



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 629/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
VIA GUIDO RENI 213 E 215

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO MOSSO**

CF: M555FN75P12L219F  
con studio in TORINO (TO) via Baveno, 23/E  
telefono: 0117727403  
email: info3dr@gmail.com  
PEC: stefano.mosso@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 629/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TORINO via Guido Reni 213 int. 4 sc. A, quartiere Mirafiori Nord, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di:

- 95/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 5/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito al 4° piano (5° f.t.) composto da zona giorno living, bagno, disimpegno da cui si accede alla camera e al ripostiglio. Doppia area, in edificio dotato di ascensore. Locato al momento della stima. All'abitazione è collegata, come pertinenza indiretta, la cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 4, scala A, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 277 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 47.256,00 Euro, indirizzo catastale: VIA RENI GUIDO n. 4-213, piano: 4-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico di compravendita

Coerenze: al piano 4° (5° f.t.) alloggio alle seguenti coerenze: passaggio privato, alloggio "10B", cortile, vano scala, vano ascensore ed alloggio "8C"; al piano 1° interrato (-1 f.t.) cantina di pertinenza alle seguenti coerenze: passaggio privato, cantina n.32, corridoio e cantina n.34

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>66,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 78.772,70</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/01/2025</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+2, stipulato il 01/10/2022, con scadenza il 30/09/2028, registrato il 30/09/2022 a Torino 3 ai nn. 9475 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 5940.00.

L'immobile è locato ammobiliato con elenco sottoscritto dalle parti e non allegato al contratto d'affitto.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 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 **giudiziale** cancellata, stipulata il 26/10/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 4283/11016 di repertorio, iscritta il 28/10/2016 a TORINO ai nn. 41107/6668, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0424 RUOLO.

Importo ipoteca: 113567.50.

Importo capitale: 56783.75.

La formalità è riferita solamente a U.I. AL FOGLIO 1392 PART.277 SUB.24

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 17779/2024 di repertorio, trascritta il 11/10/2024 a TORINO ai nn. 40665/31623, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a U.I. AL FOGLIO 1392 PART.277 SUB.24

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:	€. 1.071,74
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 301,68
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 11.531,44



Millesimi condominiali:

106

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: il condominio è dotato di ascensore.

Ulteriori avvertenze:

Dalla situazione rateale allegata alla presente perizia sono state decurtate dall'importo finale tutte le rate non ancora scadute al momento della perizia, per un importo di €. 912,43.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 95/100, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2015), con atto stipulato il 27/01/2015 a firma di Not. BARONE ROBERTO ai nn. 38137/19338 di repertorio, trascritto il 25/02/2015 a TORINO 1 ai nn. 5250/3923.

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1392 PART.277 SUB.24

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 5/100, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2015), con atto stipulato il 27/01/2015 a firma di Not. BARONE ROBERTO ai nn. 38137/19338 di repertorio, trascritto il 25/02/2015 a TORINO 1 ai nn. 5250/3923.

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1392 PART.277 SUB.24

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/01/2008), con atto stipulato il 29/11/2002 a firma di NOT. GIANELLI GIUSEPPE ai nn. 100861 di repertorio, trascritto il 09/12/2002 a TORINO 1 ai nn. 37804.1/2002.

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1392 PARTICELLA 277 SUBALTERNO 24

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2008 fino al 27/08/2013), con atto stipulato il 18/01/2008 a firma di Not. DE LORENZO NATALE ai nn. 70558 di repertorio, trascritto il 30/01/2008 a TORINO 1 ai nn. 3299.1/2008.

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1392 PART.277 SUB.24

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/10/2013 fino al 27/01/2015), registrato il 28/07/2014 a UU Sede TORINO (TO) ai nn. 3134/9990, trascritto il 15/10/2014 a TORINO 1 ai nn. 23477/30954.

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1392 PART.277 SUB.24

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/10/2013 fino al 27/01/2015), registrato il 28/07/2014 a UU Sede TORINO (TO) ai nn. 3134/9990, trascritto il 15/10/2014 a TORINO 1 ai nn. 23477/30954.

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1392 PART.277 SUB.24

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/10/2013 fino al 27/01/2015), registrato il 28/07/2014 a UU Sede TORINO (TO) ai nn. 3134/9990, trascritto il 15/10/2014 a TORINO 1 ai nn. 23477/30954.

