



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

169/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

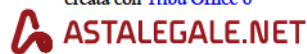
GIUDICE:
PEILA IVANA

CUSTODE:
IVG - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Federica Brun

CF:BRNFR79B62L219X
con studio in TORINO (TO) VIA NICOLA FABRIZZI 116
telefono: 0117412274
fax: 0117412690
email: ing.federica.brun@gmail.com
PEC: federica.brun@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BRUINO VIA CASCINA NUOVA 137, della superficie commerciale di 105,95 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della procedura è composto da un appartamento al piano primo di un condominio a n. 2 piani fuori terra più un piano sottotetto agibile, ma non abitabile, e da un locale cantina al piano interrato.

La palazzina, sita in una zona residenziale, è raggiungibile dalla via Cascina Nuova attraverso un tratto di strada privata con cancello. L'accesso al piano terra è rialzato rispetto al livello della strada e si accede all'atrio di ingresso tramite rampa.

Il condominio non è provvisto di ascensore.

Dal vano scale si accede all'appartamento dal portoncino blindato direttamente nell'ampio soggiorno, di fronte vi è il locale bagno, mentre a sinistra c'è la cucina ricavata chiudendo l'ampio terrazzo coperto. Dal soggiorno una scala porta al piano sottotetto, ad oggi suddiviso in tre camere da letto e un bagno. Nel sottoscala è stato ricavato un locale ripostiglio con la caldaia autonoma a gas per riscaldamento e acqua calda sanitaria, sostituita nel 2025.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 453 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA NUOVA n. SNC, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: vano scala, altra proprietà a più lati;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

A.1 cantina.

B box singolo a BRUINO VIA CASCINA NUOVA 137, della superficie commerciale di 27,30 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box singolo è sito al piano interrato della medesima palazzina dell'appartamento oggetto della procedura.

Si accede al piano interrato sia attraverso la scala condominiale, che dalla rampa carrabile esterna.

Il locale è chiuso da un portone basculante in metallo e non vi sono ulteriori cancelli a chiusura della rampa di accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,13



m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 453 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 67,60 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA NUOVA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: area di manovra, altro box, altra proprietà altro box.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,10 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.107,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.380,00
Data di conclusione della relazione:	11/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile alla data del sopralluogo era occupato dalla debitrice e dai figli.

Si evidenzia la presenza di un ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE alla moglie.

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 17/05/2019 Numero di repertorio 18932 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 801 008 30019 Sede TORINO (TO) - Registro generale n. 23878 Registro particolare n. 16709 Presentazione n. 2 del 21/07/2020

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

convenzione matrimoniale, stipulata il 17/05/2019 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 18932 di repertorio, trascritta il 21/07/2020 a TORINO 2 ai nn. 23878/16709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA



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**, stipulata il 30/10/2004 a firma di SCHETTINO NOTAIO GIOVANNI ai nn. 86462/10119 di repertorio, iscritta il 19/11/2004 a TORINO2 ai nn. 55240 /11225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 345.510,00.

Importo capitale: 230.340,00.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 21/07/2010 a firma di Equitalia Nomos SpA ai nn. 106239/110 di repertorio, iscritta il 03/08/2010 a TORINO2 ai nn. 33103/7049, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 comma 1 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 93.217,54.

Importo capitale: 46.608,77.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO PROCEDURA

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/04/2011 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 1941/2011 di repertorio, iscritta il 22/04/2011 a TORINO2 ai nn. 16390/3172, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 46.000,00.

Importo capitale: 34.543,55.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO PROCEDURA

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2004 a firma di NOTAIO SCHETTINO GIOVANNI ai nn. 86462/10119 di repertorio, iscritta il 22/10/2024 a TORINO2 ai nn. 42870/7186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 345.510,00.

Importo capitale: 230.340,00.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA.

