



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

INTERVENUTO:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

ANNA CASTELLINO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE TORINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

DATO OSCURATO

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO (TO) Via San Giovanni Bosco 75, della superficie commerciale di **46,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***):

appartamento al piano secondo, composto da una camera, tinello con cucinino e servizi, alle coerenze: via Don Bosco, altro alloggio del piano, cortile comune ed ancora altro alloggio del piano;

soffitta al piano sottotetto, alle coerenze: via Don Bosco, altra soffitta, corridoio comune ed ancora altra soffitta.

NOTA: Al momento del sopralluogo erano in atto lavori di rifacimento della copertura che hanno comportato la demolizione temporanea delle pareti delle soffitte. Pertanto non è stato possibile visionare la soffitta in oggetto. I locali ad uso soffitta saranno ripristinati a fine lavori, come da comunicazione del Direttore dei Lavori ***DATO OSCURATO*** (cfr. Allegato 10).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

foglio 1177 particella 183 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI BOSCO n. 75 piano: 2, intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di ½ e ***DATO OSCURATO*** per la quota di ½. Immobile predecessore: Comune di Torino, foglio 176 particella 65 subalterno 7.

La visura catastale è prodotta come Allegato 3 alla presente relazione.

La planimetria catastale è prodotta come Allegato 4 alla presente relazione.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.885,00
Data della valutazione:	08/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (12/03/2026) l'immobile è risultato nel possesso del sig. ***DATO OSCURATO***, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo con scadenza il 30/06/2022 con proroga fino al 30/06/2030, come da relazione del Custode Giudiziario ***DATO OSCURATO***

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate U.T. Torino 1 risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Torino 1 un contratto di locazione in capo a ***DATO OSCURATO***, (cfr Allegato 5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è dedotto dalla documentazione ipocatastale agli atti e dall'aggiornamento eseguito dalla CTU in data 02/03/2026. L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 6 alla presente relazione

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, stipulata il 28/06/2006 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 48703/5598 di repertorio, iscritta il 17/06/2006 a Torino 1 ai nn. 36372/9906, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, e ***DATO OSCURATO***, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 78.960,00

Importo capitale € 65.000,00

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/1 (identificato con dati catastali dell'immobile predecessore foglio 176 particella 65 subalterno 7) per cui la formalità è da cancellare completamente.

ipoteca giudiziale, stipulata il 23/02/2023 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 23400/2022 di repertorio, iscritta il 10/03/2023 a Torino 1 ai nn. 9949/1325, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 25.000,00

Importo capitale € 15.796,00

Durata ipoteca: -

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/2 per cui la formalità è da cancellare completamente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 20/01/2026 a firma di Ufficiale giudiziario Torino al n. 30608 di repertorio, trascritto il 23/01/2026 a Torino 1 ai nn. 2524/1912, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/1 per cui la formalità è da cancellare completamente.

pignoramento, stipulato il 20/01/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario Torino al n. 30608 di repertorio, trascritto il 05/02/2026 a Torino 1 ai nn. 4626/3945, a favore di***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/1 per cui la formalità è da cancellare completamente.

Nota: la suddetta formalità è in rettifica alla precedente già trascritta in data 23/01/2026 ai nn. 2524/1912 in quanto per errore materiale il nome del soggetto contro è stato indicato ***DATO OSCURATO*** anziché ***DATO OSCURATO***, fermo il resto.

Per quanto è stato possibile accertare, sussiste la continuità delle trascrizioni.

L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 6 alla presente relazione.
Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
I costi di cancellazione indicativi (valutati al momento di redazione della perizia), al netto delle spese professionali, per le trascrizioni sono pari a: Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni: imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore fra il valore complessivo dell'ipoteca e quello del prezzo di aggiudicazione con importo minimo € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

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:	€ 1.078,54
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 11.064,70
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 11.064,70
Millesimi condominiali:	29,1
Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: (Vedi ulteriori avvertenze)	
La dichiarazione dell'Amministratore pro-tempore è prodotta come Allegato 7 alla presente relazione.	

