TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

831/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

CREDITORE INTERVENUTO

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa SABRINA GAMBINO

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

DATO OSCURATO

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 831/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Mario Crimi, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
Locali facenti parte della casa di civile abitazione sita in Torino, via Mario Crimi 1-3-3bis, edificata a 7 piani fuori terra di cui gli ultimi due arretrati, con un piano sotterraneo di cantine, e precisamente:

> **al piano secondo (terzo fuori terra)**, alloggio composto di ingresso, ripostiglio, gabinetto con bagno, due camere, tinello con cucinino, con accesso da via Mario Crimi 1, coerenti: a nordest vano scala, vano ascensore, e alloggio 6 del piano, a sudest via Mario Crimi e per tratto interno vano ascensore, a sud via Mario Crimi e condominio di via Verolengo 158, a ovest condominio di via Verolengo 158, a nord cortile, a nordovest vano scala e per tratto alloggio 6 del piano;
>
> **al piano sotterraneo**, un vano di cantina, distinto con il numero 39, coerenti: a notte sottosuolo cortile, a levante cantina 38 e corridoio comune, a giorno e ponente condominio di via Verolengo 158.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, terzo fuori terra, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

> foglio 1122 particella 350 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 825,04 Euro, indirizzo catastale: VIA CRIMI MARIO n. 1 piano: S1-1, intestato a ***DATO OSCURATO***.

La visura catastale è prodotta come Allegato 2 alla presente relazione

La planimetria catastale è prodotta come Allegato 3 alla presente relazione

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**85,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 113.252,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 113.252,00**
Data della valutazione:	**24/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato nel possesso del debitore esecutato, proprietario dell'immobile, che risulta senza fissa dimora con residenza fittizia in Torino, via della Casa Comunale 1 (cfr Allegato 1)

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate U.T. Torino 1 è emerso quanto segue: "*in riferimento all'istanza inviata il 15/06/2026 di cui all'oggetto, si informa che in Anagrafe Tributaria in capo a ***DATO OSCURATO*** NON risultano registrati atti privati di locazione o di comodato in qualità di DANTE CAUSA"* (cfr Allegato 15)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco delle formalità è dedotto dalla documentazione ipocatastale agli atti e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in data 12/06/2026 e 15/06/2026. L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 4 alla presente relazione

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

i**poteca volontaria**, stipulata il 03/08/1988 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 8061/2787 di repertorio, iscritta il 04/08/1988 a Torino 1 ai nn. 27818/5090, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro Soggetto esecutato per il CESPITE A) derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca (in Lire): £ 140.000.00.
Importo capitale (in Lire): £ 70.000.000
Durata ipoteca: 7.
La formalità è riferita solamente a: Immobile oggetto di perizia ed altri immobili.
La cancellazione avverrà parzialmente in quanto sono presenti altri immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 15/11/2021 a firma di Ufficiali giudiziari di Torino ai nn. 3248/2021 di repertorio, trascritta il 17/11/2021 a Torino 1 ai nn. 49417/36259, a favore di creditore procedente, contro soggetto esecutato, derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di perizia.
La cancellazione avverrà completamente.

L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 4 alla presente relazione
Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
I costi di cancellazione indicativi (valutati al momento di redazione della perizia), al netto delle spese professionali, per le trascrizioni sono pari a: Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni: imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore fra il valore complessivo dell'ipoteca e quello del prezzo di aggiudicazione con importo minimo € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.020,00**
	+ € 355,00 risc.
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 1.000,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.176,00**
	+ € 628,00 risc.
Millesimi condominiali:	**31**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

Vedi ulteriori avvertenze

La dichiarazione dell'Amministratore pro-tempore è prodotta come Allegato 10 alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. (cfr allegato 9) non appaiono particolari vincoli a meno di quanto di seguito indicato:

" - lo stabile di via Crimi 1-3-3bis è gravato dalla servitù di passaggio della fognatura nera proveniente dallo stabile di via Verolengo 158 (omissis)

– lo stabile di via Verolengo 158 è gravato dalla servitù di passaggio delle tubazioni di trasporto delle acque bianche provenienti dallo stabile di via Crimi 1-3-3bis (omissis);

- è vietato collocare casse o vasi di fiori o piante sui balconi e finestre, se non muniti di riparo fisso che ne impedisca la caduta e se non incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio (omissis);

– è vietato suonare, cantare, o comunque fare rumori molesti dalle ore 23 alle ore 8 del mattino successivo;

- è vietato occupare i locali di proprietà ed uso comune.

