



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.sa Nicoletta Aloj



CUSTODE:

Avv. Claudio Castelli



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2026



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Claudio Varengo

CF:VRNCLD65M25L219R

con studio in TORINO (TO) VIA ANTONIO CANOVA 17/D

telefono: 0141928321

email: studio@archimediastudio.eu

PEC: c.varengo@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Claudio Varengo

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TORINO Via Giacomo Puccini 21, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di:

- 98/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento in fabbricato in linea a 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e ed un piano sottotetto edificato nel 1953 con struttura in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, murature in mattoni semipieni e copertura a tetto in legno che si trova ubicato in Via Giacomo Puccini 21 nella 6° Circoscrizione. L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al primo piano fuori terra in un immobile non dotato di ascensore. L'unità immobiliare nello stato di fatto è il risultato della fusione delle due unità immobiliari del piano primo e pertanto sono presente due ingressi dal pianerottolo di accesso, anche se uno di questi attualmente è murato internamente. L'appartamento è composto da : Disimpegno, soggiorno living con angolo cottura, due camere un bagno nella zona soggiorno ed un bagno nel locale camera oltre ad un ripostiglio, due balconi lato via Puccini e due balconi lato interno cortile, come risulta distinto ai numeri 2-3 (due-tre) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Deorsola in data 05 Luglio 1978, repertorio N. 162036/18626, debitamente registrato alle coerenze di : pianerottolo di accesso, vano scala, cortile comune, stabile di Via Puccini 23, Via Puccini e stabile di Via Puccini 19; Fanno anche parte quali accessori un locale cantina al piano seminterrato distinto con i numeri 2-3 (due-tre) nella pianta del relativo piano compresa nella succitata planimetria, alle coerenze di: corridoio comune a due lati, sottosuolo dello stabile di Via Puccini 23 e locale condominiale. Al piano Quinto fuori terra (sottotetto) un locale ad uso soffitta distinto con la lettera minuscola "d" (quarta lettera dell'alfabeto) nella pianta del piano soffitte compresa nella predetta planimetria, alle coerenze di : Via Puccini, soffitta "c" pianerottolo del vano scala di accesso, soffitta "e" e muro perimetrale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 667 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 21 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pianerottolo di accesso, vano scala, cortile comune, stabile di Via Puccini 23, Via Puccini e stabile di Via Puccini 19
Ex foglio N. 49 Particella 174 subalterni N. 2 e N. 3

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2019.

B posto auto a TORINO Via Giacomo Puccini 21, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 98/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto coperto con tettoia in cortile interno con accesso carraio da Via Puccini 21 quale risulta ricompreso fra le lettere "A-B-C-H-A" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Deorsola in data 05 Luglio 1978, repertorio N. 162036/18626, debitamente registrato, alle coerenze di : cortile comune, stabile di Via Puccini 19 , altra proprietà, e posto auto ricompreso fra le lettere "H-C-D-G-H"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno cortile. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 667 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 21 , piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: cortile comune, stabile di Via Puccini 19 , altra proprietà, e posto auto ricompreso fra le lettere "H-C-D-G-H"

Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.572,50
Data di conclusione della relazione:	09/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 25/07/2018 a firma di Mambretti Enrico ai nn. 198657/28493 di repertorio, iscritta il 02/08/2018 a Torino ai nn. 33878/5684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 20.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione N. 2485 del 13/05/2019 derivante da erogazione a saldo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/03/2025 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 4411 di repertorio, trascritta il 25/03/2025 a Torino ai nn. 12091/9129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

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:	€. 616,40
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.054,65
Millesimi condominiali:	287

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 98/100, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2018), con atto stipulato il 25/07/2018 a firma di Mambretti Enrico ai nn. 198656/28492 di repertorio, trascritto il 02/08/2018 a Torino ai nn. 33877/24076

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/100, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2018), con atto stipulato il 25/07/2018 a firma di Mambretti Enrico ai nn. 198656/28492 di repertorio, trascritto il 02/08/2018 a Torino ai nn. 33877/24076

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/100, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2018), con atto stipulato il 25/07/2018 a firma di Mambretti Enrico ai nn. 198656/28492 di repertorio, trascritto il 02/08/2018 a Torino ai nn. 33877/24076



