



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

645/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO

CUSTODE:

Dott. Marco CLEMENTE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mauro Barotto

CF: BRTMRA58R29H355F

con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 43

telefono: 0121322598

email: studio.barotto@tin.it

PEC: mauro.barotto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 645/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Corso Vigevano 4, quartiere Aurora - Barriera di Milano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato di civile abitazione situato in Torino, Corso Vigevano 4, interno cortile, entrostante ad area di mq.350, distinta al Catasto Terreni al Foglio 1150 particella n. 234, ed è composto da cucina, camera da letto e servizio igienico, oltre a locale ad uso cantina situato al piano sotterraneo del fabbricato confrontante distinto al Catasto Terreno al Foglio 1150 particella n. 237; con l'appartamento sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S, scala B, ha un'altezza interna di m. 2,50 .Identificazione catastale:

- foglio 1150 particella 234 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Corso Vigevano n. 4, piano: secondo (terzo fuori terra), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del classamento del 22/01/2009 pratica n. TO0042860

Coerenze: da nord in senso orario, mappale n. 229, altra unità, ballatoio comune su cortile e vano scala comune, per l'appartamento al piano 2°(mappale n. 234) e altre cantine e corridoio comune, per la cantina al piano sotterraneo (mappale n. 237)

L'identificativo completo dell'unità immobiliare è: Foglio 1150 particella n. 234 subalterno 17, graffata a particella n. 237 subalterno 42

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 16.300,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 15.000,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 05/02/2026 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta libero da persone e cose, a disposizione dell'esecutata, sig.ra Hanane MEKNASSI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla visura effettuata in data 04/02/2026 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano variazioni successive alla data del pignoramento.

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** attiva, stipulata il 29/02/2008 a firma di Notaio Luigi MIGLIARDI ai nn. 14230/3947 di repertorio, iscritta il 04/03/2008 a Torino 1 ai nn. 9804/1897, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 210.000,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Torino, Corso Vigevano 4, Torino, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 17 graffato con Foglio 1150 Particella 237 Subalterno 42

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/04/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 10864 di repertorio, trascritta il 05/06/2014 a Torino 1 ai nn. 17469/13421, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Torino, Corso Vigevano 4, Torino censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 17 graffato con Foglio 1150 Particella 237 Subalterno 42

pignoramento, stipulata il 22/09/2025 a firma di Unep di Torino ai nn. 20515/2025 di repertorio, trascritta il 13/10/2025 a Torino 1 ai nn. 43912/32957, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Torino, Corso Vigevano 4, Torino censito al

Catasto Fabbricati al Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 17 graffato con Foglio 1150 Particella 237 Subalterno 42

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: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

Ulteriori avvertenze:

Con Delibera dell'Assemblea Straordinaria del Condominio di Corso Vigevano 4, datata 08/02/2012 (Allegato H), viene approvata la scissione delle quattro unità condominiali con intesa che ogni singolo lotto dovrà nominare in autonomia il proprio Amministratore di Condominio e che tutti i lotti mantengono invariato l'obbligo di partecipare alle spese delle parti comuni.

Da verifica eseguita sul titolo di provenienza dell'unità in oggetto e su quello dell'unità sottostante al primo piano (ove in entrambi risulta menzionato ma non identificato) e dalle conferme avute dall'Amministratore pro-tempore dell'edificio principale prospettante su corso Vigevano, geom. Danilo Brescia di Torino, dalla esecutata stessa, sig.ra Mekkassi Hanane e da altri proprietari, il Regolamento di Condominio relativo all'edificio entro cortile (Foglio 1150 n. 234), ove è parte l'unità pignorata, non risulta essere mai stato redatto e depositato e non risulta essere mai stato nominato un Amministratore per tale stabile entro cortile.

Dal Regolamento di Condominio, depositato con Atto Notaio Carmelo CERAOLO del 07/03/1988, repertorio n.14135/761, registrato a Torino il 11/03/1988 al n. 10401 (Allegato G) dell'edificio principale prospettante su corso Vigevano (Foglio 1150 n. 237), risulta che l'edificio entro cortile (Foglio 1150 n. 234) ove è parte l'unità pignorata, indicato con il numero 4 nella planimetria allo stesso allegata, debba partecipare alle spese di manutenzione del cortile di uso comune e dell'androne carraio di accesso da Corso Vigevano, per la quota di 162/1000 (Tabella C).