E' pure vietato occupare ed ingombrare il cortile e gli androncini se non per il tempo strettamente necessario per il carico e lo scarico delle merci e nel cortile per il rifacimento dei materassi. Nel cortile è vietato il gioco dei bimbi come pure è vietato lasciare i medesimi per le scale, androncini o altri luoghi di proprietà comune (omissis)

– è vietato costituire depositi di materiali infiammabili od esplosivi nei locali delle cantine ovvero costituire depositi di materiali che diano luogo a cattive esalazioni o comunque possano arrecare danno o molestia, o pregiudicare la salubrità del caseggiato;

– è vietato depositare materiali sui balconi e stendere biancheria nella facciata verso via;

– la facciata verso cortile e le avvolgibili dovranno essere sempre con tinta uniforme: (omissis)

– le tende esterne verso via devono essere in armonia architettonica; (omissis)

Il Regolamento di Condominio è prodotto come Allegato 9 alla presente relazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di Accettazione tacita di eredità con atto giudiziario del 23/11/2023 autorità emittente Tribunale Ordinario di Torino n. 2202/2023 di repertorio, trascritto il 15/02/2024 a Torino1 ai nn. 6163/4864 per successione di ***DATO OSCURATO*** deceduto il 09/04/2007.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO in forza di atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 24/02/1959 registrato a Torino il 12 marzo 1959 al n. 19048, trascritto a Torino 3 il 26/03/1959 ai nn. 9215/7628

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **1241 del 11/10/1957**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di Realizzazione casa a 5 piani fuori terra, presentata il 01/01/1957, prot. 1957-1-10641;

Licenza edilizia 1320 del 29/10/1959, intestata a ***DATO OSCURATO***, per Variante al progetto, presentata il 05/01/1959, prot. 1959-1-210002

Agibilità n. 321 del 26/09/1960 intestata a ***DATO OSCURATO*** prot. 1960-2-040027. Il certificato di agibilità è prodotto come Allegato 6 alla presente relazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – ZONA /AREA NORMATIVA: Zona urbana consolidata residenziale mista 1.00 (1.00) – Misto M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa. 35 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purchè compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1). A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

I tipi di intervento consentiti sono:

Completamento f1

Completamento f2

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Nuovo impianto

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia d1

Ristrutturazione edilizia d2

Ristrutturazione edilizia d3

Ristrutturazione edilizia d4

Ristrutturazione urbanistica

Sostituzione edilizia

VARIANTE GEOLOGICA: parte piana: Classe di stabilità I(P). Classe di stabilità I Parte piana - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018.

Normativa relativa alla classe I Per quanto concerne la classe I si richiamano le norme generali da applicare su tutto il territorio comunale. In caso di intervento in aree classificate in classe I, ma confinanti con le fasce di rispetto della rete idrica, sarà necessario una verifica puntuale dello stato di fatto (condizioni geomorfologiche e idrauliche locali) in corrispondenza del confine e di tale stato di fatto dovrà essere riferito nelle relazioni tecniche e progettuali.

L'Estratto Urbanistico relativo al bene in oggetto è prodotto come Allegato 5 alla presente relazione

7.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Dalla verifica effettuata dalla sottoscritta CTU in data 15 giugno 2026 sul portale SIPEE della regione Piemonte, non risulta presente alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile di cui trattasi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

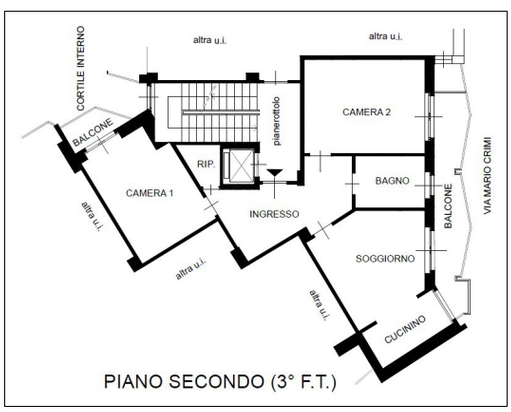
1 - L'altezza interna dei locali risulta inferiore a quanto indicato nel progetto depositato.