Ulteriori avvertenze:
Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. (cfr allegato 8) non appaiono particolari vincoli a meno di quanto di seguito indicato:
“Art. 3 - Per tutti i locali è vietato l'uso ad alberghi, sanatorio, gabinetti per visita o cura di malattie infettive o contagiose, agenzie di pegno, sale da ballo, sede di partito, depositi di infiammabili o di esplosivi, o di farne uso contrario alla decenza.
E' permessa la locazione dei locali con vincoli e le limitazioni su elencate.
(omissis)
E' vietato tenere animali, salvo animali tradizionali di compagnia, purché non procurino disturbo agli abitanti della casa. In caso di lagnanza l'Amministratore ha facoltà di farli allontanare.
E' vietato occupare anche solo temporaneamente i locali di proprietà comune tranne che in caso di traslochi e per una durata non superiore a un giorno.
E' proibito erigere costruzioni, anche provvisorie, sui balconi e sulle finestre, salvo che siano consentite dall'Assemblea.
E' proibito far eseguire lavori che modifichino l'estetica della casa o che ne compromettano la stabilità.
Non si possono collocare vasi di fiori e piante sui balconi o sulle finestre se non muniti di conveniente riparo fisso contro la caduta ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio.
E' vietato battere tappeti, materassi, ecc prima delle ore 7 e dopo le ore 10:00 antimeridiane salvo restrizioni maggiori previste dal regolamento di polizia urbana.

E' vietato stendere biancheria, panni e simili sui balconi e sulle finestre verso via Don Bosco, panni e simili che si stendono ad asciugare sui balconi e sulle finestre verso cortile dovranno essere prima ben strizzati in modo che non ci sia stillicidio che dia noia agli inquilini sottostanti.

E' vietato suonare pianoforti od altri strumenti prima delle ore 8 e dopo le ore 22:00.

per ogni altra norma relativa all'uso dei locali vale il regolamento per gli inquilini di gente in Torino per le case di civile abitazione.

(omissis)

Tutte le tende parasole per le porte e finestre verso via Don Bosco dovranno essere uniformi per il colore e per la Foggia.

Art. 6 - (omissis)

L'androne carraio, di uso esclusivo dei lotti 0.1,1.3, 1.4, è gravato da servitù di passaggio a favore dei bassi fabbricati e del cortile."

Il Regolamento di Condominio è prodotto come Allegato 8 alla presente relazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

- ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 28/06/2006 rep 48702/5597 da potere di ***DATO OSCURATO***;
- ***DATO OSCURATO***, in forza di successione in morte di ***DATO OSCURATO*** (data di morte 15/04/2022) – Accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 23/03/2023 a Torino 1 ai nn. 12013/9158 per la quota di 1/2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO per la quota di 1/2 in forza di atto di compravendita rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 28/06/2006 rep 48702/5597 da potere di ***DATO OSCURATO***.

DATO OSCURATO in forza di atto rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** del 24/10/1980, rep. 47524/14909 trascritto a Torino 1 il 19/11/1980 ai nn. 30601/24609, per la quota di 1/1, da potere di ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 – Nuda proprietà con riunione di usufrutto in morte di ***DATO OSCURATO*** avvenuta ad Anzio (Roma) in data 19/07/1988.

Il suddetto atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 24 ottobre 1980 è il primo atto fra vivi anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di Torino è emerso il certificato di AGIBILITA' prot. 1950/46 n. 1047 emesso il 21/11/1952. Il documento reperito è prodotto come Allegato 9

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso n. 292 del 20/05/1950, intestato a GIUNTINI Gino, per lavori di Soprelevazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – ZONA /AREA NORMATIVA: Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) – Misto M1

Tipi di intervento consentiti:

- Completamento f1
- Completamento f2
- Manutenzione ordinaria

- Manutenzione straordinaria
- Nuovo impianto
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia d1
- Ristrutturazione edilizia d2
- Ristrutturazione edilizia d3
- Ristrutturazione edilizia d4
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA: Parte piana II(P)

Compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali

L'estratto urbanistico è prodotto come Allegato 10 alla presente relazione.

