



TRIBUNALE ORDINARIO -TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

362/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'Addato

CUSTODE:

Dott. Edoardo Aschieri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2026

TECNICO INCARICATO:

Maurizio Savio

CF:SVAMRZ59R08G674J

con studio in TORINO (TO) VIA SUSA 45

telefono: 0114341765

email: architettomauriziosavio@gmail.com

PEC: maurizio.savio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 362/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Negozio** a Torino (TO) in Via Gaspero Barbera n. 27, della superficie commerciale di **84,40** mq intestato catastalmente a *DATO OSCURATO* per la quota di 1/1 di proprietà.

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situata in Via Gaspero Barbera n. 27, Torino, posta al piano terreno (1° p.f.t.) in un edificio di 9 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova nella zona periferica della città, al confine nord della Zona Mirafiori Sud, nella Circostrizione 2.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti in laterizio, la copertura è a falde, i prospetti sono in klinker e il portone di ingresso è in metallo e vetro. L'edificio è dotato di ascensore e versa in un discreto stato generale di conservazione interno ed esterno.

Lo stabile è stato costruito nel 1959 e si sviluppa in 9 piani fuori terra e 1 piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno ed è identificata catastalmente come segue:

- foglio 1462 particella 195 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, zona censuaria 3, classe 3, consistenza 74 mq, sup. cat. 77 mq, rendita 1.150,36 euro, indirizzo catastale: Via Barbera Gaspero n. 27 Interno A Piano T, intestato a *DATO OSCURATO* (per 1/1 di proprietà).
- Coerenze:
 - negozio: affaccio su Via Gaspero Barbera, affaccio su Via Portofino, altra proprietà, scala e corridoio condominiale e altra proprietà (dati evinti da planimetria catastale);
 - cantina: corridoio comune, altra proprietà, sottosuolo Via Gaspero Barbera e altra proprietà (dati evinti da planimetria catastale).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.709,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.000,00
Data della valutazione:	27/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato.

La data del sopralluogo era stata fissata per il 03/12/2025, in accordo con il Custode immobiliare, lo stesso giorno si visionava solamente il negozio, ma non si riusciva ad accedere alla cantina.

A seguito della richiesta e della concessione dell'accesso forzoso, il giorno 20/01/2026 si effettuava il sopralluogo della cantina alla presenza del Custode e del fabbro.

Le operazioni pertanto proseguivano verificando le consistenze, effettuando le riprese fotografiche, la misurazione dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco dei gravami e delle formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile sono elencate nella Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567 C.P.C.) redatta dal Notaio Dott.ssa *DATO OSCURATO* allegata agli atti.

Si precisa come nel suddetto certificato ipotecario siano segnalate le formalità pregiudizievoli relative:

- Atto cautelativo di verbale di pignoramento del 02/06/2025 con repertorio n. 12260 (a favore di *DATO OSCURATO* e contro *DATO OSCURATO*), trascritto in data 06/06/2025 ai nn. 24772/18752, in forza del provvedimento emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino, gravante sulla piena proprietà del bene censito al catasto fabbricati al fg. 1462 part. 195 sub. 1.
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn. 25911/3567 in data 15/06/2023, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio *DATO OSCURATO* di Torino del 07/06/2023, numero di repertorio 79114/44048 (a favore di *DATO OSCURATO* e contro *DATO OSCURATO*), per un importo totale di € 105.000,00, importo capitale € 70.000,00 e per una durata di 15 anni. Gravante sulla piena proprietà dei beni censiti al catasto fabbricati al fg. 1462 part. 195 sub. 1.
- Atto cautelativo di verbale di pignoramento del 06/08/2018 con repertorio n. 17595/2018 (a favore di *DATO OSCURATO* e contro *DATO OSCURATO*), trascritto in data 05/09/2018 ai nn. 36183/25826, in forza del provvedimento emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino, gravante sulla piena proprietà del bene censito al catasto fabbricati al fg. 1462 part. 195 sub. 1. **N.B. ANNOTATO di restrizione di beni in data 08/04/2022 ai nn. 14967/1287.**

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario. La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00. Per la cancellazione di ipoteche giudiziali o legali, il costo complessivo è dovuto all'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00 salvo s.m.i.

