



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

618/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Duretto

CUSTODE:

Avv. Silvia Merlo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Domenico Sinatra

CF: SNTDNC71P06B791X

con studio in TORINO (TO) C.so Trapani, 79

telefono: 0115501615

email: domenicosinatra@gmail.com

PEC: sinatra@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 618/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in Via Verres n. 29 a Torino, per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

- al piano quarto (quinto fuori terra) appartamento composto da tre vani, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo, posto alle coerenze (come indicate nell'atto di provenienza): cortile, vano scale, pianerottolo, altro alloggio del piano, Via Verres e Condominio di Via Verres n. 27.
- al piano interrato cantina pertinenziale posta alle coerenze (come specificate nell'atto di provenienza): corridoio comune, Condominio di Via Verres n. 31, sottosuolo di Via Verres e altra cantina. La cantina in oggetto corrisponde sui luoghi a quella indicata nell'atto di provenienza, nella scheda catastale depositata il 23/03/2007 e nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di condominio (nella quale risulta indicata con il numero 6). Si precisa altresì che la cantina risulta occupata senza titolo da terzi non identificati e privi di titolo. Il debitore esecutato non ne detiene le chiavi, pertanto non è stato possibile accedervi nè verificarne lo stato di conservazione.

Sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 1128 particella 282 sub 29, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 454,48, indirizzo Via Verres n. 29 piano S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.153,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (07/10/2025) l'immobile risulta occupato senza titolo da *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , identificata con *** DATO OSCURATO *** , C.F.: *** DATO OSCURATO *** , e dal di lei figlio maggiorenne *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , C.F.: *** DATO OSCURATO *** .

L'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1, Direzione Provinciale di Cuneo - Ufficio Territoriale di Saluzzo) ha comunicato che in Anagrafe Tributaria non risultano registrati per l'immobile in oggetto contratti di locazione o di comodato in capo al debitore in qualità di dante causa.

Si precisa che la cantina risulta occupata senza titolo da terzi non identificati e privi di titolo. Il debitore esecutato non ne detiene le chiavi, pertanto non è stato possibile accedervi nè verificarne lo stato di conservazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, quantificabili indicativamente in € 1.200.

Ai fini della stima dei costi di cancellazione — con particolare riferimento alle ipoteche iscritte da Agenzia delle Entrate-Riscossione — si assume quale base imponibile, secondo prassi, il minor valore tra l'importo totale dell'iscrizione e il prezzo di aggiudicazione. Poiché la vendita non è ancora avvenuta, si considera prudenzialmente il valore di stima (circa € 40.000), con un onere stimato pari a circa € 294 cadauna (0,5 % + imposte fisse).

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 iscritta a Torino 1 il 17/05/2007 ai nn. 25372/6498, derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto a rogito Notaio Anzalone Rosario di Torino in data 11/05/2007 repertorio 225748/18854, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . Importo totale € 180.000,00, importo capitale € 90.000,00. Durata 15 anni. La formalità grava soltanto sull'immobile pignorato, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

Ipoteca della riscossione iscritta a Torino 1 il 14/09/2016 ai nn. 34457/5362, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 09/09/2016 repertorio 1288/3716 emesso da *** DATO OSCURATO *** , a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . Importo totale € 73.309,84, importo capitale € 36,654,92. La formalità grava soltanto sull'immobile pignorato, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

Ipoteca della riscossione iscritta a Torino 1 il 03/07/2024 ai nn. 27701/4079, derivante da ruolo, avviso di accertamento del 02/07/2024 repertorio 2559/3724 emesso da *** DATO OSCURATO *** , a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . Importo totale €

84.015,94, importo capitale € 42.007,97. La formalità grava soltanto sull'immobile pignorato, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

Ipoteca della riscossione iscritta a Torino 1 il 03/07/2024 ai nn. 27702/4080, derivante da ruolo, avviso di accertamento del 02/07/2024 repertorio 2560/3724 emesso da *** DATO OSCURATO *** , a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . Importo totale € 1.462.070,74, importo capitale € 731.035,37. La formalità grava soltanto sull'immobile pignorato, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento immobiliare trascritto a Torino 1 il 08/08/2024 ai nn. 34714/27196, derivante da Atto U.N.E.P. Corte d'Appello di Torino repertorio 18461/2024 del 23/07/2024, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . La formalità grava esclusivamente sull'immobile in esame, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

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:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 9.289,18

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali

L'amministratore del condominio ha reso disponibili il rendiconto delle spese per l'anno 2024 e il bilancio preventivo per l'anno 2025.