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 24/07/2018), con atto stipulato il 24/11/1988 a firma di Viscusi Gennaro ai nn. 239823/17147 di repertorio, trascritto il 09/12/1988 a Torino ai nn. 39387/23795

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1953-1-10154**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato, presentata il 01/01/1953 con il n. 1953-1-10154 di protocollo, rilasciata il 12/03/1953 con il n. 155 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **1981-1-70178**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento bagno, presentata il 04/11/1981 con il n. 1981-1-70178 di protocollo, rilasciata il 22/01/1982 con il n. 1708 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare foglio 1148 N. 667 Sub. 9

Concessione in sanatoria N. **1986-11-54964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione tettoia, presentata il 21/10/1986 con il n. 1986-11-54964 di protocollo, rilasciata il 15/04/2018 con il n. 66 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 1148 N. 667 Sub. 10

CILA N. **2018-20-15204**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fusione di due unità immobiliari e relative cantine e diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 19/07/2018 con il n. 2018-20-15204 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F 1148 - N. 667 - Sub. 9

C.I.L.A. N. **2018-20-20033**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 02/10/2018 con il n. 2018-20-20033 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 1148 N. 667 - Sub 9

C.I.L.A. N. **2019-20-5668**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica posizionamento porta interna, presentata il 13/09/2019 con il n. 2019-20-5668 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 1148 N. 667 Sub. 9

Abitabilità N. **1954-2-100005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, presentata il 27/03/1954 con il n. 1954-2-100005 di protocollo, agibilità del 26/06/1954 con il n. 510 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quando riguarda l'unità immobiliare Foglio N. 1148 N. 667 Subalterno 10 Natura C6 Consistenza 11 mq Via Giacomo Puccini 21 Torino piano Terreno si riscontra conformità edilizia e catastale

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni per mancata realizzazione di locale antibagno nel soggiorno e mancata realizzazione di tramezzatura di divisione tra soggiorno e disimpegno (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione prevede la costruzione della muratura per la realizzazione del locale antibagno e la presentazione di una CILA ai sensi dell'art. 6 Bis comma 5 del DPR 380/2001

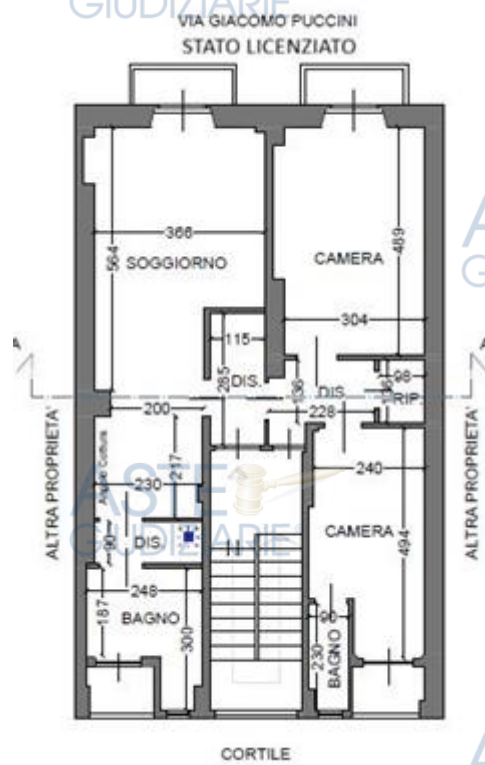
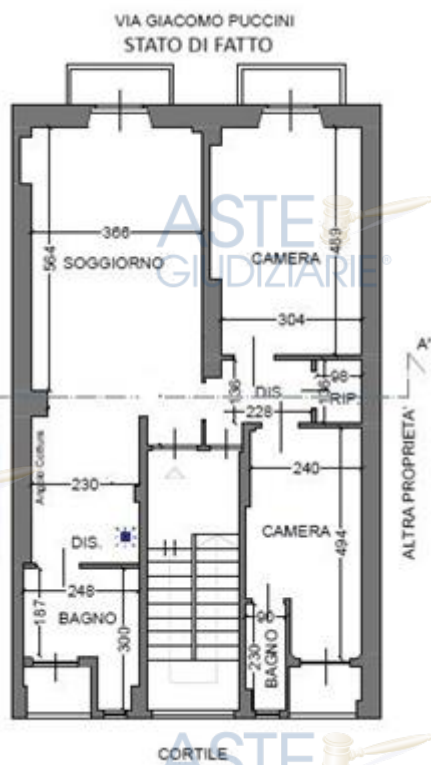
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione Euro 1000,00 oltre a diritti di segreteria e oneri professionali per la redazione della pratica edilizia: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a F 1148 N. 667 Subalterno 9. Il subalterno 10 risulta conforme alla concessione in sanatoria



