



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 609/2025

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

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa ANNA CASTELLINO

CUSTODE:  
IFIR PIEMONTE- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SRL

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Emanuela MALERBA**

CF: MLRMNL74C57L219K  
con studio in TORINO (TO) CORSO RE UMBERTO n. 146  
telefono: 011-19710118  
email: emanuela.malerba@laborando.it  
PEC: emanuela.malerba@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 609/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA (punti 1-3 del quesito):

**A** **monocale** a TORINO Via Sesia 22, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **19,36** mq per la quota:

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

L'unità immobiliare è situata al piano primo (2° f.t.) del basso fabbricato posto nel cortile interno del condominio di via Sesia n. 22 con accesso da ballatoio raggiungibile mediante scala esterna in cemento.

L' u.i. è composto da: monocalera con angolo cottura e servizio; alle coerenze da nord in senso orario: cortile comune, stabile via Sesia 24, stabile Via Malone 23 e altra u.i. del piano.

La pavimentazione dei locali è in graniglia, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. La porta interna del vano bagno e in laminato, i serramenti esterni sono in pvc.

Il bagno dispone di doccia, lavabo e WC; presenta pavimentazione in graniglia e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica per un'altezza pari a 200 cm. L'angolo cottura è dotato di rivestimento in ceramica per un'altezza pari a 200 cm

La caldaia (posta esternamente sul balcone) è a servizio della sola produzione di acqua calda. È presente nella zona ingresso un split a parete presubilmente adibito a riscaldamento/climatizzazione.

Il serramento di ingresso all'unità immobiliare è in pvc e vetro, il ballatoio è protetto da pensilina in struttura metallica con copertura in ondulina. La copertura, a falda unica, è in lastre di fibrocemento su struttura in legno.

Altezza interna dei locali è di 250/260 cm. L'immobile è in pessimo stato di conservazione e necessita di interventi manutentivi.

Il condominio di via Sesia n. 22 è composto da un fabbricato principale elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, e da un basso fabbricato posto nel cortile elevato a due piani fuori terra.

La facciata su strada risulta intonacata ed oggetto di recente intervento manutentivo. I parapetti dei balconi sono in metallo ad elementi a motivi circolari. La copertura a falde in laterizio con cornicioni aggettanti in cemento.

Il portone carraio / pedonale posto al civico 22 è in legno e dispone di dispositivo automatico apriporta. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale 1911.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e /o indirette, private e /o pubbliche, esclusive e /o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 250/260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 278 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Sesia 22, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da vedi note identificativo catastale F 1149 N. 278 sub 4 derivante dal F. 49 N. 635 sub 4 a seguito di variazione d'ufficio per modifica identificativo ed allineamento mappe dell'agenzia per il territorio di Torino in data 28 marzo 2006 N. 69568.4/2006 (prot. TO0135375)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>19,36 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.017,06</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.017,06</b>

Data di conclusione della relazione: 02/05/2026

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO (punto 4 del quesito):

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Non essendo stato possibile accedere bonariamente all'interno dell'unità immobiliare nonostante i tentativi effettuati, il funzionario I.V.G. incaricato ha presentato istanza all'ill.mo Giudice per autorizzazione all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica.

In data 9 febbraio 2026 la scrivente ha eseguito il sopralluogo (così come autorizzato dal Giudice in data 09 gennaio 2026) alla presenza del funzionario IVG, del fabbro e della Forza Pubblica territorialmente competente.

Si è pertanto accertato che l'immobile risultava chiuso e libero da persone ma ingombro di alcuni arredi e beni mobili così da rendere necessaria, contestualmente all'apertura della porta, la sostituzione della serratura e l'apposizione di una catena con lucchetto.

La chiave della serratura sostituita è nelle mani del custode.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (punto 5 del quesito):

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalla ricerca effettuata tramite il sistema georiferito Sistema Piemonte Usi Civici della Regione Piemonte, mediante ricerca Particelle Catastali, in relazione all'intero Foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato edificato, non è stata rilevata la presenza di usi civici.



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 (cfr. allegato 5)**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/03/2008 a firma di Notaio Giuseppe Volpe ai nn. 99767/34875 di repertorio, iscritta il 14/03/2008 a Torino 1 ai nn. 11740/2237, a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 67.5000,00.

Importo capitale: 45.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Identificativo catastale F 1149 N. 278 sub 4 derivante dal F. 49 N. 635 sub 4 a seguito di variazione d'ufficio per modifica identificativo ed allineamento mappe dell'agenzia per il territorio di torino in sdata 28 marzo 2006 N. 69568.4/2006 (prot. TO0135375)

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 01/08/2013 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 1697/2013 di repertorio, trascritta il 19/09/2013 a Torino 1 ai nn. 31539/22446, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Verbale pignoramento immobili.

