



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

389/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mauro Barotto

CF: BRTMRA58R29H355F

con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 43

telefono: 0121322598

email: studio.barotto@tin.it

PEC: mauro.barotto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 389/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO VIA MONTE ROSA 88, quartiere Barriera di Milano per la quota di:

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

L'appartamento oggetto di pignoramento (Esecuzioni Immobiliari n. 389/2025 e n. 676/2025 riunite) è situato al piano quarto (quinto fuori terra) del fabbricato di civile abitazione in Torino, via Monte Rosa, 88-90, entrostante ad area di mq.330, distinta al Catasto Terreni al Foglio 1146 particella n. 128, ed è composto da ingresso-disimpegno, camera, cucinino e tinello, servizio igienico e due balconi, oltre a cantina al piano sotterraneo, come indicato nelle piante dei relativi piani allegate all'atto a rogito notaio Gregorio BORGIO di Torino del 09/11/1954, repertorio n. 15246/10962, registrato a Torino il 27/11/1954 al n. 9862/831 (Allegato I della presente) e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e con osservanza di ogni condizione e clausola riportate nell'atto a rogito notaio Bruno BAGLIO di Torino in data 25 marzo 1972, rep. n. 26.123/4.635, registrato a Torino il 13 aprile 1972 al n. 13.353.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto (5°p.f.t.), scala A, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1146 particella 128 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa 88, piano: 4° (5° p.f.t.) , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione modifica identificativo del 22/06/2006 Pratica n. TO0270623

Coerenze: da nord in senso orario, altra unità, vano scala comune, cortile comune, condominio via Monte Rosa 86 e via Monte Rosa, per l'appartamento al quarto piano e locale condominiale, disimpegno cantine, altra cantina e terrapieno di via Monte Rosa, per la cantina al piano sotterraneo

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.337,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00



Data di conclusione della relazione:

30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 _ opzione cedolare secca, stipulato il 01/08/2020, con scadenza il 31/07/2028, registrato il 07/08/2020 a Moncalieri ai nn. 003555 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 4.200,00 euro annui.

Al momento del sopralluogo l'appartamento oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra CONOSCENTI Luisa, Carta d'Identità n. CA93122FO rilasciata il 26/11/2019 dal Comune di Torino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla visura effettuata in data 28/01/2026 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano variazioni successive alla data del primo pignoramento.

In merito agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., considerato che l'immobile è situato nel Comune di Torino, da ricerche effettuate dallo scrivente presso lo specifico Ufficio della Regione Piemonte, Commissariato per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, si dà atto che con l'istanza n. 67.4.1 del 12.01.31 in risposta alla Circolare 20 del dicembre 1930, la Città di Torino comunica che *nel territorio di questo Comune non esistono beni attualmente o in passato oggetto di uso civico.*

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente all'immobile pignorato, non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio),

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**, iscritta il 28/01/2016 a Torino 1 ai nn. 2590/367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo a rogito notaio Alessia SIBILLE in data 19/01/2016, rep. 13802/11440.

Importo ipoteca: 96.000,00.

Importo capitale: 48.000,00.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare in Torino, via Monte Rosa, 88, censita al



Catasto Fabbricati al Foglio 1146 n. 128 subalterno 12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Genova ai nn. 5460 di repertorio, trascritta il 10/06/2025 a TORINO 1 ai nn. 25265/19115, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare in Torino, via Monte Rosa, 88, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1146 n. 128 subalterno 12

pignoramento, stipulata il 28/09/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Ivrea ai nn. 5543 di repertorio, trascritta il 02/10/2025 a Torino 1 ai nn. 42270/31708, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare in Torino, via Monte Rosa, 88, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1146 n. 128 subalterno 12

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: €. 2.060,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 105,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 5.870,00

Millesimi condominiali: 28

Ulteriori avvertenze:

Da indagini eseguite, non risulta reperibile il Regolamento Condominiale, del quale fanno riferimento i rogiti di provenienza, omettendone l'identificativo, dell'unità pignorata e di altre unità del condominio e del quale non ne risulta in possesso neppure l'Amministratore pro-tempore sig. Antonio GARRUTO di Torino.