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 prov. 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 a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn. 25911/3567 in data 15/06/2023, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio *DATO OSCURATO* di Torino del 07/06/2023, numero di repertorio 79114/44048 (a favore di *DATO OSCURATO* e contro *DATO OSCURATO*), per un importo totale di € 105.000,00, importo capitale € 70.000,00 e per una durata di 15 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto in data 06/06/2025 ai nn. 24772/18752, in forza del provvedimento emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino, del 02/06/2025 con repertorio n. 12260, a favore di *DATO OSCURATO* e contro *DATO OSCURATO*, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Per un totale di € 7.125,97.

pignoramento trascritto in data 05/09/2018 ai nn. 36183/25826, in forza del provvedimento emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino, del 06/08/2018 con repertorio n. 17595/2018, a favore di *DATO OSCURATO* e contro

DATO OSCURATO, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. **ANNOTATO di restrizione di beni in data 08/04/2022 ai nn. 14967/1287.**

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:	€. 1.815,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 8.048,22
Millesimi condominiali:	83,00
Ulteriori avvertenze:	

L'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare è all'interno di un condominio dotato di amministratore condominiale, regolamento e millesimi.

L'amministratore di condominio (***DATO OSCURATO***) ha fornito al C.T.U. la tabella con i conguagli dell'anno 2024/2025 e il preventivo dell'anno 2025/2026.

Dalle tabelle risulta un costo per le spese ordinarie di gestione dell'immobile (spese generali, ripetibili e acqua) di € 1.815,65 per l'anno 2025/2026.

Il debito verso il condominio per gli anni precedenti al 2025/2026 risulta di € 6.595,57.

Alla data della perizia risulta un debito totale di € 8.048,22.

Dalla lettura del regolamento di condominio, non si evincono particolari obblighi o doveri. Si precisa come vengano normati i consueti diritti e doveri dei condomini, senza particolari eccezioni o restringimenti. Si sottolinea come il conteggio definitivo degli insoluti e delle spese condominiali scadute o scadenti in futuro, saranno da verificare al momento del trasferimento del bene a cura del delegato alla vendita ed a carico dell'acquirente.

Non risultano vincoli storici o paesaggistici sullo stabile. Si precisa come non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei passaggi di proprietà è elencato nella documentazione del Certificato Notarile del Notaio Dott.ssa ***DATO OSCURATO***.

L'atto di acquisto tra vivi ante-ventennio fu redatto dal Notaio ***DATO OSCURATO*** in data 12/07/1999 con repertorio n. 46438/12415, trascritta il 26/07/1999 ai nn. 27850/16556 (a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO***).

Relativo al bene censito al tempo al catasto fabbricati al fg. 113 part. 272 sub. 1 (attuale fg. 1462 part. 195 sub.1)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO, della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulata 07/06/2023 a firma del Notaio ***DATO OSCURATO*** ai nn. 79113/44047 di repertorio, trascritto il 15/06/2023 ai nn. 25910/20047 di formalità relativo all' u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censita al catasto fabbricati al fg. 1462 part. 195 sub.1.

6.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO, della piena proprietà, in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Torino del 01/12/2021 repertorio n. 1002/2018, trascritto il 18/02/2022 ai nn. 6559/4827 relativo all'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censita al catasto fabbricati al fg. 1462 part. 195 sub. 1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Piano Regolatore Generale del Comune di Torino, lo stabile di cui l'u.i. oggetto di esecuzione fa parte delle Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista, Area Residenza R3.

Per una completa descrizione del piano normativo, si rimanda al PRGC del Comune. Per eventuali interventi edilizi e opere di ristrutturazione, si rimanda alle Norme urbanistiche edilizie di attuazione del Comune di Torino.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza edilizia n. 2440 del 15/06/1959, prot. n. 13 del 31/01/1959 per casa a 7 piani f.t.
- Licenza edilizia n. 2446 del 10/08/1964, prot. n. 53 del 02/07/1964 per variante al progetto L.E. n. 2440 del 15/06/1959.
- Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.) n. 2017-20-2468 del 09/02/2017 per modifiche interne all'unità immobiliare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