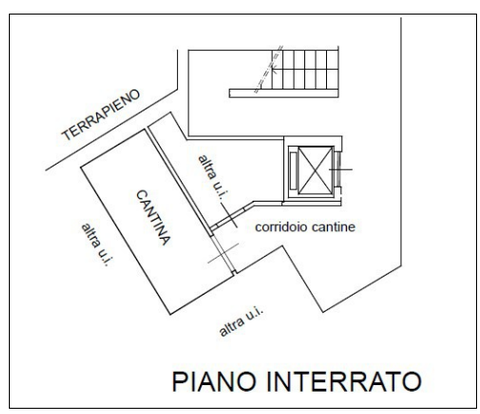
2 – Sulla facciata di via Crimi, nella sporgenza prospiciente via Verolengo in corrispondenza dei balconi di altre unità immobiliari, sono presenti aperture non previste in progetto.

3 - Interno abitazione: le dimensioni interne dei locali sono parzialmente differenti da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001).

Le difformità di cui al punto 1 e 2 coinvolgono l'intero stabile anche a livello strutturale, pertanto non possono essere regolarizzate dal singolo proprietario ma dall'intero condominio, previa approvazione dell'assemblea condominiale e, in merito all'altezza dei piani, previa verifica strutturale. In assenza di tali verifiche non è possibile accertare la sanabilità delle opere. Le difformità di cui al punto 3 sono regolarizzabili mediante: procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aeroilluminanti. a) È prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri;
L'immobile risulta **non conforme e parzialmente regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

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





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: si riscontra una inesattezza nell'indicazione del piano di ubicazione dell'immobile, in quanto nella visura catastale, a partire dal 03/06/2015, il piano dell'immobile è cambiato da piano secondo a piano primo. La CTU scrivente fa presente che nell'atto di acquisto del bene (atto ultraventennale citato al capitolo 6.2 della presente relazione) l'appartamento è indicato al piano secondo (terzo fuori terra), ubicazione che corrisponde a quanto riscontrato sui luoghi (cfr paragrafo 8.4). La CTU segnala inoltre che, al momento della redazione della presente perizia, l'intestatario catastale dell'immobile risulta ancora ***DATO OSCURATO*** anziché ***DATO OSCURATO***

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Si riscontra una difformità nell'indicazione del piano di ubicazione dell'appartamento sulla visura catastale, per variazione del 03/06/2015 – codifica piano incoerente – Piano S1-1. Dall'atto di acquisto ultraventennale dell'immobile (vedi paragrafo 6.2) esaminato dalla CTU scrivente in data 03/04/2024 presso il Servizio di Pubblicità immobiliare Torino 3, trascrizione del 26/03/1959 ai nn. 9215/7628, l'immobile risulta ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), così come indicato nella descrizione di cui all'ipoteca volontaria iscritta a Torino 1 il 4 agosto 1988 ai nn. 27818/5090, prodotta in atti dal procedente, verificata dalla scrivente CTU e allegata alla presente relazione come Allegato 4; l'ubicazione al piano secondo è stata altresì confermata nel corso del sopralluogo occorso in data 14 maggio 2026 alla presenza del debitore esecutato. Si fa presente inoltre che fino alla data del 03/06/2015 l'indicazione catastale del piano dell'appartamento era coerente con l'atto di acquisto (piano secondo, cfr Allegato 2).

BENE IN TORINO VIA MARIO CRIMI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TORINO via Mario Crimi 1, della superficie commerciale approssimativamente pari a **85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
In comune di Torino via Mario Crimi 1-3-3bis, locali facenti parte della casa di civile abitazione edificata a 7 piani fuori terra di cui gli ultimi due arretrati, con un piano sotterraneo di cantine, e precisamente:

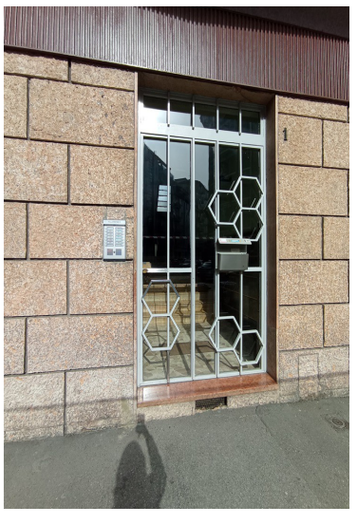
al piano secondo (terzo fuori terra), alloggio composto di ingresso, ripostiglio, gabinetto con bagno, due camere, tinello con cucinino, con accesso da via Mario Crimi 1, coerenti: a nordest vano scala, vano ascensore, e alloggio 6 del piano, a sudest via Mario Crimi e per tratto interno vano ascensore, a sud via Mario Crimi e condominio di via Verolengo 158, a ovest condominio di via Verolengo 158, a nord cortile, a nordovest vano scala e per tratto alloggio 6 del piano;

