



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

294/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda Noli

CUSTODE:

Avv. Maria Cristina Albano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberta Mosso

CF: MSSRRT71S51L219J

con studio in Chieri (To) via San Giorgio, 6A

Telefono: 3383585789

E. mail: studiomosso.geo@gmail.com

PEC: roberta.mosso@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 294/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Napione 27, quartiere Vanchiglia, della superficie commerciale di **75,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da tre vani, wc, un balcone prospiciente la via Napione e piccolo ripostiglio esterno sul balcone lato cortile. Al piano sotterraneo una cantina distinta con il numero 31 (trentuno) e tinteggiata di beige nella planimetria delle cantine pure allegata al regolamento di condominio rogito Notaio Billia reg. il 20/09/1949 Rep. 20498.

Il fabbricato di civile abitazione, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è elevato a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato delle cantine ed ha accesso dal civico 27 della via Napione. Ha struttura portante in mattoni, solai misti con voltini e il tetto è in legno con manto di copertura in coppi. E' caratterizzato da prospetti intonacati e tinteggiati. Il portone pedonale e carroio, posto al c.n. 27 della via Napione, è in legno verniciato ed è provvisto di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è sufficiente.

All'unità pignorata si accede mediante vano scala condominiale e parti comuni, precisamente da pianerottolo condominiale e successivo ballatoio.

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grés ceramico, tranne in una camera che il pavimento risulta in legno; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in voltini. Il piccolo bagno è completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno e vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, protetti verso l'esterno da persiane in legno. L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia a gas posta nel locale ripostiglio all'esterno, e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti.

Si è rilevata la presenza di un salvavita.

Il locale cantina invece si presenta senza pavimentazione (con battuto di terra) e porta d'ingresso in legno. Alla cantina si accede dalla scala condominiale, accessibile dall'androne della scala B.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, scala B, ha un'altezza interna di 3,30 mt. Identificazione catastale:

- Foglio 1277 particella 254 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 69 mq, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Napione, 27, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 02/12/1989 Notaio baglio Bruno Sede TORINO (TO) Repertorio n. 15895 - COMPRAVENDITA

Coerenze: NORD e SUD: altra unità immobiliare - OVEST: cortile condominiale - EST: via Napione

Si precisa che l'intestatario dei beni all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino -

Territorio, risulta il dante causa *** DATO OSCURATO *** , per mancata presentazione di voltura a seguito dell'atto di compravendita del 02/12/1989

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1880.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 153.029,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.500,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

*** DATO OSCURATO *** Dalla verifica del certificato di stato di famiglia risultano residenti, oltre alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , anche i signori:

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** - CF: *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** - CF: *** DATO OSCURATO ***** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** - CF: *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** - C.F. *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00, tassa ipotecaria = totale € 294,00. 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, oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza.

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

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 11/04/2025 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 7334 di repertorio, trascritta il 28/04/2025 a Ufficio provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 17932/13547, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:	€. 673,31
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.501,21
Millesimi condominiali:	29
Ulteriori avvertenze:	

Le spese condominiali scadute alla data del 31/12/2024 sono pari ad € 6.827,90, mentre il debito riferito al preventivo della Gestione 2025, risulta pari ad € 673,31.

E' opportuno precisare inoltre che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento. Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio, del 31/05/1949 Rep. 32949 Notaio Billia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che all'Agenzia del territorio di Torino, l'immobile è ancora intestato al dante causa, *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato

il 02/12/1989 a firma di dott. Bruno Baglio ai nn. 73601/15895 di repertorio, trascritto il 29/12/1989 a Conservatoria Registri Immobiliari di To I ai nn. 42042/26394

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **1880-1-56**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASE A 4 P.F.T., presentata il 01/01/1900

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995, l'immobile ricade in zona Residenza R3 - Zona Urbana Storico Ambientale 1 (ZUSA1). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona/Area Normativa - Zona Urbana Storico Ambientale 1 (ZUSA1) Art. 11

Residenza R3 Art. 8 Area R3

Riferimenti normativi: Edifici di interesse storico. Gli immobili risultano essere inseriti nei gruppi indicati: Edifici caratterizzanti il tessuto storico Art. 26

Riferimenti normativi: Interventi I tipi di intervento consentiti sono:

Completamento f1

Completamento f2

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Nuovo impianto Restauro e risanamento conservativo

RIE - Ristrutturazione edilizia

RIS - Risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia d1

Art. 4

Ristrutturazione edilizia d2 Ristrutturazione edilizia d3 Ristrutturazione edilizia d4 Sostituzione edilizia

I tipi di intervento ammessi per gli edifici di interesse storico sono i seguenti:

Parti e qualità degli edifici

Gruppi di edifici Esterni degli edifici su spazi pubblici Sistema distributivo Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi Interno dei corpi di fabbrica

Edifici caratterizzanti il tessuto storico: RIS RIS RIE RIE

Note Intervento:- RES: Restauro conservativo- RIS: Risanamento conservativo- RIE: Ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'allegato A - punti 3-4-5 - Art. 26

Informazioni relative agli Allegati Tecnici del PRGC di Torino

Archeologico: Variante geologica

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la

variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità I(P) è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali

È possibile consultare in modo completo tutte le prescrizioni introdotte dalla variante geologica sulgeoportale della città.

