



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1011/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Simona Gambacorta



CUSTODE:

Avv. Rosario Sacca



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Remoto

CF:RMTNDR76D14H355N

con studio in AVIGLIANA (TO) VIA XX SETTEMBRE 60

telefono: 0116276220

fax: 0116276220

email: studio.andrearemoto@gmail.com

PEC: andrea.remoto@geopec.it



tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 1 di 12





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1011/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Leinì 85, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di 77,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Alloggio ubicato al piano 4 (5 f.t.) di stabile di complessivi 6 piani fuori terra avente accesso dalla via Leinì e dotato di ascensore condominiale con partenza dal piano rialzato. L'edificio nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con facciate rivestite in klinker, portone di accesso in ferro e vetro e pavimentazione del vano scala in marmo; lo stabile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Dal vano scale è possibile accedere al cortile condominiale nel quale è ubicato un basso fabbricato ad uso autorimessa al quale si può accedere anche attraverso l'andito carraio con ingresso su via Leinì.

Dal vano scala inoltre si può accedere ai balconcini di proprietà di alcuni appartamenti, così come specificato sul Regolamento di condominio.

Al piano interrato sono presenti i locali cantine e alcuni vani tecnici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 (5 FT), ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 9 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 733,37 Euro, indirizzo catastale: via Leinì n. 85, piano: S1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/03/2007 Pratica n. TO0335415 in atti dal 30/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 29092.17/2007)

Coerenze: Via Verres, altro appartamento del piano, vano scala condominiale/vuoto su cortile condominiale, immobile Foglio 1148 n. 5

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

A.1 **cantina**, composto da 1 vano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,63 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.652,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.880,88



Data di conclusione della relazione:



29/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 28256/2024 di repertorio, trascritta il 15/01/2025 a Torino 1 ai nn. 1411/1111, a favore di *** DATO OSCURATO

***, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario



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:

€. 2.800,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 4.645,00

Millesimi condominiali:

52mm spese

Ulteriori avvertenze:

generali - 80mm
spese ascensore

Dalla lettura dei verbali forniti dall'Amministratore di condominio, risultano ulteriori procedure esecutive nei confronti di altri 3 condomini.

L'edificio è stato costruito in virtù di Convenzione Edilizia Repertorio n.350 del 11/02/1957 con la Città di Torino, nella quale sono stati costituiti alcuni vincoli relativi all'immobile, allegata alla presente.

Per quanto potuto accertare non risultano sussistere i presupposti dell'applicabilità dell'art. 1 commi

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 3 di 12





376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala una discrepanza nelle quote di proprietà indicate nella trascrizione della successione di Amico Rocco, nota numero 26789/19055 del 14/09/2018, dove veniva attribuita la quota di 1/4 alla moglie Carà Maria e la quota di 1/8 rispettivamente ai figli Amico Katia Rita e Toledo Murilo Jose, in luogo delle quote di 1/6 ciascuno. Nella trascrizione dell'atto di accettazione di eredità, nota numero 26788/19054 del 28/06/2018, viene riportata la quota corretta di 1/6, indicata anche nell'elenco dei titoli di provenienza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/05/2015), con atto stipulato il 12/05/2017 a firma di Torino 4 ai nn. 608/9990/17 di repertorio, registrato il 12/05/2017 a Torino 4 ai nn. 608/9990/17, trascritto il 14/09/2018 a Torino 1 ai nn. 36853/26236.

Denuncia di successione di Amico Rocco, devoluta per legge - Atto di accettazione di eredità in data 19/06/2018 - Rogito Notaio Sibille Alessia Rep. 19283/16238 - Trascritto a Torino 1 in data 28/06/2018 numeri 26788/19054. Si segnala una discrepanza nelle quote di proprietà indicate nella trascrizione della successione di Amico Rocco, nota numero 26789/19055 del 14/09/2018, dove veniva attribuita la quota di 1/4 alla moglie Carà Maria e la quota di 1/8 rispettivamente ai figli Amico Katia Rita e Toledo Murilo Jose, in luogo delle quote di 1/6 ciascuno. Nella trascrizione dell'atto di accettazione di eredità, nota numero 26788/19054 del 28/06/2018, viene riportata la quota corretta di 1/6, indicata anche nel presente dettaglio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 07/02/2018), con atto stipulato il 15/06/2018 a firma di Torino 4 ai nn. 39203/88888/18 di repertorio, registrato il 15/06/2018 a Torino 4 ai nn. 39203/88888/18, trascritto il 19/06/2018 a Torino 1 ai nn. 25074/17911.

