



TRIBUNALE ORDINARIO
TORINO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

177/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2025

creata con Tribù Office 6



Immobile abitativo in Torino, via Caltanissetta n.3 - piano quarto (V FT)

TECNICO INCARICATO:



tecnico incaricato CTU:
Pagina 1



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

A Immobile Abitativo TORINO (TO) via CALTANISSETTA n.3 per la quota di:

- 1/2 - Piena proprietà a (Soggetto A Esecutato)
- 1/2 - Piena proprietà a (Soggetto B Esecutato)

Trattasi d'unità residenziale rientrante al piano quarto, V FT del condominio di "via Caltanissetta n.3 Torino" - impianto urbano definito da una struttura con interrato uso cantine e cortile interno.

L'unità risulta connotata in:

- 1) Immobile abitativo al piano quarto (5°f.t.) composto da: ingresso da pianerottolo scale su disimpegno, due camere, tinello abitabile con cucinino e bagno – Contraddistinto in ambito condominiale al numero **10**;
- 1.1) Al piano interrato (S1), locale cantina – Contraddistinto in ambito condominiale al n.**10**.



Identificazione dell'appartamento nel complesso residenziale, via Caltanissetta 3

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria e nella documentazione fotografica allegata.

Identificazione catastale:

1 Foglio **1059** Particella **82** Sub. **213** (catasto fabbricati), Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie Totale mq.88, escluse aree scoperte 87, Rendita Euro 825,04, via Caltanissetta 3 P4;

- già fg.56, part.986, sub.10.

L'immobile risulta intestato ai Soggetti A + B Esecutati

La planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate ex Territorio del 25/09/1969 risulta in parte difforme dallo stato rilevato e dovrà essere aggiornata.

Coerenze appartamento: via Caltanissetta, alloggio 9, ascensore, pianerottolo, vano scala, cortile comune, condominio via Caltanissetta 5;

Coerenze cantina: sottosuolo via Caltanissetta, cantina 9, corridoio comune, cantina 11;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale unità immobiliare (con arrotondamenti)	78,00 m ²
- <u>Valore di Mercato</u> derivante da Analisi Valutativa con arrotondamenti:	€ 77.000,00
- <u>Valore di Vendita Giudiziaria</u> nello stato di fatto e di diritto rinvenuto e descritto - con arrotondamenti	€ 75.000,00

Data di Valutazione:

20 Dicembre 2025



Identificazione del complesso residenziale di strada Lanzo angolo via Caltanissetta

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal soggetto comproprietario (Soggetto A Esecutato) unitamente a due figli minori.

Riferimento comproprietario Soggetto A

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico, dagli accertamenti esperiti, l'immobile non ricade all'interno del vincolo ambientale di cui al TESTO UNICO D.lgs. 42/2004.

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici, in relazione alla natura specifica di tali pesi ed all'originaria istituzione, considerando che l'unità risulta inserita in un'area cittadina urbanizzata, gli stessi per natura, stato e provenienza, non trovano riferimento al caso in specie;

Quanto ai procedimenti giudiziari, dalla certificazione ipocatastale allegata risultano:

- 1. IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del 28/10/2020 - iscritta in Conservatoria RR.II di Torino 1 del **03/11/2020**, Registro particolare 5970, Registro generale 36890, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato) e (SOGGETTO B Esecutato) riferibile all'intera quota di proprietà dell'appartamento con pertinenza di via Caltanissetta 3 Torino. L'importo a capitale è di € 100.000 per un totale iscrizione di € 200.000 durata anni 25;
- 2. VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE** del 04/03/2025 - trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 del **17/04/2025**, Registro particolare 12386, Registro generale 16423, a favore (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato) riferibile ad 1/2 quota di proprietà dell'appartamento con pertinenza di via Caltanissetta 3 Torino;
- 3. VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE** del 17/07/2025 - trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 del **22/07/2025**, Registro particolare 25047, Registro generale 33209, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato) e (SOGGETTO B Esecutato) riferibile all'intera quota di proprietà dell'appartamento con pertinenza di via Caltanissetta 3 Torino;

tecnico incaricato CTU:

Pagina 3

Quanto al Regolamento di Condominio acquisito dall'Amministratore pro tempore, venivano riportati alcuni significativi passaggi:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, STABILE VIA CALTANISSETTA 3, atto notaio del 21/12/1971, repertorio 46001/24829, registrazione in Susa il 27/12/1971, n.2742.

Ogni condomino si obbliga sotto la sua personale responsabilità a rendere edotte ogni eventuale subentrante a qualsiasi titolo, delle norme contenute nel presente regolamento, norme che per patto espresso, si intendono tutte essenziali e correlative.....ogni proprietario a qualsivoglia titolo, è tenuto alla loro precisa osservanza.

Lo stabile oggetto del presente regolamento consiste in una costruzione a sei piani fuori terra, l'ultimo dei quali arretrato, ed un piano cantina semi interrato.

