



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1008/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Silvia Semini



CUSTODE:

IFIR PIEMONTE I.V.G. S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Maria Santangelo

CF: SNTLMR70D46L219K

con studio in TORINO (TO) VIA G.C. CAVALLI 22

telefono: 0119210246

email: laurast.angelo@gmail.com

PEC: laurasantangelo@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 1 di 16





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1008/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO VIA QUITTENGIO 37, quartiere BARRIERA DI MILANO, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di:

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

E' più precisamente costituisce oggetto della presente relazione di stima, la piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituita da un appartamento posto al piano terreno (primo fuori terra) composto da due camere, tinello con cucinino e bagno. Due locali ad uso cantina distinti in planimetria catastale con i numeri 3 e 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 1187 particella 20 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA QUITTENGIO n.37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 20/04/2015 Pratica n. TO0179224 in atti dal 20/04/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 99108.1/2015

Coerenze: Appartamento: cortile comune, stabile di via Quittengo n. 35, altro alloggio del piano, via Quittengo; Cantina n.3 : cantina n.6, corridoio comune, cantina n.14, via Quittengo e proprietà società Sasbre od aventi causa; Cantina n.4: cantina n. 2, corridoio comune, cantina n.10 e cortile.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1927.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.918,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.500,00
Data di conclusione della relazione:	01/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, con scadenza il 31/08/2027, registrato il 30/09/2016 a TORINO 2 DPTO UT ai nn. 7135 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2880,00

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.*

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** attiva, stipulata il 22/10/2004 a firma di Notaio MORANO ALBERTO ai nn. 42521/17126 di repertorio, iscritta il 26/09/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 5815/38160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 190000.

Importo capitale: 95000.

Durata ipoteca: 30.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 1 Numero di registro particolare 10630/48910 del 30/10/2004. Richiedente DOVALUE S.P.A. Indirizzo VIALE DELL'AGRICOLTURA, 7 VERONA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 16052/2024 di repertorio, trascritta il 05/03/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 6519/8610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1: NCUE: Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1187 Particella 20 Subalterno 26, via Quittengo 37, piano T, Zona censuaria 2, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale: 78 mq, Rendita: Euro 313,75..

Si precisa che la sig.ra AMPONSAH Agnes Abena nata ad Accra (Ghana) in data 29/11/1967 risulta attualmente iscritta l'anagrafe degli italiani residenti all'estero (Aire) con il seguente codice fiscale C.F. MPN GSB67S69Z318D mentre all'anagrafe tributaria risulta ancora iscritta con il il cognome del marito e precisamente con il nome OGANI AGNES ABENA AMPONSAH e C.F. GNOGSB67S69Z318P. La formalità grava sulle porzioni immobiliari oggetto del presente rapporto

di valutazione, e sarà oggetto di cancellazione totale. Tale cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Oneri di cancellazione: € 200,00 + € 59,00 (bolli) + € 35,00 (tassa) = € 294,00

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: **€. 1.968,14**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.577,18**

Millesimi condominiali: **82**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Dall'analisi del Regolamento di Condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo, nella sua destinazione originaria, o la trasferibilità del periziando immobile.

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato è dotato di Regolamento di Condominio depositato con atto rogito Notaio Placido ASTORE in data 03/11/1977 rep. n. 76602/12911

Si fa presente che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di Compravendita (dal 22/10/2004), con atto stipulato il 22/10/2004 a firma di Notaio MORANO ALBERTO ai nn. 42520/17125 di repertorio, registrato il 29/10/2004 a Ufficio Torino 3 ai nn. 14779, trascritto il 30/10/2004 a Ufficio di TORINO 1 ai nn. 30394/48909.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCEU : Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1187 Particella 20 Subalterno 26 (già Foglio 48 Particella 232 Subalterno 26), via Quittengo 37, piano T, Zona censuaria: 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani , Dati di superficie: Totale: 78 mq, Totale escluse aree scoperte: 78 mq, Rendita: Euro 313,75..