Si precisa che il pignoramento per il credito di euro 51.565,09 - con espressa dichiarazione che lo stesso si estenda a tutte le pertinenze, attinenze, dipendenze, diritti ed accessioni degli immobili f 1149-mapp. 278n sub 4

pignoramento, stipulata il 25/09/2025 a firma di UNEP c/o tribunale di Ivrea ai nn. 19291/2025 di repertorio, trascritta il 03/10/2025 a Torino 1 ai nn. 42523/31904, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.5. Oneri cancellazione

A titolo indicativo e non esaustivo al netto delle spese professionali:

- Trascrizioni: imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00
- Iscrizioni: imposta ipotecaria 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (punto 6 del quesito):**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 323,52

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 2.601,25

Ulteriori avvertenze:

Come riferito dall'Amm.re pro tempore del Condominio, si riportano nel seguito gli importi insoluti alla data del 05/03/2026 e precisamente (cfr. allegato 6):

Le spese insolte sono pari a € 2.493,41 (1.184,37 anno 2025 e 1.309,04 anno precedente).

Le spese a preventivo, non ancora scadute, relative alla gestione ordinaria 2026 sono pari a € 215,68.

Relativamente al regolamento di condominio, si segnala che non è stato reperito nessun regolamento né lo stesso risulta trascritto negli atti di provenienza.

Attualmente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultano attribuiti i seguenti valori millesimali: generali 25,30 - scala 25,30 - parcheggio 25,30 tanto attribuiti frutto di tabella invalsa nell'uso ma non risultante da atti pubblici.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (punto 2 del quesito):****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2008), con atto stipulato il 06/03/2008 a firma di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*ai nn. 99766/34874 di repertorio, registrato il 13/03/2008 a Torino 2 ai nn. 5277, trascritto il 14/03/2008 ai nn. 7885/11739

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2008), con atto stipulato il 06/03/2008 a firma di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*ai nn. 99766/34874 di repertorio, registrato il 13/03/2008 ai nn. 5277, trascritto il 14/03/2008 ai nn. 7885/11739

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1991 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 20/11/1991 a firma di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*ai nn. 417984/4343 di repertorio, trascritto il 13/12/1991 a Torino 1 ai nn. 37611/23995.

Immobile censito al F. 49 numero 635 sub 4 (ora F. 1149 numero 278 sub. 1)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1991 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 20/11/1991 a firma di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*ai nn. 417984/4343 di repertorio, trascritto il 13/12/1991 a Torino 1 ai nn. 37611/23995.

Immobile censito al F. 49 numero 635 sub 4 (ora F. 1149 numero 278 sub. 1)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/2007 fino al 05/03/2008), con atto stipulato il 13/04/2007 a firma di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*ai nn. 20118/10147 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Torino 1 ai nn. 24624/14117



## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA (punto 7 del quesito):**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **1911/1/9**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di edificio residenziale principale e basso fabbricato ad un piano, presentata il 01/01/1911, rilasciata il 01/01/1911

Permesso di costruire N. **1951/1/40358**, intestata a sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione del tetto, presentata il 04/08/1951, rilasciata il 17/10/1951 con il n. 2209 di protocollo

Art. 48 L.47/85 N. **1986/9/30685**, intestata a Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne, presentata il 28/07/1986, rilasciata il 28/07/1986

Concessione in sanatoria N. **1986/11/60003**, intestata a Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere varie (incluse opere per scala esterna e pensiline), presentata il 31/12/1986 con il n. 1986/11/60003 di protocollo, rilasciata il 11/11/2007 con il n. 1896 di protocollo

Sanatoria art. 37 N. **2007/9/6438**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria opere interne, presentata il 07/05/2007 con il n. 2007/9/6438 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG approvato DGR 41/21259 del 29/7/97 - Variante parziale 15 del 24/09/09 - e modif. 16 del 30/04/15 e varianti approvati il 30/06/2025, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storica Ambientale 27 (ZUSA27) Art. 11 Residenza R3 - Art. 8. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ (punto 8 del quesito):**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento alla pratica protocollo n. 2007-9-6438 : Al piano primo si è rilevata una diversa distribuzione interna come da elaborato grafico allegato (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al piano primo si è rilevata una diversa distribuzione interna : modifica /ampliamento della sagoma del bagno, eliminazione dell' antibagno, e divisione del monolocale con tramezzatura . Le opere non possono essere conservate in quanto in contrasto con le vigenti norme igienico edilizie. La regolarizzazione è possibile mediante il ripristino delle opere come da stato di fatto pratica in sanatoria n. 2007/9/6438. I costi per le opere di ripristino si valutano forfettariamente