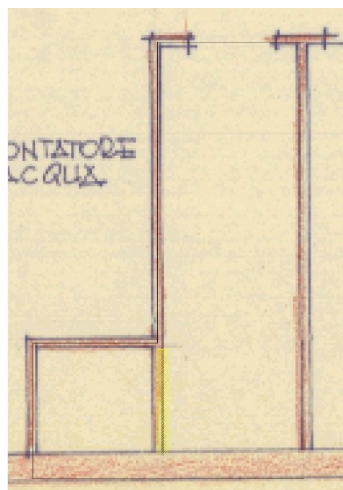
Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: BASSA



Planimetria negozio con difformità da C.I.L. n. 2017-20-2468



Planimetria cantina con difformità da L.E. n. 2446

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Negozio: Realizzazione di tramezzature in cartongesso e due porte.
- Cantina: demolizione di porzione di tramezzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria.

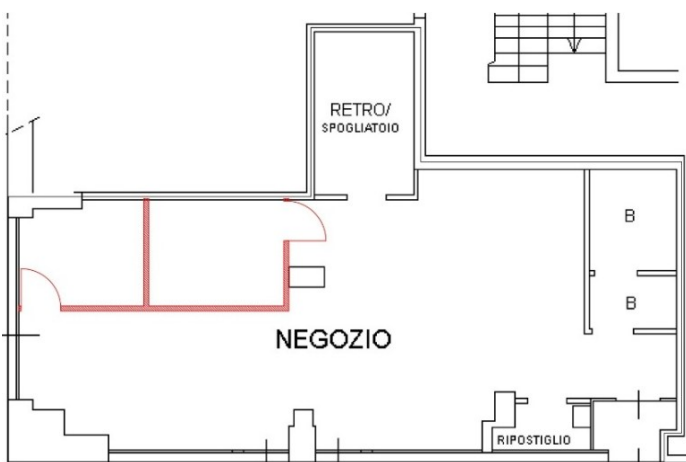
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi stimati di regolarizzazione: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria (€ 1.000,00) comprensiva di sanzione amministrativa (€ 1.000,00) e diritti di segreteria (€ 57,92): € 2.057,92.

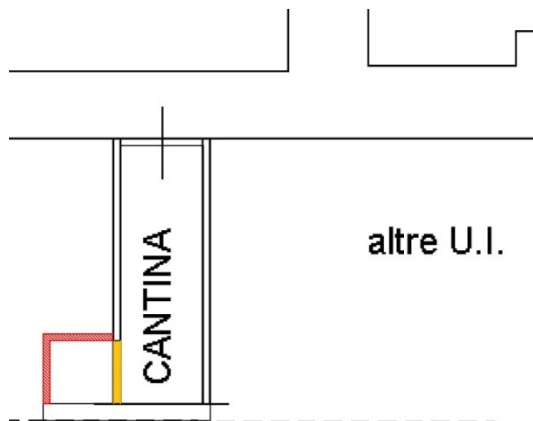
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Si specifica come tali costi, in particolare i diritti di segreteria e la sanzione amministrativa, siano indicativi e da verificare al momento della regolarizzazione edilizia dell'u.i.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA



Planimetria catastale negozio con difformità



Planimetria catastale cantina con difformità

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Negozio: Stesse difformità della sezione 8.1. Conformità edilizia.
- Cantina: demolizione e costruzione di porzione di tramezzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale a seguito della presentazione della pratica di sanatoria edilizia.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi stimati di regolarizzazione: Presentazione aggiornamento catastale comprensivi di diritti catastali (€ 140,00 per le due U.I.): € 940,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Si specifica come tali costi, in particolare i diritti di catastali, siano indicativi e da verificare al momento dell'aggiornamento catastale dell'u.i.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA GASPERO BARBERA N. 27

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

NEGOZIO a Torino Via Gaspero Barbera n. 27, della superficie commerciale di **84,40** mq intestato a *DATO OSCURATO* per la quota di 1/1 di proprietà.

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è situata in Via Gaspero Barbera n. 27, Torino, posta al piano terreno (1° p.f.t.) in un edificio di 9 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova nella zona periferica della città, al confine nord della Zona Mirafiori Sud, nella Circostrizione 2.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti in laterizio, la copertura è a falde, i prospetti sono in klinker e il portone di ingresso è in metallo e vetro. L'edificio è dotato di ascensore e versa in un discreto stato generale di conservazione interno ed esterno.