Per quanto riguarda la cantina abbinata all'unità oggetto di pignoramento e situata nel piano sotterraneo dell'edificio principale prospettante su Corso Vigevano (Foglio 1150 n. 237), a detta sempre dall'Amministratore pro-tempore dell'edificio principale prospettante su corso Vigevano, geom. Danilo Brescia di Torino e come si evince dal relativo Regolamento di Condominio sopra citato, tale cantina non viene considerata nella ripartizione delle spese di detto edificio e pertanto si ritiene che la stessa sia esclusa dalla partecipazione.

Da verifica eseguita in data 05/02/2026 presso il SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, l'appartamento pignorato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente all'immobile pignorato:

- non risulta oggetto di vincoli riferiti agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c..

- non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 29/02/2008), con atto stipulato il 29/02/2008 a firma di Notaio Luigi MIGLIARDI ai nn. 14229/3946 di repertorio, registrato il 04/03/2008 a Torino 1 ai nn. 6458 / IT, trascritto il 04/03/2008 a Torino 1 ai nn. 9803/6562.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Torino, Corso Vigevano 4, Torino censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 17 graffato con Foglio 1150 Particella 237 Subalterno 42

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 29/02/2008), con atto stipulato il 22/02/2005 a firma di Notaio Adriana SCHIOPPA ai nn. 144456/6534 di repertorio, registrato il 01/03/2005 a Roma ai nn. 4457 seria 1/T, trascritto il 03/03/2005 a Torino 1 ai nn. 8978/5510.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Torino, Corso Vigevano 4, Torino censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 17 graffato con Foglio 1150 Particella 237 Subalterno 42 Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 17 graffato con Foglio 1150 Particella 237 Subalterno 42 (già Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 9 graffato con Foglio 1150 Particella 237 Subalterno 38)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività ai sensi art. 22 comma 1 DPR 380/01 N. **5594**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 17/03/2005 con il n. 5594 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Torino, corso Vigevano, 4, censito al Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 17

Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 22 D.P.R. 380/01 N. **16366** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 11/12/2003 con il n. 2003 9 16366 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Torino, corso Vigevano, 4, censito al Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 17.

Variante con D.I.A. del 17/03/2005 n°5594

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995 e s.m.i., l'immobile ricade in zona Zona Urbanizzata Storico Ambientale 27 (ZUSA27). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Area Normativa: Residenza R2

Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1,35 mq/mq

Edifici caratterizzanti il tessuto storico

Riferimenti normativi Artt. 4 - 8 - 11 - 26

.

Interventi ammessi: Risanamento conservativo, per fronti esterni su spazi pubblici e sistema distributivo e Ristrutturazione edilizia per fronti esterni verso cortile e interni dei corpi di fabbrica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste difformità dei tramezzi interni e ad apertura esterna, oltre a nicchia nel muro fronte cortile per alloggiamento caldaia (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata Inizio Attività, art. 36 D.P.R. n° 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

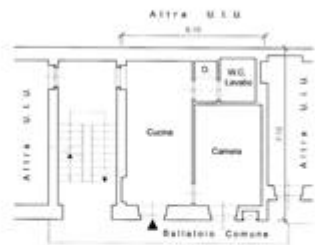
- Redazione ed inoltro pratica edilizia di sanatoria, diritti di segreteria e oblazione: €2.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

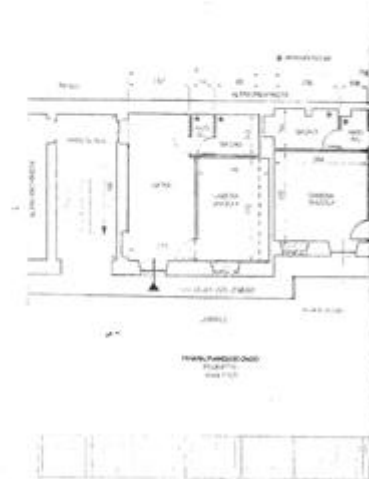
Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in Torino, Corso Vigevano 4, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 17 graffato con Foglio 1150 Particella 237 Subalterno 42