Altre informazioni:

L'ambito risulta essere compreso: in zona beta

Le informazioni di Piano Regolatore riportate comprendono tutte le modifiche introdotte dagli accordi di programma e dalle Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2025 (cartografia numerica di riferimento aggiornata a Giugno 2025) e si riferiscono alla Tavola 1 - Azionamento e agli allegati 3 (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica) 7 (Fasce di rispetto) e 15 (Aree di interesse archeologico e paleontologico). Non sono presenti informazioni relative alla Tavola 4 -Viabilità , alla Tavola 5 - Viabilità collinare e a quant'altro non esplicitamente indicato. Poichè lo scopo è puramente informativo il presente documento non ha alcun valore legale. Per ottenere il certificato ufficiale è necessario rivolgersi a Servizi per l'Edilizia - Certificati Urbanistici ed Edilizi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle informative reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Torino e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, si è riscontrato che l'unità residenziale oggetto della presente stima, **NON RISULTA CONFORME** alla situazione edilizia e catastale depositata agli atti. In sede di sopralluogo sono state riscontrate le difformità interne e precisamente: realizzazione di un locale bagno interno all'unità, come adeguamento igienico sanitario.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario regolarizzare tale situazione ove possibile, mediante la presentazione di una pratica edilizia di C.I. L.A. in sanatoria Art. 6 bis c. 5) e successiva variazione catastale di rettifica e aggiornamento in conformità con lo stato dei luoghi autorizzato.

Si precisa che gli oneri e le spese di regolarizzazione indicate per le difformità edilizie andranno opportunamente verificati ed approfonditi con gli uffici comunali, poichè solo in sede di presentazione delle relative pratiche presso i competenti enti, si potrà avere specifica contezza ed ammissibilità ed esito positivo delle stesse, nonchè dei relativi oneri per diritti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dell'assetto planimetrico dell'unità: è stato realizzato un bagno nel locale cucina, come adeguamento igienico sanitario

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria Art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001

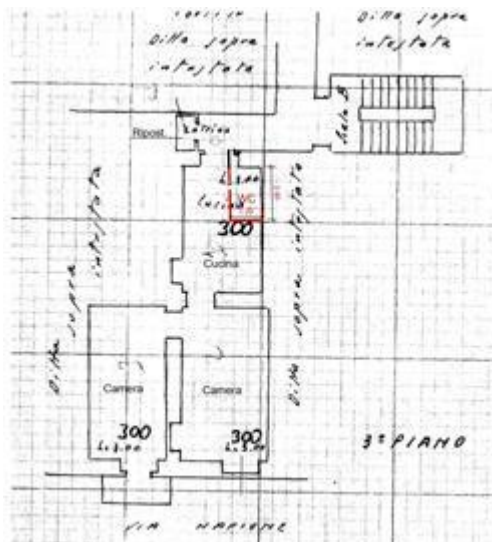
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: € 1.000,00
- Oblazione comunale minima: € 1.000,00
- Diritti di segreteria: € 57,75

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



Stato Attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dell'assetto planimetrico
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale Doc.Fa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.500,00
- Diritti catastali: €.140,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA NAPIONE 27, QUARTIERE VANCHIGLIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Napione 27, quartiere Vanchiglia, della superficie commerciale di **75,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento composto da tre vani, wc, un balcone prospiciente la via Napione e piccolo ripostiglio esterno sul balcone lato cortile. Al piano sotterraneo una cantina distinta con il numero 31 (trentuno) e tinteggiata di beige nella planimetria delle cantine pure allegata al regolamento di condominio

rogito Notaio Billia reg. il 20/09/1949 Rep. 20498.

Il fabbricato di civile abitazione, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è elevato a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato delle cantine ed ha accesso dal civico 27 della via Napione. Ha struttura portante in mattoni, solai misti con voltini e il tetto è in legno con manto di copertura in coppi. E' caratterizzato da prospetti intonacati e tinteggiati. Il portone pedonale e carraio, posto al c.n. 27 della via Napione, è in legno verniciato ed è provvisto di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è sufficiente.

All'unità pignorata si accede mediante vano scala condominiale e parti comuni, precisamente da pianerottolo condominiale e successivo ballatoio.

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grés ceramico, tranne in una camera che il pavimento risulta in legno; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in voltini. Il piccolo bagno è completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno e vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, protetti verso l'esterno da persiane in legno. L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia a gas posta nel locale ripostiglio all'esterno, e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti.

Si è rilevata la presenza di un salvavita.

