



TRIBUNALE ORDINARIO -TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

715/2025 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

dott.ssa Anna CASTELLINO

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2026

creata con Tribù Office 6



ESPERTO ESTIMATORE:

ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo

CF: DDMDDC81A13Z133A

con studio in TORINO (TO) Via Baretti, 36 telefono: 0117630384

e-mail: davide.dadamo@occamstudio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 715/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento con cantina a Torino facente parte del fabbricato di civile abitazione sito in via Celeste Negarville n. 31, scala D, con una superficie commerciale di circa **40 mq**, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (***)

L'appartamento, distinto con numero 366 e colorato in giallo sulla pianta del regolamento di condominio depositato con atto notaio Marocco in data 02/07/1975 rep. 30672, registrato a Torino il 14/07/1975 al n. 19235; è sito al piano sesto (settimo fuori terra) ed è composto da una camera, servizi e balcone.

Il locale cantina, al piano sotterraneo, è distinto con il numero 44 nella pianta del relativo piano allegata al succitato citato atto.

Identificazione catastale:

- **foglio 1473, particella 60, sub. 17**, via Negarville Celeste n. 31 – scala D, piani S1-6, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq 36, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 31, rendita catastale 222,08€

intestato a:

*** nata in Perù il 19/10/1965, Cod. fisc. ***, proprietà 1/1

Coerenze appartamento: cortile comune a due lati, appartamento 365, pianerottolo e vano scala comuni.

Coerenze cantina: cantina 45, corridoio comune, cantina 43 e terrapieno

L'intero edificio si sviluppa su 7 piani fuori terra e 1 piano interrato. Fabbricato costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie:	40,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.180,00
Data della valutazione:	06/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (30/03/2026) l'immobile risultava non abitato, ma in possesso dell'esecutata.

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**. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**.*

Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine.

L'immobile è disciplinato da Regolamento di Condominio depositato con atto notaio Marocco in data 02/07/1975 rep. 30672, registrato a Torino il 14/07/1975 al n. 19235.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**. In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli*

*4.1.5. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.*

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

*4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**.*

Ipoteca in rinnovazione **ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Cilluffo Francesca del 23/11/2001 repertorio n. 13338 iscritta in data 04/10/2021 ai nn. 42180/6951 a favore di *** contro *** - in rettifica alla formalità trascritta in data 24/11/2001 nn 47517/9494

Somma capitale: € 69.205,22

Somma totale: € 138.410,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 19/01/2026 repertorio n. 635, trascritto il 03/02/2026 presso la Conservatoria dei RR.II. Torino ai nn 4124/3129, a favore di *** contro ***.

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**.*

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

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. SPESE CONDOMINIALI:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.708,80.**

In dettaglio:

spese condominiali 2025: 4.158,49€

spese riscaldamento 2023: 576,48€

spese riscaldamento 2024: 498,82€

spese riscaldamento 2025: 475,01€

oltre alle spese di riscaldamento non ancora comunicate da Iren da novembre 2025 in poi.

Le spese di gestione e riscaldamento ammontano a 925€ per l'anno 2024 e a 732€ per l'anno 2025.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 del Codice civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente all'anno solare in corso e all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di condominio.

5.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** nata in Perù il 19/10/1965, Cod. fisc. ***, proprietà 1/1 pervenuto per atto di compravendita notaio Cilluffo Francesca del 23/11/2001 repertorio n. 13337, trascritto in data 24/11/2001 nn. 47516/32121 da *** per i diritti pari a 1/1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni pervennero al sig. *** per atto di compravendita notaio Felice Rossi del 04/10/1984 rep. 11697/2770, trascritto in data 09/10/1984 ai nn. 4723/3657.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente al fabbricato:

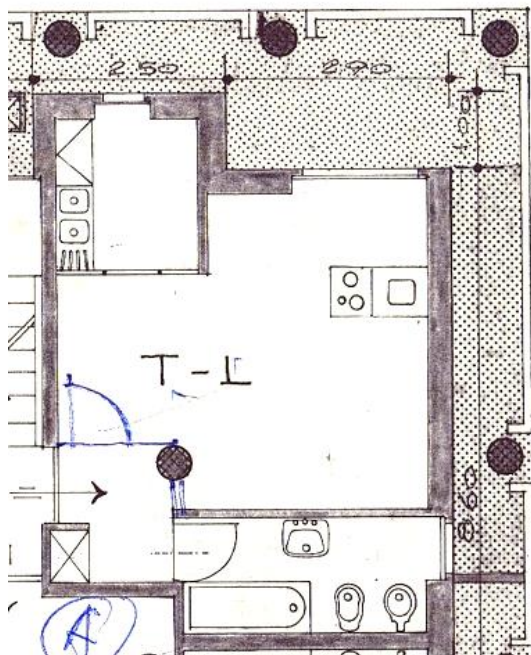
Licenza edilizia **441/72 prot. 273/71** e **varianti 1973-1-30273** e **1983-1-120086**.