Per quanto concerne vincoli particolari, riserve, condizioni esistenti sull'area su cui sorge lo stabile condominiale, si fa espresso riferimento all'atto notarile di vendita del terreno all'angolo della via Lanzo e della via Caltanissetta stipulato il 24/01/1968, reg. a Torino il 26/01/1968, n.3272, all'atto di vincoli rogito PAOLA del 24/01/68, registrato a Torino il 08/02/68 n.4710

Le cantine assegnate ad ogni singola unità immobiliare non potranno, in nessun caso, essere cedute separatamente all'unità immobiliare alla quale appartengono e sono assegnate, formando con la medesima un tutt'uno inscindibile.

ART.3 I singoli condomini, pur essendo investiti di tutti i diritti della proprietà, non potranno fare uso delle unità immobiliari di loro pertinenza in modo contrastante con la modalità, la tranquillità, il decoro dell'immobile.

È permesso concedere in affitto da parte dei proprietari i singoli alloggi, subordinatamente all'osservanza delle disposizioni del presente regolamento, nonché delle leggi in vigore, da parte degli inquilini con piena responsabilità del locatore, che è tenuto a far conoscere e far rispettare ai suoi inquilini il regolamento stesso.

È vietato destinare gli alloggi ad uso di commercio, depositi industriali, particolarmente odorosi, rumorosi o pericolosi, gabinetti di cura, od ambulatori per malattie infettive o contagiose, scuole di ballo, circoli ricreativi, ristoranti di piacere o di divertimento, associazioni politiche, e in generale a qualsivoglia altro uso che possa turbare la normale tranquillità del condominio.

Nelle cantine non devono essere depositate materie che diano luogo a cattive o pericolose esalazioni o che possano comunque arrecare molestie o pregiudicare la salubrità e il decoro dello stabile.

È vietato tenere animali, salvo l'autorizzazione dell'amministratore.

L'eventuale affissione di targhe indicanti la propria attività professionale o commerciale è permessa unicamente previo consenso scritto delle competenti autorità a mente del regolamento municipale ed è subordinata in ogni caso alla preventiva approvazione da parte dell'Amministratore del condominio.

ART.17 Il riscaldamento centrale è a termosifone...L'uso dello stesso è obbligatorio per tutte le unità immobiliari attualmente allacciate..... Circa la ripartizione delle spese per la gestione.....

Nessun condominio potrà aumentare il numero dei radiatori e degli elementi esistenti o, comunque modificare l'impianto.

Gli appartamenti che durante il periodo invernale rimanessero vuoti, godranno della riduzione del 30% su riparto delle spese di riscaldamento. In tale caso dovrà provvedersi alla chiusura parziale degli apparecchi nell'interno dei singoli locali, da eseguirsi di concerto con chi esercisce il riscaldamento e previa comunicazione scritta da fare con lettera raccomandata all'amministratore entro e non oltre il 30 settembre di ciascun anno.

MILLESIMI DI PROPRIETA': per riparto spese: 88; per riparto spese ascensore: 137

Quanto a procedimento giudiziari: Sentito l'Amministratore pro tempore, non si rinvenivano ulteriori indicazioni pendenti sull'immobile.

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

4.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna.**

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

4.1.3. *Altre limitazioni d'uso:* **il Regolamento Condominiale è contrattuale**

La documentazione ipocatastale allegata alla procedura, non riporta ulteriori vincoli o formalità.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA

PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: segnalate nella certificazione ipocatastale:*

IPOTECA VOLONTARIA iscritta in Conservatoria RR II di TO 1 il **03/11/2020**, numeri 36890/5970;

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **17/04/2025**, numeri 16423/12386;

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **22/07/2025**, numeri 33209/25047;

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

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sul punto spese, s'evidenziava il riparto fornito dall'Amministratore:

Il Prospetto debitorio (da aggiornare) ricadente sull'unità veniva così ripartito:

- Spese riscaldamento 2024 /2025 non corrisposte: € 1.033,68
- Spese riscaldamento non corrisposte esercizi precedenti: € 4.001,36
- Preventivo spese ordinarie non corrisposte anno 2025: € 1.281,55
- Spese ordinarie arretrate: € 5.256,23 di cui € 1.301,40 per esercizio consuntivo anno 2024
- Spese straordinarie arretrate per sostituzione caldaia, esercizio 2023/2024: € 1.952,13

- L'amministratore riferiva che risultavano avviate ispezioni urbanistiche circostanziate alla corretta rappresentazione dell'immobile nei procedimenti edilizi; L'attività non risultava conclusa. Non risultavano in programma interventi di straordinaria manutenzione; recentemente veniva sostituita una caldaia.

Ulteriori avvertenze:

Il riscaldamento è a gas metano centralizzato con termoregolazione;

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario – allo stato possono essere indicativamente quantificabili:

- Per la cancellazione di n.2 **Pignoramenti trascritti**, salvo differenti posizioni emergenti dai disposti in aggiornamento, s'evidenziano i seguenti costi.

