



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

792/2025

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa IVANA PEILA

CUSTODE:
IFIR PIEMONTE SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Geom. Emanuela MALERBA

CF: MLRMNL74C57L219K
con studio in TORINO (TO) CORSO RE UMBERTO n. 146
telefono: 01119710118
email: emanuela.malerba@laborando.it
PEC: emanuela.malerba@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 792/2025

LOTTO 1

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

A appartamento a TORINO Via Salbertrand 58, quartiere Parella, della superficie commerciale di **53,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è situata

-- al piano quarto (5° f.t.) alloggio composto da ingresso, una camera, cucina e servizio, due balconi, alle coerenze da nord in senso orario: via Passo del Brennero, casa di via Passo del Brennero n. 9 , cortile, vano scala e alloggio numero "2". Unità distinta con il numero "1" nella pianta compresa nella planimetria allegata all'atto deposito di Regolamento di condominio,

La pavimentazione dei locali è in graniglia, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, con apertura a scomparsa per le due camere e a battente per il bagno. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo protetti da serrande.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie) presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. L'angolo cottura è dotato di rivestimento in ceramica per un'altezza pari a 180 cm. La caldaia (posta esternamente sul balcone) è a servizio della sola produzione di acqua calda.

Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è di tipo semi blindato con telaio in legno.

Altezza interna dei locali è di 295 cm. L'immobile è in buono stato di conservazione. Il balcone che affaccia sul cortile necessita di un intervento di pulizia approfondita.

-- al piano interrato (S1): un vano ad uso cantina distinto con il numero 19 (diciannove) alle seguenti coerenze: corridoio comune, vano scale, cantina numero "2" cortile e cantina numero "18".

La pavimentazione del locale è in battuto, le pareti sono allo stato grezzo (muratura a vista), la porta di ingresso è in legno. Altezza interna di 290 cm.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dello stabile condominiale sito in Via Salbertrand n. 58, elevato a cinque piani fuori terra, e un piano interrato ad uso cantine. L'edificio ha struttura portante e tamponamenti in murature, la facciata principale è in paramano ad eccezione della porzione sino al primo piano che risulta intonacata. I balconi sono aggettanti con soletta in muratura e laterizio e parapetto in muratura. Il portone pedonale posto al civico 58 è in legno, lo stesso è completo di dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione dello stabile è buono e lo stesso dispone di ascensore, l'unità oggetto di pignoramento non gode al momento di tale servizio; sarà facoltà dell'aggiudicatario chiedere l'attivazione del servizio previo pagamento della quota dovuta. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale al 1939.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1172 particella 689 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Salbertrand, piano: 4 - s1, intestato a



*** DATO OSCURATO *** , derivante da vedi note

identificativo catastale F 1149 N. 278 sub 4 derivante dal F. 69 N. 721 sub 55 (variazione del 09/11/2015)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.868,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.868,44
Data di conclusione della relazione:	25/05/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A seguito di richiesta di accesso forzoso in data 19 marzo la scrivente ha eseguito il sopralluogo (così come autorizzato dal Giudice in data 26 febbraio 2026) alla presenza del funzionario IVG e dell'esecutato.

Si è pertanto accertato che l'immobile risultava nella disponibilità del debitore esecutato, libero da persone, non abitato dall'esecutato né da terzi, e con diversi arredi presenti all'interno. Le chiavi dell'abitazione sono ancora nella disponibilità del debitore.

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

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

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*.



4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA (cfr. allegato 5):

4.2.1 Iscrizioni:

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 20/11/2007 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 133426/110 di repertorio, iscritta il 23/11/2007 a Torino 1 ai nn. 67214/15339, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** derivante da Cartella Esattoriale.

Importo ipoteca: 21.312,94.

Importo capitale: 10.656,47.

La formalità è riferita solamente a Foglio 69 particella 721 sub. 55 ora F. 1172 part. 689 sub 55.