al piano sotterraneo, un vano di cantina, distinto con il numero 39, coerenti: a notte sottosuolo cortile, a levante cantina 38 e corridoio comune, a giorno e ponente condominio di via Verolengo 158.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, terzo fuori terra, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

foglio 1122 particella 350 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 825,04 Euro, indirizzo catastale: VIA CRIMI MARIO 1 Piano S1-1, intestato a ***DATO OSCURATO*** (mentre il proprietario risulta ***DATO OSCURATO*** per successione)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona urbana, provvista di collegamenti stradali verso tutte le direzioni (cfr foto 1,4,5,6), è servita da mezzi pubblici di superficie; lo stabile si trova nelle immediate vicinanze di corso Potenza

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Breve	eccellente
tangenziale distante Breve	eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	buono
luminosità:	buono

panoramicità: buono

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: pessimo

servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla planimetria dell'immobile (cfr allegato 7) ed alla relazione fotografica con immagini in formato jpg (cfr allegato 8). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 14 maggio 2026 fra le ore 10,40 e le ore 11,00.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Torino in via Mario Crimi 1 (cfr foto 1).

L'edificio condominiale si sviluppa a 7 piani fuori terra più piano interrato ove sono ubicate le cantine, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, al piano terreno sono ubicati esercizi commerciali (cfr foto 2).
L'accesso allo stabile avviene da via Crimi 1 tramite portone pedonale in metallo e vetro, presso il quale è posizionata la pulsantiera dell'impianto citofonico con i campanelli (cfr foto 7).
L'androne condominiale presenta pavimentazione in materiale lapideo, pareti parzialmente rivestite in marmo, intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato (cfr foto 8,9,10).
Le scale condominiali sono rivestite in materiale lapideo, con parapetto metallico (cfr foto 9)
E' presente l'ascensore (cfr foto 9)
Il cortile interno ha accesso dalla scala condominiale (cfr foto 20) e presenta pavimentazione in battuto di cemento (cfr foto 25,26)

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

ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano secondo (terzo fuori terra). L'appartamento è stato trovato in pessimo stato di manutenzione, ingombro di oggetti e indumenti, in quantità tale da ostruire l'accesso ai vari locali. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo condominiale tramite portoncino in legno (cfr foto 10, 11).

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

- ingresso (cfr foto 12,13,14);
- camera da letto con balcone verso cortile (cfr foto 18);
- camera da letto con balcone su via Crimi (cfr foto 19);
- bagno con i seguenti apparecchi: lavabo, wc, vasca (cfr foto 15 e 16);
- soggiorno con cucinino (cfr foto 17)
- ripostiglio.

Sono presenti due balconi:

- su cortile interno, con accesso dalla camera da letto (cfr foto 18, 27);
- su via con accesso dalla camera da letto e dal soggiorno (cfr foto 19, 17, 3).

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nel locale bagno in cui sono parzialmente piastrellate.

I pavimenti sono in piastrelle.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

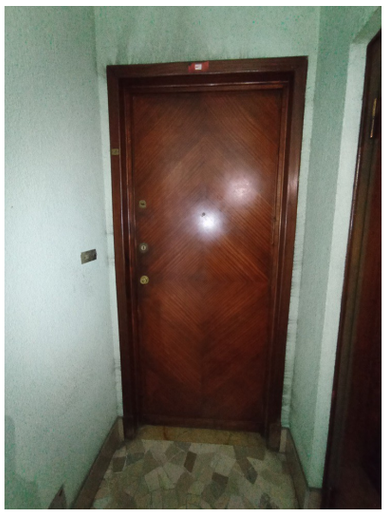
L'impianto di riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori e radiatori dotati di valvole termostatiche.

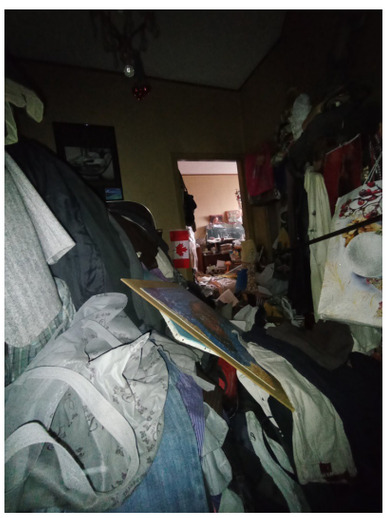
Le finestre sono con vetro singolo.

