



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

N. 547/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA

**\*\*dati oscurati\*\***

DEBITORE

**\*\*dati oscurati\*\***

GIUDICE

DOTT.SA FRANCESCA ALONZO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

CONSULENTE TECNICO INCARICATO

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 547/2025 R.G.E.**  
**LOTTO 1**

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

**A**

**Appartamento** in Torino, **Corso Racconigi n.180 bis**, della superficie commerciale di mq 91,00, in piena proprietà di **\*\*dati oscurati\*\*** e meglio descritto

- **Al piano 4 (5° f.t.): un alloggio** composto da due camere, tinello con cucinino e servizi (bagno e n.2 ripostigli)  
coerenze: corso Racconigi e proprietà Albanese o aventi causa, vano scala, cortile, stabile corso Racconigi 182
- **Al piano soffitta:** un vano, **soffitta n. 4**  
Coerenze: corridoio, soffitta 5, passaggio comune, soffitta 3
- **Al piano sotterraneo: cantina n. 8**  
Coerenze: passaggio privato, cantina 7, corridoio, locale comune e cantina 9

**Identificazione catastale:**

Catasto Fabbricati Foglio: 1297 Particella: 155 Sub.: 15, categoria A/3, z.c. 2, classe 4 consistenza 4,5 vani, rendita € 825,04. Superficie Catastale Totale: 96 m<sup>2</sup> Totale: escluse

aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>, Rendita € 825,04

Indirizzo: Corso Racconigi n. 180 BIS Piano 4

**Intestati:**

**\*\*dati oscurati\*\***

Proprietà 1/1

Precedenti identificazioni catastali: in data 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie; in data 11/09/2013 l'identificativo catastale è stato modificato in: Foglio 1297, Particella 155, Sub. 15 (Pratica n. TO0352694) variazione che è stata costituita dalla soppressione della precedente particella (Foglio 81, Particella 949, Sub. 15) per allineamento mappe. In data 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; in data 30/06/1987 dati derivanti da impianto meccanografico: l'unità immobiliare era identificata su Foglio 949, Particella 81, Sub. 15.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.000,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 94.000,00</b>
Data della valutazione:	16.12.2025

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Il sopralluogo, svolto in data 15/10/2025 congiuntamente al custode nominato, non ha avuto esito positivo poiché l'immobile è risultato chiuso e inaccessibile.

Il custode ha fatto richiesta di accesso forzoso, concesso dal Giudice, il quale è stato effettuato in data 13/11/2025 in presenza del fabbro e della forza pubblica. L'immobile è risultato non abitato e privo di mobili con impianti non attivi.

La ricerca condotta per l'eventuale presenza di un contratto di locazione ha dato esito negativo.

#### 4. VICOLI E ONERI GIURIDICI

---

In base al certificato ipotecario agli atti, basato su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si evince che le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

I costi di cancellazione sono indicativamente: € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria per la trascrizione del pignoramento, per un totale di € 294,00 per ciascuna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo bancario, il costo è di € 35,00 di tassa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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

4.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: NON RILEVATE.

4.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: NON RILEVATE.

4.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO: NON RILEVATE.

4.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: NON RILEVATE.

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

4.2.1. ISCRIZIONI: NON RILEVATE.

4.2.2 PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

**Trascrizione del 13/03/2015 ai nn. 7223/5368 - atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.**

Atto Giudiziario del 06/02/2015 a cura degli Ufficiali Giudiziari di Torino rep. 2593

A favore: \*\*dati oscurati\*\*

Contro: \*\*dati oscurati\*\*, per la quota di 1/1 di proprietà

**Trascrizione del 18/07/2025 ai nn. 32555/24527 - atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.**

Atto Giudiziario del 06/07/2025 a cura degli Ufficiali Giudiziari di Torino rep. 15085/2025

A favore: \*\*dati oscurati\*\*

Contro: \*\*dati oscurati\*\* per la quota di 1/1 di proprietà

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI: NON PRESENTI.

4.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: NON PRESENTI.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

---

Dalle informazioni acquisite tramite l'amministratore di stabile del condominio di Corso Racconigi n. 180bis, emergono le seguenti spese.

Preventivo ordinario 2024/2025	€ 1.309,11
ripartizione preventivo esercizio 01.04.2024 / 31.03.2025	
Saldo al netto di € 4.107,69. Vedi cons. ord. 16/17	
Importo Totale Rate Scadute e Non Versate:	€ 12.728,52
Saldo al netto di € 4.107,69. Vedi cons. 16/17	

ripartizione spese riscaldamento stagione 2024 / 2025

€ 1.270,02

Le quote relative al riscaldamento sono quanto resta in seguito alla disattivazione del riscaldamento dell'immobile.

