



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 470/2022 – 150/2024 – 115/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA JOLANDA NOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23.12.2025



creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

MARCO ABBIO

CF: BBAMRC64D20L219N

con studio in TORINO (TO) C.SO RE UMBERTO, 85

telefono: +39 347 6420222

email: marco.abbio@tim.it ÷ pec: marco.abbio@geopec.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** **Appartamento** per la quota di:
⇒ 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «1».

Identificazione catastale:

- ⇒ Foglio 1351 particella 6 sub. 186 (catasto fabbricati), categoria A/2, rendita € 1.952,21, indirizzo catastale VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. 12 piano «1».

INTORNO

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona sud-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Via Michelangelo Buonarroti con accesso pedonale dal civico 12. L'immobile è di recente costruzione di normale aspetto architettonico.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «5 piani f.f.», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su 3 lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1970 in struttura intelaiata in cemento armato con solai piani in latero cemento e con facciate rivestite in paramano e quota parte in pietra.

Lo stile è recente rispetto ai fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano normali.

Più precisamente sulla località: Immobilie N.C.E.U. Foglio 1351 p.lla 6 sub. 186 in Torino Via Michelangelo Buonarroti 12:

- ⇒ Ubicazione: Torino (To) Via Michelangelo Buonarroti, 12
- ⇒ Tipologia: Civile abitazione e cantina
- ⇒ Consistenza unità immobiliare: Al piano primo «2 piani f.f.» con accesso da vano scala condominiale alloggio composto di ingresso, disimpegno, ripostigli, gabinetto con bagno, gabinetto wc, cucina e 4 camere. L'alloggio è identificato con la lettera A/1
- ⇒ Coerenze unità immobiliare: Via Michelangelo Buonarroti, proprietà Malvano, cortile, scala ed alloggio B/1
- ⇒ Consistenza cantina: Al piano interrato «-1 f.f.» con accesso da corridoio comune un locale ad uso cantina distinta con il n. 56
- ⇒ Coerenze cantina: Cantina n. 57, corridoio comune, Via Michelangelo Buonarroti, proprietà Malvano

Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

- A** Unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di 148.00 m².

- ⇒ Fg. 1351, p.lla 6, sub. 186, cat. A/2, Cl. 3, cons. vani 7, superficie catastale 148 m², Rendita € 1.952,21, Via Michelangelo Buonarroti, 12, piano «1». Totale escluse aree scoperte 143 m². Escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti.
*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** diritto di: proprietà per 1/1



- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seau: Fg. 1351, p.lla 6, sub. 186, cat. A/2, Cl. 3, cons. vani 7, Rendita € 1.952,21. Variazione del 23.03.2015 Pratica n. TO0135015 per bonifica identificativo catastale
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seau: Fg. 185, p.lla 818, sub. 3, cat. A/2, Cl. 3, cons. vani 7, Rendita € 1.952,21 L. 3.780.000. Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seau: Fg. 185, p.lla 818, sub. 3, cat. A/2, Cl. 3, cons. vani 7, Rendita L. 5.754. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva cantina:	8,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 408.366,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 408.366,30
Data della valutazione:	23.12.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dall'esecutata.

Con riferimento al sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente CTU può riferire quanto segue:

TITOLARITÀ IMMOBILE - N.C.E.U. Foglio 1351 p.lla 6 sub. 186

Data Sopralluogo: 09.10.2025

Stato di possesso: Alle operazioni di sopralluogo è presente l'esecutata Stato di possesso; Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupata dall'esecutata

Titolo di occupazione: Non sono stati rintracciati contratti di locazione opponibili alla proprietà e per l'intero in capo alla procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito, inoltre, delle ricerche effettuate presso l'UTC di Torino ed a mezzo del servizio Usi Civici della Regione Piemonte, sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

N.C.E.U. Foglio 1351 p.lla 6 sub. 186 p. 1-S1 in Torino Via Michelangelo Buonarroti, 12;

Diritti reali a favore di terzi: Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulla unità immobiliare pignorata

Vincoli: Dalla documentazione a disposizione non risultano vincoli gravanti sull'unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali vincoli

Oneri Condominiali: Per quanto riguarda gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito n. «5»

Pesi: Dalla documentazione a disposizione non risultano pesi gravanti sulla unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali pesi

Servitù: Nessuna

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: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria stipulata il 25.11.2002 a firma del Notaio Roberto BARONE, registrata il 25.11.2002 a NICHELINO (To) al n. 29146, iscritta il 14.12.2002 a TORINO 1 ai n. 57319/11478, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

- Importo capitale: € 215.694,04
- Importo ipoteca: € 310.000,00

La formalità è riferita al Fabbricato Foalio 185 p.IIIa 818 Sub. 3 ora Foalio 1351 p.IIIa 6 sub. 186

Ipoteca aiudiziale stipulata il 22.10.2008 a firma del TRIBUNALE DI TORINO, registrata il 22.10.2008 a TORINO (To) al n. 11194/2008, iscritta il 18.12.2013 a TORINO 1 ai n. 41058/5055, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 derivante da decreto ingiuntivo.