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria rappresenta lo stato di progetto e non lo stato di fatto che è difforme da quello di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione divaricazione catastale con procedura DOCFA

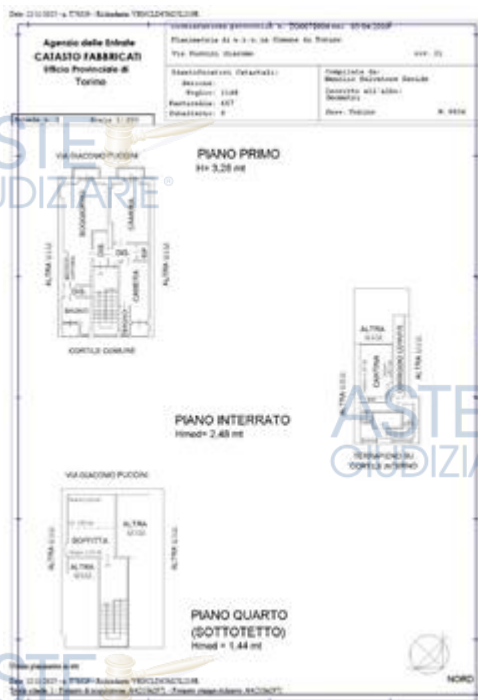
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- versamento di diritti catastali pari ad Euro 210,00 oltre oneri professionali : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi

Questa situazione è riferita solamente a F. 1148 N. 667 Sub. 9. Il subalterno 10 risulta conforme



Planimetria catastale depositata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA GIACOMO PUCCINI 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Giacomo Puccini 21, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di:

- 98/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento in fabbricato in linea a 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e ed un piano sottotetto edificato nel 1953 con struttura in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, murature in mattoni semipieni e copertura a tetto in legno che si trova ubicato in Via Giacomo Puccini 21 nella 6° Circoscrizione. L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al primo piano fuori terra in un immobile non dotato di ascensore. L'unità immobiliare nello stato di fatto è il risultato della fusione delle due unità immobiliari del piano primo e pertanto sono presente due ingressi dal pianerottolo di accesso, anche se uno di questi attualmente è murato internamente.



L'appartamento è composto da : Disimpegno, soggiorno living con angolo cottura, due camere un bagno nella zona soggiorno ed un bagno nel locale camera oltre ad un ripostiglio, due balconi lato via Puccini e due balconi lato interno cortile, come risulta distinto ai numeri 2-3 (due-tre) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Deorsola in data 05 Luglio 1978, repertorio N. 162036/18626, debitamente registrato alle coerenze di : pianerottolo di accesso, vano scala, cortile comune, stabile di Via Puccini 23, Via Puccini e stabile di Via Puccini 19; Fanno anche parte quali accessori un locale cantina al piano seminterrato distinto con i numeri 2-3 (due-tre) nella pianta del relativo piano compresa nella succitata planimetria, alle coerenze di: corridoio comune a due lati, sottosuolo dello stabile di Via Puccini 23 e locale condominiale. Al piano Quinto fuori terra (sottotetto) un locale ad uso soffitta distinto con la lettera minuscola "d" (quarta lettera dell'alfabeto) nella pianta del piano soffitte compresa nella predetta planimetria, alle coerenze di : Via Puccini, soffitta "c" pianerottolo del vano scala di accesso, soffitta "e" e muro perimetrale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 667 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 21 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pianerottolo di accesso, vano scala, cortile comune, stabile di Via Puccini 23, Via Puccini e stabile di Via Puccini 19
Ex foglio N. 49 Particella 174 subalterni N. 2 e N. 3

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2019.





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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN CUI SI TROVA L'U.I.U.

