



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

640/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Anna CASTELLINO

CUSTODE:

Avv. Laura BORGIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Fernando MARTINO

CF: MRTFNN78H21L219N

con studio in TORINO (TO) via beaumont 19

telefono: 0114337330

email: geom.martino@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 640/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO VIA ALESSANDRO SCARLATTI 23, quartiere BARRIERA DI MILANO, della superficie commerciale di **42,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dall'esame degli atti e dai sopralluoghi eseguiti si è rilevato che la presente procedura ha per oggetto di stima un alloggio ad uso civile abitazione facente parte di un complesso condominiale che si eleva su sei piani fuori terra ed uno entro terra. L'alloggio e la sua pertinenza sono siti nel Comune di **Torino Via Scarlatti n. 23**, localizzati all'interno della microzona 0, codice zona D2, fascia periferica denominata BARRIERA DI MILANO, con tipologia prevalente di Abitazioni di tipo economico ed a destinazione residenziale. Quartiere ad alta densità abitativa, con buona presenza di servizi pubblici, negozi e fortemente connotata dalla rete stradale sia in direzione del centro città che di collegamento alla rete autostradale.

Rispetto i titoli edilizi prelevati presso l'archivio storico del Comune di Torino si è desunto che la costruzione del fabbricato risale tra il 1912 ed il 1928, che pertanto le caratteristiche costruttive siano le seguenti:

- struttura verticale in muratura portante e orizzontamenti con volte in mattoni;
- tetto a falde con struttura lignea e manto di copertura in coppi,
- tamponamenti perimetrali in muratura portante di mattoni;
- finitura delle facciate in mattoni a vista ed intonaca con tinteggiatura a finitura;
- accesso al fabbricato dall'androne carraio con serramento in metallo e vetro.

Nel Comune di Torino l'alloggio di Via Scarlatti n° 23 la piena proprietà avente accesso dal vano scala condominiale al piano quarto ammezzato, così composto, con riferimento anche alla planimetria catastale:

- **Al piano quarto (5° p.f.t.) alloggio** composto da ingresso su cucinino,

bagno e camera, vi è un balcone con affaccio su Via Santhià. L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: vano scala condominiale, altra proprietà, affaccio su Via Santhià e altra proprietà (**vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale**).

– **Al piano interrato (1° p.e.t.) locale** ad uso cantina.

La cantina, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: corridoio comune, altra cantine, sottosuolo su Via Scarlatti e altra proprietà (**vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 809 sub. 5007 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: VIA SCARLATTI ALESSANDRO n. 23, piano: S1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vano scala condominiale, altra unità immobiliare, affaccio su via Santhià e altra proprietà.
(vedasi allegato 01)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1912 ristrutturato nel 1928.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,67 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.301,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.301,00
Data di conclusione della relazione:	28/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta vuoto da beni e persone, pr poter entrare all'interno dell'unità immobiliare si è dovuto procedere mediante accesso forzoso alla presenza de CARABINIERI di zona.

Il primo accesso si è tenuto in data 26 novembre 2025 alla presenza del custode nominato Avv. Laura BORGO - in tale circostanza dopo essere stato avvisato a mezzo raccomandata il debitore non si è presentato, pertanto il custode ha dovuto richiedere autorizzazione per accesso forzoso. Il secondo accesso si è tenuto in data 11/12/2025 alla presenza del custode Avv. Laura BORGO, dei CARABINIERI e del fabbro incaricato dal custode a procedere con l'apertura e successiva chiusura dell'immobile oggetto di valutazione peritale.

Gli accertamenti compiuti presso l'agenzia delle entrate non hanno evidenziato la presenza di contratti di locazione in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. in base alle risultanze condotte da parte dello scrivente perito eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 01 - con aggiornamento al 26/01/2026 - e in base al certificato ipotecario n. TO 437962 del 2025 richiesto dall'Avv. *** DATO OSCURATO *** , l'immobile oggetto della presente relazione peritale di stima risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate

*** DATO OSCURATO *** Si precisa che le cancellazioni da eseguirsi, saranno a cura della proceduta , ma con oneri a carico dell'agiudicatario.