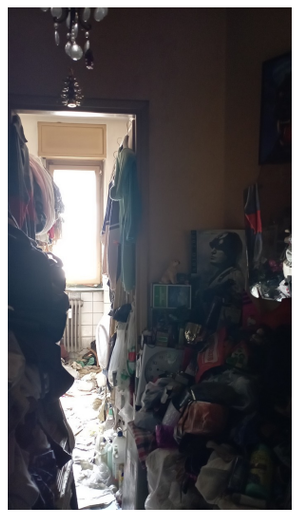
Lo stato di conservazione generale dell'alloggio risulta pessimo, anche in ragione delle condizioni di forte accumulo di oggetti riscontrate al momento del sopralluogo.

CANTINA

La cantina è posta al piano interrato con accesso da scale condominiali. Per accedere al corridoio comune è necessario superare una porta provvista di serratura (cfr foto 21); il corridoio d'accesso alle cantine è privo di intonaco (cfr foto 22). La cantina è provvista di porta in legno con catenella e lucchetto, contraddistinta con il numero 39 (cfr foto 23), la stessa, al momento del sopralluogo, si è presentata contenente materiale vario (cfr foto 24).







CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio e cantina	85	x	100 %	=	85
Totale:	**85**				**85**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 68 m^2. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 85 m^2.

Valore da quotazioni immobiliari

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

- Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari - Comune di TORINO; fascia/zona: Periferica MADONNA DI CAMPAGNA; codice zona: D10; tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: residenziale; Valore 2° semestre 2025 per abitazioni di tipo civile stato conservativo normale; si è ritenuto opportuno utilizzare il valore medio fra il valore massimo ed il valore minimo pari a €/m^2 1.550,00 (cfr Allegato 11);

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

- finiture civili =1,00
- manutenzione scadente = 0,95
- ascensore presente 2° piano= 1,00
- Servizi igienici singolo per 2 camere = 0,95
- riscaldamento con contabilizzatore = 1,05
- infissi esterni: tapparelle = 1,00
- serramenti con vetro singolo = 0,98
- spazi comuni cortile =1,02
- esposizione ordinaria = 1,00

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 0,94725
Il coefficiente globale viene applicato al valore medio determinato al paragrafo precedente, pari a €/m^2 1.550,00, ottenendo un valore ragguagliato pari a €/m^2 1.468,23.

Valori confrontabili

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

Di seguito la tabella relativa agli immobili confrontabili:

Confrontabile 1. Posizione: Via Verolengo 161 Torino - Piano: 3 - Ascensore: sì - bagni: 1 - stato manutentivo: ottimo-ristrutturato - superficie: 110 m^2 - richiesta: € 160.000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,8 - coefficiente di posizione: 1- valore ragguagliato € 1.163,64. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 12 alla presente relazione;

Confrontabile 2. Posizione: Via Forlì 77 Torino - Piano: 5 - Ascensore: si - bagni: 1 - stato manutentivo: ottimo-ristrutturato - superficie: 72 m^2 - richiesta: € 126.000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,8 - coefficiente di posizione: 1 - valore ragguagliato €1.433,33 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 13 alla presente relazione;

Confrontabile 3. Posizione: Via Verolengo 165 Torino - Piano: terreno - bagni: 1 - stato manutentivo: ottimo-ristrutturato - superficie: 50 m^2 - richiesta: € 89.000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,8 - coefficiente di posizione: 1,05 - valore ragguagliato € 1.495,20. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 14 alla presente relazione;

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad €/m2 1.364,06. Al valore così ottenuto si detrae il 2% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m^2 1.336,77.

Il valore medio fra i due precedentemente calcolati è pari a € (1.468,23+ 1.336,77)/2 = € 1.402,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,00	x	1.402,50	=	**119.212,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 119.212,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 119.212,50**

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento e cantina

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate OMI; agenzie immobiliari: Tempocasa via Val Della Torre 94 Torino, Studio Immobil Point Corso Toscana 114 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	85	0,00	€ 119.212,50	€ 119.212,50
				€ 119.212,50	**€ 119.212,50**

Decurtamento per irregolarità non sanabili = 5% del valore dell'immobile € 5.960,63 (vedi cap .8)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.252,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.252,00**

Data 24/07/2026

il tecnico incaricato

DATO OSCURATO