- Importo capitale: € 57.555,10
- Importo ipoteca: € 78.555,10

La formalità è riferita al Fabbricato Foalio 185 p.IIIa 818 Sub. 3 ora Foalio 1351 p.IIIa 6 sub. 186

Ipoteca legale stipulata il 15.07.2009 a firma dell'EQUITALIA NOMOS SPA, registrata il 15.07.2009 a TORINO (To) al n. 110428/110, iscritta il 17.07.2009 a TORINO 1 ai n. 27158/5530, a favore di EQUITALIA NOMOS SPA contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 derivante da ipoteca legale.

- Importo capitale: € 82.352,85
- Importo ipoteca: € 164.705,70

La formalità è riferita al Fabbricato Foalio 185 p.IIIa 818 Sub. 3 ora Foalio 1351 p.IIIa 6 sub. 186

Ipoteca volontaria stipulata il 27.05.2009 a firma del Notaio Benvenuto GAMBA, registrata il 27.05.2009 a TORINO (To) al n. 176267/47170, iscritta il 29.05.2009 a TORINO 1 ai n. 19796/4024, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 derivante da concessione di mutuo.

- Importo capitale: € 182.826,70
- Importo ipoteca: € 366.000,00

Annotazione ad iscrizione presentata il 25.05.2012 a TORINO 1 ai n. 16882/1994 derivante da rinegoziazione

La formalità è riferita al Fabbricato Foalio 185 p.IIIa 818 Sub. 3 ora Foalio 1351 p.IIIa 6 sub. 186

Ipoteca aiudiziale stipulata il 30.05.2014 a firma del TRIBUNALE DI TORINO, registrata il 30.05.2014 a TORINO (To) al n. 15732/2014, iscritta il 06.06.2014 a TORINO 1 ai n. 17689/2263, a favore di BANCA DEL PIEMONTE SPA contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 derivante da decreto ingiuntivo.

- Importo capitale: € 14.492,92
- Importo ipoteca: € 16.000,00

La formalità è riferita al Fabbricato Foalio 185 p.IIIa 818 Sub. 3 ora Foalio 1351 p.IIIa 6 sub. 186



Atto di intervento del 12.07.2022 a firma dell' * DATO
OSCURATO ***, Torino per il complessivo importo di €. 8.854,91 (CFR. ALLEGATO F Stima Immobiliare).

Atto di intervento del 10.11.2022 a firma dell' Agenzia delle Entrate Riscossione contro ***
DATO OSCURATO *** per:

- € 41.697,31 per quote al privilegio di cui capitale € 24.334,85 derivanti da iscrizione ipotecaria per crediti specificati negli estratti di ruolo in numero di 1 Conservatoria di TORINO 1 n. 27158/5530 del 17.07.2009
- € 46.579,77 per quote al chirografo di cui capitale € 32.348,02 per crediti specificati negli estratti di ruolo in n. 22 riportati nell'allegato (CFR. ALLEGATO F Stima Immobiliare).

Atto di intervento del 03.05.2024 a firma dell' Agenzia delle Entrate Riscossione contro ***
DATO OSCURATO *** per:

- € 1.099,18 per quota al chirografo di cui capitale € 1.093,30 per crediti specificati nell'estratto di ruolo (CFR. ALLEGATO F Stima Immobiliare).

Atto di intervento del 20.10.2025 a firma dell'
SRL quale procuratrice speciale della BAYVIEW ITALIA 106 SPA contro *** DATO
OSCURATO *** (CFR. ALLEGATO F Stima Immobiliare).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento registrato il 10.06.2022 a TORINO al n. 14965, trascritto il 27.07.2022 a TORINO 1 ai n. 33857/25252 a favore di CONDOMINIO DI VIA MICHELANGELO BUONARROTI N.12, contro *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 185 p.IIIa 818 Sub. 3 ora Foglio 1351 p.IIIa 6 sub. 186. Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata (CFR. ALLEGATO F Stima Immobiliare).