Lo stabile è stato costruito nel 1959 e si sviluppa in 9 piani fuori terra e 1 piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno ed è identificata catastalmente come segue:

- foglio 1462 particella 195 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, zona censuaria 3, classe 3, consistenza 74 mq, sup. cat. 77 mq, rendita 1.150,36 euro, indirizzo catastale: Via Barbera Gaspero n. 27 Interno A Piano T, intestato a *DATO OSCURATO* (per 1/1 di proprietà).
- Coerenze:
 - negozio: affaccio su Via Gaspero Barbera, affaccio su Via Portofino, altra proprietà, scala e corridoio condominiale e altra proprietà (dati evinti da planimetria catastale);
 - cantina: corridoio comune, altra proprietà, sottosuolo Via Gaspero Barbera e altra proprietà (dati evinti da planimetria catastale).



Prospetto su Via Gaspero Barbera



Prospetto su Via Portofino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, così come le zone limitrofe. Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono liberi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è posta al piano terreno (1° f.t.).

L'immobile è composto da ingresso su negozio adibito a attività di parrucchiere, bagno e antibagno, un ripostiglio e una zona spogliatoio.

Le porte d'ingresso sono in metallo e vetro, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres porcellanato così come i rivestimenti del bagno. I serramenti interni sono lignei, quelli esterni sono in metallo.

Il riscaldamento è condominiale e la distribuzione del calore è a mezzo termosifoni, mentre l'acqua calda è garantita da due boiler elettrici ad accumulo ed è presente l'impianto di condizionamento. Il negozio verte in un buono stato di manutenzione.

Al piano interrato è presente la cantina di pertinenza del negozio avente la porta in legno, pareti grezze e il pavimento in battuto di cemento.

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
Principale	83,00	X	100%	=	83,00
Cantina	5,63	X	25%	=	1,40
TOTALE	88,63				84,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Monastir, 4

Superfici principali e secondarie: 60,00
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 58.000,00 pari a 966,66 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 52.200,00 pari a 870,00 Euro/mq
Distanza: 1.700 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/01/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Negozio
Indirizzo: Via Onorato Vigliani, 3
Superfici principali e secondarie: 70,00
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.071,42 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 67.500,00 pari a 964,28 Euro/mq
Distanza: 600 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/01/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Negozio
Indirizzo: Via Onorato Vigliani, 198
Superfici principali e secondarie: 60,00
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 61.000,00 pari a 1.016,66 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 54.900,00 pari a 915,00 Euro/mq
Distanza: 1.700 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI Banca dati Agenzia delle Entrate (15/01/2026)

Valore minimo: 500,00

Valore medio: 745,00

Valore massimo: 990,00

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "commerciale", tipologia: Negozi, Fascia/zona: Periferica/MIRAFIORI SUD, Codice di zona: D6, Microzona: 30, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

- Borsino Immobiliare (15/01/2026)

Valore minimo: 790,00

Valore medio: 1.122,00

Valore massimo: 1.455,00

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "commerciale", tipologia: Negozi, Fascia/zona: Semiperiferica Santa Rita Mirafiori, Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Osservatorio FIAIP degli Immobili di Torino e Provincia (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) (15/01/2026)

Valore minimo: 950,00

Valore medio: 1.085,00

Valore massimo: 1.220,00

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "commerciale", tipologia: Negozi, Fascia/zona: Mirafiori Sud

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici della porzione immobiliare sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri

perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm. (rif. D.P.R. n. 138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico e le planimetrie catastali con verifica delle misure rilevate in loco. Attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto a stimare il più probabile valore attuale di mercato di un bene immobiliare simile a quello oggetto di causa. Tale procedura è basata sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile. Si determina il valore dell'U.I. in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a comparazione, simili ad esso per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: tipologia, consistenza, superficie, ubicazione, occupazione, classe energetica, finitura, manutenzione, parti accessorie, stato conservativo.