Denuncia di successione di Carà Maria, devoluta per legge - Atto di accettazione di eredità in data 19/06/2018 - Rogito Notaio Sibille Alessia Rep. 19283/16238 - Trascritto a Torino 1 in data 28/06/2018 numeri 26789/19055

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di permuta (dal 29/06/2021), con atto stipulato il 29/06/2021 a firma di Notaio Poli Capelli Raffaella ai nn. 24389/15969 di repertorio, trascritto il 06/07/2021 a Torino 1 ai nn. 30148/22227

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/1976 fino al 05/05/2015), con atto stipulato il 27/09/1976 a firma di Notaio Picco ai nn. 59441 di repertorio, trascritto il 19/10/1976 a Torino 1 ai nn. 17586/14454

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/1976 fino al 15/06/2018), con atto stipulato il 27/09/1976 a firma di Notaio Picco ai nn. 59441 di repertorio, trascritto il 19/10/1976 a Torino 1 ai nn. 17586/14454

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/05/2015 fino al 29/06/2021), con atto stipulato il 12/05/2017 a firma di Torino 4 ai nn. 608/9990/17 di repertorio, registrato il 12/05/2017 a Torino 4 ai nn. 608/9990/17, trascritto il 14/09/2018 a Torino 1 ai nn. 36853/26236.



Denuncia di successione di Amico Rocco, devoluta per legge - Atto di accettazione di eredità in data 19/06/2018 - Rogito Notaio Sibille Alessia Rep. 19283/16238 - Trascritto a Torino 1 in data 28/06/2018 numeri 26788/19054. Si segnala una discrepanza nelle quote di proprietà indicate nella trascrizione della successione di Amico Rocco, nota numero 26789/19055 del 14/09/2018, dove veniva attribuita la quota di 1/4 alla moglie Carà Maria e la quota di 1/8 rispettivamente ai figli Amico Katia Rita e Toledo Murilo Jose, in luogo delle quote di 1/6 ciascuno. Nella trascrizione dell'atto di accettazione di eredità, nota numero 26788/19054 del 28/06/2018, viene riportata la quota corretta di 1/6, indicata anche nel presente dettaglio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 05/05/2015 fino al 15/06/2018), con atto stipulato il 12/05/2017 a firma di Torino 4 ai nn. 608/9990/17 di repertorio, registrato il 12/05/2017 a Torino 4 ai nn. 608/9990/17, trascritto il 14/09/2018 a Torino 1 ai nn. 36853/26236.

Denuncia di successione di Amico Rocco, devoluta per legge

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 07/02/2018 fino al 29/06/2021), con atto stipulato il 15/06/2018 a firma di Torino 4 ai nn. 39203/88888/18 di repertorio, registrato il 15/06/2018 a Torino 4 ai nn. 39203/88888/18, trascritto il 19/06/2018 a Torino 1 ai nn. 25074/17911.

Denuncia di successione di Carà Maria, devoluta per legge - Atto di accettazione di eredità in data 19/06/2018 - Rogito Notaio Sibille Alessia Rep. 19283/16238 - Trascritto a Torino 1 in data 28/06/2018 numeri 26789/19055

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio N. 462/1957, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di costruzione di fabbricato a cinque piani fuori terra, oltre piano mansardato e basso fabbricato ad uso autorimessa, presentata il 11/08/1955 con il n. 255 di protocollo, rilasciata il 29/03/1957 con il n. 462 di protocollo, agibilità del 05/12/1957 con il n. 371 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - Residenza R3 (Zona di categoria B). Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi NUA, articolo 8 "Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso", punto 3 "Area R3"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune minime discrepanze tra le misure indicate nel progetto e quanto rilevato sul posto, in particolare per quanto riguarda il locale soggiorno, corridoio e camera (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:



- Pratica in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN TORINO VIA LEINÌ 85, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Leinì 85, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **77,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio ubicato al piano 4 (5 f.t.) di stabile di complessivi 6 piani fuori terra avente accesso dalla via Leinì e dotato di ascensore condominiale con partenza dal piano rialzato. L'edificio nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con facciate rivestite in klinker, portone di accesso in ferro e vetro e pavimentazione del vano scala in marmo; lo stabile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Dal vano scale è possibile accedere al cortile condominiale nel quale è ubicato un basso fabbricato ad uso autorimessa al quale si può accedere anche attraverso l'andito carraio con ingresso su via Leinì.

Dal vano scala inoltre si può accedere ai balconcini di proprietà di alcuni appartamenti, così come specificato sul Regolamento di condominio.

