



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

393/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina Gambino

CUSTODE:

Dott. Luca Alzona

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Remoto

CF:RMTNDR76D14H355N

con studio in AVIGLIANA (TO) VIA XX SETTEMBRE 60

telefono: 0116276220

fax: 0116276220

email: studio.andrearemoto@gmail.com

PEC: andrea.remoto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 393/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO VIA GIACOMO DINA 52 SCALA 21, quartiere MIRAFIORI NORD, della superficie commerciale di **78,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio al piano rialzato di un edificio di 5 piani fuori terra e uno interrato, inserito in un complesso residenziale popolare composto da 4 corpi di fabbrica aventi accesso carraio da via Dina e accesso pedonale da via Eleonora D'Arborea, ex "25° Quartiere", edificato nei primi anni '40 nella zona storicamente più popolosa della città di Torino.

L'immobile nel complesso si presenta in buono stato, con facciate tinteggiate e prive di elementi architettonici di pregio. Le parti comuni risultano curate, così come le aree esterne all'edificio che si presentano in ottimo stato di manutenzione. L'edificio è privo di ascensore.

L'unità immobiliare staggita si sviluppa tutta su un unico piano, con accesso dal vano scala condominiale, e affaccia su tre lati verso gli spazi esterni del complesso immobiliare mentre un lato confina con il vano scala condominiale. Al piano interrato è presente una cantina di pertinenza dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, scala 21, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 1427 particella 109 sub. 106 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Giacomo Dina n. 52 - interno 21, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Area esterna su tre lati, vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.026,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.100,00
Data di conclusione della relazione:	27/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *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** attiva, stipulata il 26/07/2004 a firma di Notaio Quaglino Rinaudo Luisa ai nn. 128563/49683 di repertorio, iscritta il 30/07/2024 a Torino 1 ai nn. 32588/4845, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 196000,00.

Importo capitale: 98000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La presente rinnovazione si riferisce all'ipoteca volontaria per concessione atto di mutuo stipulata dal dante causa dell'esecutato, sig.ra Linares Zevallos Jeanette Manuela, con atto a rogito Notaio Quaglino Rinaudo Luisa Rep. 128563/49683 in data 26/07/2004, e iscritta a Torino 1 in data 05/08/2004 ai numeri 39467/8685

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/05/2025 a firma di Unep Corte d'Appello di Torino ai nn. 12426 di repertorio, trascritta il 23/06/2025 a Torino 1 ai nn. 27428/20742, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

pignoramento, stipulata il 28/12/2017 a firma di Unep c/o Tribunale di Torino ai nn. 33057/2017 di repertorio, trascritta il 01/02/2018 a Torino 1 ai nn. 3870/2855, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:

€. 1.615,00



Millesimi condominiali:		11 per spese generali
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:		Condominio Autonomo - 2,87
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni	€. 0,00	per spese e servizi del Condominio Generale - 45 per la scala
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		
condominiali: Nulla da segnalare	€. 9.522,65	
Ulteriori avvertenze:		
Sono presenti due regolamenti di condominio: uno per quanto riguarda le parti comuni con gli altri stabili (Regolamento Generale) e uno per quanto riguarda il singolo stabile (Regolamento Autonomo).		

Per quanto riguarda le spese di gestione, nel bilancio preventivo 2024-2025 risultano € 1210,00 ca per spese Condominio Autonomo e € 405,00 ca per spese Condominio Generale.

Relativamente alle spese insolute risultano € 7519,50 per spese Condominio Autonomo e € 2003,15 per spese Condominio Generale.

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta un atto di pignoramento, trascritto a Torino 1 il 01/02/2018 ai numeri 3870/2855 a favore di Condominio Autonomo di Torino, via Dina 52 scale 11-12, contro l'esecutato. Inoltre, dalla lettura dei verbali delle assemblee Condominio Generale e Condominio Autonomo del 11/02/2025, emerge su entrambe le gestioni un'elevata morosità generale per la quale sono stati costituiti appositi fondi spese e conferito incarico legale per il recupero dei crediti.

Realtivamente all'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, per quanto potuto accertare dalla documentazione reperita, appare non sussistere alcun vincolo all'alienazione del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2006), con atto stipulato il 27/03/2006 a firma di Notaio Quaglino Rinaudo Luisa ai nn. 133820/53484 di repertorio, trascritto il 12/04/2006 a Torino 1 ai nn. 18273/11017

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2004 fino al 27/03/2006), con atto stipulato il 26/07/2004 a firma di Notaio Quaglino Rinaudo Luisa ai nn. 128562/49682 di repertorio, trascritto il 05/08/2004 a Torino 1 ai nn. 39466/24770.