Determinati gli importi delle spese annue ordinarie (quali a titolo esemplificativo e non limitativo la manutenzione delle parti comuni, la polizza assicurativa del fabbricato, il compenso per le attività dell'amministratore, ecc.), l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e di manutenzione relative al bene pignorato può essere orientativamente indicato in € 800,00, al quale vanno aggiunti i consumi di acqua.

L'aggiudicatario sarà obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento di eventuali insoluti condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente rispetto al momento della vendita.

L'importo esatto degli oneri condominiali eventualmente addebitabili all'aggiudicatario ad oggi non è determinabile, in quanto questo dipenderà dall'ammontare del debito alla data del decreto di trasferimento.

Tuttavia, in base alle informazioni fornite dall'amministratore è possibile riferire che alla data del 30/10/2025 risultava un debito complessivo nei confronti del condominio pari a €9.289,18.

L'amministratore ha altresì comunicato quanto segue:

- il riscaldamento centralizzato è stato dismesso anni fa e non è stato riattivato;
- al 8/10/2025 non c'erano spese straordinarie deliberate.

Regolamento di Condominio

Il Regolamento di Condominio dispone che l'unità immobiliare in oggetto possa essere destinata esclusivamente ad abitazione privata.

Si rimanda alla consultazione del Regolamento stesso per ulteriori dettagli.

Vincoli idrogeologici, monumentali, paesaggistici

Dalla tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3), risulta che l'area in cui sorge il fabbricato compendiante l'appartamento pignorato ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

Censo, livello o uso civico

In base agli accertamenti condotti presso il Commissariato Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, il fondo sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, né è stata riscontrata l'avvenuta affrancazione da tali pesi.

Diritti reali a favore di terzi

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risultano sussistere comproprietari non eseguiti né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione a favore di terzi di diritti reali di godimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Anzalone Rosario di Torino del 11/05/2007 repertorio 225747/18853, trascritto a Torino 1 il 17/05/2007 ai nn. 25371/14482.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Situazione giuridica del bene – Sintesi successoria

L'immobile risulta proveniente da **successione ereditaria** di *** DATO OSCURATO *** , nato a Torino il 13/11/1921 e deceduto a Moncalieri l'08/02/2001.

Con **testamento olografo** pubblicato con verbale a rogito Notaio Bazzoni Daniele di Torino in data 05/04/2001, rep. n. 80711/8739, registrato a Torino 2 il 12/04/2001 n. 1933, il de cuius disponeva dei propri beni.

La **dichiarazione di successione** è stata registrata a Torino 4 il 09/07/2001 al n. 28, vol. 58.

A seguito di tale successione:

- *** DATO OSCURATO *** , nato a Torino il 22/05/1949, risulta erede per la **nuda proprietà**;
- *** DATO OSCURATO *** , nata a Milano il 25/08/1923 e deceduta a Moncalieri il 17/11/2006, risulta **usufruttuaria** per legato testamentario, come da atto del Notaio Bazzoni Daniele del 05/04/2001, rep. n. 80711, trascritto a Torino il 13/04/2001 ai nn. 14380/9013.

Con il decesso della usufruttuaria si è verificata la **riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà** in capo ad *** DATO OSCURATO *** .

Si rileva inoltre **accettazione tacita di eredità** trascritta a Torino 1 il 14/05/2025 ai nn. 20806/15778, a favore del medesimo, per la quota intera della nuda proprietà.

È presente altresì **atto di rinuncia ad azione di riduzione** stipulato il 05/04/2001 Notaio Bazzoni Daniele repertorio n. 80711, trascritto il 13/04/2001 ai nn. 14379/9012, a favore *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3 di proprietà, contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

Il primo atto tra vivi anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (08/08/2024) risulta essere l'atto di acquisto di legato stipulato a rogito Notaio Bazzoni Daniele in data 05/04/2001, rep. n. 80711, trascritto a Torino il 13/04/2001 ai nn. 14380/9013.