L'Attestato di Prestazione Energetica riferito all'appartamento in oggetto, depositato presso il SIPEE della Regione Piemonte, risulta scaduto il 28/03/2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/01/2016), con atto stipulato il 19/01/2016 a firma di notaio Alessia SIBILLE ai nn. 13801/11439 di repertorio, registrato il 28/01/2016 a Torino 2 ai nn. 1907, trascritto il 28/01/2016 a Torino 1 ai nn. 2589/1799.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare in Torino, via Monte Rosa, 88, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1146 n. 128 subalterno 12

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1972 fino al 11/01/2013), con atto stipulato il 25/03/1972 a firma di notaio Bruno BOAGLIO ai nn.



26123/4635 di repertorio, registrato il 03/04/1972 a Torino ai nn. 13353, trascritto il 03/04/1972 a Torino 3 ai nn. 19642/14948.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare in Torino, via Monte Rosa, 88, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1146 n. 128 subalterno 12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 11/01/2013 fino al 04/04/2014), registrato il 10/07/2013 a Rivoli ai nn. 1480/9990, trascritto il 13/09/2013 a Torino 1 ai nn. 31256/22244.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare in Torino, via Monte Rosa, 88, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1146 n. 128 subalterno 12.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Torino 1 in data 11/04/2014 ai nn. 11716/9010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2014 fino al 19/01/2016), con atto stipulato il 04/04/2014 a firma di notaio Alessia SIBILLE ai nn. 10745/8830 di repertorio, registrato il 11/04/2014 a Torino 2 ai nn. 3849, trascritto il 11/04/2014 a Torino 1 ai nn. 11715/9009.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare in Torino, via Monte Rosa, 88, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1146 n. 128 subalterno 12

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio **N. 907**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio a 5 piani fuori terra più un piano arretrato, presentata il 01/01/1956 con il n. 1956 1 10250 di protocollo, rilasciata il 12/11/1956 con il n. 907 di protocollo, agibilità del 07/10/1958 con il n. 888 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in Torino, via Monte Rosa, 88-90

S.C.I.A in Sanatoria **N. 11983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria opere interne ed esterne, presentata il 09/12/2024 con il n. 2024 9 11983 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in Torino, via Monte Rosa, 88-90

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 - Area Residenza R3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Riferimenti normativi Artt. 4 - 8 e 12 N.T.A.

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

. Il titolo è riferito solamente al Unità immobiliare in Torino, via Monte Rosa, 88, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1146 n. 128 subalterno 12.

Tipi di interventi consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: vigente)



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare in Torino, via Monte Rosa, 88, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1146 n. 128 subalterno 12

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione tramezzo interno (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Variazione Catastale con modello Docfa ver. 4.00.5

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

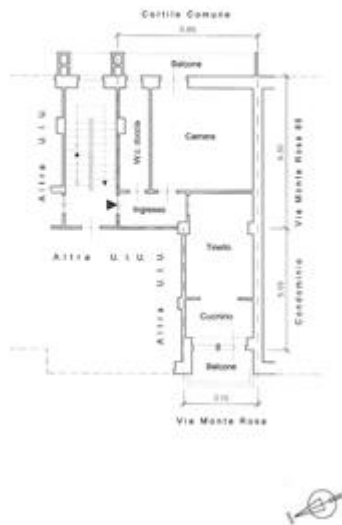
Costi di regolarizzazione:

- redazione ed inoltro Denuncia di Variazione degli atti catastali modello Docfa versione 4.00.5 e versamento Tributi: €1.000,00