EVENTUALI ALTRI VINCOLI

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato ipotecario) allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente (aggiornamento elenco delle formalità) non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili pignorati, ad eccezione dei seguenti atti/regolamenti:

Regolamento di Condominio depositato con atto stipulato dal Notaio GRAMAGLIA Giovanni di Torino in data 28/05/1973 rep. 26392/19221 e registrato a Torino in data 15/06/1973 al § _____ § (vedasi allegato 03).

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Tramite gli accertamenti svolti a seguito dell'indagine effettuata sulla piattaforma digitale del Sistema Piemonte si attesta che NON sono stati riscontrati vincoli riconducibili a censo – livello o uso civico.

dica, infine, se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal senso specificare i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.),

Dall'analisi della documentazione e in seguito alle ricerche effettuate PRESSO l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Torino, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 05/03/2002 a firma di _____ di _____ di repertorio, iscritta il 12/03/2002 a TORINO 01 ai nn. _____, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca: 15.

Annotazione n.ri _____ 02 - QUIETANZA E CONFERMA - Rinnovata con iscrizione n.ri 960/5792 del 15/02/2022 IPOTECA VOLONTARIA GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/03/2016 a firma _____ di _____ di repertorio, iscritta il _____, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/03/2002 a firma di _____ di _____ di repertorio, iscritta il 15/02/2022 a TORINO 01 ai nn. _____ derivante da IPOTECAIN RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/05/2004 a firma di TRIBUNALE ai nn. 2657 di repertorio, trascritta il 28/06/2004 a TORINO 01 ai nn. _____, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

sentenza di _____, stipulata il 07/05/2005 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 13022/7961 di repertorio, trascritta il 16/03/2006 a TORINO 01 ai nn. _____, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da

ANNOTAZIONE n.1

pignoramento, stipulata il 04/05/2021 a firma di CORTE D'APPELLO TORINO ai nn. 5229 di repertorio, trascritta il 01/06/2021 a TORINO 01 ai nn. _____, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 11/09/2025 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 20059/2025 di repertorio, trascritta il 14/10/2025 a TORINO 01 ai nn. _____, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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:	€. 324,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.922,24
Millesimi condominiali:	14
Ulteriori avvertenze:	

Al fine di poter compiutamente adempiere all'incarico affidato, si è provveduto a richiedere all'Amministratore di Condominio gli importi di spesa richiesti all'esecutato.

In forza della comunicazione pervenuta dall'amministratore alla data del 15/01/2026 e per quanto è stato possibile dedurre, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente relazione, l'importo delle spese di riscaldamento scadute è pari a € 9.922,24 (vedasi allegato 04).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PROPRIETA' ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (11/09/2025)

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., nonché dal certificato ipotecario, si è accertato che l'alloggio con la sua relativa

pertinenza alla data della trascrizione del pignoramento è effettivamente di proprietà del Debitore sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio in data 05/03/2002 rep. 77222 (trascrizione ai n.ri 2) (**vedasi allegato 05**).

CRONISTORIA VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (11/09/2025)

Dall'analisi dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita degli immobili in oggetto, nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente si è accertato che l'immobile oggetto della presente perizia, è pervenuto in proprietà al sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***) per la quota di 1/1 in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Renata PINI in data 05/03/2002 rep. 77222 per acquisto dai sigg. *** DATO OSCURATO *** (**vedasi allegato 05**).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Torino, nonché a seguito delle verifiche effettuate presso gli uffici dell'archivio storico di Torino, si sono reperiti i provvedimenti edilizio amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato originario e le successive varianti in cui è ubicato l'alloggio oggetto di stima.

A tal proposito si precisa che all'esito della verifica si è potuto individuare il titolo che ha originato la costruzione dell'intero fabbricato, però non è chiara la distribuzione dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Il titolo recuperato raffigura la pianta tipo dell'immobile senza entrare nel dettaglio dei singoli piani; da parte dello scrivente perito è stata individuata una pratica successiva di variante che però allo stato attuale non risulta essere reperibile presso l'archivio storico. Pertanto le eventuali difformità del primo titolo edilizio è probabile che siano state oggetto di pratica di variazione. Le modifiche principali sono la presenza di un balcone verso via Santhià che nella pratica edilizia non è indicato e la presenza di un ulteriore stanza nonché la porta di accesso all'unità immobiliare. Sicuramente si consiglia all'aggiudicatario di

approfondire le ricerche di archivio per effettuare un eventuale ristrutturazione.