7.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La sottoscritta CTU ha effettuato la ricerca dell'attestato di prestazione energetica presso il sito SIPEE della Regione Piemonte, relativamente al bene pignorato. La ricerca ha dato esito negativo, pertanto l'immobile oggetto di pignoramento NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1 – La distribuzione interna dell'appartamento risulta difforme da quanto indicato nel progetto depositato, in quanto il bagno e la cucina si trovano in posizione differente da quanto indicato in progetto;
- 2 - La camera da letto è dotata di una nicchia non presente in progetto, comportando la riduzione della dimensione trasversale rispetto al titolo abilitativo e coinvolgendo l'unità confinante;
- 3 – La dimensione del bagno è maggiore rispetto a quanto indicato nel titolo abilitativo;
- 4 - E' presente un cancelletto sul ballatoio non indicato in progetto.

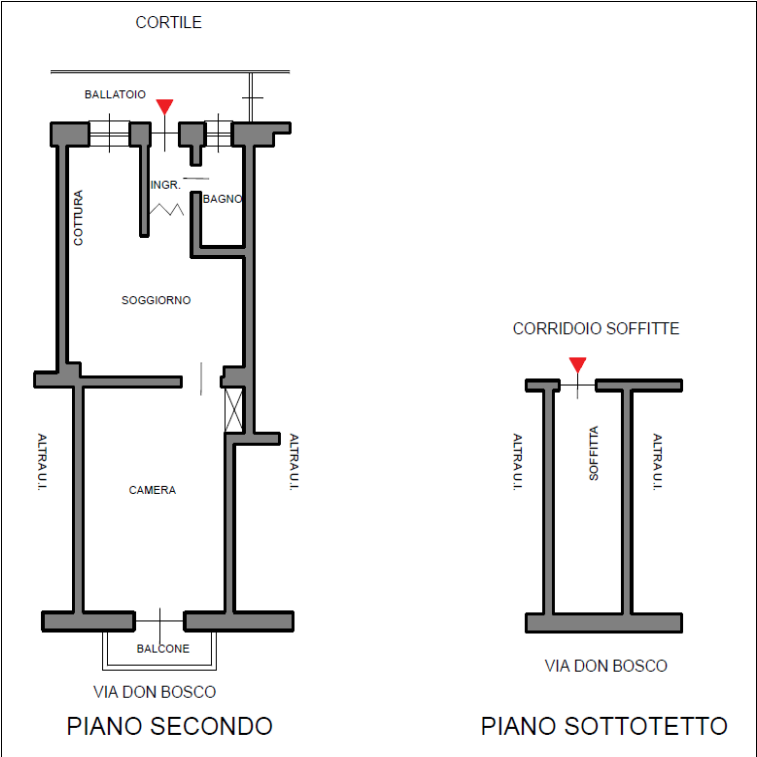
Le difformità di cui ai punti 1, 2, 3 sono regolarizzabili, previa verifica della situazione dell'unità confinante, con: procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 o 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aeroilluminanti. È prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri;

La difformità di cui al punto 4 comporta l'assenso dell'assemblea di condominio in quanto trattasi di interventi su parti condominiali (ballatoio e facciata interno cortile). Pertanto, in assenza di delibera in merito, non è possibile definire la possibilità di sanare la difformità riscontrata.

L'immobile complessivamente risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili.