INGRESSO PRINCIPALE SU: VIA GIACOMO PUCCINI

PIANI FUORI TERRA 4 - PIANI SEMINTERRATI 1

DESTINAZIONE USO LOCALI PIANO TERRENO: RESIDENZIALE

DESTINAZIONE USO LOCALI ALTRI PIANI: RESIDENZIALE

N° UIU PER PIANO: n° 2

N° FRONTI ESPOSTE VERSO STRADA: 1

CORTILE CON ACCESSO CARRAIO: SI

Struttura portante:

- struttura portante verticale in: Calcestruzzo armato
- orizzontamenti costituiti da solai in: laterizio cemento
- tetto a falde inclinate con struttura portante in: laterizio armato
- soletta balconi lato via con struttura in calcestruzzo armato
- soletta balconi lato cortile con struttura in calcestruzzo armato

Tamponamenti e rivestimenti esterni

- tamponamenti esterni in muratura cassa vuota

Dotazione di impianti e servizi

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;
- allacciamento all'acquedotto municipale;
- allacciamento alla rete di fognatura comunale;



Caratteristiche tipologiche dell'immobile di livello: Discreto

Stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni: Discreto

Stato di manutenzione e conservazione delle facciate: Discreto



DESCRIZIONE U.I.U. OGGETTO DELLA STIMA

PIANO: Primo

Panoramicità: No

Luminosità: Si

Rumorosità: Bassa

Composizione ed accessori

- N°2 CAMERE Soggiorno living • N°2 BAGNI

N. 2 Balconi lato cortile n.2 Balconi lato strada Cantina al piano seminter + soffitta

Altezza dei locali: 2,95 m

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti.

- Camere: legno prefinito
- Angolo cottura: piastrelle in gres
- Soggiorno-Pranzo: piastrelle in gres
- WC: Piastrelle in gres

Finiture interne

- soffitti dei vani intonacati e tinteggiati;
- pareti dei vani intonacate e tinteggiate;
- soglie di finestre e porte finestre in: marmo
- servizio igienico: rivestimento delle pareti con ceramica
- angolo cottura rivestimento delle pareti con ceramica

Serramenti interni ed esterni

- portoncini di ingresso in legno;
- finestre e porte finestre in legno con vetro doppio

Serramenti interni

- porte interne in legno tamburato

Accessori servizio igienico 1



• VASO

DOCCIA



• BIDET

• LAVABO

Accessori servizio igienico 2

• VASO

• BIDET

• LAVABO



Accessori cucina

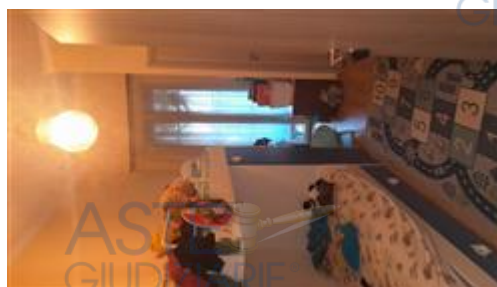
- lavabo con impianti sottotraccia.

Dotazione impiantistica

- impianto di riscaldamento: Centralizzato ma staccato dal condominio (solo climatizzatore)
- Sistema radiante con termosifoni in acciaio
- impianto elettrico interno con tubazione sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario
- impianto a gas con contatore ubicato all'interno.



Stato manutentivo e di conservazione dell'unità immobiliare: Ottimo.





CLASSE ENERGETICA:



[208,81 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018 202806 0052 registrata in data 24/07/2018



CONSISTENZA:

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

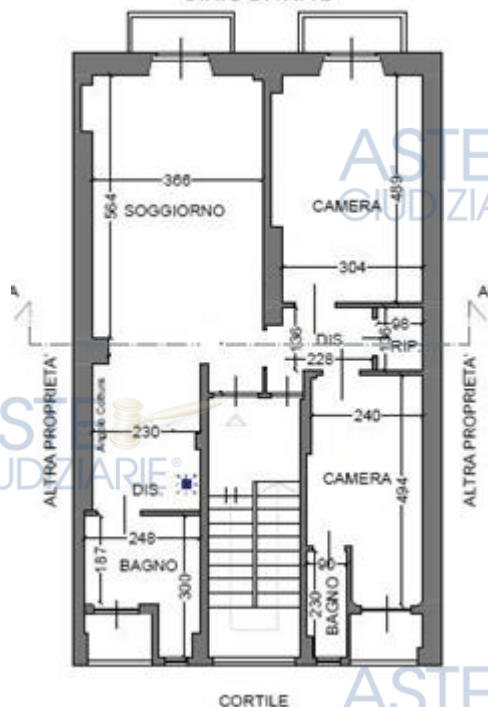
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
	96,00	x	100 %	=	96,00
Totale:	96,00				96,00



