



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

529/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Graziella Silanos

CF: SLNGZL68D43F335W
con studio in Nichelino (TO)
telefono: 3336010185
email: graziella.silanos@gmail.com

PEC: graziella.silanos@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 529/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** in Torino in via Nizza n. 143, della superficie commerciale di **84,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Al piano primo (secondo fuori terra): alloggio distinto con il numero "12" composto da soggiorno-living, una camera, cucina, bagno e ripostiglio, alle coerenze: via Nizza, alloggio "11", vano ascensore, pianerottolo, vano scala, cortile e proprietà edificio via Nizza 147.

Al piano cantine: locale ad uso cantina distinta con il numero "13", alle coerenze: vano scala a due lati, locale caldaia, corridoio comune e cantina "1".

Identificazione catastale:

- foglio 1375 particella 273 sub. 5 (Catasto Fabbricati), z.c. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 857,32 euro, indirizzo catastale: via Nizza n. 143 Piano S1-1, intestato a **DATO OSCURATO**, diritto proprietà 1/1; derivante: da Atto del 05/07/2017 Pubblico Ufficiale Notaio Antonella BARATTIERI Sede Torino (TO) Repertorio n.2998 – UU Sede Torino (TO) Registrazione n. 14273 registrato in data 10/07/2017 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12813.1/2019 – Pratica n. TO0087423 in atti dal 16/04/2019

L'intero edificio si sviluppa in cinque piani più due arretrati (otto piani fuori terra), due piani interrati. Immobile costruito nel 1958-59.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.163.000,00

Data della valutazione: **15/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sopralluogo fissato per il giorno 12/11/2025 con esito negativo, fissato nuovo sopralluogo con accesso forzoso per il giorno 12/12/2025, ma avendo il proprietario contattato qualche giorno prima il custode giudiziario, l'accesso all'immobile è avvenuto bonariamente nello stesso giorno fissato per l'accesso forzoso. In tale data, l'immobile era occupato dal **DATO OSCURATO** insieme al suo compagno, ed ha acconsentito all'effettuazione della misurazione dei locali ed al rilievo fotografico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica di censo, livello e uso civico:

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo (All. 09)

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (*All. 4 – ispezioni ipotecarie* aggiornate alla data del 12/01/2026), l'unità immobiliare è gravata dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

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 il 28/03/2019 a Torino 1 ai nn. 12888/1918, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto ricevuto Notaio Barattieri Antonella, sede Torino, il 25/03/2019 rep. 4230/2736.

Importo ipoteca: Euro 165.600,00

Importo capitale: Euro 110.400,00

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca giudiziale, iscritta il 07/02/2024 a Torino 1 ai nn. 5149/637, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Bassano Del Grappa del 27/03/2023 rep. 145/2023.

Importo ipoteca: Euro 2.000,00

Importo capitale: Euro 1.088,80

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 11/09/2025 a Torino 1 ai nn. 39242/29528, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 22/07/2025 rep. 16866, pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI TORINO.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

* * * * *

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
 1. € 200,00 per l'imposta ipotecaria
 2. € 59,00 per l'imposta di bollo
 3. € 35,00 per la tassa ipotecaria

- per l'ipoteca giudiziale:
 - 5 x mille sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria. Il valore degli immobili liberati è il prezzo di aggiudicazione ed il costo di cancellazione non può essere inferiore a € 200,00
 - € 59,00 per l'imposta di bollo
 - € 35,00 per la tassa ipotecaria

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:	
- gestione	€. 5.387,53
- per riscaldamento	€. 1.303,15
Millesimi di proprietà fabbricato civile delle proprietà generali	26,00
Millesimi di proprietà spese esercizio e manutenzione ascensore	32,00

Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura del Regolamento di Condominio, a rogito Notaio Chianale Emanuele di Chieri del 01/10/1960 rep. 19287/668, registrato a Chieri il 05/10/1960 al n. 319 e dall'atto di provenienza non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale.

Copia del regolamento in All. 08

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, in forza di *atto di compravendita con patto di riservato dominio* rogito Notaio Barattieri Antonella di Torino rep. 2998/1930 del 05/07/2017, registrato a Torino il 10/07/2017 al n. 14273 serie 1T, trascritto a Torino 1 il 11/07/2017 ai nn. 27927/19493.