1 Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa ipotecaria € 35,00

1.TOTALE cad. € 294,00 x 2 = € 588

L'importo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato nominato al momento della vendita.

- Per la cancellazione delle **n.1 Ipoteca iscritta**, salvo differenti posizioni emergenti dai disposti in aggiornamento, s'evidenziano i seguenti costi

➤ Imposta ipotecaria € 200,00 – Minimo dovuto 0,5% di € 40.000 (per cancellazione Ipoteca legale)

Imposta di bollo € 59,00

Tassa ipotecaria € 35,00

2.TOTALE cad. € 294,00

COMPLESSIVO € (294,00 * 1) = € 294,00

Gli importi sono puramente indicativi e dovranno essere aggiornati dal delegato al momento della vendita, specialmente per quanto riguarda l'importo di cancellazione dell'ipoteca legale che andrà calcolata nella misura dello 0,5% sul minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione, per il quale, non essendo ancora avvenuta la vendita è stato indicato l'importo minimo dovuto di € 200,00 calcolato applicando la percentuale del 0,5% del valore minimo di € 40.000.

TOTALE € (588 + 294) = € 882,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare appartiene a (SOGGETTO B Esecutato) e (SOGGETTO A Esecutato) dal **28/10/2020**, atto notaio di Torino, repertorio 37026, raccolta 24471, registrazione U.R di TO1 n.43608, serie 1T del 03/11/2020.

Gli attuali Soggetti Esecutati A + B acquistavano l'unità da (SOGGETTO C) e (SOGGETTO D).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al SOGGETTO "C" per la quota di ¼, deriva dalla Successione legittima di (SOGGETTO E, deceduta il **08/04/2009**, dichiarazione di Successione registrata all'U.R di To 2 il 01/04/2010, n.631, vol.9990/10, trascrizione del 10/06/2010 n.ri 22746/15535 e accettazione tacita di eredità, trascrizione del 03/11/2020, n.ri 36889/26605, in forza di atto notaio del 28/10/2020, rep.37026/24471

Ai SOGGETTI "C" e "D", rispettivamente per la quota di ¼ e ½, in forza di Successione testamentaria di (SOGGETTO F), deceduto il **23/12/2017**, dichiarazione di Successione registrata all'U.R di Tonino 2 il 11/10/2018, n.75530, vol.88888, trascrizione il 12/10/2018, n.ri 40951/29070, testamento olografo pubblicato rogito notaio..... Volpiano il 22/01/2018, repertorio 1419/1161;

Acquisto di legato in favore dei SOGGETTI C e D, presso la Conservatoria RR II di Torino 1, il 30/01/2018, n.3714/2748, atto notaio del 22/01/2018, rep.1419/1161.

Ai (SOGGETTI F + E) l'immobile pervenne per acquisto in data **10/07/1989** per la quota di ½ caduno, da (SOGGETTO CA) e (SOGGETTO RA), atto notaio ..., del 10/07/1989 rep.41505/12262, trascrizione del 21/07/1989, n.ri 24520/15017.

Sempre al (SOGGETTO F) l'immobile pervenne per la quota di ¼ per successione di legge di (SOGGETTO E), deceduta il **08/04/2009**, certificato di denuncia di successione presentata all'U.R di Torino 2 il 01/04/2010 n.631, vol.9990/10, trascrizione il 10/06/2010, n.ri 22746/15535 e accettazione tacita di eredità trascritta il 09/07/2025 n.ri 30567/23083, atto notaio del 22/01/2018, rep.1419/1161.
(TITOLO TRA VIVI ANTECEDENTE AL VENTENNIO)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