IPOTECA DI RINNOVAZIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/03/2025 a firma di UNEP CORTE D' APPELLO DI TORINO ai nn. 4174 di repertorio, trascritta il 24/04/2025 a TORINO2 ai nn. 17518/13064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.352,41
Millesimi condominiali:	149,26

Ulteriori avvertenze:

Le spese scadute e insolute del 2024 ammontano a 1.050,17 €.

Le spese del 2025 a preventivo sono in totale di 1.602,24 €, di cui 302,24 € scadute al 10/11/2025 e le altre suddivise in 5 rate da 206,00 € al mese fino ad aprile 2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2004), con atto stipulato il 28/10/2004 a firma di NOTAIO GIOVANNI SCHETTINO ai nn. 86461/10118 di repertorio, trascritto il 19/11/2004 a TORINO2 ai nn. 55239/ 36010.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI SUB 9 E SUB 15

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2004), con atto stipulato il 28/10/2004 a firma di NOTAIO GIOVANNI SCHETTINO ai nn. 86461/10118 di repertorio, trascritto il 19/11/2004 a TORINO2 ai nn. 55239/ 36010.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI SUB 9 E SUB 15

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/2001 fino al 19/11/2004), con atto stipulato il 13/12/2001 a firma di NOTAIO GIOVANNI SCHETTINO ai nn. 73263/8206 di repertorio, registrato il 28/12/2001 a RIVOLI ai nn. 2843.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO SU CUI E' STATO COSTRUITO IMMOBILE .

GLI IMMOBILI FOGLIO 8 PARTICELLA 453 SUB 9 E SUB 15 SONO STATI ACCATASTATI IL15/10/2003 Pratica n. 876666 in atti dal 15/10/2003 COSTITUZIONE (n. 6409.1/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto della procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e ad oggi non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **6189/2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di edificio di civile abitazione plurifamigliare, presentata il 30/10/2025 con il n. 14900 di protocollo, rilasciata il 22/03/2002 con il n. 6189/2 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO CONDOMINIO

Permesso di costruire N. **6189/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in



sanatoria , presentata il 13/11/2007 con il n. 13326 di protocollo, rilasciata il 20/10/2008 con il n. 6189/89 di protocollo, agibilità del 28/10/2008 con il n. 380/450 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO CONDOMINIO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO PRIMO: diverso assetto planimetrico con demolizione e spostamento di tramezzi interni - sostituzione di parte di ringhiera con parapetto balcone lato strada - ampliamento di circa 20 cm verso il terrazzo, con riduzione della profondità dello stesso - chiusura del terrazzo coperto con riduzione delle aperture ad arco e installazione di serramenti per la realizzazione di nuovo locale riscaldato aduso cucina. PIANO SOTTOTETTO: diverso assetto planimetrico con spostamento dei tramezzi interni e realizzazione di nuovi - realizzazione di arredi fissi - diversa inclinazione del soffitto nel locale A - utilizzo di locali non abitabili come locali principali e realizzazione di bagno nel locale B - differente quota di colmo Hrilevata=3,50 m /Hprogetto=3,18 m

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

Costi di regolarizzazione:

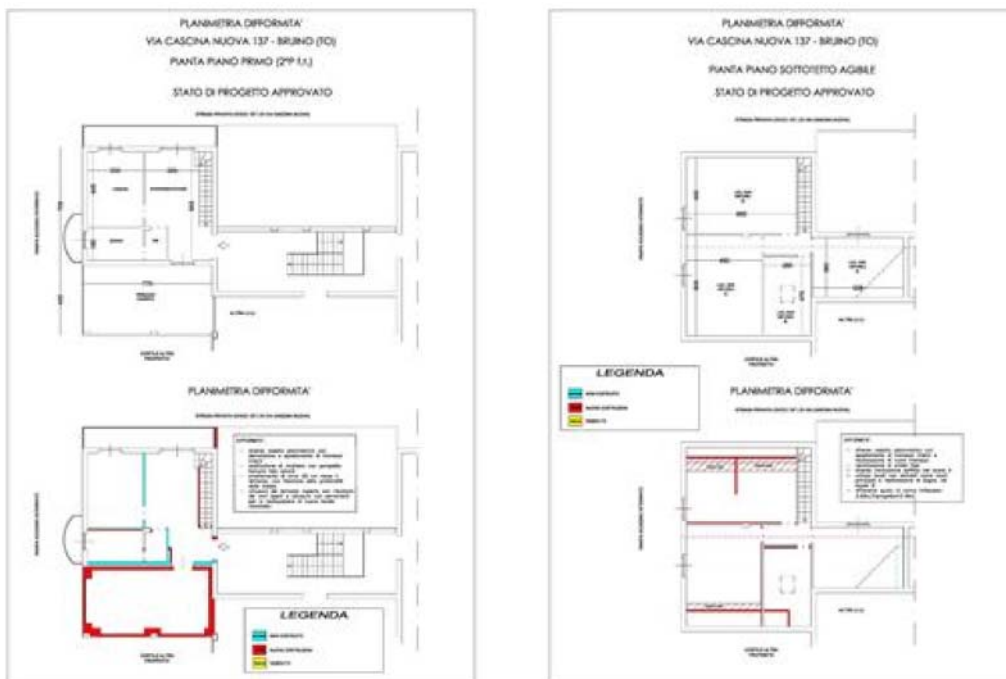
- SPESE PROFESSIONALI A CARICO DELL'APPARTAMENTO: €3.000,00
- OPERE EDILIZIE IN SANATORIA : €2.000,00
- DIRITTI E SANZIONI MINIME : €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE SUB 9.

La chiusura del terrazzo coperto non è un abuso sanabile, quindi è necessario ripristinare lo stato autorizzato. L'attuale assetto planimetrico del piano primo, realizzata una chiusura del locale antibagno e spostata la cucina, ripristinando il terrazzo coperto, può essere sanato come monolocale. Il piano sottotetto, a causa dell'altezza superiore a quanto previsto dalla normativa per locali non abitabili ad uso accessorio, deve essere reso inagibile. Allo stato attuale, con la normativa vigente, il recupero del sottotetto sarebbe consentito purché esistente e legittimo alla data del 31 dicembre 2023, quindi non possibile in questo caso. Le sanzioni per la regolarizzazione dell'altezza del tetto saranno calcolate dal Comune. GLI ONERI E I COSTI DI REGOLARIZZAZIONE SONO CONTEGGIATI UNA SOLA VOLTA, al netto delle sanzioni che saranno calcolate dal Comune.





CRITICITÀ: ALTA

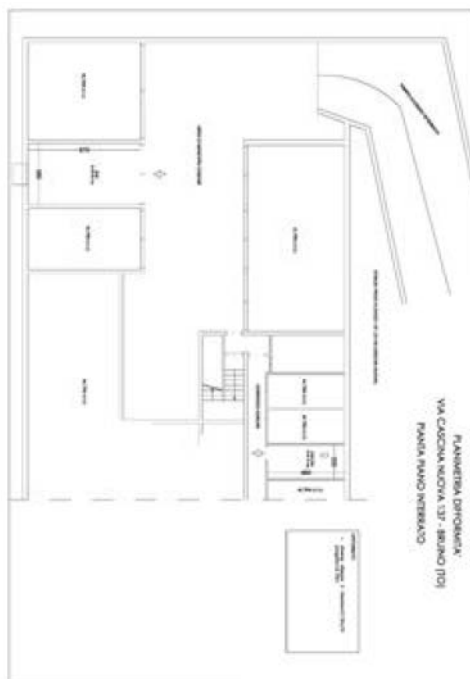
Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO INTERRATO: la cantina e il box risultano avere allo stato di fatto una altezza pari a 3,13 m circa al posto di 2,70 m come da concessione edilizia. Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica dell'intero stabile, delle quote di fondazione, delle strutture ed eventualmente nuova verifica geologica poichè si trova in una zona con una particolare quota di falda (IDR -3.00 m). La sanatoria potrebbe essere possibile con la presentazione di una istanza art. 36 DPR 380/01, con sanzione calcolata dal Comune.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILI SUB 9 E SUB 15 PIANO INTERRATO.