Come detto in precedenza non risultano essere segnati i balconi del fabbricato (edificati all'epoca della costruzione), inoltre all'interno della tavola grafica vi sono delle indicazioni fatte a matita, probabilmente riferite a delle varianti in corso d'opera (**vedasi allegato 06**).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PROGETTO FABBRICATO N. **1928-1-1395**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/10/1928.

Non risultano essere segnati i balconi del fabbricato, poi all'interno della tavola grafica vi sono delle indicazioni fatte a matita, probabilmente riferite a delle varianti in corso d'opera

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'immobile ricade in zona urbana Storico Ambientale 27 (ZUSA27), mista M1 con indice di edificabilità fondiario (IF) 1,35 mq/mq, gli immobili risultano essere inseriti nei gruppi di Edifici caratterizzanti il tessuto storico art. 26

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile allo stato attuale. Altresì resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Probabili difformità interne rispetto il titolo originario, però si segnala l'assenza di una pratica edilizia non presente in archivio comunale. (normativa di riferimento: DPR 380/01 E successive modifiche)

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

Costi di regolarizzazione:

- Effettuare analisi e approfondimenti sui vari titoli edilizi, se necessario predisporre e presentare un eventuale pratica di accertamento di conformità quale CILA/SCIA. l'eventuale costo di tutte queste attività sicuramente non sarà inferiore ai : €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi visionati ed accertati durante il sopralluogo (vedasi allegato 02)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA ALESSANDRO SCARLATTI 23, QUARTIERE BARRIERA DI
MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA ALESSANDRO SCARLATTI 23, quartiere BARRIERA DI MILANO, della superficie commerciale di **42,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dall'esame degli atti e dai sopralluoghi eseguiti si è rilevato che la presente procedura ha per oggetto di stima un alloggio ad uso civile abitazione facente parte di un complesso condominiale che si eleva su sei piani fuori terra ed uno entro terra. L'alloggio e la sua pertinenza sono siti nel Comune di **Torino Via Scarlatti n. 23**, localizzati all'interno della microzona 0, codice zona D2, fascia periferica denominata BARRIERA DI MILANO, con tipologia prevalente di Abitazioni di tipo economico ed a destinazione residenziale. Quartiere ad alta densità abitativa, con buona presenza di servizi pubblici, negozi e fortemente connotata dalla rete stradale sia in direzione del centro città che di collegamento alla rete autostradale.

Rispetto i titoli edilizi prelevati presso l'archivio storico del Comune di Torino si è desunto che la costruzione del fabbricato risalgia tra il 1912 ed il 1928, che pertanto le caratteristiche costruttive siano le seguenti:

- struttura verticale in muratura portante e orizzontamenti con volte in mattoni;
- tetto a falde con struttura lignea e manto di copertura in coppi,
- tamponamenti perimetrali in muratura portante di mattoni;
- finitura delle facciate in mattoni a vista ed intonoca con tinteggiatura a finitura;
- accesso al fabbricato dall'androne carraio con serramento in metallo e vetro.

Nel Comune di Torino l'alloggio di Via Scarlatti n° 23 la piena proprietà avente accesso dal vano scala condominiale al piano quarto ammezzato, così composto, con riferimento anche alla planimetria catastale:

– **Al piano quarto (5° p.f.t.) alloggio** composto da ingresso su cucinino, bagno e camera, vi è un balcone con affaccio su Via Santhià. L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: vano scala

condominiale, altra proprietà, affaccio su Via Santhià e altra proprietà (**vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale**).

– **Al piano interrato (1° p.e.t.) locale** ad uso cantina.

La cantina, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo su Via Scarlatti e altra proprietà (**vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 809 sub. 5007 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: VIA SCARLATTI ALESSANDRO n. 23, piano: S1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vano scala condominiale, altra unità immobiliare, affaccio su via Santhià e altra proprietà.
(vedasi allegato 01)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1912 ristrutturato nel 1928.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ACCERTAMENTO CERTIFICATO ENERGETICO

Relativamente all'immobile in esame si è accertato che lo stesso non è stato oggetto di trasferimento di proprietà o di locazione dall'entrata in vigore di detta legge (le disposizioni attuative regionali in materia di certificazione energetica degli edifici sono state approvate dalla Giunta Regionale il 4.08.2009 con D.G.R. n. 43-11965 ed entrate in vigore il **1° ottobre 2009**), per cui non è mai stato necessario redigere tale Certificazione.

