VALUTARE</b> |
| Superficie vani principali                 |                 |                 |                 | 56,00              |
| Superficie balconi                         |                 |                 |                 | 5,00               |
| Superficie cantina                         |                 |                 |                 | 4,00               |
| <b>Superficie commerciale</b>              | <b>55 mq</b>    | <b>63 mq</b>    | <b>56 mq</b>    | <b>58 mq</b>       |
| Prezzo unitario                            | € 1.293         | € 929           | € 948           |                    |
| Livello di piano fuori terra (fuori terra) | 5               | 2               | 7               | 4                  |
| Stato di manutenzione                      | 4               | 2               | 2               | 2                  |
| Zona                                       | 0               | 0               | 0               | 0                  |
| Qualità edificio                           | 0               | 0               | 0               | 0                  |

|                        |                   |              |           |         |                         |                   |
|------------------------|-------------------|--------------|-----------|---------|-------------------------|-------------------|
| COMPARABILE 1          | Sup. comm.        | 55 mq        | Prezzo mq | € 1.293 |                         |                   |
| COMPARABILE 2          | Sup. comm.        | 63 mq        | Prezzo mq | € 929   |                         |                   |
| COMPARABILE 3          | Sup. comm.        | 56 mq        | Prezzo mq | € 948   |                         |                   |
| <b>U.I. DA STIMARE</b> | <b>Sup. comm.</b> | <b>58 mq</b> |           |         | <b>Prezzo marginale</b> | <b>€ 1.056,50</b> |

|                                                | TABELLA DEI PREZZI MARGINALI |            |            | TABELLA DI VALUTAZIONE |                                 |                     |
|------------------------------------------------|------------------------------|------------|------------|------------------------|---------------------------------|---------------------|
|                                                | Comp. 1                      | Comp. 2    | Comp. 3    | Comp. 1                | Comp. 2                         | Comp. 3             |
| Prezzo                                         |                              |            |            | € 71.100               | € 58.500                        | € 53.100            |
| Data rilevamento                               | € 177,75                     | € 146,25   | € 132,75   | /                      | € 585,00                        | € 265,50            |
| Superficie commerciale                         | € 1.056,50                   | € 1.056,50 | € 1.056,50 | € 3.169,51             | -€ 5.282,52                     | € 2.113,01          |
| Superficie balconi                             | € 316,95                     | € 316,95   | € 316,95   | non scorporabile       | non scorporabile                | non scorporabile    |
| Superficie cantina                             | € 264,13                     | € 264,13   | € 264,13   | non scorporabile       | non scorporabile                | non scorporabile    |
| Livello di piano                               | € 675,45                     | € 573,30   | € 493,83   | -€ 675,45              | € 1.146,60                      | -€ 1.481,49         |
| Stato di manutenzione                          | € 200,00                     | € 200,00   | € 200,00   | -€ 22.000,00           | € 0,00                          | € 0,00              |
| Zona                                           | € 711,00                     | € 585,00   | € 531,00   | € 0,00                 | € 0,00                          | € 0,00              |
| Qualità edificato                              | € 2.133,00                   | € 1.755,00 | € 1.593,00 | € 0,00                 | € 0,00                          | € 0,00              |
| <b>PREZZO CORRETTO</b>                         |                              |            |            | <b>€ 51.594,06</b>     | <b>€ 54.949,08</b>              | <b>€ 53.997,02</b>  |
| <b>Divergenza % assoluta</b>                   |                              |            |            | <b>6,11%</b>           |                                 | <b>(verificato)</b> |
| <b>VALORE DI MERCATO</b>                       |                              |            |            |                        | <b>€ 53.513</b>                 |                     |
| <b>Valore unitario per superficie valutata</b> |                              |            |            |                        | <b>€ 53.513 / 58 mq = € 923</b> |                     |

Considerato lo stato di manutenzione discreto dell'unità immobiliare, le dotazioni impiantistiche e le finiture

considerato lo stato complessivo del fabbricato,

considerato il piano terzo (quarto fuori terra), la presenza di due balconi, l'esposizione e la presenza della cantina,

considerata la presenza di oneri di regolarizzazione edilizia (presumibilmente pari a € 1.100 circa),

considerata la presenza di oneri condominiali insoluti (pari a € 6.840,25),

considerata la superficie commerciale complessiva calcolata

si propone di utilizzare il valore unitario di €/mq 950.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

|                                                |       |   |        |   |   |           |
|------------------------------------------------|-------|---|--------|---|---|-----------|
| Alloggio con cantina:                          | 58,00 | x | 950,00 | = | € | 55.100,00 |
| Spese di regolarizzazione edilizia e catastale |       |   |        |   | € | 1.100,00  |

#### VALORE DI MERCATO (OMV) DELL'IMMOBILE

|                                                                                  |   |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
| nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà) | € | 54.000,00 |
|----------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

|                                                                                                                               |   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova                                             | € | 54.000,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi                                                                  | € | 2.700,00  |
| Arrotondamento (per difetto)                                                                                                  | € | 300,00    |
| Valore di Vendita Giudiziarica dell'immobile al netto delle decurtazioni<br>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | € | 51.000,00 |

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

Dai documenti esaminati non sussistono presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non risulta un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Grugliasco, 12/11/2024

il tecnico incaricato



#### ■ ALLEGATI:

- 1 – documentazione fotografica
- 2 – documentazione catastale
- 3 – atto di provenienza
- 4 – contratto di locazione
- 5 – regolamento di condominio
- 6 – documentazione edilizia
- 7 – spese condominiali (come comunicate dall'Amministratore dello stabile)
- 8 – planimetria attuale immobile
- 9 – certificati di residenza dei proprietari