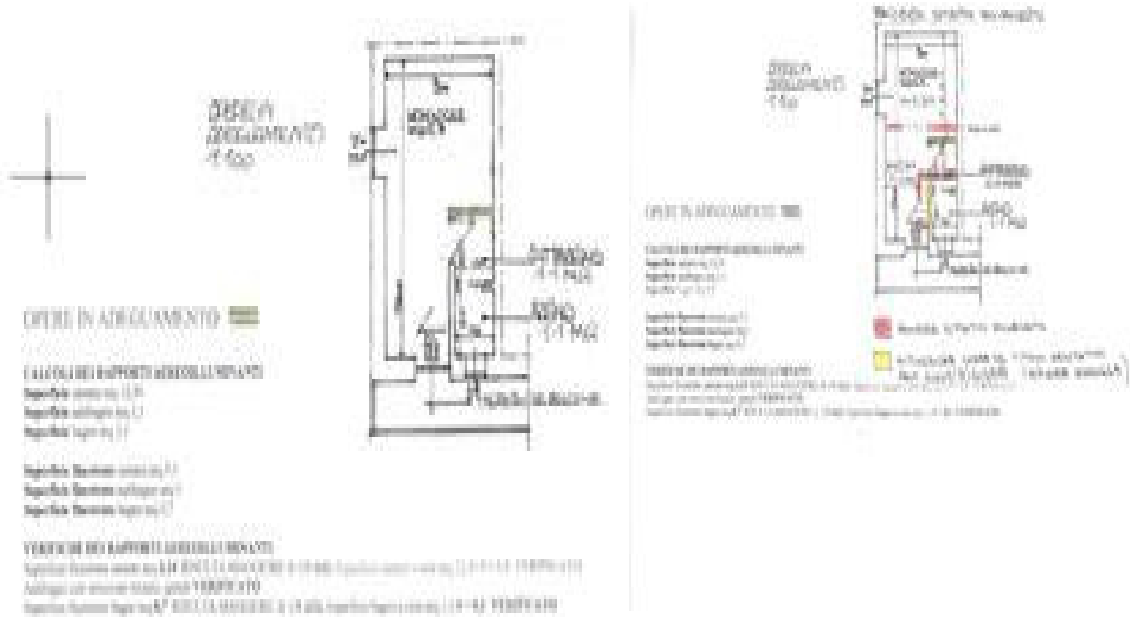
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- forfettariamente il costo per le opere murarie e degli impianti; comprensive della fornitura dei materiali e della manodopera necessaria.: €6.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



stralcio tavola grafica - DIA in sanatoria 2007-9-6438

Bozza stato rilevato

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano primo: errata rappresentazione grafica dell'unità  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento variazione catastale per esatta rappresentazione grafica come titolo edilizio agli atti ed a seguito di ripristino delle opere  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: € 70,00
- onorario professionale per redazione e presentazione di aggiornamento catastale: € 450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg





interna del vano bagno e in laminato, i serramenti esterni sono in pvc.

Il bagno dispone di doccia, lavabo e WC; presenta pavimentazione in graniglia e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica per un'altezza pari a 200 cm. L'angolo cottura è dotato di rivestimento in ceramica per un'altezza pari a 200 cm

La caldaia (posta esternamente sul balcone) è a servizio della sola produzione di acqua calda. È presente nella zona ingresso un split a parete presubilmente adibito a riscaldamento/climatizzazione.

Il serramento di ingresso all'unità immobiliare è in pvc e vetro, il ballatoio è protetto da pensilina in struttura metallica con copertura in ondulina. La copertura, a falda unica, è in lastre di fibrocemento su struttura in legno.

Altezza interna dei locali è di 250/260 cm. L'immobile è in pessimo stato di conservazione e necessita di interventi manutentivi.

Il condominio di via Sesia n. 22 è composto da un fabbricato principale elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, e da un basso fabbricato posto nel cortile elevato a due piani fuori terra.

La facciata su strada risulta intonacata ed oggetto di recente intervento manutentivo. I parapetti dei balconi sono in metallo ad elementi a motivi circolari. La copertura a falde in laterizio con cornicioni aggettanti in cemento.