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore. Disposizioni dell'art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*".

Vincoli condominiali: Regolamento di condominio depositato negli atti del Notaio Turbil in data 17/02/1959 data di registrazione 03/03/1959 al n. 18167 a Torino.

Dalla disamina del regolamento non emergono particolari vincoli o divieti riferiti all'unità immobiliare se non i comuni normati.

Alloggio A del piano 4°: quote millesimali per spese generali 42/1000; per spese ascensore 117/2419.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte").

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

---

In base al certificato ipotecario agli atti redatto su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

Si evidenzia che nel certificato ipotecario agli atti sono presenti ulteriori trascrizioni che non coinvolgono l'immobile, in quanto lo stesso è stato acquisito per passaggio diretto con l'atto successivo.

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento di immobili Trascrizione del 18/07/2025 ai nn.32555/24527, l'immobile era in proprietà di **\*\*dati oscurati\*\*** per la quota di 1/1.

Acquisto della piena proprietà da parte di **\*\*dati oscurati\*\*** con atto ante-ventennio.

- **Trascrizione del 09/01/1984** ai nn. **1076/939** (R.G./R.P.) - atto di compravendita in data 23/12/1983 a rogito Notaio Mario Quirico n.rep.1296.

A favore: **\*\*dati oscurati\*\***. Il diritto trasferito è la proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** **\*\*dati oscurati\*\*** per la quota di 1000/1000.

**Provenienza** alla sig.ra **\*\*dati oscurati\*\*** con atto a rogito Notaio Emilio Turbil di Venaria in data 24/03/1959 registrato a Torino l'11/04/1959 al n. 21504.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

---

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino delle pratiche definite e valide, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie.

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

- **Permesso di costruire n.1405 del 06/11/1958** prot. 1958 1 10074 per edificio a 5 e 8 p.f.t. + 2 arretr. (nota del CTU: l'indirizzo del permesso indicato in archivio edilizio e negli elaborati è il civico 182 in luogo del n. 180bis)

- **Aut. Abitabilità-Agibilità n. 194 del 07/04/1959** in corso Racconigi n.180 prot. 1958 280038

Si precisa che non risulta presentata alcuna pratica edilizia specificamente riferita all'unità immobiliare in oggetto presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino.

#### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

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

L'immobile ricade in area di PRG Area Normativa R3 Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35. All'interno delle unità immobiliari è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e sono consentiti tutti i tipi di intervento. Variante geologica: Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

### 8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

---

#### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA<sup>1</sup>:

Stante le risultanze delle ricerche condotte in Archivio Edilizio, le pratiche estratte mostrano che lo stato attuale dell'immobile è riferito alla:

**Permesso di costruire n.1405 del 06/11/1958** costruzione edificio a 5 e 8 p.f.t. + 2 arretrati.

Si segnala la presenza di una veranda, non autorizzata, installata sul balcone della cucina, lato cortile.

Dalle verifiche effettuate, non risulta presentato alcun Permesso di Costruire in sanatoria riferibile all'unità immobiliare oggetto di perizia, né risulta rilasciato Permesso di Costruire per il progetto tipo presentato dal condominio. Pertanto, la veranda si configura come un abuso edilizio.