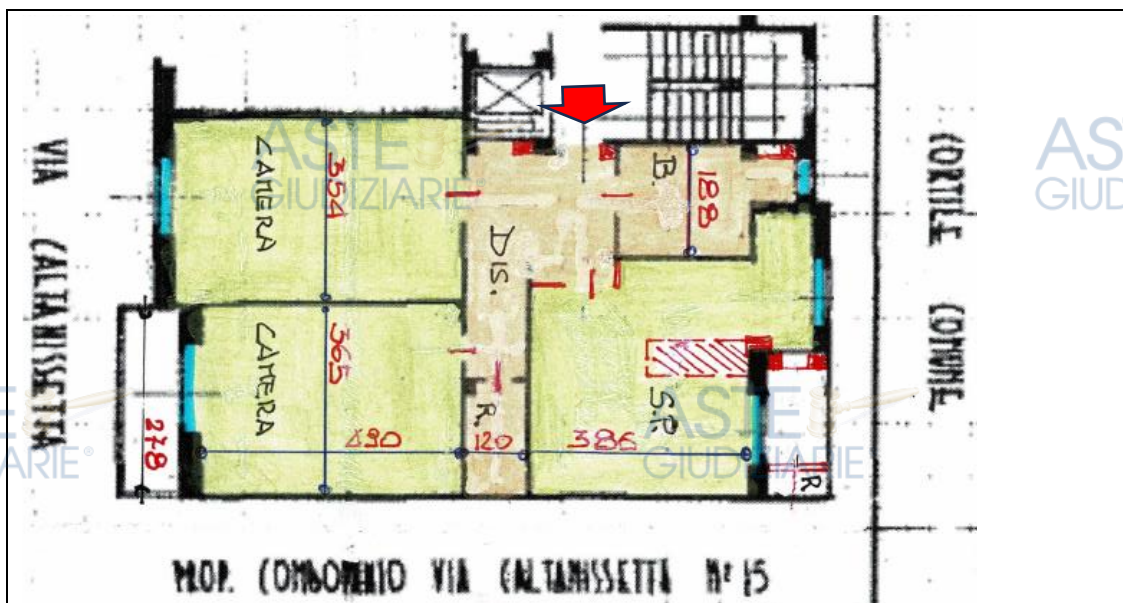
In relazione all'accesso agli atti presso UTC di Torino circostanziato agli indirizzi del complesso immobiliare di via Caltanissetta 1 e 3 e strada Lanzo 65 e 67 emergevano le seguenti pratiche:

- 1) L'impianto progettuale originario risale al 1963 ovvero antecedente al 01/09/1967. Si evidenzia sul controverso tema di riferimento, che l'agibilità veniva rilasciata il 25/06/1969 ovvero successivamente al 01/09/1967.
- 2) Licenza Edilizia per edificio a 6 e 8 piani fuori terra n.152/67 del 12/04/1967, prot. 1963/1/20329 del 25/09/1963;
- 3) Licenza edilizia in variante n.257 del 09/02/1968, prot. 1967/1/20332 del 30/11/1967;
- 4) D.I.A prot.2003/9/7889 del 05/06/2003 per manutenzione di facciata (Provvedimento non definito);
- 5) Sanatoria per opere eseguite in fase di realizzazione dell'edificio art.36 D.P.R 380/01. Procedimento non completato in corso la verifica istruttoria presso il servizio Permessi di Costruire dell'UTC Torino – Procedimento non concluso;
- 6) **Abitabilità**, prot. 1969/2/120024 del 03/04/1969, disposto n.760 del 25/06/1969 (Doc allegato);

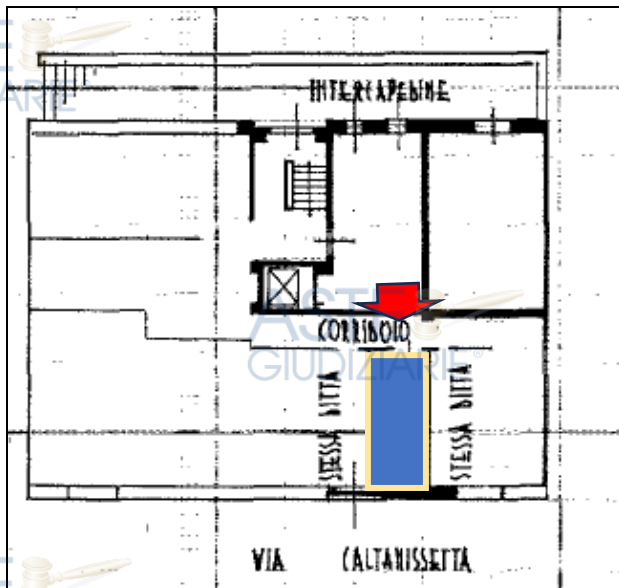
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Inquadramento dell'ambito urbano ove s'attesta l'unità immobiliare



