



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

193/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AAAAA

DEBITORE:

BBBBB

GIUDICE:

Dr.ssa Simona GAMBACORTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/07/2026

TECNICO INCARICATO:

Geom. Federica Cosentino

con studio in TORINO (TO) CORSO UNIONE SOVIETICA 91

PEC: federica.cosentino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2026

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

A **Appartamento** sito in RIVOLI via Sestriere 23, della superficie commerciale complessiva di circa **61,00 mq** per la quota di 1/1 della piena proprietà (BBBBB).

La u.i. pignorata è ubicata in un condominio elevato per sei piani fuori terra ed uno interrato, costruito negli anni '60, costituito dai civici 23 e 25 della via Sestriere.

Gli accessi pedonali, rispettivamente civici 23 e 25, avvengono mediante portoncini in metallo e vetro da cui si accede agli androni comuni.

(Rilievo fotografico - foto n° 1, 2, 3)

L'androne del civico 23, ove è ubicata la u.i. pignorata, appare pavimentato con piastrelle in marmo e pareti parzialmente rivestite con perline tipo legno; i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La scala di accesso ai piani risultata pavimentata anch'essa in marmo, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

È presente l'impianto ascensore. Il riscaldamento è centralizzato.

(Rilievo fotografico - foto n° 4, 5, 6)

Identificazione catastale:

- **foglio 15 particella 215 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52, indirizzo catastale: via Sestriere 23, piano 1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà 1/1, derivante da variazione del quadro tariffario del 01.01.1994.

Coerenze: cortile comune a nord, vano scala e altra u.i. ad est, via Sestriere a sud, via Caraglio ad ovest.

(Allegati n° 1, 2, 3 - estratto di mappa NCT, visura e planimetria catastali)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessori, circa	61,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arrotondato):	€ 60.000,00
Data della valutazione:	29/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo la u.i. pignorata risultava occupata da un signore che non ha voluto fornire i propri dati anagrafici e che riferiva di occuparla temporaneamente a titolo gratuito.

Da interrogazione fatta all'A.d.E. infatti non risultano contratti di locazione registrati.

Per quanto sopra, alla data di redazione della perizia, la u.i. pignorata risulta libera.

(Allegato n° 4)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'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. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Da ricerca effettuata sul portale della Regione Piemonte, si riferisce che sul mappale ove è stato costruito il complesso di cui fa parte la u.i. pignorata, non risultano gravami di uso civico.

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

Dai Certificati ipotecari allegati agli atti e da ulteriori verifiche eseguite dalla sottoscritta aggiornate al 29.07.2026 (*Allegato n° 5*) risultano sussistere le seguenti formalità:

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Notaio DDDDD in data 24.11.2023 al n. 112419 di repertorio, iscritta il 21.12.2023 presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 52644/7946, a favore di CCCCC (CCCCC) contro BBBBB (BBBBB).

Capitale: € 80.500,00

Totale: € 120.750,00

Durata: anni 25

La formalità è riferita solamente alla u.i. pignorata, pertanto potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali, circa

€ 40,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni) per ogni subalterno.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulato il 25.03.2026 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO al n. 4928/2026 di repertorio, trascritto il 27.03.2026 presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 13800/10157, a favore di AAAAA (AAAAA) contro BBBBB (BBBBB).

La formalità è riferita solamente alla u.i. pignorata e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali circa

€ 299,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni) per ogni subalterno.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nel regolamento condominiale inviato dall'amministratore p.t. all'art. 2 è indicato che è *esclusa dal condominio l'area destinata a cortile, tinteggiata in colore blu e compresa tra le lettere E-B-B'-E'-E nella planimetria; essa rimane di proprietà della EEEEE la quale potrà usare e utilizzare detta area nel modo che crederà più opportuno*, con ampia facoltà di trasferirla a terzi in tutto o in parte. Coloro che occupano l'edificio condominiale hanno il diritto eccezionale di accedere all'area cortilizia unicamente per raccogliervi gli oggetti caduti.