L'istanza di licenza di abitazione n. **1983-2-10059** non è stata rilasciata in quanto sono state rilevate opere difformi dal progetto approvato (cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terreno, mancata esecuzione della scala aperta esterna verso l'unità immobiliare 14 e costruzione di terrazzo invece di balcone verso l'unità immobiliare 20) per le quali il Comune ha richiesto di presentare una variante che tuttavia non risulta essere stata depositata.

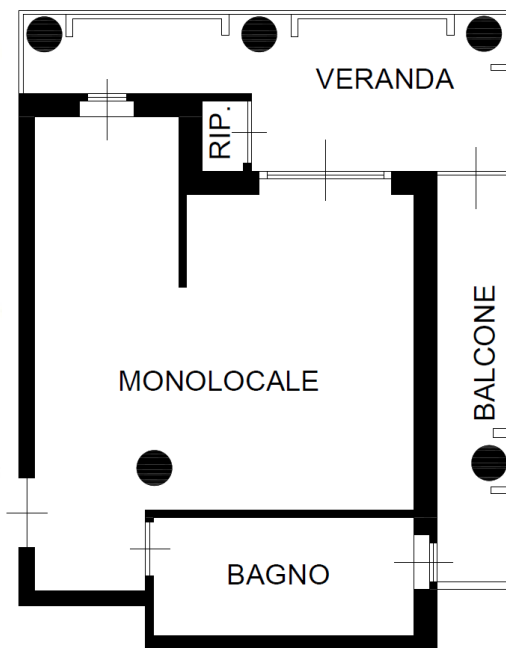
Relativamente all'appartamento in oggetto non sono state presentate pratiche.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con gli elaborati depositati presso gli uffici comunali, si rilevano le seguenti difformità:

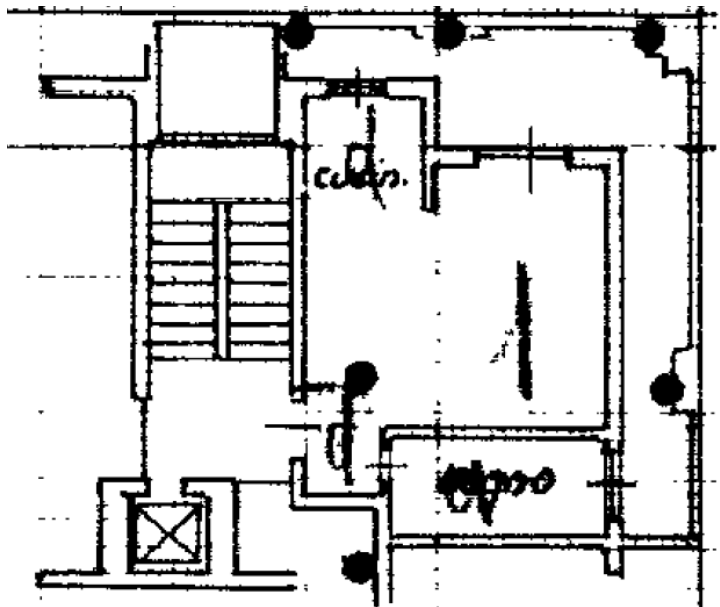
- non è stato realizzato il piccolo ripostiglio previsto in prossimità dell'ingresso;
- l'antibagno risulta rappresentato in planimetria (con annotazione manuale), ma allo stato attuale non è presente;
- sul balcone è stato realizzato un ampliamento mediante la chiusura parziale dello stesso, con creazione di un piccolo locale a uso ripostiglio, configurando un aumento di volume;
- è presente una veranda di circa 10 mq non risultante negli elaborati grafici autorizzati.



Estratto progetto originario



Rilievo dello stato dei luoghi



Planimetria catastale

Dalla documentazione progettuale esaminata emerge inoltre che il **piano cantine** risulta privo di compartimentazioni interne atte a individuare e delimitare le singole unità di pertinenza.