Pignoramento registrato il 20.02.2024 a TORINO al n. 3795/2024 trascritto il 12.03.2024 a Torino 1 ai n. 9923/7856 a favore di contro *** DATO OSCURATO ***
per la quota 1/1 per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 185 p.IIIa 818 Sub. 3 ora Foglio 1351 p.IIIa 6 sub. 186. Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata (CFR. ALLEGATO F Stima Immobiliare).

Pignoramento registrato il 22.02.2025 a TORINO al n. 3394 trascritto il 03.03.2025 a TORINO 1 ai n. 8186/6186, a favore di BANCO BPM SPA contro *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 185 p.IIIa 818 Sub. 3 ora Foglio 1351 p.IIIa 6 sub. 186. Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata (CFR. ALLEGATO F Stima Immobiliare).

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto di compravendita a firma di Notaio Placido ASTORE registrato a TORINO in data 16.12.1975 rep. n. 57809/10457 trascritto a TORINO 1 in data 30.12.1975 ai n.17228/14306 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro

Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI CIVILE Foglio 185 p.IIIa 818 Sub. 3 ora Foglio 1351 p.IIIa 6 sub. 186 (CFR. ALLEGATO E-F Stima Immobiliare).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2025/2026:	€ 2.901,27
Spese riscaldamento annue di gestione dell'immobile anno 2024/2025:	€ 1.326,21
Spese straordinarie di gestione terrazzo già deliberate anno 2024:	€ 1.866,77
Spese condominiali scadute annualità 2023/2024 e 2024/2025:	€ 14.836,32

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Reperito tramite: Amministratore pro-tempore Geom. Paola ODDONE.

Estremi di registrazione:

- Regolamento di condominio Via Michelangelo Buonarroti, 12 a firma del Notaio Placido ASTORE depositato a TORINO in data 16.11.1970 registrato a TORINO il 21.11.1970 al n. 34378.
- Regolamento di condominio della centrale termica del fabbricato sito in Torino in Via Michelangelo 8 – 10 -12 ang. Via Saluzzo 75-77.

Descrizione: Dalla lettura dell'atto di compravendita e del regolamento di condominio, non sono emersi particolari vincoli di destinazione, ovvero, limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato meritevoli di rilievo (CFR. ALLEGATO G Stima Immobiliare).

Millesimi di competenza: L'immobile pignorato è ricompreso nel fabbricato all'interno del regolamento condominiale de quo al quale competono:

- ⁷⁶/₁₀₀₀ Tabella millesimale A: ripartizioni spese generali alle quali partecipano l'autorimessa e locali sconfinanti
- ⁷⁸/₁₀₀₀ Tabella millesimale B: ripartizioni spese generali alle quali partecipano le parti sconfinanti esclusa autorimessa
- ⁹³/₁₀₀₀ Tabella millesimale C: ripartizioni spese generali alle quali partecipano solo le unità con ingresso diretto dalla scala
- ⁹³/₁₀₀₀ Tabella millesimale D: ripartizioni spese di portierato
- ⁶⁵/₁₀₀₀ Tabella millesimale E: ripartizioni spese di ascensore e illuminazione scale
- ³⁶⁶/₄₀₂₁ Tabella millesimale F: ripartizioni spese di riscaldamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** derivante da:

- ⇒ Atto di compravendita a firma di Notaio Placido ASTORE registrato a TORINO in data 16.12.1975 rep. n. 57809/10457 trascritto a TORINO 1 in data 30.12.1975 ai n. 17228/14306 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro S per la quota 1/1. Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI CIVILE Foglio 185 p.lla 818 Sub. 3 ora Foglio 1351 p.lla 6 sub. 186 (CFR. ALLEGATO E-F Stima Immobiliare).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: Nessuno

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pianoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- ⇒ Modifiche opere interne art. 26 legge 47/85 prot. n. 93-09-03247 del 07.10.1993 intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di restringimento vano porta ripostiglio, demolizione tramezzo tra soggiorno e camera pranzo e demolizione



ripostiglio ingresso (CFR. ALLEGATO G Stima Immobiliare);