FOGLIO 1150 n° 234 sub. 17

PIANTA PIANO SECONDO (3° F.T.) (H. cm. 2,50)
Scala 1:100



planimetria stato di fatto



planimetria stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezza interna dei locali abitativi, indicata h= 3,00 altezza

interna dei locali abitativi, reale $h=2,50$ (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale con procedura informatica DOCFA

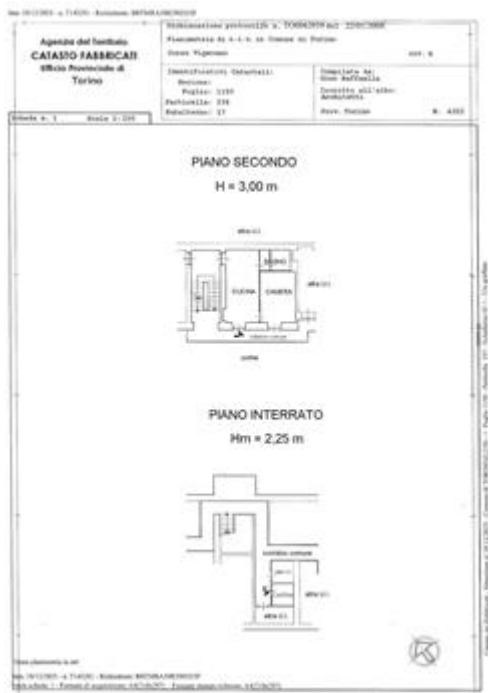
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione ed inoltro pratica di Variazione Catastale con procedura informatica redatta da professionista abilitato + tributi catastali : €800,00

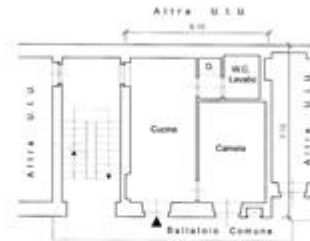
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in Torino, Corso Vigevano 4, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 17 graffato con Foglio 1150 Particella 237 Subalterno 42



Planimetria catastale attuale

FOGLIO 1150 n° 234 sub. 17
PIANTA PIANO SECONDO (3° F.T.) (H.m. 2,50)
Scala 1:100



Planimetria stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in Torino, Corso Vigevano 4, Torino censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 17 graffato con Foglio 1150 Particella 237 Subalterno 42

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in Torino, Corso Vigevano 4, Torino censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1150 Particella 234 Subalterno 17 graffato con Foglio 1150 Particella 237 Subalterno 42

BENI IN TORINO CORSO VIGEVANO 4, QUARTIERE AURORA - BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Corso Vigevano 4, quartiere Aurora - Barriera di Milano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato di civile abitazione situato in Torino, Corso Vigevano 4, interno cortile, entrostante ad area di mq.350, distinta al Catasto Terreni al Foglio 1150 particella n. 234, ed è composto da cucina, camera da letto e servizio igienico, oltre a locale ad uso cantina situato al piano sotterraneo del fabbricato confrontante distinto al Catasto Terreno al Foglio 1150 particella n. 237; con l'appartamento sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile

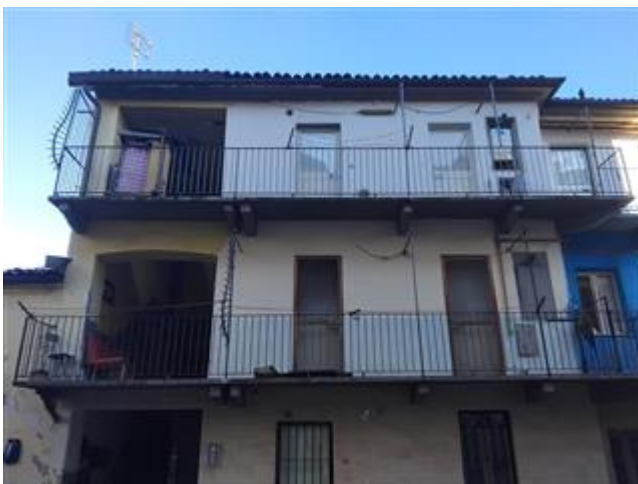
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S, scala B, ha un'altezza interna di m. 2,50 .Identificazione catastale:

