



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2026



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT.SSA IVANA PEILA



CUSTODE:

AVV. MARIA ELENA GARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2026



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Gagliardi

CF:GGLGLC84R31D643W

con studio in TORINO (TO) VIA MADAMA CRISTINA, 27

telefono: 3491381010

email: gianluca.gagliardi@archingeco.it

PEC: gianluca.gagliardi2@ingpec.eu



tecnico incaricato: Gianluca Gagliardi

Pagina 1 di 17





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Tiziano Vecellio 31, quartiere San Salvatoro, della superficie commerciale di **65,04** mq per la quota di:

- 2/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile sottoposto a procedura esecutiva è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Via Tiziano Vecellio n. 31, Torino. L'edificio risale ai primi decenni del Novecento e presenta caratteristiche costruttive e stilistiche riconducibili al Liberty. La struttura portante è in muratura di mattoni pieni, con facciata intonacata di colore ocra e decorazioni. Il vano scala è privo di impianto ascensore, con gradini e pianerottoli in marmo e ringhiera metallica. L'appartamento si compone di: ingresso-corridoio, sala da pranzo, due camere da letto, bagno con doccia, e veranda chiusa con nicchia ad uso lavanderia. L'unità immobiliare presenta uno stato di manutenzione carente, con evidenti fenomeni di umidità ascendente e da infiltrazione in camera da letto e in sal da pranzo e proliferazione di muffe nella zona lavanderia, con evidente degrado avanzato dell'intonaco. Si precisa che tali manifestazioni sono già state oggetto di sopralluogo da parte dei tecnici incaricati dall'amministrazione condominiale. È in corso la redazione di una relazione tecnica, che verrà sottoposta alla compagnia assicurativa del condominio per la valutazione dell'eventuale apertura di un sinistro, qualora l'origine del danno sia riconducibile a cause condominiali. Le finiture interne sono, in generale, in uno stato di usura avanzato.

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

- foglio 1375 particella 191 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Tiziano Vecellio 31, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Altra unità immobiliare, Est: Via Giotto, Sud: Scala condominiale e altra unità immobiliare, Ovest: Cortile condominiale.
Immobile identificato catastalmente fino al 16/02/2012 ai seguenti numeri: Foglio 184, Particella 180, Subalterno 7.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1918 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,04 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.887,07
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.992,72
Data di conclusione della relazione:	11/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dal sig. *** DATO OSCURATO ***.

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 **giudiziale** attiva, registrata il 27/07/2023 a Tribunale di Torino ai nn. 4876/2023, iscritta il 28/07/2023 ai nn. 33854/4674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 32000.

Importo capitale: 20909,58.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione

ipoteca **legale** attiva, registrata il 16/11/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 5603/11017, iscritta il 17/11/2017 ai nn. 45889/7358, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 83662,10.

Importo capitale: 41831,05.

La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/8 dell'immobile oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 30/05/2016 a Tribunale di Torino ai nn. 3034/2015, iscritta il

07/06/2016 ai nn. 20951/3114, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30000.

Importo capitale: 17739,24.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 17/04/2003 ai nn. 80483, iscritta il 23/04/2003 ai nn. 18092/3839, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 94500.

Importo capitale: 63000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione.

Ipoteca in rinnovazione del 07/04/2023 - Registro generale n.14790. Registro particolare n.1983.

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 17/04/2003 ai nn. 80483, iscritta il 07/04/2023 ai nn. 14790/1983, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 94500.

Importo capitale: 63000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione.

Ipoteca precedente di riferimento del 23/04/2003 - Registro generale n.18092. Registro particolare n.3839.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 12/01/2026 a Tribunale di Torino ai nn. 30034/2025, trascritta il 22/01/2026 ai nn. 2375/1799, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione

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:	€. 1.806,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 39.341,57
Millesimi condominiali:	114

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di atto per causa morte (dal 25/06/2009),