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO CARTA TECNICA COMUNALE



ESTRATTO CARTA TECNICA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

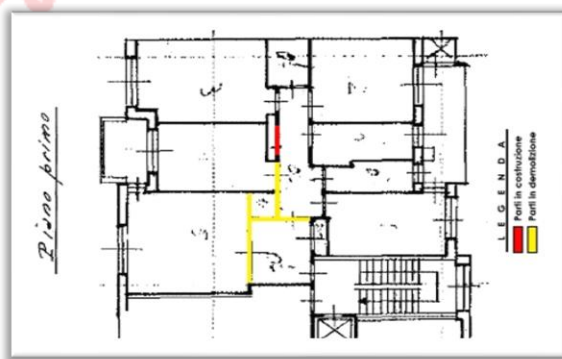
CRITICITÀ MEDIA

Non conforme per contrasto al Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 ed al regolamento igienico edilizio città di Torino per assenza di zona filtro anti bagno ventilato. Non reperibile l'approvazione del Servizio competente in materia di Qualità degli Spazi Urbani per la collocazione della tenda su facciata fronte via regolamentata dall'art. 13 del Regolamento di Polizia Urbana n.221 (CFR. ALLEGATO H Stima Immobiliare)
L'immobile risulta non conforme, ma reaolanzabile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Errata rappresentazione grafica dell'«unità immobiliare» oggetto della procedura, per diversa distribuzione degli spazi interni (CFR. ALLEGATO C Stima Immobiliare)
L'immobile risulta non conforme, ma reaolanzabile.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 12

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

A **Appartamento** per la quota di:

⇒ 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

INTORNO

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona sud-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Via Michelangelo Buonarroti con accesso pedonale dal civico 12. L'immobile è di recente costruzione di normale aspetto architettonico.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «5 piani f.t.», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su 3 lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1970 in struttura intelaiata in cemento armato con solai piani in latero cemento e con facciate rivestite in paramano e quota parte in pietra.

Lo stile è recente rispetto ai fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano normali.



Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

A Unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di 148.00 m2.

- ⇒ Fg. 1351, p.lla 6, sub. 186, cat. A/2, Cl. 3, cons. vani 7, Rendita € 1.952,21. Variazione del 23.03.2015 Pratica n. TO0135015 per bonifica identificativo catastale
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seau: Fg. 185, p.lla 818, sub. 3, cat. A/2, Cl. 3, cons. vani 7, Rendita L. 5.754. Impianto meccanografico del 30/06/1987

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

Aeroporto distante 18,00 km
Autostrada distante 16,00 km

Nella media
Nella media



Ferrovia distante 1,80 km
Autobus distante 550 m
Metro distante 450 m

Nella media
Nella media
Nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

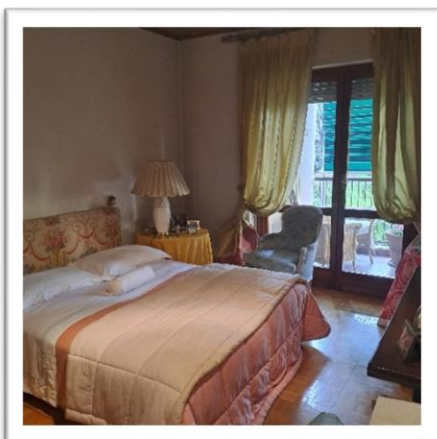
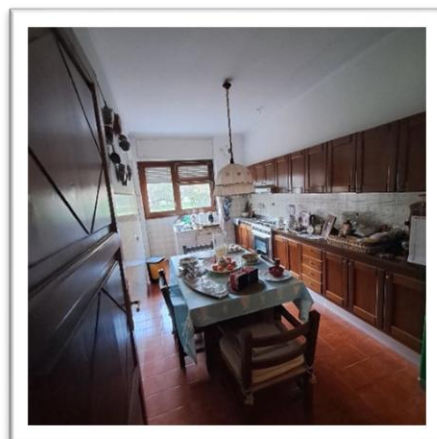
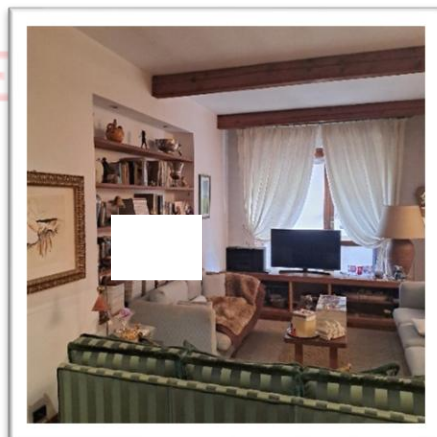
Livello di piano
Esposizione
Luminosità
Panoramicità
Impianti tecnici
Stato di manutenzione generale
Servizi