All'art. 3 è indicato che il sottotetto fa parte delle cose condominiali comuni, eccezione fatta per la soffitta che risulta tinteggiata in colore rosso nella pianta del relativo piano, compresa nella planimetria. Tale soffitta con la relativa scaletta interna di accesso al solaio ed il soprastante terrazzino, rimangono di proprietà della EEEEE che potrà disporne liberamente anche a favore di terzi. La suddetta soffitta non potrà essere venduta separatamente dall'alloggio a cui verrà unita nell'atto di vendita, a meno che l'acquirente sia già un condomino.

All'art. 6 è riportato che è esclusa dal condominio anche l'area destinata a strada, colorata in verde e circoscritta tra le lettere A-E-H-G-C-D-A della planimetria. Detta area, che la SICAV S.p.A. dovrà cedere gratuitamente al Comune di Rivoli, quale sedime delle vie Caraglio e Sestriere, rimane gravata da servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio e non a edificandi a favore dello stabile condominiale.

(Allegato n° 6 da pag. 1 a 24)

Secondo il regolamento di condominio del basso fabbricato in Rivoli, fraz. Cascine Vica, cortile interno agli edifici di via Volturmo 15-17-19-21/A-23/A-25/A, di via Sestriere 23-25-27-29 e di via Caraglio 2-4-6, inviato sempre dall'amministratore p.t., l'area scoperta è assoggettata a servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi veicolo, per l'utilità degli immobili compresi tra via Volturmo, via Sestriere e via Caraglio ed il viale pedonale, nel modo più ampio, con facoltà di fare qualsiasi innovazione sui fondi dominanti. Le stesse servitù, a condizione di reciprocità, esistono a carico delle aree scoperte e delle rampe di discesa degli immobili sopra indicati, per l'utilità del basso fabbricato. Pertanto, tutte le aree ribassate interne agli edifici di via Caraglio, via Sestriere, via Volturmo e via pedonale, concorrono alla formazione di un unico cortile, di uso comune, con divieto di erigere recinzioni, fermo comunque il diritto di proprietà di ciascun condominio sulla propria area.

La manutenzione e la pulizia delle aree scoperte sono a carico dei rispettivi proprietari, indipendentemente dall'uso effettivo di esse. Anche la manutenzione e pulizia delle rampe di discesa sono esclusivamente a carico del condominio di cui fanno parte. [...] Sulle rampe di accesso e nel cortile non potranno mai essere depositate cose di alcun genere, che possano diminuire o comunque rendere meno agevole l'esercizio delle servitù. Sono vietati la sosta, il posteggio ed il lavaggio di autoveicoli sulle aree scoperte. [...] Tra il basso fabbricato e quelli adiacenti sono costituite le servitù di veduta, di sporto e quelle altre servitù che possono acquistarsi per destinazione del padre di famiglia, in conseguenza dello stato in cui si trovano gli immobili; né sono osservate e potranno essere osservate in futuro, le distanze stabilite dalla legge in materia di costruzioni, vedute, tubi, fossi, scavi ed altro, con diritto reciproco di costruire fino al confine comune e di aprire porte e finestre e conseguente costituzione delle relative servitù.

(Allegato n° 6 da pag. 25 a 29)

Nel Regolamento relativo ai CORTILI di proprietà dei condomini di via Sestriere 23-25-27-29, via Volturmo 15-17-19, Via Allende 2-4, via Caraglio 2-4-6 e basso fabbricato interno al cortile, inviato sempre dall'amministratore p.t., all'art. 3 viene indicato che nessuno potrà ingombrare o occupare l'area del cortile e delle rampe se non per il tempo strettamente necessario per operazioni di trasloco, di carico e scarico e per l'esecuzione di lavori di manutenzione e simili nell'unità immobiliare di proprietà, il tutto senza impedire il concorrente uso da parte degli altri condomini.