In presenza di irregolarità non sanabili, il valore dell'immobile è soggetto a un decurtamento pari al 10%, come specificato nel calcolo di cui al capitolo 9.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: La planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi, in quanto non risultano presenti sui luoghi le mazzette dell'apertura del cucinino indicato nella planimetria catastale; Non è stato possibile verificare la conformità della soffitta in quanto le pareti delle soffitte sono state temporaneamente demolite per consentire i lavori di rifacimento della copertura (cfr. Nota al capitolo 1 e Allegato 10)
Si segnala inoltre che nella visura catastale l'immobile risulta tuttora intestato a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ – Si segnala che nell'atto di provenienza l'immobile è identificato con i dati catastali precedenti (foglio 176 particella 65 subalterno 7)

BENE IN TORINO VIA SAN GIOVANNI BOSCO 75

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Torino via San Giovanni Bosco 75, della superficie commerciale approssimativamente pari a 46 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO*** per 1/2, ***DATO OSCURATO*** per 1/2)

Unità immobiliare facente parte dello stabile di civile abitazione sito in Comune di Torino, via San Giovanni Bosco 75 e più precisamente: al piano secondo (terzo fuori terra): alloggio composto di una camera, tinello con cucinino e servizio, alle coerenze: via Don Bosco, altra soffitta, altro alloggio del piano, cortile comune e ancora altro alloggio del piano; al piano sottotetto, un locale ad uso soffitta alle coerenze: via Don Bosco, altra soffitta, corridoio comune ed ancora altra soffitta.

NOTA: Al momento del sopralluogo erano in atto lavori di rifacimento della copertura che hanno comportato la demolizione temporanea delle pareti delimitanti le singole soffitte. Pertanto non è stato possibile visionare la soffitta in oggetto. I locali ad uso soffitta saranno ripristinati a fine lavori, come da comunicazione del Direttore dei Lavori Arch. ***DATO OSCURATO*** (cfr. Allegato 10).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, terzo fuori terra, ha un'altezza interna massima di 3,00 m.

Identificazione catastale:

foglio 1177 particella 183 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI BOSCO n. 75 piano: 2, intestato a ***DATO OSCURATO*** per 1/2 , ***DATO OSCURATO per 1/2.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

Le fotografie citate di seguito, sono riferite all'Allegato 10 (documentazione fotografica).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona urbana, provvista di collegamenti stradali verso tutte le direzioni (cfr foto 32, 4, 5), prossima a corso Regina Margherita e a servizi commerciali, è servita da mezzi pubblici di superficie.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante medio
tangenziale distante breve



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla planimetria dell'immobile (cfr allegato 11) ed alla relazione fotografica con immagini in formato jpg (cfr Allegato 12). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 12 marzo 2026 fra le ore 14,30 e le ore 15,30.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Torino (TO) in via San Giovanni Bosco (altrimenti detta via Don Bosco) (cfr fotografia 1, 2, 32).

L'edificio condominiale si sviluppa a 5 piani fuori terra più piano interrato e sottotetto non abitabile (con soffitte), la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale (cfr foto 1, 2).

L'accesso allo stabile avviene da via Don Bosco 75 tramite portone pedonale in legno, presso il quale è posizionata la pulsantiera dell'impianto citofonico con i campanelli (cfr foto 3). Dall'androne condominiale si sale al vano scale (cfr foto 6).

Il vano scale ha gradini in pietra con parapetti in muratura e mancorrente in legno, pareti intonacate e tinteggiate (cfr foto 6).

Lo stato di conservazione dello stabile condominiale nel complesso è buono.

Al momento del sopralluogo erano in corso lavori di rifacimento della copertura (cfr foto 29, 30, 31)

ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano secondo (terzo fuori terra), con accesso dal vano scala condominiale tramite ballatoio posto verso il cortile interno (cfr foto 7, 8); all'unità immobiliare si accede tramite portoncino in legno (cfr foto 21)

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

- ingresso con porta a soffietto (cfr foto 9);
- soggiorno con zona cottura (cfr foto 10, 11, 12, 26)
- bagno con porta a soffietto (cfr foto 17) con i seguenti apparecchi sanitari: lavabo, wc, bidet, doccia, lavatrice (cfr foto 18, 19, 20);
- camera da letto verso via Don Bosco (cfr foto 13, 14, 16) con portafinestra e armadio a muro (cfr. foto 25);
- balcone su via Don Bosco (cfr foto 15)

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nel locale bagno e nella zona cottura, in cui sono parzialmente piastrellate (cfr foto 10, 18).