Nota: L'immobile è stato trasferito con la condizione del patto di riservato dominio e annotazione a margine nella nota di trascrizione del 11/07/2017 ai nn. 27927/19493. Nel 2019 è stata inserita a margine della trascrizione la seguente annotazione:

- in data 27/03/2019 al n. 1702 di cancellazione condizione sospensiva.

Copia in All. 02

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO e ***DATO OSCURATO***, in forza di *atto di compravendita con patto di riservato dominio* rogito Notaio Barattieri Antonella di Torino rep. 1440/728 del 28/09/2015, registrato a Torino il 05/10/2015 al n. 18471 serie 1T, trascritto a Torino 1 il 12/10/2015 ai nn. 32755/23755.

Nota: per mancato pagamento di tre rate, si è verificata retroattivamente la clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del c.c. a margine della trascrizione del succitato Notaio Barattieri rep. 1440/728 del 28/09/2015.

- Annotazione n. 3978 del 14/07/2017 di avveramento condizione risolutiva

DATO OSCURATO, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, in forza di *successione legittima*, del signor ***DATO OSCURATO*** e deceduto in data ***DATO OSCURATO***, registrata a Torino il 17/06/2015 al n. 2666 vol 9990, trascritta a Torino 1 il 31/08/2015 ai nn. 28415/20719, previa rinuncia all'eredità da parte della signora ***DATO OSCURATO*** in forza di atto ricevuto dal Notaio Chiaruttini Paolo di Venezia in data 10/10/2014, rep. 39357/18992, registrato a Venezia – 1° Ufficio Territoriale il 15/10/2014 al n. 3859. Accettazione tacita di eredità trascritta a Torino 1 il 12/10/2015 ai nn. 23776/32756.

DATO OSCURATO, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, in forza di *atto di compravendita*, a rogito Notaio Gaia Orsini di Torino del 28/06/2013, rep. 1852/1547, registrato a Torino 4 il 05/07/2013 al n. 5144, trascritto a Torino 1 il 05/07/2013 ai nn. 23651/16696.

DATO OSCURATO, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, in forza *atto di compravendita* a rogito Notaio Merzari Ferdinando di Torino del 25/09/1995, rep. 42396/9875, registrato a Torino il 13/10/1995 al n. 25135, trascritto a Torino 1 il 28/09/1995 ai nn. 21989/14183.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO), risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Licenza Edilizia n. **1481 del 17/12/1958**, prot. n. **1958-1-10006 del 01/01/1958**, per la costruzione di casa a otto p.f.t., intestata a ***DATO OSCURATO***, via Nizza 143;

Licenza Edilizia n. **3709 del 10/10/1959**, prot. n. **1959-1-100124 del 18/03/1959**, per la variante a L.E. n. 1481 del 17/12/1958, intestata a ***DATO OSCURATO***, via Nizza 143;

Pratica prot. 1959-1-50307 del 11/06/1959, per costituzione vincolo, intestata a ***DATO OSCURATO***, via Nizza 143;

Licenza di Abitabilità ed Occupazione n. **974 del 02/12/1965**, prot. n. **1964-2-40033 del 09/03/1964**, intestata a ***DATO OSCURATO***, via Nizza 143;

Licenza Edilizia n. **1169 del 06/07/1965**, prot. n. **1965-1-70148 del 23/04/1965**, per la variante alle L.E. n. 1481 del 17/12/1958 e L.E. n. 3709 del 10/10/1959, intestata a ***DATO OSCURATO*** e altri, via Nizza 143;

D.I.A. art. 22 D.P.R. 380/2001 (commi 1-2), prot. n. **2007-9-1968 del 12/02/2007**, per sostituzione manto di copertura, intestata a Condominio via Nizza 143;

CILA-S art. 119 D.L. 34/2020, prot. n. **2022-20-26033 del 05/12/2022**, per intervento di efficientamento energetico degli immobili siti in via Canova 18/20 e via Nizza 143, intestata a Condominio via Nizza 143-via Canova 18 e 20.