Sempre all'art. 3 vengono poi elencati i divieti e la pena pecuniaria per i trasgressori. Nel Capo II delle condizioni particolari (pag. 36) viene specificato che è esclusa dal Condominio l'area destinata a cortile che rimane di proprietà piena ed esclusiva della soc. SICAV S.p.A., la quale potrà utilizzare detta area nel modo che crederà più opportuno, con ampia facoltà di trasferirla a terzi in tutto o in parte. Coloro che occupano l'edificio condominiale hanno il diritto eccezionale di accedere all'area cortilizia unicamente per raccogliervi gli oggetti caduti. *(Allegato n° 6 da pag. 30 a 44)*

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nel regolamento di Condominio inviato dall'amministratore p.t. *(Allegato n° 6)*, sono indicati i diritti, i divieti e gli obblighi dei proprietari sulle parti comuni e private, nonché le servitù di cui agli artt. 8, 9, 11, 12, 13, 14, 18, al capo XIII e agli artt. 30, 32, 33.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore p.t. *(Allegato n° 7)* si evince che:

- le spese condominiali medie annue ammontano a € 930,00 circa,
- le spese di riscaldamento medie annue ammontano a € 1.500,00 circa,
- le spese straordinarie deliberate nel 2025 ammontano a € 224,72.

Per tutto quanto sopra le spese non pagate per le ultime due gestioni condominiali ammonterebbero a: € 1.857,68 + € 3.082,07 + € 224,72 = € 5.164,47 s.e.o., salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.

Si fa altresì presente che vi sono saldi a debito per gli esercizi precedenti agli ultimi due, così ripartiti:

- € 795,60 per spese condominiali
 - € 1.117,92 per spese riscaldamento
-

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

BBBBB (BBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà, per atto di compravendita a rogito Notaio DDDDD Rep. 112418 del 24.11.2023, trascritto c/o l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, il 21.12.2023 ai nn. 52643/39951. *(Allegato n° 8)*

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

FFFFF e GGGGG per la quota di 1/2 della proprietà cadauno, per atto di compravendita a rogito Notaio HHHHH Rep. 30086 del 20.06.2018, trascritto c/o l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, il 19.07.2018 ai nn. 21524/30889.

GGGGG per la quota di 1/1 della proprietà, per atto di compravendita a rogito Notaio LLLLL Rep. 108422 del 16.11.2010, trascritto c/o l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, il 19.11.2010 ai nn. 29763/46506.

MMMMM per la quota di 1/1 della proprietà, per atto di compravendita a rogito Notaio IIIII Rep. 67455 del 16.01.2007, trascritto c/o l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, il 30.01.2007 ai nn. 5769/3606.

TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO

NNNNN per la quota di 1/1 della proprietà, per atto di compravendita a rogito Notaio LLLLL Rep. 77440 del 22.07.2002, trascritto c/o l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, il 25.07.2002 ai nn. 32527/22287.

(Allegato n° 9)

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione edilizia e urbanistica è stata acquisita direttamente per il tramite del competente Ufficio Tecnico del Comune di Rivoli, a seguito di formale istanza di accesso agli atti ed evasione della stessa da parte del personale interno.

Pertanto, la scrivente declina ogni responsabilità in ordine ad eventuali incompletezze o carenze nei documenti forniti dal suddetto Ufficio.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 366/1963 del 21.03.1963 per la costruzione di casa civile in via Sestriere angolo via Caraglio (Cascine Vica). *(Allegato n° 10)*

CONCESSIONE EDILIZIA n. 367/1963 del 21.03.1963 per la costruzione di casa civile in via Sestriere angolo via Caraglio. *(Allegato n° 11)*

VARIANTE E n. 14/1965 del 26.01.1965 per costruzione casa di civile abitazione a 6 piani fuori terra (Var. a 367/1963). *(Allegato n° 12)*

LICENZA DI ABITABILITA' del 02.11.1964 *(Allegato n° 13)*

7.2 Situazione urbanistica:

Dalla disamina del P.R.G.C. del Comune di Rivoli si rileva che il mappale in cui è ubicata la u.i. pignorata ricade in:

- area urbanistica R (aree residenziali) – tavola di azionamento (C.2)
 - aree di potenziale ricarica (anfiteatri morenici), fili fissi di costruzione – tavola dei vincoli (C.6.2)
 - classe IIB di pericolosità geomorfologica – carta di sintesi (GB06b)
-