I pavimenti sono in piastrelle (cfr foto 27, 28).

Le porte interne sono a soffietto nella zona ingresso e bagno, in legno nella camera da letto.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori (cfr foto 22, 23)

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è discreto.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti. Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state fornite.



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
Alloggio e soffitta	46	x	100 %	=	46
Totale:	46				46

VALUTAZIONE:
DEFINIZIONI:
Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio (confronto di mercato Market Approach).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso (alloggio e soffitta) è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 “Stima del valore di mercato degli immobili” con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio immobiliare” edito dall’Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 36 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 46 m²

Valore da quotazioni immobiliari

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalla seguente fonte:

- Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari - Comune di TORINO; fascia/zona: semicentrale/SAN DONATO; codice zona: C8; tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: residenziale; Valore 2° semestre 2025 per abitazioni di tipo economico stato conservativo normale; si è ritenuto opportuno utilizzare il valore medio fra il valore massimo ed il valore minimo pari a €/m² 1.500,00 (cfr Allegato 13);

I coefficienti correttivi parziali di stima utilizzati per adeguare i valori di mercato all'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- finiture civili =1,00
- manutenzione normale = 1,00
- servizi igienici singolo per 1 camere = 1,00
- ascensore assente 2° piano =0,95
- riscaldamento autonomo = 1,05
- infissi esterni: persiane o scuri = 1,03
- serramenti con vetro singolo = 0,98
- spazi comuni assenti = 1,00
- esposizione doppia/ordinaria = 1,00

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 1,0068765
Il coefficiente globale viene applicato al valore medio determinato al paragrafo precedente, pari a €/m² 1.500,00, ottenendo un valore ragguagliato pari a €/m² 1.510,31

Valori confrontabili

Si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Di seguito la tabella relativa agli immobili confrontabili:

Confrontabile 1. Posizione: Via Don Bosco 69 nella stessa via dell'immobile oggetto di perizia - Piano: 3 - Ascensore: no - bagni: 1 - stato manutentivo: buono/abitabile - superficie: 50 m² - richiesta: € 70.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 1,05 - valore ragguagliato € 1.470,00. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 14 alla presente relazione;

Confrontabile 2. Posizione: Via Arezzo angolo via Don Bosco posto nelle immediate vicinanze dello stabile dell'immobile oggetto di perizia- Piano: 2 - Ascensore: no - bagni: esterno - stato manutentivo: da ristrutturare - superficie: 40 m² - richiesta: € 29.000,00 - coefficiente di manutenzione: 2 - coefficiente di posizione: 1 - valore ragguagliato € 1.450,00 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 15 alla presente relazione;

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad €/m² 1.460,00. Al valore così ottenuto si detrae il 2% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m² 1.430,80

Il valore medio fra i due precedentemente calcolati è pari a € (1.510,31+1.430,80)/2 = € 1.470,55

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46 x 1.470,55 = **67.645,53**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 67.645,53

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 67.650,00

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). Dall'analisi degli atti di provenienza e dalla verifica delle formalità, per quanto è stato possibile verificare, non sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di giudizio è stato edificato con edilizia agevolata o convenzionata, si ritiene pertanto che non ricadano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A – appartamento con soffitta

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate OMI; agenzie immobiliari: URBAN HOUSE HUB via Nizza 340 Torino, IAD IMMOBILIARE piazza Statuto 15 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	46	0,00	€ 67.650,00	€ 67.650,00
				€ 67.650,00	€ 67.650,00

Decurtamento per irregolarità non sanabili = 10% del valore dell'immobile € 6.765,00 (vedi cap.8)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 60.885,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (cfr capitolo 4.2)

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 60.885,00

data 08/04/2026
il tecnico incaricato

DATO OSCURATO