NOTA: le opere previste nella CILAS prot. n. 2022-20-26033 non sono state attuate.

(documentazione in All. 05)

Certificato di destinazione urbanistica

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00" area normativa R3 – Isolati residenziali a cortina verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza", di cui all'art. 8 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Interventi ammessi: completamento fl e f2, manutenzione ordinaria e straordinaria, nuovo impianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia d1 d2 d3 d4, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 10/11/2025 ed alle NTA).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) come modificato dal D.L. 69/2024 e Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

Premesso che non è stato possibile eseguire un rilievo accurato di tutti i locali dell'immobile sia per ragioni igienico-sanitarie sia per l'ingombro degli stessi di materiale vario che non li rendevano del tutto accessibili, risulta comunque che dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e la Concessione Edilizia in variante n. 3709 del 10/10/1959, prot. 1959-1-100124 del 18/03/1959, si rilevano le seguenti difformità edilizie:

- 1) è stato parzialmente demolito il tramezzo che divideva l'ingresso dal soggiorno per ricavarne un unico locale soggiorno-living;
- 2) è stato eliminato il serramento del locale soggiorno che permetteva l'accesso al balcone verso la via Nizza;
- 3) è presente un'ampia nicchia nella parete divisoria tra il soggiorno e la cucina;
- 4) è presente una risega nella parete che divide il soggiorno dall'unità immobiliare confinante;
- 5) è più piccola la risega nel muro divisorio tra la cucina e il soggiorno;
- 6) è presente un controsoffitto nell'ingresso per alloggiamento impianti di aerazione;
- 7) il serramento della camera è traslato.

Si osserva, che l'abuso indicato al p.to 1) non è sanabile perchè il bagno non è più disimpegnato e comunica direttamente con il soggiorno-living, in violazione delle norme edilizie (art. 9 del D.M. 5/07/1975) e del regolamento edilizio (art. 77.3), e, pertanto dovrà essere ripristinata la parete come da titolo assentito al fine di ricreare il disimpegno per il bagno. Per la messa in pristino, si quantifica un onere economico in via prudenziale pari ad euro 2.000,00 oltre IVA.

Per quanto riguarda le altre difformità indicate in elenco dal n. 2) al n. 5), queste potranno essere sanate, solo dopo la messa in pristino come sopra menzionata, presentando pratica in sanatoria ai sensi art. 36-bis del d.P.R.380/01, con pagamento di oblazione stabilita dai competenti Uffici Comunali, che solo ai fini della procedura si considera per l'importo minimo indicato di euro 1.032,00, salvo adeguamento dopo aver presentato l'istanza, a cui andranno sommati i costi dei diritti comunali quantificabili al momento di presentazione della pratica edilizia ed il costo del professionista incaricato di presentare l'istanza in sanatoria, valutabile in via prudenziale in euro 2.000,00¹ oltre oneri di legge.

Restano a carico dell'aggiudicatario ogni altro onere amministrativo e conseguenti spese.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Dal confronto tra l'ultima planimetria catastale datata 24/01/1974 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si rilevano in linea generale le medesime difformità evidenziate dal confronto con i titoli edilizi ed elencate al paragrafo 8.1, e quindi:

- 1) è stato parzialmente demolito il tramezzo che divideva l'ingresso dal soggiorno per ricavarne un unico locale soggiorno-living;

¹ Quantificazione di larga massima da confermare solo dopo contrattazione tra il professionista e il committente essendo state abolite le tariffe professionali.

- 2) è presente un'ampia nicchia nella parete divisoria tra il soggiorno e la cucina;
- 3) non è presente la porta che divide l'ingresso dal disimpegno antistante il ripostiglio;
- 4) è più piccola la risega nel muro divisorio tra la cucina e il soggiorno;
- 5) è presente un controsoffitto nell'ingresso per alloggiamento impianti di aerazione;