tecnico incaricato CTU:
Pagina 7



Planimetria appartamento e cantina

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

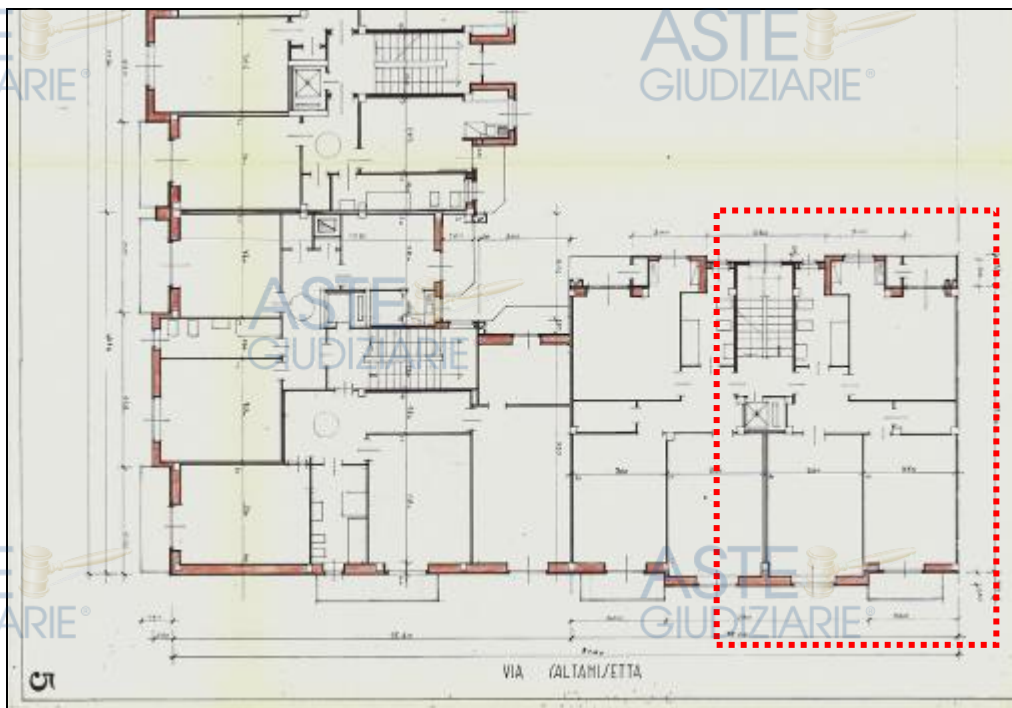
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

La planimetria di confronto assunta dall'Archivio Edilizio Città di Torino, pertinente alla conformazione dello stabile all'anno 1967-1968, evidenzia difformità distributive interne da regolarizzare.

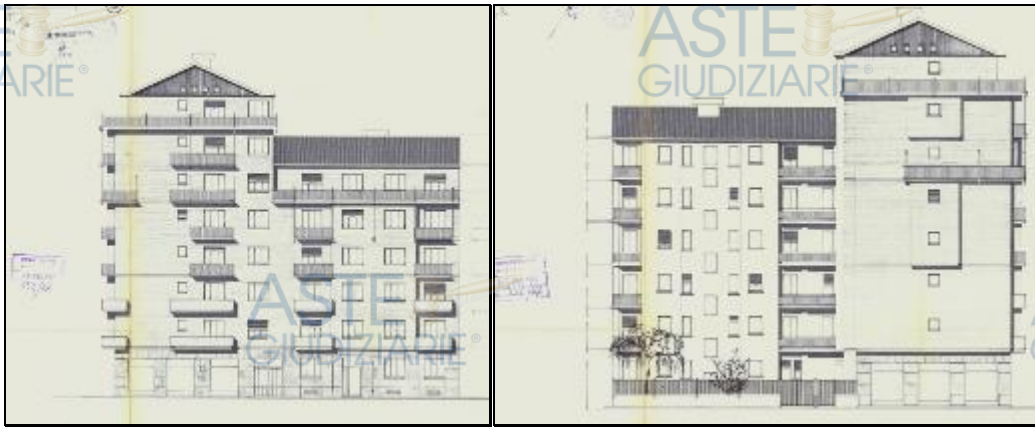
Si rammenta che è in corso un'istruttoria pertinente alla richiesta di sanatoria da parte del tecnico istruttore della pratica





Tavole di progetto della variante anni 1967-1968





Tavole di progetto della variante anni 1967-1968 Prospetti via Caltanissetta e cortile



Prospetto via Caltanissetta con ingresso

Sul piano strettamente dimensionale degli ambienti dell'unità e più in generale sul fabbricato, si rammentano che le tolleranze edilizie derivanti dal TESTO Unico, art.34 D.P.R 380/2001, già identificate nel 2%, evidenziano delle variazioni/incrementi derivanti dal recente Decreto Salva Casa (L.105/2024 di conversione del D.L 69/2024), rilasciando ai competenti uffici la più pertinente interpretazione circa la modifica delle prescrizioni normative generate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento: D.L. 50/2017

Dal raffronto della planimetria catastale depositata il 25/09/1969 s'evidenziano modifiche rispetto all'attuale stato di fatto che dovrà essere correttamente rappresentato.

Per l'unità accorrerà procedere ad un adeguamento rappresentativo completo (alloggio e cantina) circostanziato all'attuale stato di fatto – BASSA CRITICITA'

Il presumibile importo della prestazione, veniva quantificato in €.900 oltre oneri di legge e diritti di segreteria.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

L'uni
acqua

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Immagini interne dello stabile

LOTTO 1
Unità Immobiliare Abitativa
APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Immobile Abitativo TORINO (TO) via CALTANISSETTA n.3 per la quota di:

- 1/2 - Piena proprietà a (Soggetto A Esecutato)
- 1/2 - Piena proprietà a (Soggetto B Esecutato)

Trattasi d'unità residenziale rientrante al piano quarto, V FT nel condominio di “**via Caltanissetta n.3 Torino**” - impianto urbano definito da una struttura con interrato uso cantine e cortile interno.