Tale atto, anteriore al 08/08/2004, costituisce pertanto la prima provenienza utile oltre il ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Inquadramento urbanistico

Secondo le norme e gli elaborati di P.R.G.C., sotto il profilo urbanistico i dati rilevanti per il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato sono i seguenti.

Tavola 1 del P.R.G.C. di Torino - Azzonamento:

- Zona / Area Normativa: Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35): Misto M1
- Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1,35 mq/mq

Interventi consentiti:

- Completamento di tipo f1 ed f2
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Nuovo impianto e sostituzione edilizia
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo d1, d2, d3, d4
- Ristrutturazione urbanistica.

Conformità edilizia

Dalle ricerche condotte presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Torino sono stati rinvenuti i seguenti provvedimenti autorizzativi che interessano (direttamente o indirettamente) l'unità immobiliare pignorata:

- Licenza Edilizia n. 378/1930 (relativa alla costruzione del fabbricato condominiale);
- Licenza Edilizia n. 159 del 05/03/1953 - prot. 1953-1-10157 del 01/01/1953 (relativo alla sopraelevazione di 2 piani);
- Permesso di abitazione n. 14 del 10/02/1954 - prot. 1953 n. 37 (relativo alla sopraelevazione di 2 piani).

Dal raffronto fra l'attuale stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria di progetto riconducibile alla Licenza Edilizia n. 159 del 05/03/1953 sopra richiamata (direttamente riconducibile all'unità pignorata) non sono emerse difformità di rilievo.

L'immobile è dunque conforme sotto il profilo edilizio.

Conformità catastale

La situazione raffigurata nella planimetria catastale depositata il 23/03/2007 è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei permessi edilizi sopra richiamati, pertanto non occorre provvedere all'aggiornamento degli atti catastali presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati.

Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, Legge 178/2020 (Legge di Bilancio)

L'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, pertanto non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'articolo in oggetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C., D.P.R. 380/2021)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C., D.P.R. 380/2021)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TORINO VIA VERRES 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Via Verres n. 29 a Torino, per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

- al piano quarto (quinto fuori terra) appartamento composto da tre vani, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo, posto alle coerenze (come indicate nell'atto di provenienza): cortile, vano scale, pianerottolo, altro alloggio del piano, Via Verres e Condominio di Via Verres n. 27.
- al piano interrato cantina pertinenziale posta alle coerenze (come specificate nell'atto di provenienza): corridoio comune, Condominio di Via Verres n. 31, sottosuolo di Via Verres e altra cantina. La cantina in oggetto corrisponde sui luoghi a quella indicata nell'atto di provenienza, nella scheda catastale depositata il 23/03/2007 e nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di condominio (nella quale risulta indicata con il numero 6). Si precisa altresì che la cantina risulta occupata senza titolo da terzi non identificati e privi di titolo. Il debitore esecutato non ne detiene le chiavi, pertanto non è stato possibile accedervi nè verificarne lo stato di conservazione.

Sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 1128 particella 282 sub 29, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 454,48, indirizzo Via Verres n. 29 piano S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del fabbricato compendiate i beni pignorati

L'immobile è ubicato nel quartiere Barriera di Milano, nella zona semiperiferica nord della città, in un contesto urbano consolidato caratterizzato da edifici multipiano costruiti prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso, aventi destinazione prevalentemente residenziale e stato manutentivo in media appena sufficiente.

Il bene pignorato fa parte di un immobile a destinazione esclusivamente residenziale, collocato lungo Via Verres nel tratto compreso tra gli incroci con Via Cigna e Via Ceresole.

Costruito intorno al 1930 e sopraelevato nel 1953, il fabbricato presenta sei piani fuori terra oltre a un piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici.

Principali caratteristiche, finiture e dotazioni:

- struttura portante mista in muratura e calcestruzzo armato;

- facciata verso strada intonacata e tinteggiata in colore chiaro, con fasce verticali in muratura a vista, basamento decorato a finto bugnato e balconi in cemento con ringhiere metalliche.
- non è presente l'impianto ascensore
- copertura a falde con manto in tegole di laterizio.

Non sono presenti caratteri ornamentali di pregio.

Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni è sufficiente.