VIA GIACOMO PUCCINI
STATO DI FATTO



VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Claudio Varengo

Pagina 12 di 18





DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/02/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale 2° piano senza ascensore

Indirizzo: Via Giacomo Puccini 2 Torino

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 52.250,00 pari a 803,85 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano Terreno

Indirizzo: Via Giacomo Puccini

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.800,00 pari a 575,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 55.800,00 pari a 575,26 Euro/mq

Valore Ctu: 55.000,00 pari a: 567,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al secondo piano di un edificio che si sviluppa su cinque piani fuori terra e uno interrato. L'abitazione è composta da: ingresso-soggiorno-cucina con balcone, disimpegno, due camere, di cui una con balcone, un bagno e un ripostiglio. A

Indirizzo: Via Giacomo Puccini 7

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.800,00 pari a 744,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %



Prezzo: 53.010,00 pari a 706,80 Euro/mq
 Valore Ctu: 500.000,00 pari a: 6.666,67 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (01/01/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,00 x 800,00 = **76.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
	0,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.800,00**



BENI IN TORINO VIA GIACOMO PUCCINI 21

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B



posto auto a TORINO Via Giacomo Puccini 21, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 98/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Posto auto coperto con tettoia in cortile interno con accesso carraio da Via Puccini 21 quale risulta ricompreso fra le lettere "A-B-C-H-A" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Deorsola in data 05 Luglio 1978, repertorio N. 162036/18626, debitamente registrato, alle coerenze di : cortile comune, stabile di Via Puccini 19 , altra proprietà, e posto auto ricompreso fra le lettere "H-C-D-G-H"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno cortile. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 667 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini 21 , piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: cortile comune, stabile di Via Puccini 19 , altra proprietà, e posto auto ricompreso fra le lettere "H-C-D-G-H"



Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 1986.





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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto con tettoia in cortile interno con accesso carraio da Via Puccini 21.



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
superficie	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: posto auto per 2 auto

Indirizzo: Via Ceresole 2 Torino

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 322,58 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 9.500,00 pari a 306,45 Euro/mq

Valore Ctu: 9.000,00 pari a: 290,32 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



OMI

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Si riferisce a Box auto



tecnico incaricato: Claudio Varengo

Pagina 16 di 18





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 350,00 = **4.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Di seguito si analizza il criterio di stima adottato per individuare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di analisi.

Per valore di mercato si intende l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che, sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare.

Il procedimento di stima adottato sarà quello sintetico comparativo che si basa sull'individuazione dei prezzi ordinari di mercato praticati sul locale mercato immobiliare per immobili con eguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in relazione al valore unitario attribuibile al parametro di riferimento (metro quadrato di superficie) preso a base della valutazione.

Pertanto, con tale procedimento, il valore delle unità immobiliari oggetto di stima scaturisce dal prodotto del valore unitario del parametro ordinariamente apprezzato sul locale mercato immobiliare per la consistenza dello stesso.

In sintesi si applica la formula:

$V_x = S_v / S_p \times p$ dove:

V_x = Valore del bene oggetto di stima;

S_v = Sommatoria dei valori dei beni presi a confronto;

S_p = Sommatoria dei parametri dei beni presi a confronto;

p = Parametro di riferimento.

Per la determinazione del giudizio di stima, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare del Comune di Torino e nei comuni limitrofi, si è assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva per intero delle murature interne ed esterne e per metà delle murature confinanti con altre proprietà.

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,00	0,00	76.800,00	76.800,00
B	posto auto	12,00	0,00	4.200,00	4.200,00
				81.000,00 €	81.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.700,00**

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: **€. 3.885,00**

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: **€. 242,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.572,50**

data 09/02/2026

il tecnico incaricato
Claudio Varengo