L'unità risulta connotata in:

- 1) Immobile abitativo al piano quarto (5°f.t.) composto da: ingresso da pianerottolo scale su disimpegno, due camere, tinello abitabile con cucinino e bagno – Contraddistinto in ambito condominiale al numero **10**;
- 1.1) Al piano interrato (S1), locale cantina – Contraddistinto in ambito condominiale al n.**10**

Ambienti interni dell'unità abitativa e locale cantina



tecnico incaricato CTU:
Pagina 13

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Ambito urbano di carattere ambientale e documentario caratterizzato da un tessuto edilizio eterogeneo per epoca di costruzione e stato di conservazione e dall'insediamento di industrie, molte delle quali in fase di riconversione. Nel 2010 è stata inaugurata la riqualificazione di Borgata Tesso (PISL - Programma Integrato di Sviluppo Locale) e via Stradella.

È in previsione il completamento della riqualificazione di alcune aree industriali, previa bonifica, per il riuso d'uno spazio da tempo inutilizzato con reimpiego in favore dell'edilizia residenziale pubblica. Sono previste nuove costruzioni residenziali e ad uso ufficio, rotonde, piste ciclabili (in parte già realizzate) e nuove aree verdi.

Le arterie principali ad alto scorrimento sono la strada Lanzo ed il corso Grosseto che consentono rapidi raggiungimenti dei poli autostradali

SERVIZI

farmacie

nella media

verde attrezzato

nella media

supermercato

nella media

COLLEGAMENTI

tangenziale

nella media

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

discreta

impianti tecnici:

da aggiornare

stato di manutenzione generale:

discreto

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile al piano quarto è raggiungibile dalla scala condominiale servita d'impianto ascensore.

L'unità presenta finiture con evidenti attività edilizie eseguite in economia. Il portoncino d'ingresso non è blindato ancorché dotato di serratura di sicurezza. Il complessivo stato conservativo è risultato "sufficiente". Occorrerà controllare l'impianto acqua calda con boiler presente sul balcone.

Il locale cantina rientra nella disponibilità del soggetto comproprietario.

Delle Strutture:

copertura: a falde

nella media

strutture verticali: miste in c.a. e muratura

nella media

solai: misti in laterocemento

nella media

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:

sufficienti

protezioni infissi esterni: tapparelle

ripulire

pavimentazione interna: in ceramica

sufficienti

rivestimento interno: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;

da ripulire

tecnico incaricato CTU:

Pagina 14



rivestimento esterno: facciata principale

Degli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale

antenna collettiva: essendo un condominio è dotato di antenna collettiva

ascensore: l'edificio civile ha l'ascensore

elettrico: sottotraccia con apparecchi illuminanti

termico: centralizzato con elementi diffusori nei locali.

gas: con tubazioni sottotraccia e alimentazione a metano. Impianto acqua calda da verificare



nella media



nella media



nella media



funzionante



da verificare



funzionante



da verificare



CONSISTENZA IMMOBILIARE:

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 (finalizzata all'elaborazione del calcolo parametrico)*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Appartamento piano quarto	76,00	x	100 %	=	76,00	
Balconi	5,35	x	25 %	=	1,33	
Locale cantina interrata	5,70	x	15 %	=	0,85	
Sgabuzzini	1,08	x	10 %	=	0,10	
Totale:	88,13				78,28	
La superficie commerciale dell'unità da poter assumere nel calcolo parametrico sarà pari a mq.78,28, (ovvero mq.78) con arrotondamenti						

VALUTAZIONE - DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *Comparativo - Mono parametrico in base al prezzo medio.*