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto alla Variante n. 14/1965 sono state rilevate le seguenti difformità:

- differenze sulle quote interne che rientrerebbero nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01;
 - differenze sulla posizione di alcuni serramenti esterni e del portoncino di ingresso, che potrebbero rientrare – previa verifica accurata – tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 6 bis della L.R. 19/99 ed alla DGR n. 2-4519/2022;
 - nulla si può riferire sulle dimensioni del balcone lato via Caraglio poiché non è stato possibile rilevarlo metricamente a causa dell'inaccessibilità momentanea allo stesso;
 - sul balcone del tinello sono presenti due pannelli laterali in alluminio e vetro che non risultano autorizzati;
 - la distribuzione interna del piano interrato (cantine), rappresentato solo nella pratica n. 367/1963 e non nell'ultima variante n. 14/1965, non corrisponde all'attuale stato dei luoghi. Di conseguenza la cantina di pertinenza della u.i. oggetto di pignoramento non è conforme al progetto reperito.
-

La planimetria catastale, invece, corrisponde in linea di massima allo stato dei luoghi.

Per tutto quanto sopra esposto, previa verifica dettagliata delle tolleranze costruttive – nel caso in cui alcune delle quote non rientrassero nelle stesse – andrà presentata una pratica di sanatoria.

I pannelli del balcone andranno invece rimossi e smaltiti.

L'onorario professionale – sia in caso di verifica delle tolleranze con relativa presentazione di pratica per la dimostrazione delle stesse, sia in caso di necessità di sanatoria – viene quantificato in € 2.000,00 circa oltre oneri di legge, inclusi i diritti di segreteria ed esclusa l'eventuale sanzione da quantificarsi da parte del Comune di Rivoli e, comunque, non inferiore a € 1.032,00.

Il costo per lo smontaggio e lo smaltimento dei pannelli viene quantificato prudenzialmente in € 500,00 oltre oneri di legge.

Per quanto riguarda le difformità inerenti al piano cantine, invece, non rientrando nelle tolleranze costruttive, per le stesse sarà necessario presentare una pratica di sanatoria a livello condominiale e la relativa spesa sarà da suddividere pro quota tra i condòmini.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivoli l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta non conforme salvo verifica delle tolleranze costruttive in cui potrebbero rientrare le difformità (ad eccezione del piano cantine), previo studio e verifica accurata da parte di tecnico incaricato.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme alla destinazione indicata nei progetti approvati.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Gli immobili risultano conformi.

8.5 ALTRE CONFORMITÀ:

Non è stato possibile verificare la conformità ed il corretto funzionamento degli impianti.

Da verifica sul portale SIPEE della Regione Piemonte è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n° 2021 108098 0013 del 29.12.2021 redatto dall'arch. OOOOO. Classe Energetica F, rendimento medio globale 221,38 kWh/m²anno.

(già parte dell' Allegato n° 8)

BENI IN RIVOLI VIA SESTRIERE 23

FABBRICATO USO APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A **Appartamento** sito in RIVOLI via Sestriere 23, della superficie commerciale complessiva di circa **61,00 mq** per la quota di 1/1 della piena proprietà (BBBBB).

La u.i. pignorata è ubicata in un condominio elevato per sei piani fuori terra ed uno interrato, costruito negli anni '60, costituito dai civici 23 e 25 della via Sestriere.

Gli accessi pedonali, rispettivamente civici 23 e 25, avvengono mediante portoncini in metallo e vetro da cui si accede agli atri comuni.

(Rilievo fotografico - foto n° 1, 2, 3)

L'androne del civico 23, ove è ubicata la u.i. pignorata, appare pavimentato con piastrelle in marmo e pareti parzialmente rivestite con perline tipo legno; i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La scala di accesso ai piani risultata pavimentata anch'essa in marmo, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

È presente l'impianto ascensore. Il riscaldamento è centralizzato.