GLI ONERI E I COSTI DI REGOLARIZZAZIONE SONO CONTEGGIATI UNA SOLA VOLTA, al netto delle sanzioni che saranno calcolate dal Comune.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria in atti non riproduce nè lo stato di fatto nè lo stato autorizzato, le altezze del piano interrato e del sottotetto non sono esatte. Nelle visure catastali non è presente il numero civico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale

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

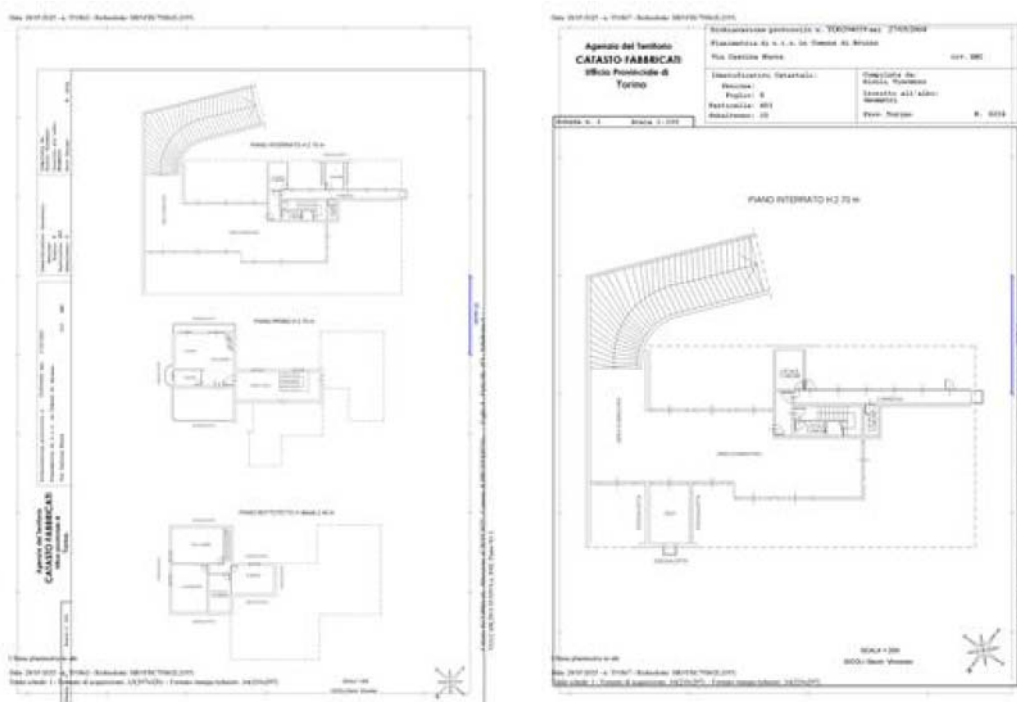
Costi di regolarizzazione:

- ONERI PROFESSIONALI: €.400,00
- DIRITTI CATASTALI: €.210,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE SUB 9 E SUB 15





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUINO VIA CASCINA NUOVA 137

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRUINO VIA CASCINA NUOVA 137, della superficie commerciale di **105,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della procedura è composto da un appartamento al piano primo di un condominio a n. 2 piani fuori terra più un piano sottotetto agibile, ma non abitabile, e da un locale cantina al piano interrato.

La palazzina, sita in una zona residenziale, è raggiungibile dalla via Cascina Nuova attraverso un tratto di strada privata con cancello. L'accesso al piano terra è rialzato rispetto al livello della strada e si accede all'atrio di ingresso tramite rampa.