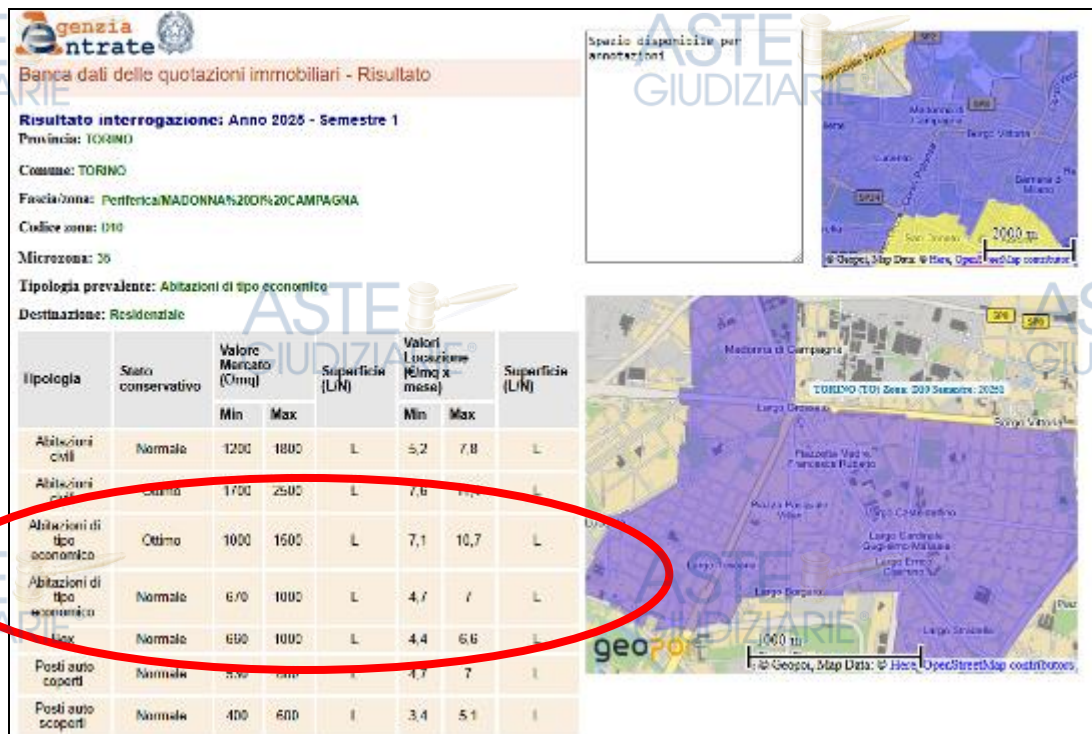
OSSERVAZIONI DEL MERCATO

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1. Le pubblicazioni OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE) zonali, riferibili alla **ZONA Periferica D10** "Madonna di Campagna" circostanziate a **"unità abitative di tipo economico"**, evidenziavano valori da **€.670/mq.** fino a **€.1.500/mq.** (**Valore Medio €.1.085/mq.**)

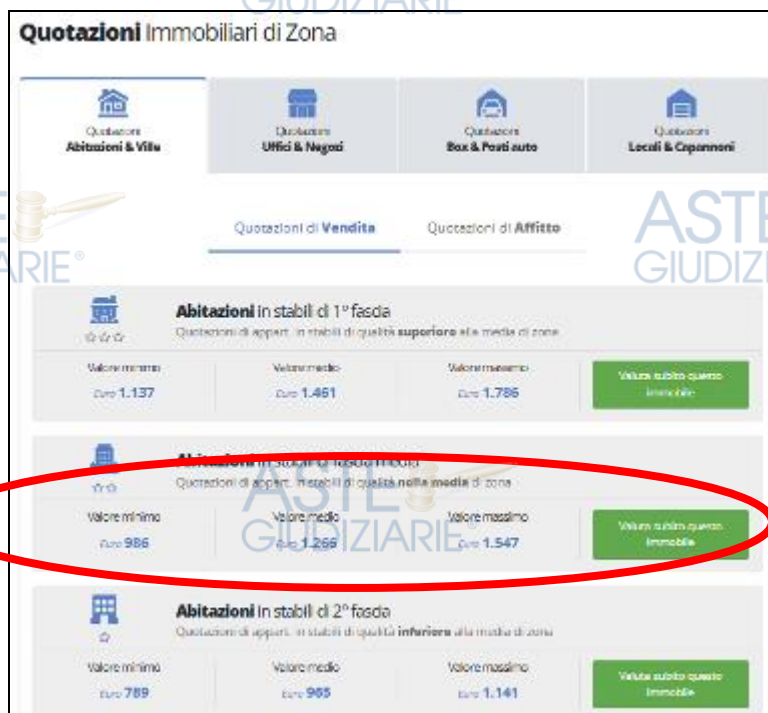
tecnico incaricato CTU:

Pagina 15



Riferimento Pubblicazioni OMI Agenzia delle Entrate

2. Le pubblicazioni del “BORSINO IMMOBILIARE” riportano valori pertinenti alla tipologia “Abitazioni in stabili in fascia media” quantificati da €**986/mq.** fino a €**1.547/mq.** (Valore Medio €**1.266/mq.**)



Riferimento Borsino Immobiliare

ANALISI IMMOBILIARE SUI COMPARABILI (completa proprietà)

3. La ricerca sui dati “**comparativi**” rinvenuti dalle pubblicazioni presentate dagli operatori del settore immobiliare, ha evidenziato indicazioni circostanziate alla tipologia “**appartamenti**” rientranti nella zona, che vanno ad esprimere valori da €**1.253/mq.** a €**1.747/mq.** (Valore Medio €**1.500/mq.** dei comparabili)



Venivano riportati alcuni comparabili:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Novembre 2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it –

Descrizione: Appartamento, n.2 locali, **piano 4**, ascensore

Indirizzo: via Caltanissetta 8, Torino, Zona Madonna di Campagna

Superfici principali: m q .53

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: € .69.000,00 – ovvero **€.1.301/mq.**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Novembre 2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it –

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, **piano 5**, ascensore

Indirizzo: via Caltanissetta 4, Torino, Zona Madonna di Campagna

Superfici principali: m q .75

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: € .94.000,00 – ovvero **€.1.253/mq.**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Novembre 2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it –