11/04/2008 cancellazione totale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/11/2025 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 25610 di repertorio, trascritta il 02/12/2025 a Torino 1 ai nn. 52699/39519, a favore di Condominio Via Salbertrand 58, contro *** DATO OSCURATO *** derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2.5. Oneri di cancellazione

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

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 538,32

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 9.675,00

Millesimi condominiali: 43

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio situato in Torino via Salbertrand civico 58 (indicato come Via SALABERTANO n. 58) di cui è parte l'immobile pignorato, è disciplinato dal **Regolamento di Condominio** con atto *** DATO OSCURATO *** allegati B e C, dell'atto atto rep. 2752/1216 del 01/09/1956 registrato a Chieri il 14/09/1956 al n. 2514 vol.148 con correlativo impegno di proporzionale concorso alle spese generali condominiali. In base al suddetto regolamento di condominio all'immobile pignorato spettano 43/1000 43 e 113 relativamente alle spese di riscaldamento.

Si precisa che nella vendita degli immobili oggetto di pignoramento è compresa pro-quota la comproprietà delle parti dell'intero stabile considerate comuni, indivisibili ed inalienabili dalla legge.



COME RIFERITO DALL'AMM.RE PROTEMPORE DEL CONDOMINIO LE SPESE DI
GESTIONE INSOLUTE E SCADUTE SONO:

- preventivo gestione ordinaria (esercizio 01/10/2025-30/09/2026) € 3.495,00;
- preventivo gestione riscaldamento (esercizio 2025/2026) € 6.080,00;
- preventivo piano di rientro (ammanco cassa) € 100,00;

NON ANCORA SCADUTE:

- preventivo gestione ordinaria (esercizio 01/10/2025-30/09/2026) € 130,00;
- preventivo piano di rientro (ammanco cassa) € 170,00

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (punto 2 del quesito):

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/2 nuda Proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1988), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di *** DATO OSCURATO ***ai nn. 29698/4475 di repertorio, trascritto il 24/07/1998 a Torino 1 ai nn. 20684/13502.
Immobile identificato al C.F Foglio 69 part. 721 sub 55 ORA Foglio 1172 part. 689 sub 55

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2007), con atto stipulato il 24/05/2007 a firma di *** DATO OSCURATO ***ai nn. 65179/28447 di repertorio, registrato il 07/06/2007 a Torino ai nn. 12191, trascritto il 13/06/2007 a Torino 1 ai nn. 18131/31357.
Immobile identificato al C.F Foglio 69 part. 721 sub 55 ORA Foglio 1172 part. 689 sub 55

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2014), con atto stipulato il 04/04/2014 a firma di *** DATO OSCURATO ***ai nn. 71183/32823 di repertorio, trascritto il 18/04/2014 a Torino 1 ai nn. 12355/9477.
atto che consolidata la piena proprietà - immobile identificato al C.F Foglio 1172 part. 689 sub 55

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/2 Usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1988 fino al 03/04/2014), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di *** DATO OSCURATO ***ai nn. 29698/4475 di repertorio, trascritto il 24/07/1998 a Torino 1 ai nn. 20684/13502.
Immobile identificato al C.F Foglio 69 part. 721 sub 55 ORA Foglio 1172 part. 689 sub 55

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1988 fino al 23/05/2007), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di *** DATO OSCURATO ***ai nn. 29698/4475 di repertorio, trascritto il 24/07/1998 a Torino 1 ai nn. 20684/13502

*** DATO OSCURATO ***per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998 fino al 03/04/2014), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di *** DATO OSCURATO ***ai nn. 29698/4472 di repertorio, trascritto il 24/07/1998 a Torino 1 ai nn. 20684/13502.
Immobile identificato al C.F Foglio 69 part. 721 sub 55 ORA Foglio 1172 part. 689 sub 55



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

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **1938/1/10505**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Progetto casa di abitazione, presentata il 01/01/1938 con il n. 1938/1/10505 di protocollo, rilasciata il 31/12/1938 con il n. 607 di protocollo.