Contro CARDIA Alessandra (CF CRDLSN49T58C352K) nata a CATANZARO (CZ) il 18/12/1949

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di COMPRAVENDITA (dal 22/10/2004), con atto stipulato il 22/10/2004 a firma di Notaio MORANO Alberto ai nn. 42520/17125 di repertorio, registrato il 29/10/2004 a Ufficio Torino 3 ai nn. 14779, trascritto il 30/10/2004 a Ufficio di TORINO 1 ai nn. 30394/48909.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCEU : Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1187 Particella 20 Subalterno 26 (già Foglio 48 Particella 232 Subalterno 26), via Quittengo 37, piano T,

Zona censuaria: 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani , Dati di superficie: Totale: 78 mq, Totale escluse aree scoperte: 78 mq, Rendita: Euro 313,75..
Contro CARDIA Alessandra (CF CRDLSN49T58C352K) nata a CATANZARO (CZ) il 18/12/1949

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/12/1990 fino al 22/10/2004), con atto stipulato il 28/12/1990 a firma di Notaio SARTO Mario ai nn. 185123/4821 di repertorio, registrato il 10/01/1991 a Ufficio Torino ai nn. 2811, trascritto il 23/01/1991 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 3406/4362.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCEU : Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1187 Particella 20 Subalterno 26 (già Foglio 48 Particella 232 Subalterno 26), via Quittengo 37, piano T, Zona censuaria: 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani , Dati di superficie: Totale: 78 mq, Totale escluse aree scoperte: 78 mq, Rendita: Euro 313,75..

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto generale vitalizio, in forza di DONAZIONE (dal 04/04/1991 fino al 07/10/2004), con atto stipulato il 04/04/1991 a firma di Notaio SARTO Mario ai nn. 191716/4992 di repertorio, registrato il 23/04/1991 a Ufficio di Torino ai nn. 1108, trascritto il 22/04/1991 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 12903/8296.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCEU : Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1187 Particella 20 Subalterno 26 (già Foglio 48 Particella 232 Subalterno 26), via Quittengo 37, piano T, Zona censuaria: 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani , Dati di superficie: Totale: 78 mq, Totale escluse aree scoperte: 78 mq, Rendita: Euro 313,75..

Contro CARDIA Alessandra (CF CRDLSN49T58C352K) nata a CATANZARO (CZ) il 18/12/1949 ANNOTAZIONE presentata il 19/10/2004 Servizio di P.I. di TORINO 1 Registro particolare n. 7509 Registro generale n. 47100 Tipo di atto: 0729 - RISOLUZIONE Atto di risoluzione di donazione a rogito Notaio MORANO Alberto in data 07/10/2004 Rep. N. 42352/17022 registrato al 3° Ufficio delle Entrate di Torino in data 11/10/2004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' AI SENSI DEL N.6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

L'immobile è stato edificato antecedentemente al primo settembre del 1942.

L'art. 9 bis, comma 1 bis del TU recita:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa..omissis...Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventualititoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 739, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO, presentata il 01/01/1927 con il n. 1927 1 651 di protocollo, rilasciata il 14/06/1927 con il n. 739 di protocollo

CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/1985 N. 1987 11 49, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di pensilina e fusione di . 2 unità immobiliari, presentata il 24/02/1987 con il n. 1987 11 49 di protocollo

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata N. 2021 20 12707, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TInteggiatura ringhiere dei balconi sottobalconi , ripristino delle parti ammalorate della facciata [TUE art. 6-bis ***], presentata il 03/06/2021, rilasciata il 11/06/2021 con il n. 2021 20 12707 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambito 9.35 - SCALO VANCHIGLIA EST (Zone Urbane di Trasformazione). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le Zone Urbane di Trasformazione sono aree identificate dal Piano Regolatore Generale (PRG) che necessitano di interventi strategici di rigenerazione e riqualificazione, spesso con destinazioni d'uso che devono essere riconvertite o adeguate. Non sono zone territoriali omogenee standard ma aree che richiedono un'azione urbanistica mirata per la loro trasformazione e miglioramento.

Art. 4 stabilisce le regole e le prescrizioni per le trasformazioni edilizie e urbanistiche, con un riferimento specifico all'Indice di Edificabilità Fondiaria (IF), che indica la massima quantità di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria.

Indice di edificabilità territoriale (I.T.): 0.5 - mq/mq

Norme assetto idrogeologico. 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 che l'area individuata in cartografia: ricade in : - Parte Piana: Classe di stabilità I(P)

Zone non soggette a pericolo di inondazione nè di allagamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I dati dell'immobile risultanti dai documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art.567, c. 2, c.p.c., identificano esattamente l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Scostamenti o lievi difformità che rientrano nelle tolleranze costruttive consentite che non precludono il raggiungimento dello Stato Legittimo, come stabilito dall'articolo 34-bis del DPR 380/01

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione APE: €.150,00



BENI IN TORINO VIA QUITTENG 37, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA QUITTENG 37, quartiere BARRIERA DI MILANO, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di:

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

E' più precisamente costituisce oggetto della presente relazione di stima, la piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituita da un appartamento posto al piano terreno (primo fuori terra) composto da due camere, tinello con cucinino e bagno. Due locali ad uso cantina distinti in planimetria catastale con i numeri 3 e 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 1187 particella 20 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA QUITTENG n.37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 20/04/2015 Pratica n. TO0179224 in atti dal 20/04/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 99108.1/2015

Coerenze: Appartamento: cortile comune, stabile di via Quitteng n. 35, altro alloggio del piano, via Quitteng; Cantina n.3 : cantina n.6, corridoio comune, cantina n.14, via Quitteng e proprietà società Sasbre od aventi causa; Cantina n.4: cantina n. 2, corridoio comune, cantina n.10 e cortile.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1927.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto via Quittengo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto via Quittengo_vista varco di passaggio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto lato cortile

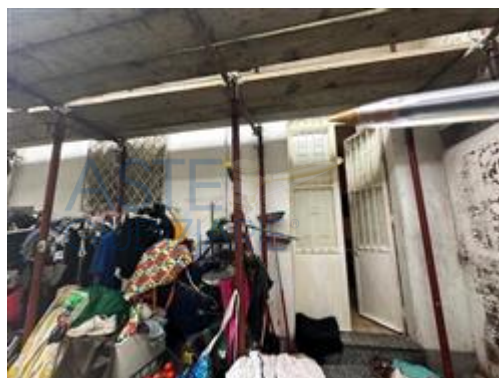


Prospetto lato cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista cortile comune



Vista accesso unità immobiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. 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: Punti di Facilitazione Digitale per l'utilizzo dei servizi digitali della Pubblica Amministrazione e private, come il portale regionale "Torino Facile", MyInps e Salute Piemonte. , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Ettore Fico (MEF) , arte pubblica B. ART , Ex Fabbrica SICME, La Wamar.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista aereofotogrammetrica

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro sportivo
- musei
- negozi al dettaglio
- palestra
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- spazi verde
- ospedale

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

- autobus distante 230 m
- tram distante 1300 m
- ferrovia distante 200 m

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:
DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è posto all'interno della zona Barriera di Milano del Comune di Torino. Ambito urbano di carattere periferico, dal

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da concentrazioni residenziali a carattere economico popolare.

Trattasi di appartamento sito al piano terreno (1° fuori terra) di fabbricato residenziale ubicato a Torino in via Quittengo n.37, all'interno del quartiere Barriera di Milano. Il fabbricato di tipo popolare ad uso civile abitazione si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre ad un piano cantinato ed un piano sottotetto. Il lotto su cui insiste ha una giacitura piana ed una forma geometrica regolare ed è entrostante al terreno distinto alla mappa del catasto terreni al fg. 1187 p 20.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

All'appartamento si accede dal fronte interno del fabbricato tramite un varco di passaggio pedonale-carrabile posto sul fronte strada.

L'unità immobiliare è posta al piano terreno (1 f.t.), ed è risultata composta, al momento del sopralluogo, da due camere, tinello con cucinino e servizi. Al piano interrato sono posti due vani ad uso cantina di pertinenza.

Altezza interna netta locali m 3.00

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione mediocre. L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno

infissi interni: realizzati in legno tamburato

manto di copertura: realizzato in terracotta

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni
pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco
tinteggiato

portone di ingresso: realizzato in ferro e vetro

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica



Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in
opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in muratura

balconi: costruiti in pietra



Degli Impianti:

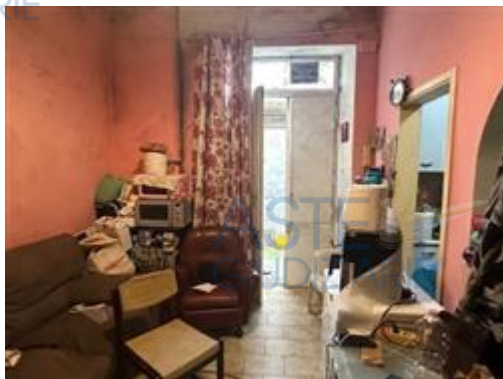
elettrico: sottotraccia conformità: non conforme

idrico:

termico: autonomo i diffusori sono in radiatori
conformità: non conforme



ASTE
GIUDIZIARIE®



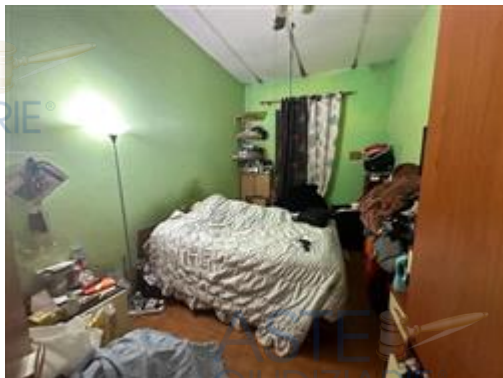
Vista ingresso-tinello

ASTE
GIUDIZIARIE®



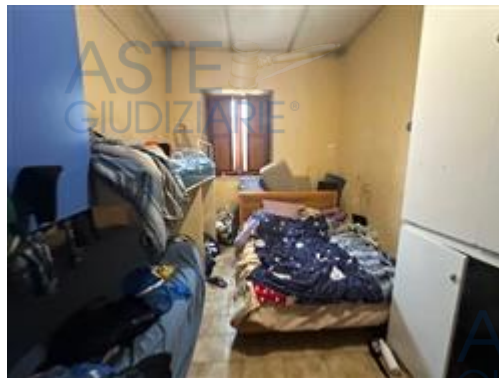
Vista tinello

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista cucinino

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	69,00	x	100 %	=	69,00
Cantine	22,00	x	25 %	=	5,50
Totale:	91,00				74,50

tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 11 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale



Planimetria_calcolo superficie esterna lorda

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Torino Centro

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: via Candia 9, Torino

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 674,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 11 %

Prezzo: 53.400,00 pari a 600,00 Euro/mq

Distanza: 900.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: NUOVA PERGOLESI SRLS

Descrizione: Trilocale

tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 12 di 16



Indirizzo: via Sandro Botticelli 166, Torino

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 43.000,00 pari a 632,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 11 %

Prezzo: 38.270,00 pari a 562,79 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione è quello basato sul Metodo Del Confronto Di Mercato (MCA: Market Comparison Approach). L'MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, in libera vendita e reperiti in zona, con prezzi o canoni noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Dati Agenzia delle Entrate, Anno 2024 Semestre 2), per la tipologia Abitazioni di tipo economico e stato di conservazione normale, invece individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite appunto ad unità immobiliari ordinarie classificate in quella determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Pertanto l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	53.400,00	38.270,00
Consistenza	74,50	89,00	68,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	674,16	632,35
RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO	6,00	6,00	6,00
RISCALDAMENTO AUTONOMO	6,00	6,00	6,00
ASCENSORE	6,00	6,00	6,00
LIVELLO DI PIANO	0,00	0,00	4,00
SERVIZI	1,00	2,00	1,00
STATO MANUTENTIVO	4,00	4,00	4,00
Zona	3,00	6,00	6,00
Qualità	3,00	6,00	6,00

tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 13 di 16





TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,08	-44,50	-31,89
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	562,79	562,79
RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO		2.250,00	2.250,00
RISCALDAMENTO AUTONOMO		3.500,00	3.500,00
ASCENSORE		1.250,00	1.250,00
LIVELLO DI PIANO	1 %	534,00	382,70
SERVIZI		2.500,00	2.500,00
STATO MANUTENTIVO		8.000,00	8.000,00
Zona	2 %	1.068,00	765,40
Qualità	2 %	1.068,00	765,40

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	53.400,00	38.270,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-8.160,51	3.658,16
RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO	0,00	0,00
RISCALDAMENTO AUTONOMO	0,00	0,00
ASCENSORE	0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	0,00	-1.530,80
SERVIZI	-2.500,00	0,00
STATO MANUTENTIVO	0,00	0,00
Zona	-3.204,00	-2.296,20
Qualità	-3.204,00	-2.296,20
Prezzo corretto	36.331,49	35.804,96

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **36.068,22**

Divergenza: $1,45\% < 10\%$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $74,50 \times 484,14 = 36.068,43$

tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 14 di 16



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 36.068,43
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 36.068,43

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il Metodo Del Confronto Di Mercato (MCA: Market Comparison Approach). L'MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, in libera vendita e reperiti in zona, con prezzi o canoni noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Tecnocasa, Gabetti Franchising, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	74,50	0,00	36.068,43	36.068,43
				36.068,43 €	36.068,43 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.918,43



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:

€. 294,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 124,43

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

€. 35.500,00



data 01/10/2025



il tecnico incaricato
Laura Maria Santangelo



tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 16 di 16