Descrizione: Appartamento, n.2 locali, **piano 3**, ascensore, in parte ristrutturato

Indirizzo: via Caltanissetta 10, Torino, Zona Madonna di Campagna

Superfici principali: m q .58

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: € .77.000,00 – ovvero **€.1.327/mq.**

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Novembre 2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it –

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, **piano 6**, ascensore, ristrutturato

Indirizzo: via Venaria 73, Torino, Zona Madonna di Campagna

Superfici principali: m q .91

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: € .159.000,00 – ovvero **€.1.747/mq.**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito d'indagini effettuate per immobili potenzialmente comparabili, sia presso i mediatori professionali assunti dalla rete che in riferimento alle pubblicazioni dei valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), risulta applicabile un valore da assumere a riferimento nel conclusivo passaggio analitico, di **€.1.280,00/mq.** al quale verranno applicati i più appropriati coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di pignoramento:

Coefficienti di correzione della stima

- 1 in base all'ubicazione: zona a buona penetrazione commerciale e di servizi
.....coeff. 1,00
- 2 in base allo stato di conservazione dell'alloggio: **sufficiente**
.....coeff. 0,90
- 3 in base alle caratteristiche costruttive e generali – distribuzione con due arie
.....coeff. 0,95
- 4 in base alla vetustà immobiliare – fine anni '60
.....coeff. 0,90
- 5 in base al piano: piano IV con ascensore
.....coeff. 1,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (intera proprietà)

Al conteggio parametrico veniva prudenzialmente applicato un abbattimento del presunto valore di mercato rinvenuto del **2%** in relazione alla mancanza di garanzia d'assenza di vizi ed in relazione al passaggio di proprietà derivante dalla mancanza dell'atto notarile.

Appartamento + cantina in Torino, via Caltanissetta 3						
Parametri di confronto		1.Zona d'inserimento	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive e qualitative generali	4. Vetustà immobile	5.Livello di piano
Coefficienti desunti dall'analisi		1	0,9	0,95	0,9	1
Valore di riferimento	€ 1.280,00					
Superficie unità immobiliare mq.	78					valori
Valore preliminare €/mq	€ 984,96					€ 76.826,88
Valore con arrotondamenti	€					77.000,00

1. Abbattimenti del valore di mercato						
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,02					€ 1.536,54
Valore						€ 75.290,34
Valore definitivo €/mq	€ 965,26					
Valore con arrotondamento	€					75.000,00

La valutazione s'intende a corpo e non a misura – anche se numericamente espressa – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale l'immobile veniva rinvenuto e descritto.

Le indicazioni di regolarizzazione urbanistica e catastale venivano intese comprese nel predetto conteggio

RIEPILOGO VALORI ACORPO (PIENA PROPRIETÀ):

Valore di mercato (1000/1000 PIENA PROPRIETÀ): € 77.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **77.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:Criterio di stima adottato**SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene sottolineando che attualmente l'offerta sul mercato zonale, rispetto alla domanda d'immobili simili, risulta in progressiva crescita in conseguenza al perdurare della crisi del comparto ed alle difficoltà d'accesso al credito.

Veniva ritenuto opportuno ricavare tale valore nel seguente modo:

- PER VIA SINTETICA, seguendo la stima per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona, applicando correttivi pertinenti alla diversa ubicazione e panoramicità, differente tipo di costruzione, grado di vetustà e d'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Veniva applicato un criterio di stima sintetico - comparativo, assumendo un prezzo unitario desunto da richieste di mercato, indagini svolte presso mediatori e consultazione in rete dei canali immobiliari a maggior penetrazione, il tutto commisurato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare) delle quali si offrono indicazioni specifiche.

I valori finali faranno riferimento alle indicazioni del mercato immobiliare zonale.

Riserve e precisazioni

Le spese condominiali indicate sono riferite alla data della perizia e andranno verificate ed aggiornare dall'Amministratore al momento della vendita; si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative alle due annualità precedenti il trasferimento.

Altresì l'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO (DERIVANTE DA ANALISI ECONOMICA):

ID	descrizione	consistenza mq.	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Immobile abitativo	78	0,00	69.000,00	77.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota

Circa l'ipotetica fattibilità divisionale del cespite, s'evidenzia una non divisibilità.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.000,00**
1.000/1.000 intera proprietà (con arrotondamenti)

Riduzione del valore del 2 % per assenza di garanzia per vizi: - **€. 1.536,54**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
(da aggiornare a cura del delegato) - **€. 882,00**

Rimborsi derivanti da spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria (vedi paragrafo):

(da conteggiare l'effettivo valore)

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamenti e imprevisti **+ €. 418,54**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di messa in vendita del diritto di proprietà: **€. 75.000,00**

Torino li, 20/12/2025

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. MASSIMO BONIFANTI