TRIBUNALE ORDINARIO
TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 583/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORI:
***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:
DOTT.SSA ROSSELLA D'ADDATO

ASTALEGALE.NET

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15.05.2026

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

MARCO ABBIO

CF: BBAMRC64D20L219N
con studio in TORINO (TO) C.SO RE UMBERTO, 85
telefono: +39 347 6420222
email: marco.abbio@tim.it ÷ pec: marco.abbio@geopec.it

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 583/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** per la quota di:
⇨ 1/1 di piena proprietà ***** DATO OSCURATO *****

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «T».

Identificazione catastale:

⇨ Foglio 1128 particella 173 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, rendita € 209,17, indirizzo catastale VIA DESANA n. 14 piano «S1-T».

INTORNO
Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Via Desana con accesso pedonale dal civico 14 e accesso carraio da Via Châtillon. L'immobile è di passata costruzione di normale aspetto architettonico.
L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «3 piani f.t.», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su 3 lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1929 con una struttura intelaiata mista e con facciate intonacate.
Lo stile è normale rispetto ai fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione dei paramenti esterni è da riaggiornare.

ASTALEGALE.NET

Più precisamente sulla località: Immobile N.C.E.U. Foglio 1128 p.lla 173 sub. 4 in Torino Via Desana, 14:

⇨ Ubicazione: Torino (To) Via Desana, 14
⇨ Tipologia: Civile popolare
⇨ Consistenza unità immobiliare: Al pianto terreno «1 piano f.t.» con accesso da cortile condominiale alloggio composto di camera, cucina e servizio distinto con la sigla F/0
⇨ Coerenze unità Immobiliare: Cortile condominiale di Via Desana n. 14, Via Desana e alloggio E/0
⇨ Consistenza cantina: Al pianto interrato «-1 f.t.» con accesso da corridoio comune un locale ad uso cantina distinta con il n. 10
⇨ Coerenze cantina: Cortile comune, cantina n. 9, corridoio comune e centrale termica

Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

A Unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di 47.00 m².

⇨ Fg. 1128, p.lla 173, sub. 4, cat. A/4, Cl. 2, cons. vani 3, sup. 47 m², Rendita € 209,17 Via Desana, 14, piano «S1-T». Totale escluse aree scoperte 46 m².
*** DATO OSCURATO *** nata in *** DATO OSCURATO *** (EE) il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** diritto di: proprietà per 1/1

⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 1128, p.lla 173, sub. 4. Variazione del 18.04.2006 per modifica identificativo - allineamento mappe

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

- ⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 50, p.lla 62, sub. 4, Variazione del 22.12.1993 variazione di superficie interna
- ⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 50, p.lla 62, sub. 4, Variazione del 01.01.1992 variazione quadro tariffario
- ⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 50, p.lla 62, sub. 4, Variazione del 10.03.1982 variazione di consistenza
- ⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 50, p.lla 62, sub. 4, Variazione del 01.01.1982 variazione di superficie interna
- ⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 50, p.lla 62, sub. 4, Impianto meccanografico del 30.06.1987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**39,64 m²**
Consistenza commerciale complessiva cantina:	**7,36 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 47.175,75**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 47.175,75**
Data della valutazione:	**15.05.2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati da *** DATO OSCURATO ***.

Con riferimento al sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente CTU può riferire quanto segue:

TITOLARITÀ IMMOBILE - N.C.E.U. Foglio 1128 p.lla 173 sub. 4
Data Sopralluogo: 06.02.2026
Soggetti presenti al sopralluogo: Alle operazioni di sopralluogo sono e il custode nominato
Stato di possesso: Si rimanda alla relazione del custode nominato.
Titolo di occupazione: Si rimanda alla relazione del custode nominato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito, inoltre, delle ricerche effettuate presso l'UTC di Torino (To) ed a mezzo del servizio Usi Civici della Regione Piemonte, sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:
N.C.E.U. Foglio 1128 p.lla 173 sub. 4 p. S1-T in Torino Via Desana, 14

Diritti reali a favore di terzi: Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulla unità immobiliare pignorata
Vincoli: Dalla documentazione a disposizione non risultano vincoli gravanti sull'unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali vincoli
Oneri Condominiali: Per quanto riguarda gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito n. «5»
Pesi: Dalla documentazione a disposizione non risultano pesi gravanti sulla unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali pesi
Servitù: Nessuna

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

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

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
Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio)

Ipoteca volontaria, stipulata il 05.06.2007 a firma del Notaio Francesco PIGLIONE, registrata il 05.06.2007 a TORINO al n. 55337/29537, iscritta il 29.06.2007 a TORINO 1 ai n. 35076/9000, a favore UNICREDIT BANCA SPA contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di $^1/_1$.