Al piano interrato sono presenti i locali cantine e alcuni vani tecnici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 (5 FT), ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 9 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 733,37 Euro, indirizzo catastale: via Leinì n. 85, piano: S1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/03/2007 Pratica n. TO0335415 in atti dal 30/03/2007



VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 29092.17/2007)

Coerenze: Via Verres, altro appartamento del piano, vano scala condominiale/vuoto su cortile condominiale, immobile Foglio 1148 n. 5

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 residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro città di Torino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Punti di facilitazione digitale, fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Quartiere Barriera di Milano - Il quartiere è caratterizzato da un'architettura popolare e industriale, con vecchie fabbriche e palazzine liberty, oltre a opere di arte pubblica, come i murales di Millo..

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
centro sportivo
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
scuola elementare
scuola media inferiore
spazi verde
supermercato
teatro



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt
tram distante 150 mt
superstrada distante 1200 mt
ferrovia distante 1000 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, ubicato al 4 piano (5° f.t.) di stabile di complessivi 6 piani fuori terra. L'immobile affaccia su due arie, un lato verso il cortile condominiale e un lato verso la via Verres; entrambi gli affacci sono dotati di balcone.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia, i rivestimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato e vetro. Il bagno è dotato di box doccia, di wc, di bidet e lavandino, nonché degli impianti di carico e scarico della lavatrice.

L'immobile è dotato di impianto idraulico, gas, elettrico e di riscaldamento centralizzato con termosifoni dotati di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione; il giorno del sopralluogo gli impianti risultavano tutti funzionanti, ma non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli stessi.

Gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro.

Al piano interrato è presente un locale cantina accessibile dal corridoio condominiale, rifinito al grezzo con mattoni a vista e pavimentazione in battuto in cemento.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi reperiti, sebbene siano presenti alcune minime discrepanze su alcune misure, sanabili attraverso la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria.

CLASSE ENERGETICA:



[194.51 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2021 200542 0037 registrata in data 23/04/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	75,50	x	100 %	=	75,50
Balconi	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	82,50				77,25

ACCESSORI:

cantina, composto da 1 vano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,50	x	25 %	=	1,63
Totale:	6,50				1,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 8 di 12



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/05/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Bilocale via Leinì 81 - Primo piano senza ascensore
Indirizzo: via Leinì 81
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 59.900,00 pari a 1.198,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 47.920,00 pari a 958,40 Euro/mq



COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Bilocale via Leinì 81 - Quarto piano senza ascensore
Indirizzo: via Leinì 81
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 750,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 40.500,00 pari a 675,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/05/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Bilocale via Verres 20 - 3° piano con ascensore
Indirizzo: via Verres 20
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.031,75 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 52.000,00 pari a 825,40 Euro/mq



COMPARATIVO 4
Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 14/05/2025
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Abitazioni in stabili in seconda fascia - Prezzo medio
Indirizzo: via Leinì
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:





Prezzo: 882,00 pari a 882,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/05/2025

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale - valore medio

Indirizzo: zona Barriera di Milano

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 725,00 pari a 725,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 14/05/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare operante in zona Barriera di Milano

Descrizione: trilocale in stato originale al 5° piano con ascensore - buone condizioni generali dell'immobile - Si riporta il prezzo di vendita

Indirizzo: via Verres 20

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 658,54 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare operante in zona Barriera di Milano (14/05/2025)

Domanda: Elevata domanda

Offerta: Elevata offerta

Tempo di rivendita o di assorbimento: entro 6 mesi

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 750,00

agenzia immobiliare operante in zona Barriera di Milano (14/05/2025)

Domanda: buona domanda

Offerta: buona offerta

Tempo di rivendita o di assorbimento: entro 3 mesi

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 875,00

Note: l'agenzia informa della possibilità di avere un margine di trattativa



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

a) l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e quartieri



tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 10 di 12





limitrofi;

b) lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;

c) l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;

d) la tipologia dei materiali impiegati;

e) la consistenza delle superfici da stimare;

f) la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,25	x	750,00	=	57.937,50
Valore superficie accessori:	1,62	x	750,00	=	1.215,00
					59.152,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.152,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.152,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

a) l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e quartieri limitrofi;

b) lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;

c) l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;

d) la tipologia dei materiali impiegati;

e) la consistenza delle superfici da stimare;

f) la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

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: Operanti in zona Barriera di Milano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Immobiliare.it - Borsino Immobiliare - Operatori immobiliari



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	77,25	1,62	59.152,50	59.152,50
				59.152,50 €	59.152,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.500,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 56.652,50****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:

€. 2.832,63

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 294,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 4.645,00

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:**€. 48.880,88**

data 29/05/2025

il tecnico incaricato
Andrea Remoto