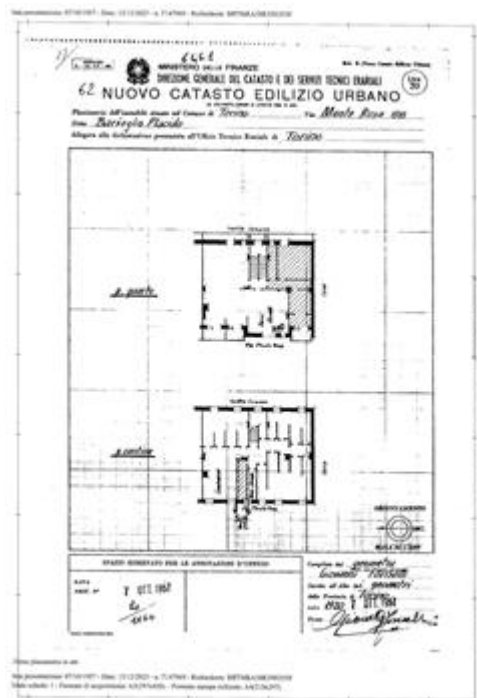
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare in Torino, via Monte Rosa, 88, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1146 n. 128 subalterno 12

PIANTA PIANO QUARTO (5° P.F.T.) (H=3,00)
Scala 1:100



Planimetria stato di fatto appartamento



Planimetria catastale attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare in Torino, via Monte Rosa, 88, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1146 n. 128 subalterno 12

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare in Torino, via Monte Rosa, 88, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1146 n. 128 subalterno 12

BENI IN TORINO VIA MONTE ROSA 88, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA MONTE ROSA 88, quartiere Barriera di Milano per la quota di:

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

L'appartamento oggetto di pignoramento (Esecuzioni Immobiliari n. 389/2025 e n. 676/2025 riunite) è situato al piano quarto (quinto fuori terra) del fabbricato di civile abitazione in Torino, via Monte Rosa, 88-90, entrostante ad area di mq.330, distinta al Catasto Terreni al Foglio 1146 particella n. 128, ed è composto da ingresso-disimpegno, camera, cucinino e tinello, servizio igienico e due balconi, oltre a cantina al piano sotterraneo, come indicato nelle piante dei relativi piani allegate all'atto a rogito notaio Gregorio BORGIO di Torino del 09/11/1954, repertorio n. 15246/10962, registrato a Torino il 27/11/1954 al n. 9862/831 (Allegato I della presente) e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e con osservanza di ogni condizione e clausola riportate nell'atto a rogito notaio Bruno BAGLIO di Torino in data 25 marzo 1972, rep. n. 26.123/4.635, registrato a Torino il 13 aprile 1972 al n. 13.353.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto (5°p.f.t.), scala A, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1146 particella 128 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa 88, piano: 4° (5° p.f.t.) , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione modifica identificativo del 22/06/2006 Pratica n. TO0270623
Coerenze: da nord in senso orario, altra unità, vano scala comune, cortile comune, condominio via Monte Rosa 86 e via Monte Rosa, per l'appartamento al quarto piano e locale condominiale, disimpegno cantine, altra cantina e terrapieno di via Monte Rosa, per la cantina al piano sotterraneo

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Ospedale San Giovanni Bosco, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parrocchia Maria Regina della Pace.





Parrocchia Maria Regina della Pace

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media superiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 5 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 3 Km

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, copertura con orditura in legno, manto in tegole di laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni e rivestimenti esterni in intonaco a calce, balconi in cemento armato con parapetto in muratura, verso via Monte Grappa e con ringhiere in ferro a barre verticali verso il cortile interno, serramenti esterni in legno con avvolgibili e portoncino di ingresso in alluminio vetrato, pavimentazione atrio di accesso in marmette di graniglia e scale condominiali con pedate in lastre di marmo, è dotato di ascensore (solo per aventi diritto) ed impianti citofoni, antenna e di riscaldamento centralizzati e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui ed è stato recentemente oggetto di opere di ristrutturazione e consolidamento alla



copertura e di efficientamento energetico (involucro e impianto di riscaldamento).