Acquisto immobile da Nucifora Salvatore e Nicolosi Anna

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio N. **71/1942**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un gruppo di case popolari a 5 piani fuori terra, presentata il 29/04/1941 con il n. 21 di protocollo, rilasciata il 28/04/1942 con il n. 71 di protocollo, agibilità del 04/02/1949 con il n. 30 di protocollo

Condono edilizio N. **145/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione



veranda, presentata il 21/08/1986 con il n. 1986-11-37715 di protocollo, rilasciata il 12/10/2004 con il n. 145/2004 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Realizzazione di veranda

Denuncia di Inizio Attività N. **9995/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria - Diversa distribuzione interna, presentata il 07/07/2004 con il n. 9995 di protocollo, rilasciata il 07/08/2004 con il n. silenzio assenso di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Modifiche interne

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - Area R1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NUEA - Art. 8 comma 1 e Art. 12.

Il complesso di edifici in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è individuato quale "Edificio di valore documentario", per il quali valgono le norme e le prescrizioni dell'art. 26 delle NUEA, e descritti nell'allegato A delle medesime norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Relativamente alla dotazione impiantistica, è stato riscontrato il funzionamento dell'impianto elettrico e dell'acqua corrente, mentre non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento in quanto l'unità immobiliare non dispone del gas poiché il proprietario è privo di contratto. Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti in quanto non nella disponibilità della proprietà.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza interna indicata negli elaborati di progetto è pari a mt 3,10 nel progetto originale, e 3,00 mt nella DIA del 2004. Il rilievo ha indicato un'altezza pari a mt 2,80. Inoltre, nell'ingresso, gli elaborati grafici riportano una finestra verso il cortile esterno, oggi trasformata in un vano per i contatori in assenza di titolo edilizio. Occorre procedere ad una sanatoria delle difformità. Si evidenziano alcune minime discrepanze tra le misure indicate negli elaborati progettuali e quanto rilevato in loco, rientranti, a parere dello scrivente, nelle tolleranze edilizie. (normativa di riferimento: DPR 380/01 -)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia per difformità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si richiamano le medesime difformità indicate per la conformità urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:



- Variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA GIACOMO DINA 52 SCALA 21, QUARTIERE MIRAFIORI
NORD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA GIACOMO DINA 52 SCALA 21, quartiere MIRAFIORI NORD, della superficie commerciale di **78,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio al piano rialzato di un edificio di 5 piani fuori terra e uno interrato, inserito in un complesso residenziale popolare composto da 4 corpi di fabbrica aventi accesso carraio da via Dina e accesso pedonale da via Eleonora D'Arborea, ex "25° Quartiere", edificato nei primi anni '40 nella zona storicamente più popolosa della città di Torino.

L'immobile nel complesso si presenta in buono stato, con facciate tinteggiate e prive di elementi architettonici di pregio. Le parti comuni risultano curate, così come le aree esterne all'edificio che si presentano in ottimo stato di manutenzione. L'edificio è privo di ascensore.

L'unità immobiliare staggita si sviluppa tutta su un unico piano, con accesso dal vano scala condominiale, e affaccia su tre lati verso gli spazi esterni del complesso immobiliare mentre un lato confina con il vano scala condominiale. Al piano interrato è presente una cantina di pertinenza dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, scala 21, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 1427 particella 109 sub. 106 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Giacomo Dina n. 52 - interno 21, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Area esterna su tre lati, vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2004.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- supermercato
- centro sportivo
- spazi verde
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 3,5 km
- autobus distante 200 mt
- tram distante 200 mt
- tangenziale distante 3,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:



livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio al piano rialzato di un fabbricato di 5 piani fuori terra, composto da ingresso, cucina, bagno, camera e locale di sgombero, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, le tapparelle in alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato con vetro.

I pavimenti sono in ceramica, così come le piastrelle di rivestimento del bagno e della cucina, nella parte retrostante l'angolo cottura.

Il balcone esterno verandato presenta alcuni ammaloramenti legati a una scarsa cura e manutenzione e, con alcuni impianti a vista e alcune nicchie impiantistiche aperte. E' altresì presente una caldaia che però non risulta funzionante in quanto il proprietario non ha rinnovato il contratto di fornitura del gas.

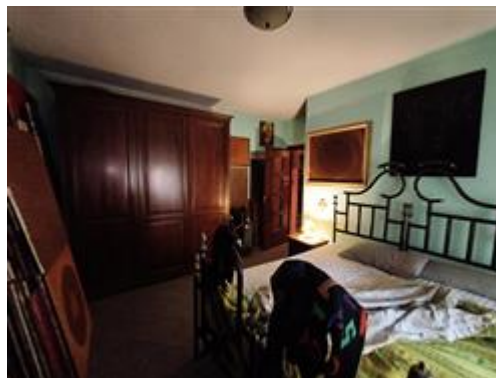
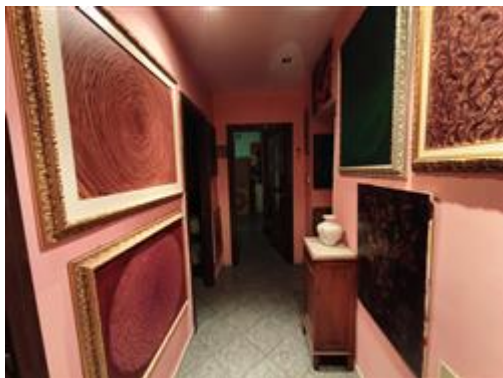
L'alloggio è dotato di acqua corrente e elettricità che, il giorno del sopralluogo, risultavano funzionanti; non è stato possibile reperire i certificati di conformità dei suddetti impianti in quanto la proprietà non ne è in possesso.