Il fabbricato condominiale non è dotato di ascensore e di impianto di riscaldamento centralizzato.

All'interno l'alloggio si presenta con pavimentazione in piastrelle in tutti i locali, le murature ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in idropittura, le pareti del bagno come quelle del cucinino sono rivestite con piastrelle.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetri doppi senza taglio termico, mentre per quanto riguarda le gelosie sono in legno coeve alla costruzione .

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala con portoncino blindato.

L'alloggio con il balcone e la cantina hanno una superficie commerciale pari a 42,67 mq. circa.

Internamente l'alloggio risulta in carenti condizioni di manutenzione (vedasi riprese fotografiche).

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico, realizzato integralmente sottotraccia, da una prima analisi parrebbe non a norma di legge, in quanto vi sono diversi fili scoperti e prese di corrente non collegate;
- Impianto idro-sanitario Nel bagno vi è una vasca e quel che resta di un vaso, data la situazione non è stato possibile verificarne la funzionalità.
- Impianto di riscaldamento: Non vi è presenza d'impianto di riscaldamento, nel locale cucinino è presente un boiler a gas per l'acqua calda sanitaria privo di documentazione (probabilmente non più a norma di legge) .

Data la carente situazione manutentiva dell'alloggio allo scrivente perito non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'unità immobiliare siano funzionali e funzionanti, soprattutto se siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti a cura e spese

dell'aggiudicatario .

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sugli immobili di cui sopra anche tutti i diritti, pertinente e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di condominio.

Lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione (**vedasi riprese fotografiche**).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	40,24	x	100 %	=	40,24
BALCONE	2,46	x	33 %	=	0,81
CANTINA	6,47	x	25 %	=	1,62
Totale:	49,17				42,67

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.335,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.335,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.335,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'alloggio oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, occupazione, le dotazioni d'impianti (per

quanto è stato passibile prenderne visione) e le attività di sanatoria edilizia, sulla base della superficie commerciale lorda (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di Torino), si attribuisce il seguente valore:

Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore stimato (€)
- Alloggio al Piano Quarto	42,67 mq circa	x € 500,00	€ 21.335,00

Totale valore stimato € 21.335,00

La valutazione sopra riportata è il frutto di diverse analisi effettuate da parte dello scrivente perito, dove si è provveduto a determinare il più probabile valore di mercato in comune commercio, tenendo conto del difficile momento economico attuale, ma altresì della tipologia, delle caratteristiche e collocazione territoriale dell'edificio in cui è ubicata l'U.I., del suo stato d'uso e manutenzione, si ritiene opportuno eseguire una **stima sintetica comparativa** applicando un valore di mercato unitario per metro quadrato utilizzato per immobili simili, sia nella forma che nell'ubicazione; detto valore allo stato attuale, accertato consultando l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, professionisti del settore e della zona, pubblicazioni immobiliari. Proprio in virtù dello scadente stato manutentivo dell'alloggio, in fase di valutazione, lo scrivente perito ritiene di applicare il valore minimo delle quotazioni OMI pari ad € 500,00 come base di partenza, e di effettuare alcune decurtazioni da considerarsi come adeguamenti e correzioni di stima che di seguito si riprotano :

Adeguamenti e correzioni della stima		
1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	20%	4.267,00
2. Oneri per approfondimento inerente la regolarità edilizia ed eventuali costi per pratiche di regolarizzazione edilizia. Importo presunto e stimato non inferiore ad € 2.500,00		2.500,00
3. Stato d'uso e di manutenzione: riscontrato in sopralluogo così come già evidenziato ai punti 1 ed 8 della presente relazione. Percentuale di degrado considerata dovuta allo stato d'uso/vetustà dei manufatti che costituiscono l'unità immobiliare.	20%	4.267,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO , conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 01, ufficio tecnico di TORINO, osservatori del mercato immobiliare OMI - FIAIP, ed inoltre: PUBBLICITA' IMMOBILIARE SU SITI SPECIALIZZATI (IDEALISTA)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	42,67	0,00	21.335,00	21.335,00
				21.335,00 €	21.335,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
ASSENZA DI GARANZIE	-20%	-4.267,00
STATO MANUTENTIVO	-20%	-4.267,00
		8.534,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.301,00**

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**
Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.301,00**

data 28/01/2026

il tecnico incaricato
Fernando MARTINO