- foglio 1150 particella 234 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Corso Vigevano n. 4, piano: secondo (terzo fuori terra), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del classamento del 22/01/2009 pratica n. TO0042860

Coerenze: da nord in senso orario, mappale n. 229, altra unità, ballatoio comune su cortile e vano scala comune, per l'appartamento al piano 2°(mappale n. 234) e altre cantine e corridoio comune, per la cantina al piano sotterraneo (mappale n. 237)

L'identificativo completo dell'unità immobiliare è: Foglio 1150 particella n. 234 subalterno 17, graffata a particella n. 237 subalterno 42

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.



Prospetto sud, su cortile comune, dell'edificio



Veduta interno cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Nostra Signora della Salute; MUFANT – Museo del Fantastico e della Fantascienza.



Chiesa di Nostra Signora della Salute



MUFANT – Museo del Fantastico e della Fantascienza

SERVIZI

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆

ospedale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta struttura portante muratura di mattoni, solai a mattoni su regoli in ferro, copertura con orditura in legno, manto in coppi di laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata, rivestimenti esterni in intonaco a calce, balconi in lastre di pietra con ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni parte in legno e parte in alluminio con vetri opachi, pavimentazione atrio di accesso e scale comuni in lastre di pietra naturale, è dotato di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento gas metano, idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui e non è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento oggetto di pignoramento, composto da cucina, camera e servizio igienico, presenta tramezzi in mattoni, rivestimento pareti ad intonaco di tipo civile con piastrelle in ceramica nei servizi igienici, pavimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato a

specchiatura cieca, apparecchi sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio cromato ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti in alluminio. La cantina al piano sotterraneo presenta muratura grezza in mattoni e pietre, porta in legno e pavimentazione a nuda terra.

CONSISTENZA:

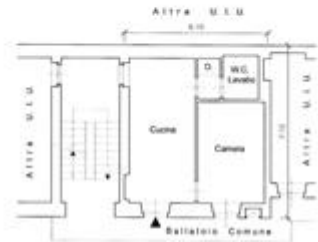
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| Totale: | 0,00 | | 0,00 |

FOGLIO 1150 n° 234 sub. 17

PIANTA PIANO SECONDO (3° F.T.) (H m. 2,50)
Scala 1:100



Planimetria scala 1:100 - Appartamento al piano secondo
(mappale n. 234 subalterno 17)

FOGLIO 1150 n° 237 sub. 42

PIANTA PIANO INTERRATO (H m. 2,25)
Scala 1:100



Planimetria scala 1:100 - Cantina al piano sotterraneo
(mappale n. 237 subalterno 42)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento al p. 2° con accesso da ballatoio, composto da due camere, cucina, soggiorno, bagno esterno e balcone oltre a cantina al p. sotterraneo

Indirizzo: Torino, c.so Vigevano 4

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 465,12 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/09/2019

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento al p. 1° con accesso da ballatoio, composto da camera, cucina e servizio igienico oltre a cantina al p. sotterraneo

Indirizzo: Torino, c.so Vigevano 4

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 416,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 450,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda dei locali dell'appartamento e per un quarto quella della cantina al piano interrato e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$\text{mq.}[(6,10 \times 7,10) + (2,15 \times 1,90) \times 0,25] = \text{mq.}44,33 = \text{mq.} 44,00$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

$\text{mq.} 44,00 \times \text{€./mq.} 450,00 = \text{€.} 19.800,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 19.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del territorio di Torino, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per comune e per Fasce (centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it; Idealista, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare.it; Osservatorio FIAIP;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 0,00 | 0,00 | 19.800,00 | 19.800,00 |
| | | | | 19.800,00 € | 19.800,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 815,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 623,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -138,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.000,00**

data 05/02/2026

il tecnico incaricato
Mauro Barotto