**Lo stato attuale dell'unità immobiliare non è conforme, ma regolarizzabile**

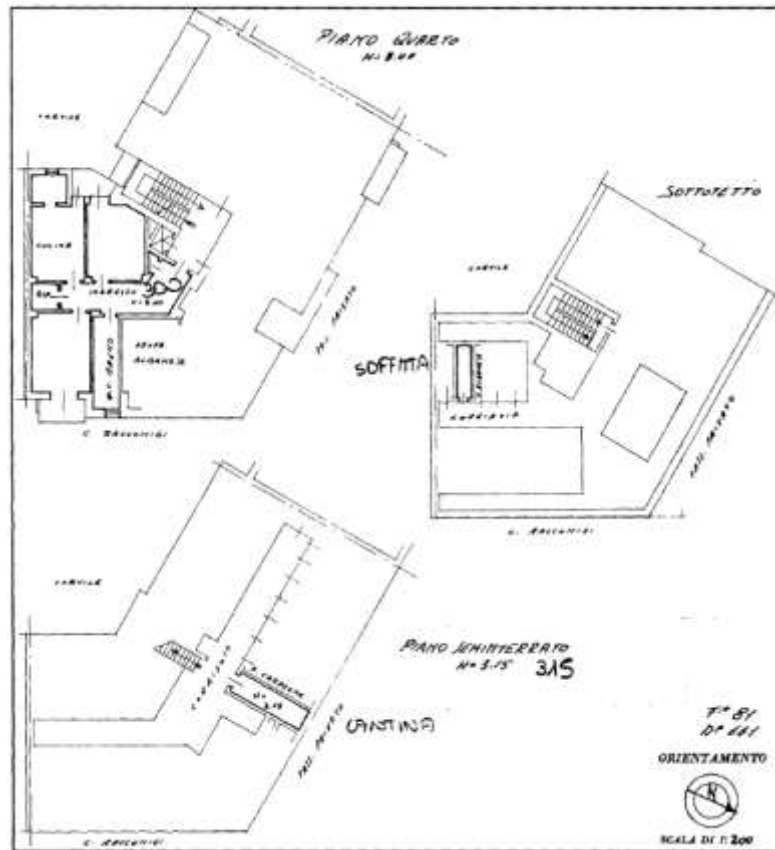
Ai fini della regolarizzazione dell'immobile, è necessario procedere alla rimozione dell'abuso edilizio costituito dalla veranda non autorizzata. Per tale intervento si stima un costo per la rimozione del manufatto e del successivo smaltimento in discarica.

Costi: rimozione veranda €2.000,00

---

<sup>1</sup> La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).





8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: nulla da segnalare.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nulla da segnalare.

**9. SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.**

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

Beni in Torino, Corso Racconigi n.180 bis

## APPARTAMENTO E PERTINENZE

DI CUI AL PUNTO A

**A**

**Appartamento** in Torino, **Corso Racconigi n.180 bis**, della superficie commerciale di mq 91,00, in piena proprietà di **\*\*dati oscurati\*\*** e meglio descritto

- **Al piano 4 (5° f.t.):** un **alloggio** composto da due camere, tinello con cucinino e servizi (bagno e n.2 ripostigli)

coerenze: corso Racconigi e proprietà Albanese o aventi causa, vano scala, cortile, stabile corso Racconigi 182

- **Al piano soffitta:** un vano, **soffitta n. 4**

Coerenze: corridoio, soffitta 5, passaggio comune, soffitta 3

- **Al piano sotterraneo:** **cantina n. 8**

Coerenze: passaggio privato, cantina 7, corridoio, locale comune e cantina 9

### Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Foglio: 1297 Particella: 155 Sub.: 15, categoria A/3, z.c. 2, classe 4 consistenza 4,5 vani, rendita € 825,04. Superficie Catastale Totale: 96 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>, Rendita € 825,04

Indirizzo: Corso Racconigi n. 180 BIS Piano 4

**Intestati: \*\*dati oscurati\*\***

Proprietà 1/1

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona di Corso Racconigi 180 a Torino si trova nel cuore del quartiere Borgo San Paolo, un'area con una ricca storia industriale che ha subito una significativa riqualificazione e trasformazione in un vivace quartiere residenziale. Dal punto di vista urbanistico, il quartiere è caratterizzato da una destinazione prevalentemente residenziale: è una zona ad alta densità abitativa con edifici pluripiano. I piani interrati, terreni e primi piani sono generalmente destinati ad attività di commercio al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie.

Oggi corso Racconigi è oggetto di un importante progetto di riqualificazione per tutta la sua lunghezza che punta a trasformare il viale in un'area più sicura e sostenibile, con l'ampliamento di piste ciclabili e pedonali, maggiore verde urbano e riorganizzazione della sosta.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un edificio residenziale pluripiano che occupa l'angolo tra corso Racconigi e un passaggio privato dello stesso corso.

L'edificio presenta una variazione nell'altezza dei corpi di fabbrica: otto piani sul lato principale e cinque piani sul passaggio privato. La facciata è dominata da un rivestimento in mattoni a vista di tonalità chiara o giallo-ocra interrotto e contrastato da un basamento realizzato in pietra di colore grigio chiaro. In facciata i balconi a loggia sono dotati di ringhiere con finitura in metallo, verniciate in un blu brillante.

La struttura è realizzata con muratura in laterizio e calcestruzzo armato, ed è caratterizzata da una copertura a doppia falda.