Si considerano anche le quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA DATI

Caratteristiche	U.M.	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Via	Via Monastir, 4	Via Onorato Vigliani, 3	Via Onorato Vigliani, 198	Via Gasparo Barbera, 27
Distanza dal soggetto di stima	m.	1700	600	1700	-----
Tipologia dell'immobile	---	negozio	negozio	negozio	negozio
Prezzo rilevato	Euro	58.000,00	75.000,00	61.000,00	-----
Tipologia di rilevamento del prezzo	---	offerta	offerta	offerta	-----
Mesi dal rilevamento - data	mesi	0	0	0	-----
Sconto sul prezzo rilevato	%	10,00%	10,00%	10,00%	-----
Prezzo corretto	Euro	52.200,00	67.500,00	54.900,00	-----
Superficie principale	mq.	60,00	70,00	60,00	84,40
Livello di piano	n.	0	0	0	0
Servizi igienici	n.	1	1	1	1
Ascensore (no=0 / si=1)	n.	1	1	1	1
Manutenzione (1-2-3-4-5) da 1=scadente a 5=ottimo)	n.	3	3	3	4
Zona (+1, +2, 0, -1, -2)	n.	0	1	1	0
Qualità (+1, +2, 0, -1, -2)	n.	0	0	0	0

TABELLA SAGGI E RIPORTI

Saggi	U.M.		
Data - saggio annuo di rivalutazione	%	0,00%	
Livello di piano - saggio di incremento	%	1,00%	
Zona - saggio di incremento	%	2,00%	
Qualità - saggio di incremento	%	2,00%	
Servizi igienici	€.	costo a nuovo del servizio igienico	7.000,00
	anni	vetustà dei servizi igienici	5
	anni	vita utile di un servizio igienico	40
Ascensore	€.	costo a nuovo impianto ascensore	42.000,00
	‰	quota millesimale	83,00
	anni	impianto ristrutturato da anni	25
	anni	vita utile impianto ascensore	40
Stato di manutenzione	€.	costo per passaggio di stato	20.000,00

	U.M.	Superficie	Prezzo marginale	Prezzo marginale assunto
Comparabile 1	mq	60,00	€ 870,00	€ 870,00
Comparabile 2	mq	70,00	€ 964,29	
Comparabile 3	mq	60,00	€ 915,00	
Soggetto di stima	mq	84,40		

TABELLA PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	870,00	870,00	870,00
Servizi igienici	6.125,00	6.125,00	6.125,00
Livello di piano	522,00	675,00	549,00
Ascensore	1.307,25	1.307,25	1.307,25
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.044,00	1.350,00	1.098,00
Qualità	1.044,00	1.350,00	1.098,00

TABELLA VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	
Prezzo	52.200,00	67.500,00	54.900,00	
Data	0,00	0,00	0,00	
Superficie principale	21.228,00	12.528,00	21.228,00	
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00	
Livello di piano	0,00	0,00	0,00	
Ascensore	0,00	0,00	0,00	
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00	
Zona	0,00	-1.350,00	-1.098,00	
Qualità	0,00	0,00	0,00	
Prezzo corretto	€.	93.428,00	98.678,00	95.030,00

Prezzo corretto medio	€.	95.712,00
Errore medio % sui prezzi corretti	%	5,62%
Superficie commerciale	mq	84,40
Valore al mq	€/mq	1.134,00
Valore al mq stimato	€/mq	1.134,00

errore < 6% : accettabile

VALORE STIMATO	€.	95.709,00
-----------------------	----	------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato scelto il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sul principio secondo il quale il prezzo di un immobile possa essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi marginali, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica dell'u.i.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Osservatorio OMI dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio FIAIP, ed inoltre: Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), dove non risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica riguardante l'immobile oggetto della presente.

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	Negozio	84,40	0,00	95.709,00	95.709,00
				95.709,00 €	95.709,00 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 95.709,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **1%** 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:

€ 957,09

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 323,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc:

€ 8.048,22

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 2.997,92

Valore di vendita giudiziaria:

€ 83.381,96

Riduzione per arrotondamento:

€ 381,96

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritti in cui di trova

€ 83.000,00

data 27/02/2026

il tecnico incaricato

Maurizio Savio

tecnico incaricato: Maurizio Savio

Pagina 11 di 11