- Importo capitale: € 109.000,00
- Importo ipoteca: € 163.500,00

La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 1128 p.lla 173 Sub. 4

Atto di intervento del 21.10.2025 a firma dell'Agenzia delle Entrate Riscossione contro *** DATO OSCURATO *** per:

- € 19.063,16 per quote al chirografo di cui capitale € 15.980,20 per crediti specificati negli estratti di ruolo

---

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio)

Pignoramento, registrato il 24.07.2014 a TORINO al n. 21637/2014, trascritto il 28.07.2014 a Torino 1 ai n. 24028/18351, a favore di UNICREDIT SPA, contro *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_1$ per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 1128 p.lla 173 Sub. 4
Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata.

Pignoramento, registrato il 27.03.2025 a TORINO al n. 5839/2025, trascritto il 07.05.2025 a Torino 1 ai n. 19366/14670, a favore di CONDOMINIO VIA DESANA 14, contro *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_1$ per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 1128 p.lla 173 Sub. 4
Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata

Pignoramento, registrato il 15.09.2025 a TORINO al n. 19691, trascritto il 16.09.2025 a Torino 1 ai n. 39648/29804, a favore di PRISMA SPV SRL contro *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_1$ per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 1128 p.lla 173 Sub. 4
Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata

Pignoramento, registrato il 23.01.2026 a TORINO al n. 30302/2025, trascritto il 13.02.2026 a Torino 1 ai n. 5917/4463, a favore di CONDOMINIO VIA DESANA 14, contro *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_1$ per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 1128 p.lla 173 Sub. 4
Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata

4.2.3. Altre trascrizioni:
Atto di compravendita, a firma di Notaio Francesco PIGLIONE registrato a Torino in data 05.06.2007 rep. n. 55336/29536 trascritto a Torino 1 in data 29.06.2007 ai n. 35075/20317 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_1$ per il diritto di proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_1$.

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Foglio 1128 p.lla 173 Sub. 4

Atto di compravendita, a firma di Notaio Francesco PIGLIONE registrato a Torino in data 11.10.2006 rep. n. 52722/27408 trascritto a Torino 1 in data 30.10.2006 ai n. 55595/33561 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1.
Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Foglio 1128 p.lla 173 Sub. 4

Atto di compravendita, a firma di Notaio QUIRICO registrato a Torino in data 09.11.1993 rep. n. 38734 registrato presso l'ufficio del Registro di Torino in data 26.11.1993 al n. 24041 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1.
Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Foglio 50 p.lla 62 Sub. 4 ora Foglio 1128 p.lla 173 Sub. 4

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2025-2026:	Non determinabile
Spese straordinarie di gestione già deliberate e scadute:	Non determinabile
Spese condominiali scadute ed insolute saldo alla data della perizia:	Non determinabile

---

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:
Reperito tramite: Non pervenuto
Estremi di registrazione: Regolamento di condominio a firma del Notaio Alberto ZAMPARELLI del 27.11.1979 rep. n. 98599 registrato a Torino in data 13.12.1979 al n. 55984.
Descrizione: Dalla lettura dell'atto di compravendita non sono emersi particolari vincoli di destinazione, ovvero, limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato meritevoli di rilevo.
Millesimi di competenza: L'immobile pignorato è ricompreso nel fabbricato all'interno del regolamento condominiale de quo al quale competono:

- ⇨ Non determinabile

---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** derivante da:

- ⇨ Atto di compravendita, a firma di Notaio Francesco PIGLIONE registrato a Torino in data 05.06.2006 rep. n. 55336/29536 trascritto a Torino 1 in data 29.06.2006 ai n. 35075/20317 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1.
  Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Foglio 1128 p.lla 173 Sub. 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** derivante da:

- ⇨ Atto di compravendita, a firma di Notaio Francesco PIGLIONE registrato a Torino in data 11.10.2006 rep. n. 52722/27408 trascritto a Torino 1 in data 30.10.2006 ai n. 55595/33561 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1.
  Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Foglio 1128 p.lla 173 Sub. 4

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

*** DATO OSCURATO *** derivante da:

- Atto di compravendita, a firma di Notaio QUIRICO registrato a Torino in data 09.11.1993 rep. n. 38734 registrato presso l'ufficio del Registro di Torino in data 26.11.1993 al n. 24041 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1.
  Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Foglio 50 p.lla 62 Sub. 4 ora Foglio 1128 p.lla 173 Sub. 4

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE: (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio)

- Licenza edilizia n. 87 Prot. 1973 n. 132 per l'esecuzione di modifiche interne, ampliamento balcone su cortile, formazione di w.c. e rifacimento tetto edificio
- Variante licenza edilizia n.133 Prot. 1974 n. 144 del 11.04.1975 consistenti in lievi ampliamenti ai servizi igienici su cortile con formazione di balconata e leggera modifica alle falde del tetto di edificio
- Licenza di occupazione n. 274 del 10.10.1975

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

ESTRATTO CARTA TECNICA COMUNALE

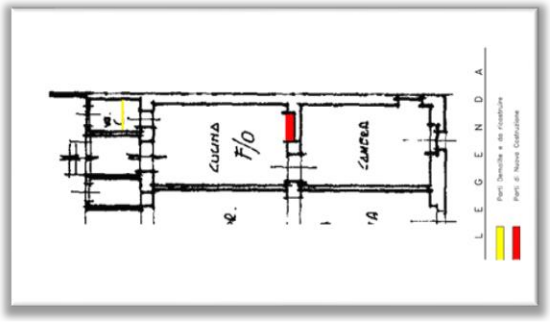
ESTRATTO CARTA TECNICA CATASTALE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA
Non conforme per assenza della zona filtro antibagno ventilato, in quanto in contrasto con il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 e con il Regolamento Igienico Edilizio della Città di Torino e per lieve modifica non essenziale del tamponamento cavedio (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio)
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

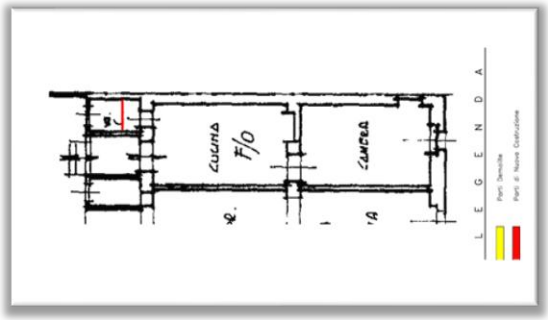


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Non conforme per errata rappresentazione grafica e dei beni dell'unità immobiliare oggetto della procedura, per diversa distribuzione spazi interni e assenza di filtro antibagno

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

BENI IN TORINO VIA DESANA, 14

APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

A **Appartamento** per la quota di:

⇨ 1/1 di piena proprietà ***** DATO OSCURATO *****

INTORNO

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Via Desana con accesso pedonale dal civico 14 e accesso carraio da Via Châtillon. L'immobile è di passata costruzione di normale aspetto architettonico.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «3 piani f.t.», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su 3 lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1929 con una struttura intelaiata mista e con facciate intonacate.

Lo stile è normale rispetto ai fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione dei paramenti esterni è da riaggiornare.

Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

A Unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di 47.00 m2.

⇨ Fg. 1128, p.lla 173, sub. 4, cat. A/4, Cl. 2, cons. vani 3, sup. 47 m², Rendita € 209,17 Via Desana, 14, piano «S1-T». Totale escluse aree scoperte 46 m².
*** DATO OSCURATO *** nata in *** DATO OSCURATO *** (EE) il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** diritto di: proprietà per 1/1

⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 50, p.lla 62, sub. 4, Variazione del 22.12.1993 variazione di superficie interna

⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 50, p.lla 62, sub. 4, Variazione del 01.01.1992 variazione quadro tariffario

⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 50, p.lla 62, sub. 4, Variazione del 10.03.1982 variazione di consistenza

⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 50, p.lla 62, sub. 4, Variazione del 01.01.1982 variazione di superficie interna

⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 50, p.lla 62, sub. 4, Impianto meccanografico del 30.06.1987

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

Aeroporto distante 14,20 km	Nella media	
Autostrada distante 4.60 km	Nella media	
Ferrovia distante 4,20 km	Nella media	
Autobus distante 170 m	Nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

Livello di piano	Nella media	
Esposizione	Nella media	
Luminosità	Nella media	
Panoramicità	Nella media	
Impianti tecnici	Nella media	
Stato di manutenzione generale	Nella media	
Servizi	Nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Alloggio al piano terreno: con accesso da cortile condominiale alloggio composto di camera, cucina e servizio distinto con la sigla "F/O"
- Soffitti intonacati a civile e tinteggiati
- Pareti intonacate a civile e tinteggiati, fatta eccezione per le pareti dei bagni e di parte della cucina rivestite
- Porta in acciaio e vetro
- Serramenti esterni in legno e vetro
- Serramenti interni in legno e vetro
- Macchie di umidità presenti nel bagno
- Al piano interrato: un locale ad uso cantina

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

NOTE AGGIUNTIVE:
Non è stato possibile accedere alla cantina al piano interrato.

IMPIANTI:

Impianto elettrico e impianto a gas sotto traccia con modeste parti a vista. Impianto di riscaldamento centralizzato, caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria posta nell'ingresso. Impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato a lavabo, vaso, vasca, doccia e bidet nel bagno e lavabo in cucina. I sanitari in ceramica con rubinetterie.

Non è stato possibile verificare la «rispondenza alle norme impiantistiche» vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il Sistema informativo per le prestazioni energetica degli edifici SIPEE degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) è emerso che, relativamente all'unità immobiliare «non è stata rintracciata» la certificazione energetica in corso di validità di cui alla direttiva 2002/91/CE e successiva (Ace/Ape).

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
APPARTAMENTO	49,70	x	100 %	=	49,70
CANTINA	10,87	x	25 %	=	2,72
Totale:	**60,57**				**52,42**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Superfici unità immobiliare: 49,70 m^2
Superfici accessorie: 2,72 m^2
Prezzo: € 47.175,75 pari a medio 900,00 €/m^2

SVILUPPO VALUTAZIONE - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO
RIEPILOGO VALORE A CORPO

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

Valore di mercato ($^{1000}/_{1000}$ di piena proprietà): **€ 47.175,75**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.175,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili, alla loro consistenza e al loro stato di possesso, alle loro caratteristiche tecnico costruttive e allo stato d'uso e manutenzione tenendo conto che ai fini della determinazione del valore di mercato si è concentrata le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative.
Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale.
Le valutazioni sono state poste, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiarie) identificate ai sensi dell'art. 568 c. 2 c.p.c. quali superfici commerciali.
Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda SEL) e delle superficie ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.
In conformità alla descrizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione per SEL si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
I valori indicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) della città di Torino (To), riferiscono che per la zona di ubicazione degli immobili pignorati relativamente a Zona D/20: Periferica/BARRIERA DI MILANO reputata in stato NORMALE, vengono determinati da un minimo di €/m^2 600,00 ad un massimo di €/m^2 900,00.

Adeguamenti e correzioni della stima
Stato d'uso e di manutenzione Abbattimento/Aumento a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile dei beni pignorati. In considerazione delle condizioni dell'unità immobiliare il valore unitario utilizzato è pari €/m^2 900,00.

Valore unità immobiliare = 49,70 m^2 x 900,00 €/m^2 = € 44.730,00
Valore ballatoio e cantina = 2,72 m^2 x 900,00 €/m^2 = € 2.445,75

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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	49,70	0	€ 44.730,00	€ 44.730,00
B	Cantina	2,72	0	€ 2.445,75	€ 2.445,75
				€ 47.175,75	**€ 47.175,75**

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8)

CILA in sanatoria con relativa pratica di aggiornamento catastale al netto di sanzioni ed opere	**€ 2.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 45.175,75**

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:	Non determinabile
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€ 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€ 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 45.175,75**

Data 15.05.2026

Il tecnico incaricato
MARCO ABBIO
(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del Decreto Legislativo n. 39/1993)

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4