**La manutenzione generale dello stabile, nelle parti comuni, è discreta.**

L'unità immobiliare e le sue pertinenze sono ubicate su tre livelli diversi dell'edificio: piano quarto, soffitta/sottotetto e piano seminterrato (cantina).

Al quarto piano con accesso da scala condominiale dotata di ascensore, si accede all'appartamento composto da: ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e due ripostigli; due balconi di cui uno dotato di veranda.

L'unità immobiliare presenta finiture interne risalenti all'epoca di costruzione in pessimo stato di conservazione: pavimenti in marmo e piastrelle di graniglia, parquet in legno nelle camere, serramenti esterni in legno e vetro singolo con avvolgibili in legno, serramenti interni in legno tamburato, rivestimenti in piastrelle. Il bagno è privo di rivestimento ma tinteggiato a smalto lucido; sanitari composti da wc, lavabo e vasca con assenza del bidet.

Impianti: acqua calda non presente poiché manca ogni tipo di alimentazione, impianto di riscaldamento condominiale con termosifoni: questi sono stati scollegati approntando la rimozione di parte di tubazione utile a condurre l'acqua al corpo scaldante.

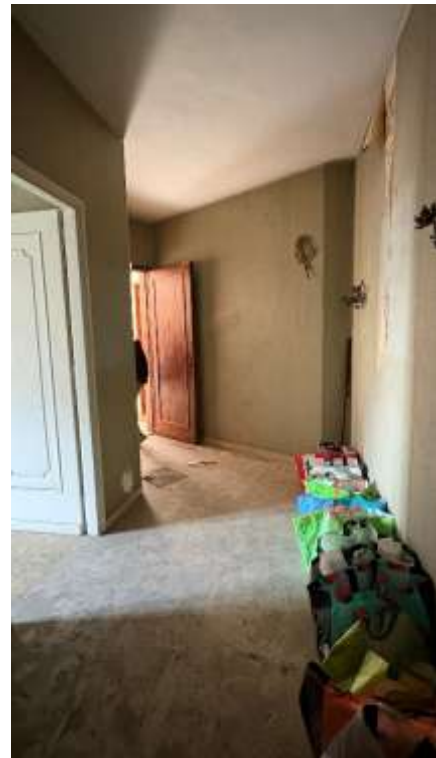
Il CTU segnala delle criticità: una vasta parte della parete perimetrale che separa la proprietà dallo stabile confinante nel tinello è stata demolita e non ancora ripristinata. Questo intervento ha lasciato esposta la cassa vuota di separazione verso l'edificio adiacente, rendendo visibile la struttura intermedia. Di conseguenza, risultano compromesse le proprietà di isolamento acustico e termico tra le due unità immobiliari.

Per quanto concerne le finiture del cucinino, si riscontra un quadro di degrado avanzato: le piastrelle di rivestimento, a causa della vetustà e dell'assenza di idonea manutenzione, risultano completamente distaccate dall'originario supporto murario e si presentano collassate al suolo. Questa situazione richiede un intervento di revisione e ripristino della parete.

Nel complesso l'immobile si colloca in una fascia di valore economico-medio, ma risulta **in stato di manutenzione pessimo**.



Condominio di Corso Racconigi n.180bis



ingresso



Ingresso



Tinello



Cucinino



Balcone con veranda



Camera 1



Camera 2



bagno



cantina



soffitta

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La ricerca sul sistema Sipee della Regione Piemonte ha dato esito positivo relativamente ad attestati in corso di validità per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

APE n. 2016 208889 0012 valido fino al: 20/04/2026. Classe energetica E.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

DESTINAZIONE	SUP. TOTALE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
appartamento	86,00	1,00	57,00
balconi	6,80	0,30	2,04
cantina	7,50	0,25	1,88
cantina	3,50	0,25	0,88
<b>Superficie commerciale arr. mq</b>			<b>91,00</b>

VALUTAZIONE:

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

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, in relazione all'attuale mercato immobiliare nel comune di riferimento.

Il metodo si fonda sul principio che il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. 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 % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata dalla normale pratica estimativa; nel caso in esame si considera corretta una divergenza compresa tra il 5 e il 7%.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Fonte	Indirizzo	mq	Valore complessivo	Sconto trattativa	Valore complessivo scontato 10% trattativa di mercato
annuncio immobiliare	Via Isonzo	55	€ 89.000,00	10%	€ 80.100,00
annuncio immobiliare	Via Tolmino	55	€ 89.000,00	10%	€ 80.100,00
annuncio immobiliare	Corso Umbria 26	64	€ 79.000,00	10%	€ 71.100,00

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

I valori sono generalmente medio bassi rispetto alla media metropolitana di Torino, con quotazioni che oscillano tra i valori 1.700-2.800 €/m<sup>2</sup> per il residenziale ordinario (fonti OMI Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Fiaip).