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1392 PART.277 SUB.24

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **1958 1 70180** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CASA A 8 E 9 P.F.T., presentata il 29/03/1958 con il n. 70180 di protocollo, rilasciata il 22/10/1962 con il n. 4050 di protocollo, agibilità del 03/06/1963 con il n. 480 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a EDIFICIO SITO IN TORINO VIA GUIDO RENI 215-213/4-8

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995, vigente dal 24 maggio 1995, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista. Norme tecniche di attuazione ed indici: (1) – Ricade in: AREA NORMATIVA : Residenza R2 (art. 8 N.U.E.A.) INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO : 1,00 mq SLP / mq SF (2) - Su tutto il territorio comunale si applicano le "NORME GEOLOGICHE GENERALI DI TUTELA, P.A.I. E VINCOLO IDROGEOLOGICO" contenute nell'allegato B alle N.U.E.A. approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C.. Le disposizioni del citato allegato B introducono limitazioni e prescrizioni con riferimento alle classi di utilizzazione urbanistica individuate sul territorio e in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative (comma 6 punto 1 allegato B alle N.U.E.A.). (3) - Dalla lettura della tavola "CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta essere inserito nella classe di utilizzazione urbanistica I (P) (comma 2 punto 2.1.1 e commi 2-3 punto 2.1.2 dell'Allegato B alle N.U.E.A.). (4) - Fatte salve le disposizioni indicate all'art. 13 della delibera del Consiglio Comunale n. ord. 18 (mecc. 2006 10283/122) approvata in data 12 marzo 2007 avente ad oggetto i "L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI NELLA CITTÀ DI TORINO D.LGS. 31 MARZO 1998 N. 114, L.R. 28/1999, D.C.R. 563-13414/99 E S.M.I. - APPROVAZIONE DEI CRITERI COMUNALI PER IL RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREE PRIVATE", dalla lettura della tavola "AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 17 - scala 1 : 5.000), allegata alla variante parziale n. 160 al P.R.G.C., risulta essere: compreso nella sezione di censimento n. 2949, compreso nel limite del "SISTEMA COMMERCIALE SANTA RITA"; ricadente nella seguente sezione di "ADDENSAMENTO COMMERCIALE": ADDENSAMENTO A4. (5) - A tutti i corsi d'acqua stagionali o perenni, intubati e non intubati, siano essi di proprietà pubblica o privata, anche se non rilevati nella cartografia di piano, devono essere applicate le disposizioni elencate al punto 1 e 1.1 dell'allegato B alle N.U.E.A. approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C..

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rimozione dell'ingresso con la creazione di un unico locale accorpando tinello e cucinino, creazione di un disimpegno e di un ripostiglio con conseguente riduzione della camera. Con la rimozione dell'ingresso è venuto a mancare il locale antibagno obbligatorio secondo la normativa vigente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante C.I.L.A. in sanatoria e realizzazione di antibagno.



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

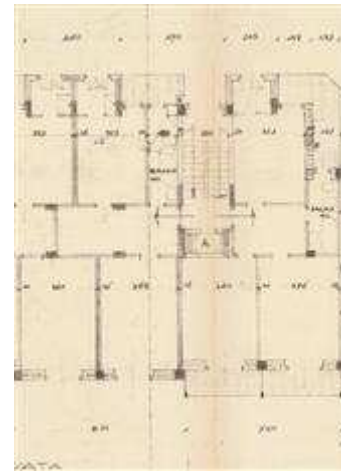
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione C.I.L.A. : €1.000,00
- Pratica edilizia per C.I.L.A. in sanatoria: €1.600,00
- Diritti di segreteria C.I.L.A. in sanatoria: €57,30
- Realizzazione antibagno: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



*Stato autorizzato, stato rilevato, diffirentia*



*Stalco della L.E. al prot. 1962-01-30435*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti diffirentia: La planimetria catastale attuale risulta conforma allo stato autorizzato, tuttavia, visto che lo stato attuale presenta delle diffirentia, si dovrà aggiornare il catasto conseguentemente alla sanatoria per la regolarizzazione. Essendo un aggiornamento catastale si dovrà procedere allo scorporo della cantina per costituire una unità immobiliare a se, ai sensi della nota n.223119 del 04/06/2020.