A parte il ripristino del tramezzo che divideva l'ingresso dal soggiorno come da titolo edilizio, si osserva che per le altre difformità indicate in elenco, rispetto a quando riportato nella circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09/07/2010, esse non sono rilevanti perché non influiscono sulla conformità oggettiva, rimanendo invariato il numero dei vani e la loro funzionalità ed essendo ininfluenza sulla rendita catastale, per cui è possibile non presentare la variazione catastale con pratica DOCFA. Tuttavia, per il trasferimento del bene potrebbe essere richiesta dal pubblico ufficiale la perfetta corrispondenza con lo stato, e, in tale caso sarà necessario procedere con la presentazione della variazione catastale con pratica DOCFA. Si quantifica il costo indicativamente in euro 600,00 compresi i diritti catastali e oltre oneri di legge.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A **Appartamento** in Torino in via Nizza n. 143, della superficie commerciale di **84,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Al piano primo (secondo fuori terra): alloggio distinto con il numero "12" composto da soggiorno-living, una camera, cucina, bagno e ripostiglio, alle coerenze: via Nizza, alloggio "11", vano ascensore, pianerottolo, vano scala, cortile e proprietà edificio via Nizza 147.

Al piano interrato: locale ad uso cantina distinta con il numero "13", alle coerenze: vano scala a due lati, locale caldaia, corridoio comune e cantina 1.

Identificazione catastale:

- foglio 1375 particella 273 sub. 5 (Catasto Fabbricati), z.c. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 857,32 euro, indirizzo catastale: via Nizza n. 143 Piano S1- 1, intestato a **DATO OSCURATO**, diritto proprietà 1/1; derivante: da Atto del 05/07/2017 Pubblico Ufficiale Notaio Antonella BARATTIERI Sede Torino (TO) Repertorio n.2998 – UU Sede Torino (TO) Registrazione n. 14273 registrato in data 10/07/2017 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12813.1/2019 – Pratica n. TO0087423 in atti dal 16/04/2019

L'intero edificio si sviluppa in cinque piani più due arretrati (otto piani fuori terra), due piani interrati. Immobile costruito nel 1958-59.



Vista su via Nizza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere San Salvario del Comune di Torino (TO), circoscrizione n. 8, nell'isolato compreso tra via Canova, via Madama Cristina e corso Bramante.



Immagini satellitari (fonte google)

SERVIZI

Asilo nido
Biblioteca
Spazi verde
Farmacie
Ufficio postale



COLLEGAMENTI

tangenziale
autobus
stazione



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in zona San Salvario, nell'area compresa tra le arterie di via Nizza, corso Dante, via Madama Cristina e corso Bramante, in circoscrizione 8. L'area è densamente popolata e ben servita.

La costruzione dell'edificio nasce su un progetto unitario con la casa di via Canova 18-20, ed è stato edificato nei primi anni '60, ha otto piani fuori terra, di cui gli ultimi due arretrati con al piano terra negozi, ai piani superiori le residenze e due piani interrati: il primo destinato a magazzini e il secondo con cantine. La struttura principale è in cemento armato con tamponamenti in laterizio, i prospetti verso la via Nizza e la via Canova hanno il rivestimento in pietra al piano terra e klinker ai piani superiori con sfondati dei balconi intonacati.

L'appartamento pignorato è distinto con il numero "12" ed è posto al piano primo (secondo fuori terra), è accessibile dal vano scala con ascensore della via Nizza. È formato da soggiorno-living, cucina, una camera, un bagno e ripostiglio, doppio affaccio su via Nizza e verso cortile condominiale.

L'immobile non è ristrutturato ma circa due anni fa sono stati cambiati tutti i serramenti; il soffitto dell'ingresso è stato ribassato per alloggiare impianto di aerazione con bocchette in tutte le camere.

La porta d'ingresso è blindata, i pavimenti sono in parquet nella camera e nel soggiorno, in marmo nell'ingresso, in gres in cucina; i soffitti e le pareti sono intonacati ad eccezione della parete attrezzata della cucina e quelle del bagno che hanno il rivestimento. Il bagno è attrezzato con vasca, lavabo, wc e bidet. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro tipiche anni '60, i serramenti sono in pvc con vetro camera di colore bianco verso l'interno e colore scuro verso l'esterno, le tapparelle sono in plastica e sono datate. Non è presente l'antifurto, il riscaldamento è centralizzato con terminali a radiatori, l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia posta in apposito vano nel balcone verso strada.