Indirizzo dell'immobile Via Salabertano ang. Via Passo del Brennero

Permesso di costruire N. **1939/1/10029**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Progetto di sopraelevazione, presentata il 01/01/1939, rilasciata il 04/05/1939 con il n. 126 di protocollo.

Indirizzo dell'immobile Via Salabertano ang. Via Passo del Brennero

Scia Art. 22 -1 N. **2019/9/11840**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Installazione ascensore interno scale, presentata il 04/06/2019 con il n. 2019/9/11840 di protocollo, rilasciata il 20/06/2019 con il n. 2019/9/11840 di protocollo.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG approvato DGR 41/21259 del 29/7/97 - Variante parziale 15 del 24/09/09 - e modif. 16 del 30/04/15 e varianti approvati il 30/06/2025, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) Art. 12 Residenza R2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ (punto 8 del quesito):

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento alla pratica protocollo n. 1939/1/10029 : nella pianta (dei piani superiori) si è rilevata una diversa conformazione del balcone verso cortile (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

-- Qualora l'opera risulti riconducibile alla costruzione originaria del fabbricato (parziale difformità dal titolo edilizio), il professionista incaricato dovrà predisporre apposita attestazione ai sensi del DPR 445/2000 e istanza ai sensi del art. 36 bis comma 5 lettera A del Dpr. 380/01 comprendente una relazione tecnica asseverata attestante che alla data della costruzione non era necessario il deposito strutturale. Sarà soggetta a sanzione amministrativa pari al 5% di un terzo del computo metrico, moltiplicato per due.

-- Nel caso non fosse possibile ricondurre l'opera alla costruzione del fabbricato l'istanza edilizia sarà da predisporre secondo l'art. 36 (accertamento di conformità -PDC in sanatoria); Sarà soggetta alla medesima sanzione amministrativa e dovrà essere integrata da una relazione strutturale del costo indicativo di circa € 900,00 da sommare agli oneri sotto indicati.

Sarà in ogni caso necessario acquisire il nulla osta dell'amministratore condominiale.

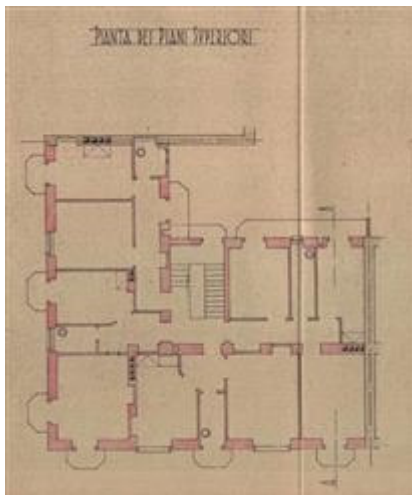
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi presunti di regolarizzazione:



- onorario professionista - istanza edilizia in sanatoria: €2.100,00
- sanzione amministrativa: €516,00
- diritti di segreteria: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni nel secondo caso tempo indeterminato



Stralcio tavola P.C. 1939/1/10029

PIANO QUARTO (5 f.t.) H: 2.95 m



Stato di fatto



8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale agli atti

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il sistema georiferito SIPEE Regione Piemonte è emerso che l'immobile pignorato non è provvisto dell'attestazione di prestazione energetica in corso di validità

BENI IN TORINO VIA SALBERTRAND 58, QUARTIERE PARELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Salbertrand 58, quartiere Parella, della superficie commerciale di **53,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è situata

-- al piano quarto (5° f.t.) alloggio composto da ingresso, una camera, cucina e servizio, due balconi, alle coerenze da nord in senso orario: via Passo del Brennero, casa di via Passo del Brennero n. 9 , cortile, vano scala e alloggio numero "2". Unità distinta con il numero "1" nella pianta compresa nella planimetria allegata all'atto deposito di Regolamento di condominio,

La pavimentazione dei locali è in graniglia, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, con apertura a scomparsa per le due camere e a battente per il

bagno. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo protetti da serrande.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie) presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. L'angolo cottura è dotato di rivestimento in ceramica per un'altezza pari a 180 cm. La caldaia (posta esternamente sul balcone) è a servizio della sola produzione di acqua calda.

Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è di tipo semi blindato con telaio in legno.

Altezza interna dei locali è di 295 cm. L'immobile è in buono stato di conservazione. Il balcone che affaccia sul cortile necessita di un intervento di pulizia approfondita.

-- al piano interrato (S1): un vano ad uso cantina distinto con il numero 19 (diciannove) alle seguenti coerenze: corridoio comune, vano scale, cantina numero "2" cortile e cantina numero "18".

La pavimentazione del locale è in battuto, le pareti sono allo stato grezzo (muratura a vista), la porta di ingresso è in legno. Altezza interna di 290 cm.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dello stabile condominiale sito in Via Salbertrand n. 58, elevato a cinque piani fuori terra, e un piano interrato ad uso cantine. L'edificio ha struttura portante e tamponamenti in murature, la facciata principale è in paramano ad eccezione della porzione sino al primo piano che risulta intonacata. I balconi sono aggettanti con soletta in muratura e laterizio e parapetto in muratura. Il portone pedonale posto al civico 58 è in legno, lo stesso è completo di dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione dello stabile è buono e lo stesso dispone di ascensore, l'unità oggetto di pignoramento non gode al momento di tale servizio; sarà facoltà dell'aggiudicatario chiedere l'attivazione del servizio previo pagamento della quota dovuta. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale al 1939.

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

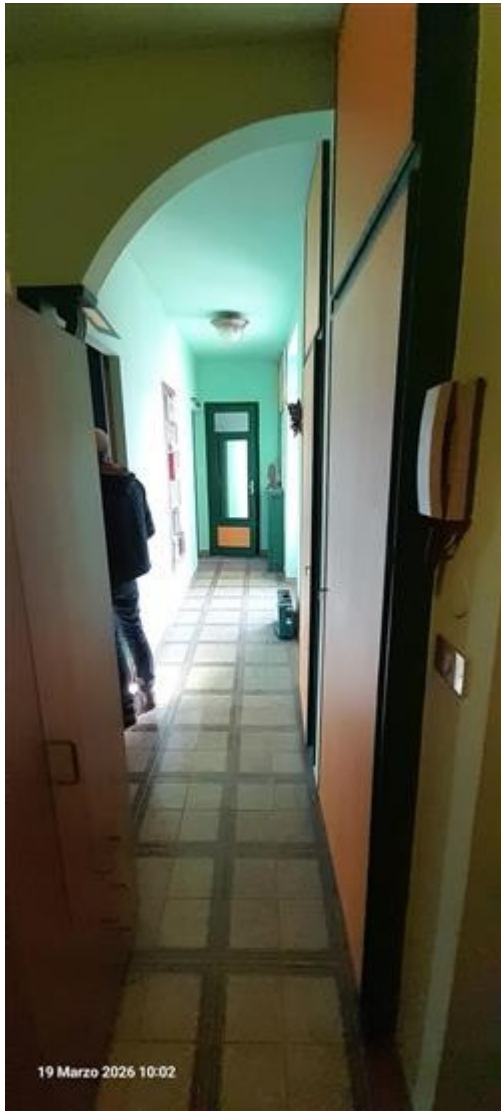
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 295 cm.

Identificazione catastale:

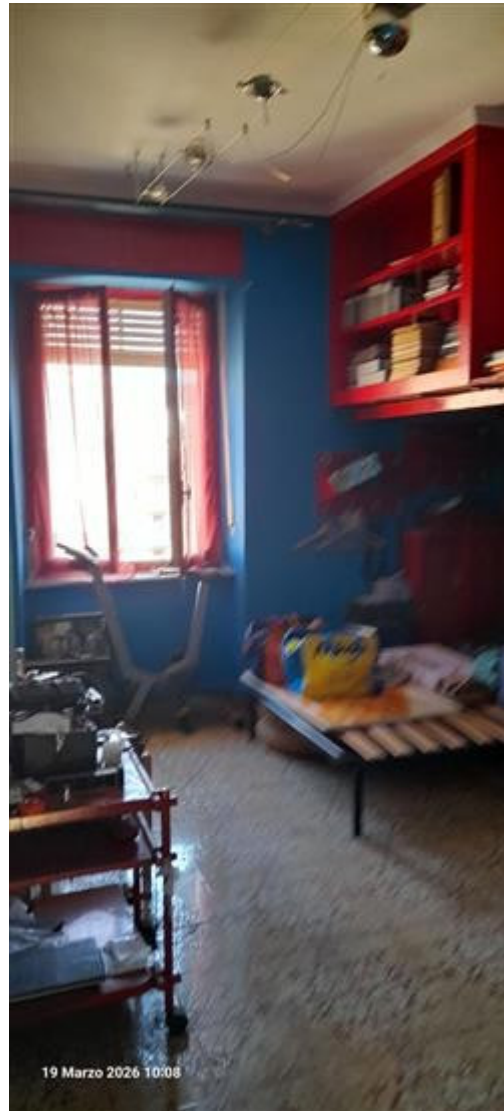
- foglio 1172 particella 689 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Salbertrand, piano: 4 - s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da vedi note
identificativo catastale F 1149 N. 278 sub 4 derivante dal F. 69 N. 721 sub 55 (variazione del 09/11/2015)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.





vista ingresso-corridoio



camera





cucina



bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





individuazione unità _geoportale



Prospetto facciata lato interno cortile



Prospetto facciata lato strada

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 7km
metropolitana distante 600 mt

eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

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	50,00	x	100 %	=	50,00
balconi	7,35	x	20 %	=	1,47
cantina	7,60	x	25 %	=	1,90
Totale:	64,95				53,37



Planimetria catastale agli atti _ TO0111954del 02/04/2014

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2026

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Appartamento al piano primo composto da ingresso è living sul soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, due balconi oltre cantina. Il bagno è completo di tutti i sanitari e box doccia.

Indirizzo: Via Salbertrand 77

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 1.788,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2026

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Piano 1° - L'accesso all'immobile è sul disimpegno, è composta da soggiorno e cucinino, camera da letto matrimoniale e bagno, oltre cantina

Indirizzo: Corso Bernardo Telesio n. 82

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.711,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2025

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Appartamento al piano primo composta da disimpegno, tinello con cucinino, camera da letto, bagno e due balconi e inclusa la cantina

Indirizzo: Via Carrera n. 56

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.780,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	93.000,00	89.000,00	89.000,00
Consistenza	53,37	52,00	52,00	50,00
Data [mesi]	0	5,00	0,00	6,00
Prezzo unitario	-	1.788,46	1.711,54	1.780,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.711,54	1.711,54	1.711,54

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		93.000,00	89.000,00	89.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		2.344,81	2.344,81	5.767,88,77
Prezzo corretto		95.344,81	91.344,81	94.767,88



Valore corpo (media dei prezzi corretti): **93.819,17**
 Divergenza: 4,20% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,37 x 1.757,90 = **93.819,12**

DECURTAZIONE ED ADEGUAMENTO DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento valori OMI	-13.134,68

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.684,44**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.684,44**

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare Torino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,37	0,00	80.684,44	80.684,44
				80.684,44 €	80.684,44 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.816,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.868,44**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.868,44

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

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati in Torino, Via Salbertrand n. 58 non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377,378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

data 25/05/2026

il tecnico incaricato
Geom. Emanuela MALERBA

1. Perizia privacy;
2. Planimetria catastale agli atti e storica;
3. Visura catastale;
4. Documentazione fotografica;
5. Aggiornamento formalità ipotecarie;
6. Rendiconti condominiali – Regolamento di condominio;
7. Atti di provenienza;
8. Stralcio pratica 1938/1/10505;
9. Stralcio pratica 1939/1/10029;
10. Stralcio pratica 2019/9/11840;
11. Quotazioni OMI;
12. Estratto Urbanistico;
13. Certificato di residenza