Il locale cantina invece si presenta senza pavimentazione (con battuto di terra) e porta d'ingresso in legno. Alla cantina si accede dalla scala condominiale, accessibile dall'androne della scala B.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, scala B, ha un'altezza interna di 3,30 mt. Identificazione catastale:

- Foglio 1277 particella 254 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 69 mq, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Napione, 27, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 02/12/1989 Notaio Baglio Bruno Sede TORINO (TO) Repertorio n. 15895 - COMPRAVENDITA
Coerenze: NORD e SUD: altra unità immobiliare - OVEST: cortile condominiale - EST: via Napione
si precisa che l'intestatario dei beni all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, risulta il dante causa *** DATO OSCURATO *** , per mancata presentazione di voltura a seguito dell'atto di compravendita del 02/12/1989

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1880.



Condominio via Napione, 27

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Mole Antonelliana, piazza Vittorio Veneto, Palazzo Reale, Museo della radio e televisione.



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- supermercato
- centro sportivo
- ospedale



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 mt
- tangenziale distante 7 km
- aeroporto distante 18 km
- ferrovia distante 4 km
- metropolitana distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

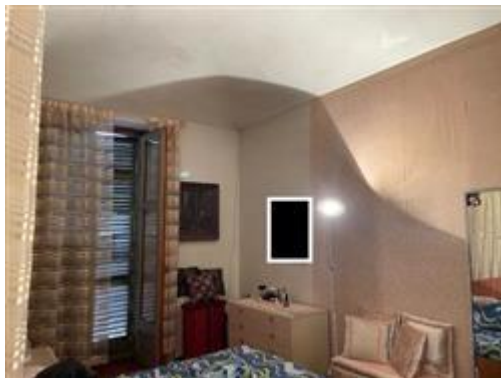
L'Attestato di prestazione energetica per l'immobile in esame, in base alle informazioni acquisite dal Perito, non esiste

*** DATO OSCURATO ***

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



Camera 1



Camera 2



Cucina



Bagno



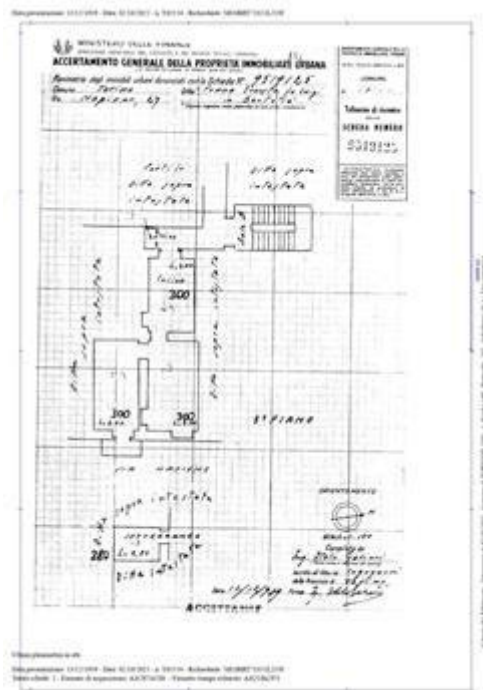
Ripostiglio

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
Appartamento	69,00	x	100 %	=	69,00
Locali di servizio	1,00	x	50 %	=	0,50
Balcone	7,00	x	50 %	=	3,50
Cantina	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	85,00				75,40



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/12/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: TRILOCALE DA RISTRUTTURARE
Indirizzo: via Napione, 27
Superfici principali e secondarie: 73
Superfici accessorie:
Prezzo: 149.000,00 pari a 2.041,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/12/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: via Giulia di Barolo, 29
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 179.000,00 pari a 1.988,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Casa.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: via Giulia di Barolo, 29
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie:
Prezzo: 192.000,00 pari a 2.064,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Piazza Santa Giulia, 10
Superfici principali e secondarie: 87
Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 2.241,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 185.250,00 pari a 2.129,31 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (07/12/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle oggetto del pignoramento, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali simili nelle zone limitrofe, presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce ai Negozi un valore da un min di 1.950 €/mq a un max di 2.240 €/mq. Si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a 2.065 €/mq.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	149.000,00	179.000,00	192.000,00	185.250,00
Consistenza	75,40	73,00	90,00	93,00	87,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.041,10	1.988,89	2.064,52	2.241,38

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.988,89	1.988,89	1.988,89	1.988,89

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		149.000,00	179.000,00	192.000,00	185.250,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		4.773,33	-29.037,78	-35.004,44	-23.071,11
Prezzo corretto		153.773,33	149.962,22	156.995,56	162.178,89

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **155.727,50**

Divergenza: 7,53% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,40 x 2.065,35 = **155.727,39**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 155.727,39**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 155.727,39**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,40	0,00	155.727,39	155.727,39
				155.727,39 €	155.727,39 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.697,75**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 153.029,64**

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 insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 7.501,21**

Arrotondamento del valore finale: €. 28,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 145.500,00

data 10/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. Roberta Mosso