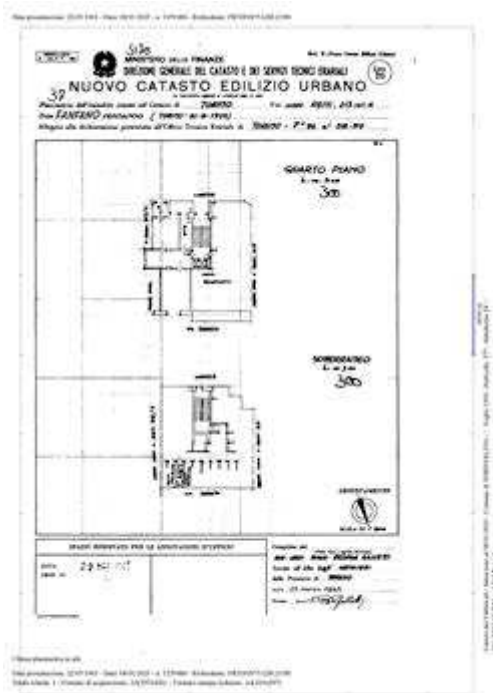
Le diffirentia sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA per aggiornamento al Catasto Urbano  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale per aggiornamento catastale: €400,00
- Diritti di segreteria per costituzione di n.2 u.i.u.: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni lavorativi





Planimetria catastale in atti

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita nessuna Dichiarazione di Conformità impianti ne Dichiarazione di Rispondenza impianti presso il Comune di Torino. (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante verifica dell'impianto e rilascio della Dichiarazione di Rispondenza impianto completa di allegati obbligatori.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilascio e registrazione presso il Comune della Di.Ri: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni lavorativi

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita nessuna Dichiarazione di Conformità impianti ne Dichiarazione di Rispondenza impianti presso il Comune di Torino. (normativa di riferimento: D.M. 37/06)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante verifica dell'impianto e rilascio della Dichiarazione di Rispondenza impianto completa di allegati obbligatori.

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





Costi di regolarizzazione:

- Rilascio e registrazione presso il Comune della Di.Ri: €.350,00
- Realizzazione di fori per ventilazione e aerazione.: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni lavorativi

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita nessuna Dichiarazione di Conformità impianti ne Dichiarazione di Rispondenza impianti presso il Comune di Torino. (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante verifica dell'impianto e rilascio della Dichiarazione di Rispondenza impianto completa di allegati obbligatori.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilascio e registrazione presso il Comune della Di.Ri: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni lavorativi

BENI IN TORINO VIA GUIDO RENI 213 INT. 4 SC. A, QUARTIERE MIRAFIORI NORD

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO via Guido Reni 213 int. 4 sc. A, quartiere Mirafiori Nord, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di:

- 95/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 5/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito al 4° piano (5° f.t.) composto da zona giorno living, bagno, disimpegno da cui si accede alla camera e al ripostiglio. Doppia area, in edificio dotato di ascensore. Locato al momento della stima. All'abitazione è collegata, come pertinenza indiretta, la cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 4, scala A, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 277 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 47.256,00 Euro, indirizzo catastale: VIA RENI GUIDO n. 4-213, piano: 4-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico di compravendita

Coerenze: al piano 4° (5° f.t.) alloggio alle seguenti coerenze: passaggio privato, alloggio "10B", cortile, vano scala, vano ascensore ed alloggio "8C"; al piano 1° interrato (-1 f.t.) cantina di pertinenza alle seguenti coerenze: passaggio privato, cantina n.32, corridoio e cantina n.34

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.







Vista del fronte principale dell'edificio.



Vista dell'ingresso condominiale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine dell'immobile di stima da Google Maps

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima risulta composto da più scale con accessi multipli dalla strada. Le parti comuni sono ben tenute anche se non presentano interventi di manutenzione ordinaria effettuate in tempi recenti. Il vano scala da cui si accede all'unità abitativa in oggetto è quello da cui si accede dal civico 213/4 scala DX (A). Il vano scala è provvisto di ascensore.

L'unità immobiliare si presenta nel seguente modo: accedendo dal capo scala il primo locale è la zona giorno, subito a destra appena si entra vi è la porta del bagno, mentre a sinistra la porta del disimpegno. Dal disimpegno si accede alla camera da letto e al ripostiglio. La zona giorno presenta un piccolo salottino, la cucina e la zona pranzo. La zona giorno ha una finestra nella parte originariamente cucinino e l'accesso al balcone verso cortile. Il bagno è dotato di finestra verso



cortile. La comera è dotata di finestra verso strada.