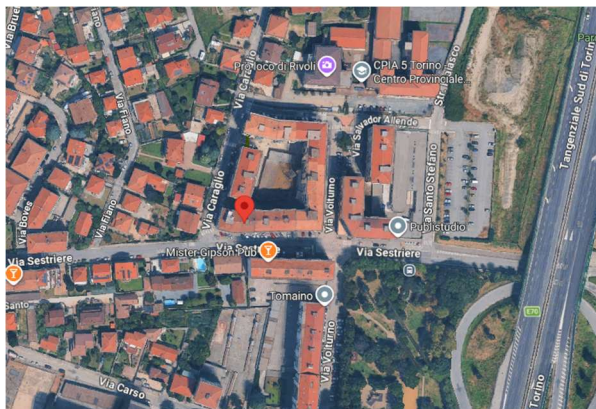
(Rilievo fotografico – foto n° 4, 5, 6)

Identificazione catastale:

- **foglio 15 particella 215 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52, indirizzo catastale: via Sestriere 23, piano 1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà 1/1, derivante da variazione del quadro tariffario del 01.01.1994.

Coerenze: cortile comune a nord, vano scala e altra u.i. ad est, via Sestriere a sud, via Caraglio ad ovest.

(Allegati n° 1, 2, 3, 4 – estratto di mappa NCT, elaborato planimetrico, visura e planimetria catastali)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le u.i. si trovano in zona Cascine Vica, periferica del Comune di Rivoli, a circa km. 3,00 dal centro storico.

Tuttavia, la zona risulta fornita dei servizi di primaria necessità quali farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento in condominio, sito al primo piano con ingresso dal vano scala comune.

La u.i. è composta dai seguenti vani: ingresso, tinello con cucinino, una camera, un servizio igienico sanitario e ripostiglio. Due balconi.

(Rilievo fotografico – foto da n° 7 a 18)

La u.i. presenta un pavimento prevalentemente effetto legno tipo pvc/spc, ad eccezione del bagno che è piastrellato; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, tranne la zona cottura ed il servizio igienico sanitario che appaiono parzialmente rivestite con piastrelle.

Gli infissi esterni sono in pvc con doppi vetri e tapparelle avvolgibili in plastica. L'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente con un boiler elettrico, mentre il riscaldamento è centralizzato; i radiatori sono forniti di termo valvole con contabilizzatori di calore.

(Rilievo fotografico – foto da n° 19 a 23)

La u.i. è dotata di cantina pertinenziale al piano seminterrato con accesso da corridoio comune. Essa risulta pavimentata con battuto di cemento, mentre le pareti ed il soffitto risultano in blocchi a vista solo tinteggiati.

(Rilievo fotografico – foto da n° 24 a 26)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 138/98*

VANO	Sup.	Coeff.	SUP.COMM.
INGRESSO	4,85	1,00	4,85
TINELLO	16,11	1,00	16,11
CUCININO	3,20	1,00	3,20
CAMERA	18,04	1,00	18,04
BAGNO	4,56	1,00	4,56
RIPOSTIGLIO	0,74	1,00	0,74
<i>S.I.L.</i>	<i>47,50</i>		<i>47,50</i>
MURI PERIMETRALI	9,59	1,00	9,59
BALCONE CUCINA	4,62	0,30	1,39
BALCONE CAMERA	5,17	0,30	1,55
CANTINA	5,11	0,25	1,28
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			<i>61,30</i>
arrotondata a			<i>61,00</i>

Stante l'impossibilità di eseguire il rilievo metrico diretto del balcone prospiciente via Caraglio — causa la presenza di un cane dichiarato aggressivo dall'occupante e da questi non allontanabile per ragioni di sicurezza — i dati dimensionali di tale accessorio sono stati desunti esclusivamente dagli elaborati progettuali. Di conseguenza, tali valori hanno carattere

puramente indicativo, senza alcuna garanzia di corrispondenza con lo stato di fatto, e non si assume alcuna responsabilità per eventuali difformità o scostamenti rispetto alla realtà dei luoghi.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Metodo del Confronto di Mercato MCA*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione sviluppata per un LOTTO UNICO.

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (*o Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed uno o più immobili di confronto (*comparables*).