Pertanto, allo stato attuale, tale configurazione non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto non consente l'identificazione puntuale delle singole cantine né la verifica della loro rispondenza al progetto assentito.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Torino l'immobile fa parte dell'area normativa R1: Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari e in zona urbana consolidata mista con indice di edificabilità fondiario di 0.60 mq/mq.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1: 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta ricadere in: Parte Piana: Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico, dal momento che la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare le tolleranze esecutive dalle difformità minori.

Per contro, l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma,

avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto influente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o di tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è **commerciabile** in quanto è stato realizzato con Licenza edilizia 441/72 prot. 273/71 e varianti 1973-1-30273 e 1983-1-120086.

Tuttavia, si evidenzia la presenza di una difformità urbanistico-edilizia consistente in un **incremento volumetrico** pari a circa 2 m³, realizzato in assenza di idoneo titolo abilitativo, intervento che avrebbe richiesto il rilascio di Permesso di Costruire.

Ai fini della sanabilità, l'intervento risulta subordinato alla verifica della conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'opera, ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001. In assenza dei suddetti presupposti, l'opera dovrà ritenersi non sanabile e pertanto soggetta a rimessa in pristino.

Si rileva, inoltre, che analoghi interventi risultano presenti su più unità del fabbricato; tale circostanza, tuttavia, non costituisce elemento di legittimazione urbanistica, dovendosi comunque verificare la conformità edilizia del singolo intervento.

Le difformità riscontrate all'interno dell'unità immobiliare, consistenti nella **diversa distribuzione degli spazi** rispetto alla planimetria depositata – in particolare per la mancata realizzazione del ripostiglio in ingresso e la difforme configurazione dell'antibagno – risultano riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria e, pertanto, regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, quale CILA tardiva, ai sensi del D.P.R. 380/2001. Si precisa che la realizzazione dell'antibagno è comunque necessaria per il rispetto della normativa igienico-sanitaria.

Per quanto attiene alla **veranda** oggetto di esame, si rileva che, secondo la normativa vigente del Comune di Torino, la realizzazione di tali opere risulta ammissibile anche in deroga agli indici di edificabilità previsti dal Piano, a condizione che venga presentato un progetto unitario al quale devono uniformarsi tutte le successive chiusure.

Nel caso in oggetto, il progetto unitario non è stato predisposto, pertanto le opere realizzate risultano difformi rispetto alle disposizioni urbanistiche e, quindi, soggette a provvedimenti sanzionatori, fino alla demolizione delle stesse.

Per sanare la realizzazione, dopo l'approvazione del Progetto Unitario, se la veranda già esistente risultasse conforme a tale progetto, sarà necessario regolarizzare la sua costruzione con una SCIA in sanatoria - procedura prevista dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01.

Come è più probabile, nel caso in cui la veranda in oggetto non sia conforme al progetto tipo, la stessa dovrà essere rimossa ed eventualmente ricostruita previa presentazione di una pratica S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del T.U.E.

Pertanto, si ritiene che la strada più veloce ed economica per eliminare l'abuso edilizio sia quella di rimuovere la veranda.

Riguardo alle difformità del **piano cantine** si evidenzia che la regolarizzazione delle suddette non può essere riferita alla singola unità immobiliare, bensì deve essere affrontata a livello complessivo dell'intero piano cantine, configurandosi come intervento di carattere condominiale.

Ne consegue che l'eventuale procedura di sanatoria dovrà essere promossa unitariamente dal condominio, in quanto riguardante parti comuni e una distribuzione interna non ancora definita nel progetto autorizzato.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale **non è conforme** in quanto non vengono rappresentati la veranda e il ripostiglio esterno.

8.2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

BENI IN TORINO, VIA NEGARVILLE 31/D
APPARTAMENTO con CANTINA
DI CUI AL PUNTO 1

Appartamento con cantina a Torino facente parte del fabbricato di civile abitazione sito in via Celeste Negarville n. 31, scala D, con una superficie commerciale di circa 36 mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (***)

L'appartamento, distinto con numero 366 e colorato in giallo sulla pianta del regolamento di condominio depositato con atto notaio Marocco in data 02/07/1975 rep. 30672, registrato a Torino il 14/07/1975 al n. 19235; è sito al piano sesto (settimo fuori terra) ed è composto da una camera, servizi e balcone.

Il locale cantina, al piano sotterraneo, è distinto con il numero 44 nella pianta del relativo piano allegata al succitato citato atto.

Identificazione catastale:

- **foglio 1473, particella 60, sub. 17**, via Negarville Celeste n. 31 – scala D, piani S1-6, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq 36, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 31, rendita catastale 222,08€

intestato a:

*** nata in Perù il 19/10/1965, Cod. fisc. ***, proprietà 1/1

Coerenze appartamento: cortile comune a due lati, appartamento 365, pianerottolo e vano scala comuni.