Descrizione dei beni pignorati

L'appartamento prospetta a nord-est verso strada e a sud-ovest verso cortile, ed è composto da tre vani, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo; è inoltre presente una cantina pertinenziale al piano interrato.

Finiture e dotazioni:

- tramezzi in muratura intonacati e tinteggiati
- pavimenti in piastrelle in graniglia di marmo, originarie dell'epoca di costruzione (in ceramica smaltata nel bagno)
- rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle di ceramica smaltata
- serramenti esterni in legno e vetro a lastra semplice, dotati di tapparelle avvolgibili sul lato strada

Impianti principali:

- riscaldamento centralizzato (dismesso anni fa e mai riattivato)
- boiler elettrico a serbatoio per produzione di acqua calda sanitaria
- impianto idro-sanitario

Non risultano disponibili le certificazioni degli impianti.

I materiali utilizzati sono di tipo economico e lo stato di conservazione è pessimo (sono presenti evidenti e diffusi fenomeni di degrado che richiedono interventi eccedenti la normale manutenzione ordinaria).

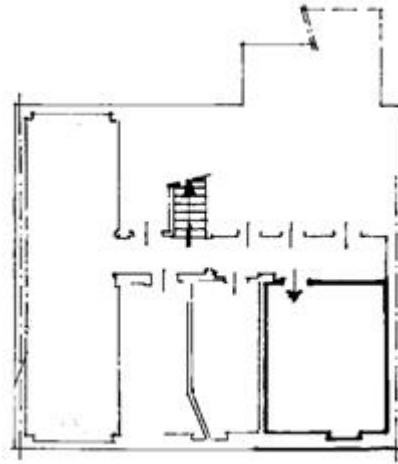
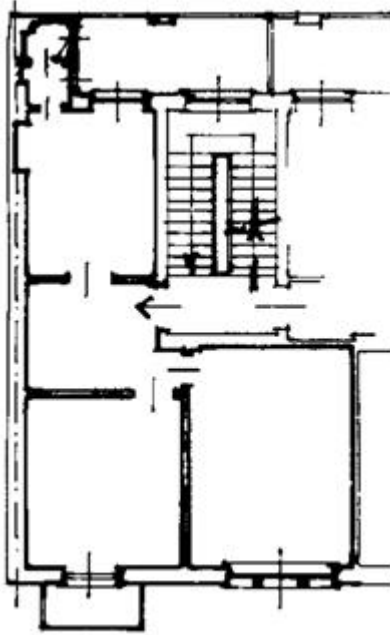
Secondo quanto risulta dal Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, l'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	61,89	x	100 %	=	61,89
Balcone e terrazzo	9,66	x	50 %	=	4,83
Cantina	21,58	x	25 %	=	5,40
Totale:	93,13				72,11



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: 29/10/2025

Fonte di informazione: Annuncio "palestrina45" - 29/07/2025 - InvestiQui (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al secondo piano senza ascensore composto da due camere, cucina abitabile, bagno, disimpegno, due balconi e cantina.

Indirizzo: Via Palestrina n.45

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 906,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 61.200,00 pari a 816,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/10/2025

Fonte di informazione: Annuncio "61124333" - 23/10/2025 - Tecnocasa Monte Bianco

(www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al terzo piano senza ascensore composto da due camere, soggiorno con cucinino, bagno, disimpegno, due balconi e cantina.

Indirizzo: Via Ozegna n. 14

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 62.100,00 pari a 828,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/10/2025

Fonte di informazione: Annuncio "EK-123650403" - 06/10/2025 - Tempocasa Torino Barriera (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al primo piano senza ascensore composto da due camere, cucina abitabile, bagno, disimpegno, due balconi e cantina.