L'intero appartamento risulta ben tenuto e in buono stato di manutenzione. Le finiture sono nella media e non presenta particolari caratteristiche di pregio.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Alte prestazioni termo-acustiche realizzati in PVC

eccellente 

*infissi interni:* Infissi ciechi realizzati in legno tamburato

eccellente 

*pavimentazione interna:* realizzata in Porcellanoto effetto materico

eccellente 



*Vista verso la zona cucina, con la finestra dell'ex-cucinino e porta finestra sul balcone verso cortile.*



*Vista della camera da letto con finestra verso strada.*



*Particolare dei serramenti esterni.*



*Vista del bagno con finestra verso cortile condominiale.*



*Vista della zona salottino nella zona giorno.*



*Vista della cucina e della zona pranzo.*





CLASSE ENERGETICA:

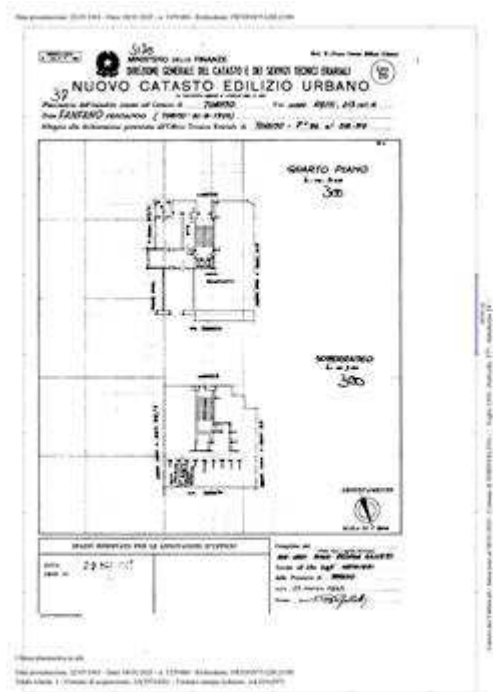
[163.5505 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2015 200475 0005 registrata in data 27/01/2015

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	66,00	x	100 %	=	66,00
<b>Totale:</b>	<b>66,00</b>				<b>66,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*Data contratto/rilevazione: *28/03/2019*Fonte di informazione: *Espropriazioni Immobiliari, 103/2018*Descrizione: *alloggio al piano 2° composto da ingresso su corridoio, tinello con cucinino, due*

camere, bagno, ripostiglio e due balconi.

Indirizzo: VIA GUIDO RENI 213/12 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 830,77 Euro/mq

Valore Ctu: 49.500,00 pari a: 761,54 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.500,00 pari a: 761,54 Euro/mq

Distanza: 37.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/03/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 329/2011

Descrizione: Alloggio. al piano quarto (5° F.T.) composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e ripostiglio; al piano interrato, cantina pertinenziale. I beni oggetto di esecuzione sono occupati in forza di contratti di locazione alcuni precedenti al pignoramento ed altri successivi al pignoramento. Si veda la Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Indirizzo: Via RENI GUIDO, 213 interno 12 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.500,00 pari a 604,84 Euro/mq

Valore Ctu: 120.000,00 pari a: 1.935,48 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 725,81 Euro/mq

Distanza: 64.00 m

Numero Tentativi: 11

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/01/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 164/2013

Descrizione: Alloggio al piano terzo con ingresso su tinello - soggiorno, bagno, camera, ripostiglio, due balconi e cantina pertinenziale, 1

Indirizzo: Via RIVA DEL GARDA, 10 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 789,47 Euro/mq

Valore Ctu: 75.000,00 pari a: 986,84 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 986,84 Euro/mq

Distanza: 168.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/10/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 610/2022

Descrizione: Appartamento al piano quinto, con ascensore, composto da soggiorno, due camere, cucina, due bagni, disimpegno, cabina armadio, ripostiglio e tre balconi, oltre a vano cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Tempio Pausania, 39/26 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 183.000,00 pari a 1.220,00 Euro/mq

Valore Ctu: 243.000,00 pari a: 1.620,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 243.000,00 pari a: 1.620,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/04/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 522/2013