Coerenze cantina: cantina 45, corridoio comune, cantina 43 e terrapieno

L'intero edificio si sviluppa su 7 piani fuori terra e 1 piano interrato. Fabbricato costruito nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



L'immobile è ubicato nel quartiere Mirafiori Sud di Torino, area periferica a sud-ovest del centro

cittadino sviluppatasi prevalentemente nel secondo dopoguerra con finalità residenziali di edilizia economica e popolare. Il contesto urbanistico è caratterizzato da fabbricati multipiano realizzati tra gli anni '60 e '80, con tipologie in linea e presenza di spazi condominiali e aree destinate a parcheggio.

La zona presenta una dotazione sufficiente di servizi di prima necessità, tra cui esercizi commerciali di vicinato, scuole e trasporto pubblico, risultando nel complesso discretamente servita e accessibile. Sotto il profilo qualitativo, il contesto evidenzia condizioni eterogenee, con immobili generalmente datati e in stato manutentivo variabile, inseriti in un ambito socioeconomico medio-basso.

Nel complesso, l'area si configura come periferia urbana consolidata a prevalente destinazione residenziale, con livelli di vivibilità adeguati ai servizi presenti e interessata da gradualmente interventi di riqualificazione urbana.

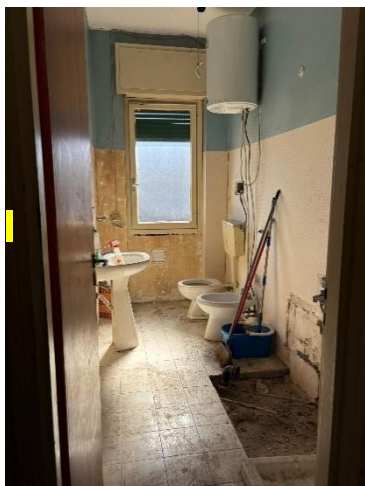
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è sito in via Negarville n 31. Il fabbricato è inserito all'interno di un vasto complesso residenziale la cui costruzione risale all'inizio degli anni '70 del Novecento, è elevato a sette piani fuori terra destinati ad appartamenti e comprende un piano interrato destinato a cantine.

Il fabbricato, di tipologia medio-economica, presenta struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti perimetrali in mattoni forati a cassa vuota, copertura a falde con manto in tegole. Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e dispone di ascensore. Le facciate sono rivestite principalmente in piastrelle di clinker di colore blu. I pianerottoli sono pavimentati a piastrelle e i gradini delle scale sono rivestiti in linoleum. Lo stato manutentivo esterno appare complessivamente discreto, pur evidenziando segni di vetustà coerenti con l'epoca di costruzione, in particolare sulle parti in calcestruzzo e sugli elementi accessori dei balconi. L'edificio è inserito in area verde condominiale con presenza di alberature, che contribuiscono alla qualità ambientale del contesto.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano sesto (settimo fuori terra) ed è composto di un unico vano, oltre a bagno e ampio balcone, in parte verandato. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e sistema oscurante ad avvolgibile in plastica. La porta interna del bagno è in tamburato impiallacciato effetto legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno murale elettrico collocato in bagno. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, le pareti sono tinteggiate nel vano principale, rivestite in materiale vinilico in bagno, mentre nell'area destinata ad angolo cottura le pareti risultano interessate dalla rimozione di precedente rivestimento murale in materiale vinilico. Si precisa che tale rimozione è stata eseguita in modo incompleto, lasciando diffuse tracce di collante e superfici irregolari.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare deve ritenersi pessimo: il bagno e l'angolo cottura si presentano in condizioni di degrado, con finiture rimosse o incomplete, impianti dismessi e superfici murarie non idonee all'uso. La vasca da bagno è stata rimossa e non più posizionata. L'impianto elettrico appare vetusto, con presenza di apparecchiature da incasso prive di protezione e componenti a vista, non conformi agli standard attuali e da ritenersi presumibilmente non funzionanti o comunque da verificare integralmente. L'insieme delle condizioni rilevate rende necessari interventi edilizi significativi di ripristino e riqualificazione.