Indirizzo: Via Lauro Rossi n. 25

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.900,00 pari a 855,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 53.910,00 pari a 770,14 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	61.200,00	62.100,00	53.910,00
Consistenza	72,11	75,00	75,00	70,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	906,67	920,00	855,71
Livello di piano (in assenza di ascensore)	4,00	2,00	3,00	1,00
Stato di manutenzione e livello finiture/dotazioni	3,00	7,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	770,14	770,14	770,14

Livello di piano (in assenza di ascensore)	-2 %	-1.224,00	-1.242,00	-1.078,20
Stato di manutenzione e livello finiture/dotazioni		4.000,00	4.000,00	4.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	61.200,00	62.100,00	53.910,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-2.225,71	-2.225,71	1.625,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	-2.448,00	-1.242,00	-3.234,60
Stato di manutenzione e livello finiture/dotazioni	-16.000,00	-16.000,00	-12.000,00
Prezzo corretto	40.526,29	42.632,29	40.300,40

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **41.152,99**

Divergenza: 5,47% < **10%**

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Avendo rilevato la disponibilità di un congruo numero di "comparabili", cioè di recenti ed attendibili proposte in vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, si procede alla ricerca del valore di mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (di seguito denominato MCA), comparando l'immobile pignorato ai suddetti immobili di confronto, dei quali sono noti prezzo (richiesto, e dunque ancora da scontare) e caratteristiche immobiliari.

Il MCA simula il mercato attraverso il rilievo e l'elaborazione dei dati reali da questo espressi e costituisce dunque il procedimento di stima più diretto ed appropriato in quanto basato su parametri certi e trasparenti, su un criterio metodologico sistematico e sulla dimostrazione dei risultati.

APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il MCA è basato su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima, determinati in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) processo di segmentazione e analisi del segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) analisi dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Processo di segmentazione e analisi del segmento di mercato

Affinché i dati siano affidabili è necessario che i comparabili siano il più possibile simili all'immobile

in esame, pertanto l'individuazione degli immobili di confronto deve essere effettuata nell'ambito dello stesso segmento di mercato; ciò rende necessario il cosiddetto "processo di segmentazione", allo scopo di individuare lo specifico sotto-mercato in cui ricade l'immobile da stimare.

Il segmento immobiliare è definito da una serie di indicatori economico-estimativi (due o più unità immobiliari ricadono nel medesimo segmento di mercato se presentano gli stessi indicatori).

Parametri del segmento di mercato

Zona / Quartiere / Via: zona semi-periferica nord, Barriera di Milano, Via Verres

Tipologia edilizia prevalente: Appartamenti in condominio multipiano

Tipo di contratto: Compravendita

Tipo di attività dei contraenti: Operai, pensionati, casalinghe

Motivazione a vendere: Trasferimento e liquidazione

Motivazione a comprare: Trasferimento, prima abitazione, cessione in uso

Forma di mercato: Concorrenza monopolistica

Livello del prezzo: €/mq 570 ÷ 860

Indici mercantili

Balconi: 0,50

Cantine e sgomberi 0,25

Livello di piano (in assenza di ascensore): -2%/piano

Sconto medio trattativa: 10%

Saggio annuo di svalutazione del prezzo : -0,50%

Il saggio annuo di svalutazione del prezzo è stato rilevato sull'andamento dei prezzi unitari medi di richiesta per appartamenti posti in vendita nei quartieri Aurora, Barriera di Milano, Rebaudengo del Comune di Torino nel periodo da Settembre 2024 a Settembre 2025 (ultimo disponibile), pubblicati su www.immobiliare.it:

Settembre 2024: €/mq 1.230; Settembre 2025: €/mq 1.224.

Saggio di svalutazione del prezzo = (max - min) / min = (€/mq 1.230 - €/mq 1.224) / €/mq 1.224 = - 0,00490 = -0,50%

Si assume che il saggio annuo di svalutazione rilevato sui prezzi di richiesta sia pari a quello relativo ai prezzi delle corrispondenti compravendite reali.

Rilevazione dei dati immobiliari

Nel caso di specie i dati immobiliari sono costituiti dai prezzi di richiesta scontati e dalle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi in esame (ovvero le caratteristiche immobiliari, posizionali, tipologiche ed economiche dettagliatamente riportate nella tabella dei dati), qui esposti in modo documentato e verificabile.

E' stato formato un insieme di tre immobili di confronto simili, vicini al fabbricato oggetto di stima e recentemente posti in vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,11 x 570,70 = **41.153,18**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.153,18**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.153,18**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino1, ufficio tecnico di Torino

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	72,11	0,00	41.153,18	41.153,18
				41.153,18 €	41.153,18 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.153,18**

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: **€. 153,18**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.000,00**

data 30/10/2025

il tecnico incaricato
Arch. Domenico Sinatra