Descrizione: APPARTAMENTO. al piano quinto composto da: ingresso, tinello, cucinino, due camere, soggiorno doppio, due bagni, un ripostiglio e quattro balconi, dotato di ripostiglio esterno (armadio a muro). Spetta all'appartamento la proprietà e l'uso esclusivo del balconcino verso cortile al quale si accede dalla rampa di scale fra i piani quarto e quinto. DUE LOCALI CANTINA, siti al piano interrato.UN POSTO AUTO SCOPERTO sito nel cortile condominiale, 1

Indirizzo: Via CASTELGOMBERTO , 149 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.764,71 Euro/mq

Valore Ctu: 260.000,00 pari a: 3.058,82 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.000,00 pari a: 1.529,41 Euro/mq

Distanza: 176.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/07/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1897/2012

Descrizione: alloggio: piano terzo (quarto f.t.) composto da: ingresso, due camere, cucina e servizi, distinto come "n. 10", oltre pertinenziale un locale cantina distinta come "n. 13"., 1

Indirizzo: Corso ORBASSANO, 278 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 543,21 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 1.234,57 Euro/mq





Prezzo Base d'Asta: 38.000,00 pari a: 469,14 Euro/mq

Distanza: 195.00 m

Numero Tentativi: 9

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (08/01/2025)

Domanda: Valore di mercato in Torino nella fascia Periferica, codice di zona D5, Microzona 29, Abitazioni civili

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.850,00

Borsinoimmobiliare.it (08/01/2025)

Domanda: Quotazioni Immobiliari Torino - Via Guido Reni, 213, 10137 Torino To, Italia - Santa Rita Mirafiori

Valore minimo: 1.371,00

Valore massimo: 2.155,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il taglio dell'immobile è ricercato, nell'attuale momento socio-economico, l'immobile presenta caratteristiche che lo rendono appetibile e si presenta in buono stato di mantenimento. Inoltre la zona in cui è sito possiede caratteristiche che la rendono comoda per i collegamenti alla parte centrale della città e alle zone di maggior commercio come la zona Santa Rita. Pertanto, tenendo conto dello stato dell'immobile e delle sue potenzialità nel mercato della compra-vendita attuale, si ritiene congruo un valore di €1.600,00 al mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,00 x 1.600,00 = 105.600,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 105.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 105.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della presente stima, si è ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato più probabile, un approccio comparativo, confrontando l'immobile oggetto di valutazione con analoghi beni già transati nell'area circostante.

La stima è stata condotta attraverso un'analisi sintetica a vista e ad impressione, integrata da un'indagine storica sulle transazioni immobiliari similari.

Quest'ultima ha consentito di ricostruire l'andamento del mercato immobiliare locale, fornendo un quadro di riferimento utile per la determinazione del valore.

Si precisa che il contesto economico attuale, caratterizzato da una marcata volatilità, ha influenzato in modo significativo la dinamica dei prezzi immobiliari. Pertanto, la stima presentata si basa su un'analisi approfondita dei dati disponibili, tenendo conto delle specificità del mercato e delle eventuali distorsioni causate da fattori congiunturali.

Alla luce di quanto detto sopra si riporta di seguito il concetto di ordinarietà che distingue la scienza dell'estimo:

*“Il valore ottenuto applicando il metodo di stima è un valore normale. Con riferimento alla statistica, si ricorda che il concetto di normale è riferibile a quel carattere che manifesta la massima frequenza.*



*Tale carattere è anche definito il più diffuso, il più frequente, il più probabile. Il concetto statistico "normale" trova corrispondenza, in estimo, con il concetto di ordinario e con il principio di ordinarietà. Si può quindi affermare che il valore di stima, che scaturisce dall'applicazione del metodo, è un valore ordinario."*

Pertanto, in linea con i principi dell'estimo, si è operato al fine di determinare un valore ordinario, ovvero un valore che rispecchia le condizioni di mercato medie e normali. Tale valore, ottenuto attraverso l'applicazione dei metodi di stima comparativa, rappresenta la migliore stima del valore di mercato dell'immobile al momento della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino 1, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'AdE; borsinoimmobiliare.it

#### 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	66,00	0,00	105.600,00	105.600,00
				<b>105.600,00 €</b>	<b>105.600,00 €</b>

Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 21.120,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 5.707,30</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 78.772,70</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 11.815,91</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 56,80</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	<b>€. 66.900,00</b>





stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/01/2025

il tecnico incaricato  
STEFANO MOSSO