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta tramezzi in mattoni, rivestimento pareti ad intonaco di tipo civile con piastrelle di ceramica nei servizi igienici ed in cucina, pavimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato a specchiatura cieca, elementi radianti in acciaio, apparecchi sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio cromato ed è dotato di boiler scaldacqua elettrico e non ha diritto all'uso dell'ascensore di recente impianto. La cantina al piano sotterraneo presenta pareti in mattoni intonacati, pavimentazione in battuto di cemento e porta di accesso in legno.



prospetto dell'edificio verso via Monte Rosa



prospetto dell'edificio verso cortile interno



camera da letto dell'appartamento



tinello e cucinino dell'appartamento

CLASSE ENERGETICA:





[118,3774 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2014 208614 0012 registrata in data 30/03/2014

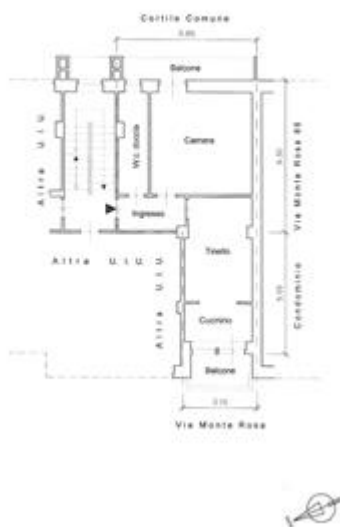
CONSISTENZA:

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*

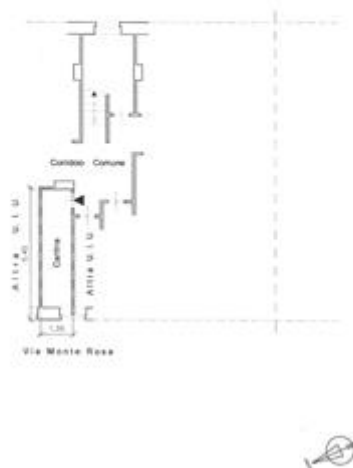
descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

PIANTA PIANO QUARTO (5° P.F.T.) (H.m. 3,00)
Scala 1:100



Planimetria scala 1:100 _appartamento al piano 4° (5° p.f.t.)

PIANTA PIANO INTERRATO (H.m. = m. 2,75)
Scala 1:100



Planimetria scala 1:100 _cantina al piano sotterraneo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/06/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento al piano 5° di ingresso, cucina, due camere e servizi oltre a cantina al p.S.

Indirizzo: via Monte Rosa, 88

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie: 0



Prezzo: 40.000,00 pari a 588,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento al piano 1° di ingresso, cucina, camera, bagno e due balconi, oltre a cantina al p.S.

Indirizzo: via Monte Rosa, 90

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 37.000,00 pari a 770,83 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione e sopraelevazione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 750,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda dei locali dell'alloggio, per un terzo la superficie dei balconi e per un quarto quella della cantina al piano sotterraneo e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$\text{mq.} [(5,85 \times 6,30) + (3,10 \times 5,05) + [(5,40 \times 1,00) + (2,30 \times 1,50)] \times 1/3 + (1,35 \times 5,45) \times 1/4]$
 $= \text{mq.} 57,29 = \text{mq.} 57,00$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

$\text{mq.} 57,00 \times \text{€./mq.} 750,00 = \text{€.} 42.750,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	42.750,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.750,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.750,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del territorio di Torino, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.



Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per comune e per Fasce (centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare.it, Osservatoriofiaiptorino.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	42.750,00	42.750,00
				42.750,00 €	42.750,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione: **€. 6.412,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.337,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: **€. 1.766,88**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 623,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -52,37**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.000,00**

data 30/01/2026

il tecnico incaricato
Mauro Barotto