Al piano secondo interrato vi è piccola cantina distinta con il n.°13 che ha la porta in legno e chiusura con serratura, una parete intonacata ed altre grezze come il soffitto; il pavimento è in battuto e si trova ad una quota inferiore rispetto alla quota di pavimento del corridoio cantine; vi è l'impianto di illuminazione.

CLASSE ENERGETICA:

Sul sito SIPEE della Regione Piemonte non è presente l'attestato di prestazione energetica in corso di validità.

Classe energetica: / Epgl,nren / (kWh/m²anno)

CONSISTENZA:

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

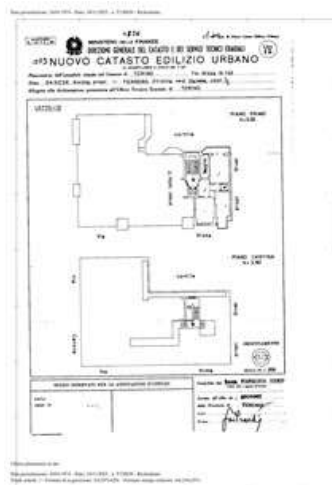
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Si precisa che non tutti i locali dell'immobile erano accessibili, soprattutto i balconi per la presenza di ingombri vari, pertanto alcune misure sono state ricavate graficamente dal progetto edilizio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano primo (2° f.t.)	78,83	x	100%	=	78,83
balconi	11,05	x	30%	=	3,31
cantina	9,36	x	25%	=	2,34
Totale arrotondato					84,00

ACCESSORI

Nessuno



Planimetria catastale appartamento al piano primo (2° f.t.)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARARIVO 1

Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/11/2025
Fonte di informazione: Idealista.it – Gabetti San Salvario
Descrizione: appartamento trilocale piano 4 con ascensore, doppi servizi, stato interno originale
Indirizzo: Corso Raffaello n. 21bis
Superfici principali e secondarie: 75 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: € 185.000,00 pari ad €/mq 2.466,60
Sconto trattativa: 10%
Prezzo: € 166.500,00 pari ad €/mq 2.220,00

COMPARARIVO 2

Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/11/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it – Immobiliare Leonida
Descrizione: appartamento trilocale, piano 2 con ascensore, stato interno buono
Indirizzo: Via Pietro Foà n. 7
Superfici principali e secondarie: 80 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: € 189.000,00 pari ad €/mq 2.362,50
Sconto trattativa: 10%
Prezzo: € 170.100,00 pari ad €/mq 2.126,25

COMPARARIVO 3

Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/12/2025
Fonte di informazione: Idealista.it – Tempocasa
Descrizione: appartamento trilocale, piano 1 con ascensore, stato interno buono
Indirizzo: Via Oddino Morgari n. 12
Superfici principali e secondarie: 83 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: € 199.000,00 pari ad €/mq 2.397,60
Sconto trattativa: 10%
Prezzo: € 179.100,00 pari ad €/mq 2.157,83

COMPARARIVO 4

Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/11/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it – Vendocasa Torino Nizza Millefonti
Descrizione: appartamento trilocale, piano 5 con ascensore, stato interno abitabile
Indirizzo: Via Nizza n. 140
Superfici principali e secondarie: 75 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: € 169.000,00 pari ad €/mq 2.253,30
Sconto trattativa: 10%
Prezzo: € 152.100,00 pari ad €/mq 2.028,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI
IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate – OMI 2025 – semestre 1

Comune: Torino
Fascia/zona: Semicentrale/Dante
Codice zona: C2
Microzona: 11
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Stato: normale
Valori: 1700,00 ÷ 2500,00 €/mq
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Stato: ottimo
Valori: 2000,00 ÷ 3000,00 €/mq
Stato: normale
Valori: 1350,00 ÷ 2000,00 €/mq

FIAIP 2024

Comune: Torino
Fascia/zona: San Salvario-Valentino
Tipologia: Appartamenti
Destinazione: Residenziale
Stato: da ristrutturare
Valori: 1500,00 ÷ 1930,00 €/mq
Zona: A: +5% ÷ +10%