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

PARAMETRI ED INDICI MERCANTILI

Localizzazione: Zona periferica;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano (condominio);

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con ascensore;
- Indicazione dimensione dell'immobile: Media;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipi di intermediazione: agenzia;
- Forma di mercato: libero mercato;
- Fase del mercato immobiliare locale: stazionario.

COMPARABILI

In data 29.07.2026 è stato effettuato l'accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dei dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Comparabile A. Appartamento - bilocale compravenduto in data 18/03/2025 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Rivoli (TO), Via Volturmo n. 26, al piano n 5 dello stabile costruito intorno al 1964 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 15 mapp. 359 sub. 23 con una superficie di mq 62,00 (misurata in DPR 138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 10,00 circa, Superficie Cantina di mq 3,00 circa.

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in oggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Subject
Prezzo PRZ (€)	85.000,00	?
Data DAT	18/03/2025	29/07/2026
Sup. Principale SUP (mq)	62,00	57,00
Superficie Balcone BAL (mq)	10,00	10,00
Superficie Cantina CAN (mq)	3,00	4,00
Livello Piano LIV (n)	5	1

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. - $(0,0100 \times 85.000,00) / 12 = -70,83 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale “Superficie Principale” (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 85.000,00 / (62,00 + 0,30 \times 10,00 + 0,25 \times 3,00) = 1.292,78 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.292,78 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq): $pSUP_i = p_i \cdot pSUP$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.292,78 = 387,83 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.292,78 = 323,19 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull’immobile all’aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell’ascensore.

Nel caso in cui l’immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l’immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

$$A. \quad 0,0100 / (0,0100 + 1) \times 85.000,00 = 841,58 \text{ €/n};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

<i>P. Marginali</i>	<i>A</i>
<i>pDATA [€/mese]</i>	-70,83
<i>pSUP [€/mq]</i>	1.292,78
<i>pBAL [€/mq]</i>	387,83
<i>pCAN [€/mq]</i>	323,19
<i>pLIV [€/n]</i>	841,58

TABELLA DI VALUTAZIONE

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

<i>Aggiustamenti</i>	<i>A</i>
<i>DATA [€]</i>	1.204,17
<i>SUP [€]</i>	-6.463,88
<i>BAL [€]</i>	0,00
<i>CAN [€]</i>	323,19
<i>LIV [€]</i>	-3.366,34
<i>TOT (PRZ) [€]</i>	76.697,15

Per quanto sopra, il **valore di mercato della piena proprietà del LOTTO** oggetto di stima corrisponde al prezzo corretto individuato in:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 85.000,00 + \text{€ } 1.204,17 - \text{€ } 6.463,88 + \text{€ } 323,19 - \text{€ } 3.366,34 = \\ & \text{€ } 76.697,15 \text{ (Euro Settantasemilaseicentonovantasette/15).} \end{aligned}$$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Irregolarità edilizie/urbanistiche e catastali (circa, oltre oneri di legge)	- 3.532,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 della proprietà): **€ 73.165,15**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) arrotondato a: **€ 73.000,00**

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

ID	descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
A	Lotto unico: Appartamento	61,00	73.000,00	73.000,00
			73.000,00 €	73.000,00 €

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Valore di Mercato della proprietà dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 10.950,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente non quantificabili preventivamente. Riduzione del valore del **2%**. **€. 1.460,00**

Spese di cancellazione di trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente, circa: **€. 539,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato: **€. 60.000,00**

10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMII 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020

L'immobile pignorato non rientra tra quelli di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e, pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020.

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 29 luglio 2026

il tecnico incaricato
Geom. Federica Cosentino

Allegati:

- 1) Estratto di Mappa N.C.T.
- 2) Visura catastale
- 3) Planimetria catastale
- 4) Verifica contratti di locazione
- 5) Ispezioni aggiornate
- 6) Regolamento di Condominio
- 7) Tabulati Spese Condominiali
- 8) Titolo di provenienza
- 9) Titolo anteriore al ventennio
- 10) C.E. 366/1963
- 11) C.E. 367/1963
- 12) VAR. 14/1965
- 13) Licenza di Abitabilità

Rilievo fotografico