Il condominio non è provvisto di ascensore.

Dal vano scale si accede all'appartamento dal portoncino blindato direttamente nell'ampio soggiorno, di fronte vi è il locale bagno, mentre a sinistra c'è la cucina ricavata chiudendo l'ampio terrazzo coperto. Dal soggiorno una scala porta al piano sottotetto, ad oggi suddiviso in tre camere da letto e un bagno. Nel sottoscala è stato ricavato un locale ripostiglio con la caldaia autonoma a gas per



riscaldamento e acqua calda sanitaria, sostituita nel 2025.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 453 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA NUOVA n. SNC, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: vano scala, altra proprietà a più lati;

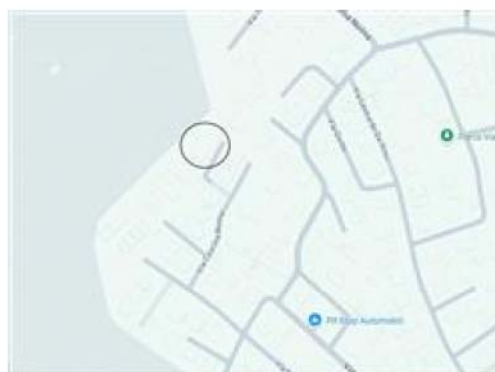
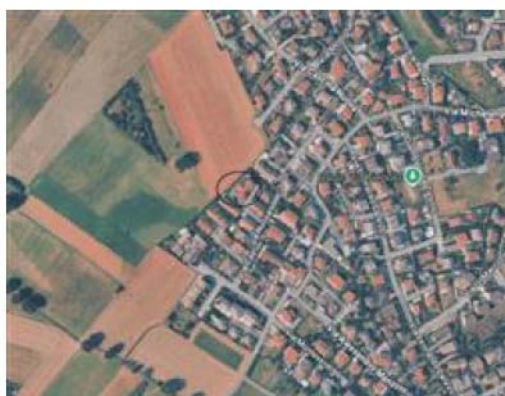
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al piano primo ha tre arie che affacciano sulla strada privata, con un lungo balcone che si apre sul soggiorno, sulla rampa di avvesso agli interrati, dal balconcino del locale bagno al piano primo e con le ampie finestrate ad arco del locale cucina sui campi limitrofi.

Tutte le stanze hanno il pavimento con piastrelle in gress e le pareti intonacate e decorate con varie tinte. I bagni hanno un rivestimento in piastrelle alle pareti, come anche una parete della cucina. In questa stanza le pareti verso l'esterno sono in parte rivestite in mattone a vista.

Nei bagni sono presenti lavandino, vaso, bidet inoltre al piano terra vi è la doccia e al piano prima la vasca angolare.

Nel piano sottotetto le camere hanno tutte una finestra, mentre il bagno un lucernario.

I serramenti interni sono in legno o legno e vetro e i serramenti esterni in legno con vetro doppio.

Nel locale utilizzato come cucina sono presenti delle tracce di muffa tra le pareti esterne e il soffitto, presumibilmente dovute alla condensa che si forma in una zona di ponte termico.

Nel locale cantina le pareti sono in blocchi di calcestruzzo e il pavimento in cemento.

Non è stato stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento.

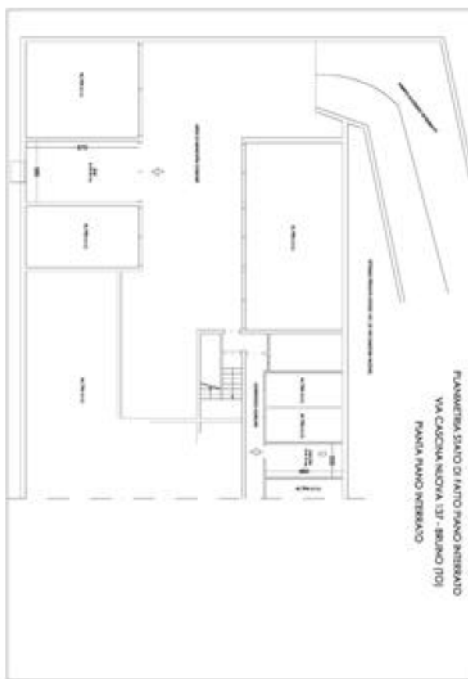
CONSISTENZA:

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
SUPERFICIE PRINCIPALE	57,00	x	100 %	=	57,00
SUPERFICIE TERRAZZO COPERTO	25,00	x	35 %	=	8,75
SUPERFICIE BALCONE	10,00	x	25 %	=	2,50
SUPERFICIE LOCALI SOTTOTETTO NON ABITABILI	106,00	x	35 %	=	37,10
TERRAZZO COPERTO OLTRE I 25 MQ	6,00	x	10 %	=	0,60
Totale:	204,00				105,95





ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CANTINA	10,50	x	20 %	=	2,10



Totale:	10,50	2,10
----------------	--------------	-------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, vista la scarsa presenza di immobili simili nello stesso segmento di mercato sia venduti che in vendita, visionati i valori OMI e i valori di mercato ha stilato la presente tabella:

OMI 1° semestre 2025: abitazioni civili 1.325,00 €/mq

Borsino immobiliare: abitazioni civili fascia media 1.170,00 €/mq - fascia superiore alla media 1.388,00 €/mq

Agenzie immobiliari di zona: 1.600,00 €/mq

Valori di vendita dichiarati Agenzia delle entrate maggio 2025: 1.500,00 €/mq

Valutando il più probabile prezzo medio di mercato in 1.450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,95	x	1.450,00	=	153.627,50
Valore superficie accessori:	2,10	x	1.450,00	=	3.045,00
					156.672,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
1°PIANO SENZA ASCENSORE	15.667,25
ESPOSIZIONE E VISTA: ESTERNA	-7.833,63
STATO DI CONSERVAZIONE APPARTAMENTO BUONO	0,00
EDIFICIO 20 ANNI BUONO STATO	0,00
RISCALDAMENTO AUTONOMO	-7.833,63
LUMINOSITA': NELLA MEDIA	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **156.672,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **156.672,50**



BENI IN BRUINO VIA CASCINA NUOVA 137

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BRUINO VIA CASCINA NUOVA 137, della superficie commerciale di **27,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box singolo è sito al piano interrato della medesima palazzina dell'appartamento oggetto della procedura.

Si accede al piano interrato sia attraverso la scala condominiale, che dalla rampa carrabile esterna.

Il locale è chiuso da un portone basculante in metallo e non vi sono ulteriori cancelli a chiusura della rampa di accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,13 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 453 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 67,60 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA NUOVA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: area di manovra, altro box, altra proprietà altro box.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, vista la scarsa presenza di immobili simili nello stesso segmento di mercato sia venduti che in vendita, visionati i valori OMI e i valori di mercato ha stilato la presente tabella:

OMI 1° semestre 2025: box 645,00 €/mq

Borsino immobiliare: box 577,00 €/mq

Agenzie immobiliari di zona: 750,00 €/mq

Valore medio valutato per immobili uso residenziale al 45% (box pertinenziale): 1.450,00 €/mq
 $\times 45\% = 652,50 \text{ €/mq}$

Valutando il più probabile prezzo medio di mercato in 650,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,30 x 650,00 = 17.745,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.745,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.745,00

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 BRUINO, agenzie: BRUINO, osservatori del mercato immobiliare BRUINO

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	105,95	2,10	156.672,50	156.672,50
B	box singolo	27,30	0,00	17.745,00	17.745,00
				174.417,50 €	174.417,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.310,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.107,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 16.810,75**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 917,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -0,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.380,00**

data 11/11/2025

il tecnico incaricato
Federica Brun