FIMAA 2025:

Comune: Torino
Fascia/zona: San Salvario/Dante
Codice zona: C2
Tipologia: Appartamenti medi civili economici
Destinazione: Residenziale
Valori: 1600,00 ÷ 2100,00 €/mq

BORSINO

Comune: Torino
Fascia/zona: Dante
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni in stabili di fascia media
Valori: 1771,00 ÷ 2838,00 €/mq
Tipologia: Abitazioni in stabili di seconda fascia
Valori: 1248,00 ÷ 1784,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di causa, la sottoscritta ritiene di adottare il metodo cosiddetto MCA – Market Comparison Approach. Tale metodo si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima, che ha precise caratteristiche note ma prezzo ignoto ed una serie di altri beni detti comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, vale a dire presenti nell'area dove i beni hanno la stessa surrogabilità e che hanno le stesse caratteristiche quantitative e qualitative determinabili. Si costruiscono delle tabelle, dove in una vengono indicate le caratteristiche considerate (livello di piano, lo stato di manutenzione, la presenza di impianti, di ascensori, ecc.) sia del bene da valutare sia dei comparabili presi a riferimento; in una seconda si calcolano tramite aggiustamenti per le differenze tra gli elementi di confronto, i prezzi marginali delle loro caratteristiche quantitative, ed infine in una terza tabella di valutazione, si ricostruisce il prezzo che ogni comparabile avrebbe se fosse nelle stesse condizioni dell'immobile da valutare (prezzo aggiustato). Da qui si ricava il valore incognito del bene oggetto di stima. In conclusione si fa il test della divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti e si considera superato se la $d\% < 10\%$.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	166 500,00	170 100,00	179 100,00	152 100,00
Consistenza	84	75	80	83	75
Data [mesi]	0	2	1	1	2
Prezzo unitario	-	2 220,00	2 126,25	2 157,83	2 028,00
servizi	1	2	1	1	1
Livello di piano	1	4	2	1	5
Presenza di ascensore	1	1	1	1	1
Stato manutentivo est	2	2	2	2	2
Stato manutentivo int	2	1	2	2	1

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,025	-346,88	-354,38	-373,13	-316,88
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2 028,00	2 028,00	2 028,00	2 028,00
Servizi	12000	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
Livello di piano	1%	1 648,51	1 684,16	1 791,00	1 505,94
Presenza di ascensore	5%	8 325,00	8 505,00	8 955,00	7 605,00
Stato manutentivo est		10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Stato manutentivo int		10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	166 500,00	170 100,00	179 100,00	152 100,00
Data [mesi]	0	693,75	354,38	373,13	633,75
Prezzo unitario		18 252,00	8 112,00	2 028,00	18 252,00
Servizi		-12 000,00	0,00	0,00	0,00
Livello di piano		-4 945,54	-1 684,16	0,00	-6 023,76
Presenza di ascensore		0,00	0,00	0,00	0,00
Stato manutentivo est		0,00	0,00	0,00	0,00
Stato manutentivo int		10 000,00	0,00	0,00	10 000,00
Prezzo corretti		178 500,21	176 882,22	181 501,13	174 961,99
Valore corpo (media dei prezzi corretti):					177 961,38
Valore arrotondato					178 000,00
Divergenza:			4%	<	10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (arrotondato): 84,00 x 2.119,00 = **€ 178.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 178.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): € 178.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari di Torino, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, Borsino, ecc.

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	alloggio	84,00		178.000,00	178.000,00
				178.000,00 €	178.000,00 €

Riduzione 0% per lo stato di occupazione:	€ 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): <i>si considera la sanzione minima</i>	€ 5.632,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 172.368,00

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:	€ 163.749,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (indicative):	€ 588,00
Arrotondamento per difetto:	€ 161,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.000,00

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

Dall'esame dell'atto di provenienza, dei precedenti atti di compravendita fino all'epoca di costruzione e dalla verifica delle formalità, la costruzione dell'edificio compendiate non è stata edificata in edilizia agevolata o convenzionata, pertanto per l'immobile pignorato non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

data 15/01/2026

il tecnico incaricato
Graziella Silanos