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si considerano comparabili in zona estratti dal mercato immobiliare ai quali si applica una riduzione del prezzo entro il 10% per sconto di trattativa.

La tipologia degli stabili è variabile ed è possibile trovare immobili con il riscaldamento autonomo in piccoli stabili privi di ascensore di pochi piani.

La zona di San Donato è considerata un'area semi-centrale di Torino con precedente vocazione industriale oggi convertita con prevalenza residenziale e commerciale con negozi e mercati concentrati nelle principali arterie e piazze. Gli immobili dell'area sono stati costruiti prevalentemente nel periodo compreso tra i primi del '900 e gli anni '60 con inserimenti post anni '90 in luogo dei precedenti edifici industriali.

Il CTU evidenzia che l'appartamento oggetto di perizia si trova in un'ottima posizione, situato in una zona di Torino con andamento positivo del mercato immobiliare.

Tuttavia, lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo: si rilevano criticità nell'immobile come l'assenza di collegamento al riscaldamento condominiale e della fornitura dell'acqua calda sanitaria, la presenza di un abuso edilizio da rimuovere e notevoli elementi di vetustà negli elementi architettonici e murari dell'unità immobiliare che si trova in stato originale.

Alcuni paramenti interni necessitano di una revisione totale, in quanto sono stati oggetto di crolli parziali. Pertanto, sull'immobile verrà applicata una riduzione per garanzia per vizi data la situazione rilevata in sede di perizia.

**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Isonzo	via Tolmino	corso Racconigi	Racconigi 180bis	Via
Distanza dal soggetto di stima	0	0	0	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	89.000,00	89.000,00	79.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)				-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	<b>80.100,00</b>	<b>80.100,00</b>	<b>71.100,00</b>	-----	Euro
Superficie principale	55,00	55,00	50,00	91,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	1	0	4	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	1	0	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>(1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)</small>	3	3	3	1	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	<b>1,00%</b>	
Coefficienti di ragguglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)	<b>0,00</b>	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	<b>0,80%</b>	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	<b>10.000,00</b>
	vetustà dei servizi igienici (anni)	30
	vita utile di un servizio igienico (anni)	30
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	<b>30.000,00</b>
	quota millesimale (‰)	<b>0,00</b>
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	50
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	<b>10.000,00</b>
Zona - saggio di incremento (%)	<b>1,00%</b>	
Qualità - saggio di incremento (%)	<b>1,00%</b>	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	55,00	Prezzo marginale	€ 1.456,36	<b>Prezzo marginale assunto : € 1.422,00</b>
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	55,00	Prezzo marginale	€ 1.456,36	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	50,00	Prezzo marginale	€ 1.422,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	91,00			

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-66,75	-66,75	-59,25
Superficie principale	1.422,00	1.422,00	1.422,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	640,80	640,80	568,80
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Zona	801,00	801,00	711,00
Qualità	801,00	801,00	711,00

**Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	80.100,00	80.100,00	71.100,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	51.192,00	51.192,00	58.302,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.563,20	1.922,40	2.275,20
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>113.855,20</b>	<b>113.214,40</b>	<b>111.677,20</b>

Variazione %	1,96% > 7%
--------------	------------

PREZZI CORRETTI	113.855,20	113.214,00	111.677,20
MEDIA PESATA	10,00%	10,00%	80,00%
VALORE ARROTONDATO	<b>€ 113.000,00</b>		

**10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI (SUL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA):

ID	descrizione	Consistenza comm.	cons. comm. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	86,00 mq	17,80,00	€ 113.000,00	€ 113.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 113.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità	€ 2.000,00
Totale parziale	€ 111.000,00
Assenza per garanzia per vizi 15%	€ -16.650,00

	Totale parziale	€ 94.350,00
arrotondamento		-€ 350,00
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):		<b>€ 94.000,00</b>

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

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00

Spese condominiali straordinarie già deliberate: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.000,00</b>
---	--------------------

\*\*\*

In esecuzione del gradito incarico ricevuto, la scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone a deferente disposizione dell'III.mo G.E.

Con osservanza,  
Torino, 16.12.2025

Il Tecnico Incaricato