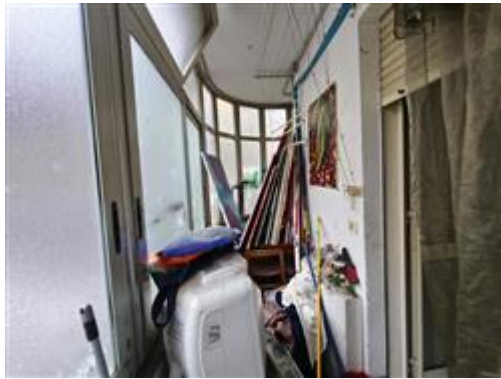
Nel 2004 sono state realizzate alcune opere di ristrutturazione che hanno modificato l'assetto planimetrico originario dell'unità immobiliare.

Sono presenti alcune difformità edilizie/catastali, consistenti principalmente nella chiusura di una finestra nel locale d'ingresso, per la creazione di una nicchia impiantistica, e le altezze interne che risultano difformi da quanto assentito dai titoli edilizi reperiti.

La cantina è al grezzo, con muratura a mattoni a vista, è dotata di corrente elettrica e corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale e agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE).





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali e accessori diretti	75,00	x	100 %	=	75,00
Cantina	12,50	x	25 %	=	3,13
Totale:	87,50				78,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *21/10/2025*

Fonte di informazione: *Contenzioso, 11188/2023*



Descrizione: Alloggio al piano terzo (4 f.t) composto da ingresso tinello, cucinino, due camere, bagno e due balconi, con annessa cantina al piano seminterrato, 1

Indirizzo: Via Giacomo Dina 52/4 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 48.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/05/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 72/2023

Descrizione: Alloggio composto da ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno, due balconi e cantina, 1

Indirizzo: Via Giacomo Dina 52 int. 8 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/09/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 207/2012

Descrizione: Alloggio posto al quarto piano (V[^] f.t.) composto da ingresso due camere tinello cucinino e bagno; cantina al piano sotterraneo., 1

Indirizzo: Via DINA GIACOMO, 52 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 75.00 m

Numero Tentativi: 16

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale al quarto ed ultimo piano in stabile senza ascensore.



Indirizzo: Via Dina 52
Superfici principali e secondarie: 73
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 945,21 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 65.550,00 pari a 897,95 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/12/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale al terzo piano in stabile senza ascensore
Indirizzo: Via Carlo Del Prete, 65
Superfici principali e secondarie: 62
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 83.000,00 pari a 1.338,71 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 74.700,00 pari a 1.204,84 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/12/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI
Descrizione: Abitazioni di tipo economico - 1° semestre 2025 - valore medio
Indirizzo: Mirafiori nord
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.125,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/12/2025
Fonte di informazione: Borsino immobiliare
Descrizione: Abitazioni in stabili di seconda fascia - prezzo medio
Indirizzo: Zona Santa Rita - Mirafiori
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.347,00 pari a 1.347,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare operante in zona Mirafiori (19/12/2025)
Domanda: Molta domanda, in particolare famiglie che cercano alloggi economici per i figli
Offerta: Discreta offerta, in particolare alloggi bilocali



Tempo di rivendita o di assorbimento: entro 6 mesi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Agenzia Immobiliare operante in zona Santa Rita - Mirafiori Nord (19/12/2025)

Domanda: Buona richiesta di immobili

Offerta: Buona offerta di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2/3 mesi

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e quartieri limitrofi al quartiere in cui è ubicato il bene;
- lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,12	x	1.050,00	=	82.026,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 82.026,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 82.026,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e quartieri limitrofi al quartiere in cui è ubicato il bene;



- b) lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- c) l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- d) la tipologia dei materiali impiegati;
- e) la consistenza delle superfici da stimare;
- f) la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 1, ufficio tecnico di TORINO, agenzie: OPERANTI IN ZONA MIRAFIORI, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, BORSINO IMMOBILIARE

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	78,12	0,00	82.026,00	82.026,00
				82.026,00 €	82.026,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.026,00**

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: **€. 7.802,60**

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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.600,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 9.522,65
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.100,00

data 27/12/2025

il tecnico incaricato
Andrea Remoto