Il portone carraio / pedonale posto al civico 22 è in legno e dispone di dispositivo automatico apriporta. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale 1911.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 250/260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 278 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Sesia 22, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vedi note identificativo catastale F 1149 N. 278 sub 4 derivante dal F. 49 N. 635 sub 4 a seguito di variazione d'ufficio per modifica identificativo ed allineamento mappe dell'agenzia per il territorio di Torino in sdata 28 marzo 2006 N. 69568.4/2006 (prot. TO0135375)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra.





*Facciata stabile cortile interno*



*Vista ingresso da ballatoio*





*Vista ingresso*



*Vista interna*





*Vista su angolo cottura*



*Bagno*

#### 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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Estratto di mappa - Geoportale

Consultazione quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Indirizzo: 10000  
 Comune: 10000  
 Stato: 10000  
 Data interrogazione: 10/02/2025  
 Indirizzo: 10000  
 Indirizzo: 10000  
 Indirizzo: 10000

Tempi	Materie immobiliari	Quotazioni immobiliari (M)		Materie immobiliari (M)		Superficie (M <sup>2</sup> )
		Min	Max	Min	Max	
Indirizzo	M	1000	1000	1000	1000	1000
Indirizzo	M	1000	1000	1000	1000	1000
Indirizzo	M	1000	1000	1000	1000	1000
Indirizzo	M	1000	1000	1000	1000	1000
Indirizzo	M	1000	1000	1000	1000	1000

Quotazioni OMI- II semestre 2025



Vista facciata unità immobiliare - cortile interno



Vista cortile interno Via Sesia 22



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
monolocale	19,00	x	100 %	=	19,00
balcone	1,80	x	20 %	=	0,36
<b>Totale:</b>	<b>20,80</b>				<b>19,36</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2026

Fonte di informazione: Tempo casa

Descrizione: Al 2° Piano l'appartamento è composto da: Ingresso su Cucina Abitabile, Camera da Letto Matrimoniale con affaccio sul Balcone. Completa la soluzione al Piano Interrato una Cantina di Comodo Accesso e Buona Metratura

Indirizzo: Via Malone n. 28

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.900,00 pari a 711,43 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2026

Fonte di informazione: Alessio Picco



Descrizione: L'appartamento è situato al primo piano senza ascensore di uno stabile ordinato ed è composto da ingresso su soggiorno, cucinino, camera da letto e bagno. Completa la proprietà una cantina al piano interrato.

Indirizzo: Via Crescentino 1

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2026

Fonte di informazione: Michele Pronesti

Descrizione: L'immobile è di circa 40 mq commerciali composto da: ingresso, cucina abitabile, camera da letto, bagno e TERRAZZINO

Indirizzo: via Elvo 12

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.900,00 pari a 722,50 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	24.900,00	33.000,00	28.900,00
Consistenza	19,36	35,00	45,00	40,00
Data [mesi]	0	0,00	2,00	0,00
Prezzo unitario	-	711,43	733,33	722,50

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	711,43	711,43	711,43



## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	24.900,00	33.000,00	28.900,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-11.126,74	-18.241,03	-14.683,89
<b>Prezzo corretto</b>	<b>13.773,26</b>	<b>14.758,97</b>	<b>14.216,11</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **14.249,45**

Divergenza: 6,68% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,36 x 736,03 = **14.249,54**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Tenuto conto dello stato manutentivo e delle caratteristiche intrinseche e considerato che le opere connesse alla regolarizzazione determineranno il ripristino delle condizioni di ordinarietà	-712,48

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.537,06**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.537,06**



## 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 Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare Torino

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	19,36	0,00	13.537,06	13.537,06
				<b>13.537,06 €</b>	<b>13.537,06 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.520,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.017,06**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.017,06**



**LEGGE 178/2020- LEGGE DI BILANCIO (punto 10 del quesito):**

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati in Torino, Via Susa n. 22 non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377,378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

data 02/05/2026

il tecnico incaricato  
Geom. Emanuela MALERBA

1. Perizia - privacy;
2. Planimetria catastale agli atti;
3. Visura catastale;
4. Documentazione fotografica;
5. Aggiornamento formalità ipotecarie;
6. Rendiconti condominiali;
7. Atto di provenienza;
8. Stralcio pratica 1911-1-9;
9. Stralcio pratica 1951-1-40358;
10. Stralcio pratica 1986-9-30685;
11. Stralcio pratica 1986-11-60003;
12. Stralcio pratica 2007-9-6438;
13. Stato di fatto indicativo;
14. Quotazioni OMI