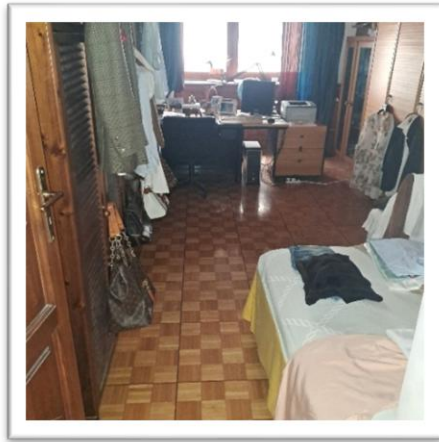
Nella media
Nella media
Nella media
Nella media
Nella media
Nella media
Nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- ⇒ Alloggio al piano primo: Al piano primo «2 piani f.t.» con accesso da vano scala condominiale alloggio composto di ingresso, disimpegno, ripostigli, gabinetto con bagno, gabinetto wc, cucina e 4 camere. L'alloggio è identificato con la lettera A/1
- ⇒ Pavimento in gres-ceramico, parquet e marmo
- ⇒ Soffitti intonacati a civile e tinteggiati, fatta eccezione delle camere e dei bagni rivestiti in perline di legno
- ⇒ Pareti intonacate a civile e tinteggiati, fatta eccezione per le pareti dei bagni e di parte della cucina rivestite
- ⇒ Serramento d'ingresso, interni ed esterni in legno
- ⇒ Serramenti interni in legno
- ⇒ Tende parasole presenti su entrambi i balconi





IMPIANTI:

Impianto elettrico e impianto a gas sotto traccia con modeste parti a vista. Impianto di riscaldamento centralizzato condominiale e scalda bagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato a lavabo, vaso, vasca, doccia e bidet nel bagno e lavabo in cucina. I sanitari in ceramica con rubinetterie.

Non è stato possibile verificare la «rispondenza alle norme impiantistiche», vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il Sistema informativo per le prestazioni energetica degli edifici SIPEE degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) è emerso che, relativamente all'unità immobiliare «è stata rintracciata» la certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE e successiva (Ace/Ape).



[167.82 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016 104413 0055 registrata in data 13.10.2026

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Interna (SI) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
APPARTAMENTO	129,05	x	100 %	=	129,05
BALCONI	15,37	x	33 %	=	5,07
CANTINA	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	152,42				136,12

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici unità immobiliare: 129,05 m²

Superfici accessorie: 23,37 m²

Prezzo: € 408.366,30 pari a medio 3.000,00 €/mq

Tecnico incaricato: MARCO ABBIO

Pagina 10 di 12



Valore di mercato (¹⁰⁰⁰/₁₀₀₀ di piena proprietà): € 408.366,30
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 408.366,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili, alla loro consistenza e al loro stato di possesso, alle loro caratteristiche tecnico costruttive e allo stato d'uso e manutenzione tenendo conto che ai fini della determinazione del valore di mercato si è concentrata le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative.

Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale.

Le valutazioni sono state poste, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 c. 2 c.p.c. quali superfici commerciali.

Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda SEL) e delle superficie ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.

In conformità alla descrizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione per SEL si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

I valori indicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) della città di Torino, riferiscono che per la zona di ubicazione degli immobili pignorati relativamente a Zona C/2: Semicentrale/DANTE reputata in stato OTTIMO, vengono determinati da un minimo di €/m² 2.300,00 ad un massimo di €/m² 3.400,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

Stato d'uso e di manutenzione Abbattimento/Aumento a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile del bene pianorato. In considerazione delle condizioni dell'unità immobiliare il valore unitario lordo utilizzato è pari €/m² 3.000,00.

Valore unità immobiliare = 129,05 m² x 3.000,00 €/m² = € 387.150,00

Valore balconi e cantina = 7,07 m² x 3.000,00 €/m² = € 21.216,30

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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	129,05	0	€ 387.150,00	€ 387.150,00



B	Balconi e cantina	7,07	0	€ 21.216,30	€ 21.216,30
				€ 408.366,30	€ 408.366,30

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8)

CILA e pratica di aggiornamento catastale al netto di sanzioni ed opere **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 405.866,30**

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: **€ 14.836,32**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 391.029,98**

Data 23.12.2025

Il tecnico incaricato

MARCO ABBIO

(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del Decreto Legislativo n. 39/1993)