bagno



angolo cottura



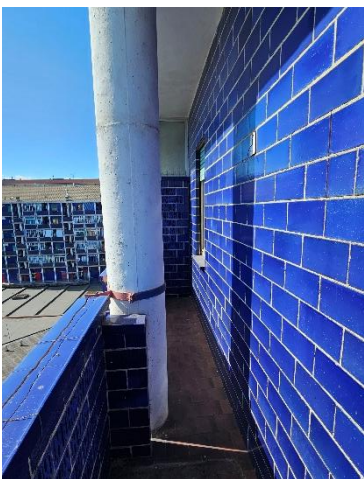
vano unico



veranda – finestra angolo cottura



ripostiglio esterno



balcone



veranda

CONSISTENZA

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

descrizione	consistenza	indice		commerciale
Superficie principale	34	100%	=	34,00
Balcone, veranda e rip. est.	15	35%	=	5,25
Cantina	5	25%	=	1,13
Totale arrotondato	54			40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: TORINO (L219)

Fascia: Periferica

Zona: MIRAFIORI SUD

Codice zona: D6

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	5,1	7,6
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2300	L	7	10,5
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1550	L	6,8	10,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	1050	L	4,6	6,9
Box	NORMALE	620	920	L	3,7	5,5
Posti auto coperti	NORMALE	520	780	L	3,2	4,8
Posti auto scoperti	NORMALE	380	570	L	2,4	3,6

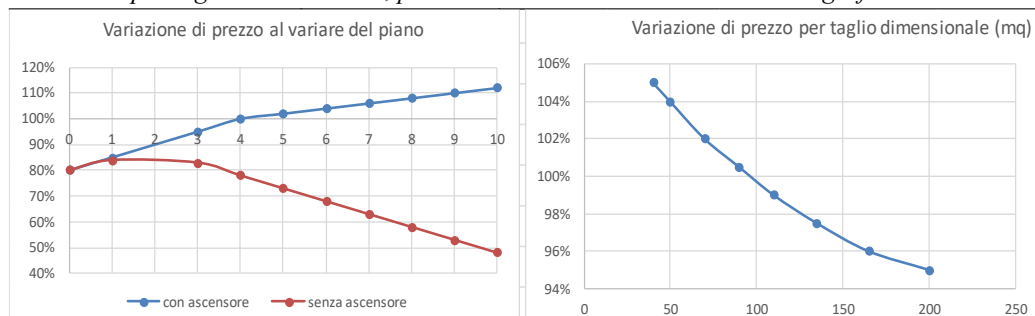
Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA					
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)					
Parametri	Immobile da stimare	1	2	3	4
Prezzo	-	€ 54.000	€ 85.000	€ 39.500	€ 59.000
Superficie commerciale	40	50	75	30	50
Coefficiente qualità fabbricato	0,3	0,5	0,3	0,3	0,3
Coefficiente stato di manutenzione	0	0,6	0,7	0,7	0,5
Piano	6	5	3	3	3
Ascensore (si=1; no=0)	1	1	1	1	1
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO					
Parametri	Note	1	2	3	4
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 1.080	€ 1.133	€ 1.317	€ 1.180
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	€ 15	€ 46	-€ 24	€ 17
Adeguamento per qualità fabbricato	15%	-€ 32	€ 0	€ 0	€ 0
Adeguamento per stato manutentivo	30%	-€ 194	-€ 238	-€ 277	-€ 177
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	€ 22	€ 102	€ 119	€ 106
Ulteriori adeguamenti eventuali	Elementi particolari	€ 20	€ 10	€ 10	-€ 80
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 911	€ 1.053	€ 1.145	€ 1.046
Media	€/mq	€ 1.039,00			
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-15%	€ 883,00			
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 880,00			

Si precisa che:

- Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.
- Variazione per taglio dimensionale, piano e ascensore secondo le curve dei grafici



- La riga "ulteriori adeguamenti eventuali" si riferisce a specifiche peculiarità dell'immobile, quali: assenza o ampia presenza di balconi, unica aria, particolare panoramicità, unica vista interno cortile, piano attico, ecc. da valutare di volta in volta.

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 880 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 40 mq circa.

Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 880 euro/mq * 40 mq = euro 35.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 35.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Immobiliare.it.

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
1	Appartamento con cantina	40 mq	-	€ 35.200,00	€ 35.200,00
				€ 35.200,00	€ 35.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità : **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento. Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

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: **€ 3.020,00**

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

€ 27.180,00

data 06/05/2026

l'esperto estimatore
ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo



Elenco allegati:

1. Scheda riassuntiva
2. Fotografie
3. Documentazione catastale
4. Atto di provenienza
5. Regolamento e spese condominiali
6. Ispezioni ipotecarie
7. Documentazione edilizia
8. Annunci immobiliari
9. Trasmissione perizia al creditore procedente