registrato il 29/03/2011 ai nn. 209543/5046, trascritto il 22/04/2011 ai nn. 14909/10016.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione e immobile identificato catastalmente ai seguenti numeri: Foglio 184, Particella 177, Subalterno 123.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di atto per causa morte (dal 25/06/2009), registrato il 29/03/2011 ai nn. 209543/5046, trascritto il 22/04/2011 ai nn. 14909/10016.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione e immobile identificato catastalmente ai seguenti numeri: Foglio 184, Particella 177, Subalterno 123.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di atto per causa morte (dal 25/06/2009), registrato il 29/03/2011 ai nn. 209543/5046, trascritto il 22/04/2011 ai nn. 14909/10016.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione e immobile identificato catastalmente ai seguenti numeri: Foglio 184, Particella 177, Subalterno 123.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di atto per causa morte (dal 25/06/2009), registrato il 29/03/2011 ai nn. 209543/5046, trascritto il 22/04/2011 ai nn. 14909/10016.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione e immobile identificato catastalmente ai seguenti numeri: Foglio 184, Particella 177, Subalterno 123.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di atto per causa morte (dal 25/06/2009), registrato il 29/03/2011 ai nn. 209543/5046, trascritto il 22/04/2011 ai nn. 14909/10016.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione e immobile identificato catastalmente ai seguenti numeri: Foglio 184, Particella 177, Subalterno 123.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/8, in forza di atto per causa morte (dal 29/03/2011), registrato il 29/03/2011 ai nn. 209543/5046, trascritto il 22/04/2011 ai nn. 14910/10017.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2018), registrato il 23/05/2018 ai nn. 59270/30506, trascritto il 22/06/2018 ai nn. 25830/18401.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/2003 fino al 25/06/2009), registrato il 17/04/2003 ai nn. 80482, trascritto il 23/04/2003 ai nn. 18090/11986.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di atto per causa morte (dal 25/06/2009 fino al 29/03/2011), registrato il 29/03/2011 ai nn. 209543/5046, trascritto il 22/04/2011 ai nn. 14909/10016.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione e immobile identificato catastalmente ai seguenti numeri: Foglio 184, Particella 177, Subalterno 123.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di atto per causa morte (dal 25/06/2009 fino al 23/05/2018), registrato il 29/03/2011 ai nn. 209543/5046, trascritto il 22/04/2011 ai nn. 14909/10016.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione e immobile identificato catastalmente ai seguenti numeri: Foglio 184, Particella 177, Subalterno 123.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di atto per causa morte (dal 25/06/2009 fino al 29/03/2011), registrato il 29/03/2011 ai nn. 209543/5046, trascritto il 22/04/2011 ai nn. 14909/10016.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione e immobile identificato catastalmente ai seguenti numeri: Foglio 184, Particella 177, Subalterno 123.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

S.C.I.A. in sanatoria art.37 comma 4 N. **2011/9/5762**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 14/03/2011 con il n. 2011/9/5762 di protocollo, rilasciata il 31/03/2015 con il n. 2011/9/5762 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storico Ambientale 10 (ZUSA10). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le informazioni di Piano Regolatore riportate comprendono tutte le modifiche introdotte dagli accordi di programma e dalle Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2025.

- Zona Urbana Storico Ambientale 10 (ZUSA10) (Art. 11)
- Misto M1 (Art. 8)
- Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.0 - mq/mq (Area M1)

. Il titolo è riferito solamente al immobile oggetto di esecuzione.

- Art. 4 - I tipi di intervento consentiti sono: Completamento f1, Completamento f2, Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Nuovo impianto, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia d1, Ristrutturazione edilizia d2, Ristrutturazione edilizia d3, Ristrutturazione edilizia d4, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione edilizia.

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 il punto individuato in cartografia: ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Veranda su balcone lato cortile realizzata senza titolo abilitativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione veranda

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

Costi di regolarizzazione:

- 02.P02.A52.010 - Rimozione infisso esterno (alluminio/PVC/legno), compreso accatastamento al piano cortile: €500,00
- 01.P01.A10.005 - Operaio specializzato – ore normali 4: €148,00
- 02.P02.A74.010 - Carico e trasporto a impianto autorizzato (raggio 8 km), esclusi oneri conferimento: €65,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione



veranda

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: cavi esposti e non protetti in canalina o guaina. (normativa di riferimento: CEI 64-8)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: proteggere e canalizzare adeguatamente i tratti di cavi esposti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e posa in opera di canalina PVC a vista 40x25 mm con coperchio, compresi raccordi, curve, accessori e fissaggi (Sez. 06 – impianti a vista): €50,00
- Fornitura e posa in opera di cavo unipolare tipo N07V-K 1x2,5 mmq entro canalina (Sez. 06 –



cavi energia BT): €.40,00

- Ripristino e sigillatura punti di fissaggio a parete, compresi rappezzi di intonaco: €.80,00
- Verifica dell'impianto esistente, collaudo funzionale e redazione della Dichiarazione di Conformità ai sensi del D.M. 37/2008: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione



BENI IN TORINO VIA TIZIANO VECELLIO 31, QUARTIERE SAN SALVARIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Tiziano Vecellio 31, quartiere San Salvario, della superficie commerciale di **65,04** mq per la quota di:

- 2/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile sottoposto a procedura esecutiva è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Via Tiziano Vecellio n. 31, Torino. L'edificio risale ai primi decenni del Novecento e presenta caratteristiche costruttive e stilistiche riconducibili al Liberty. La struttura

tecnico incaricato: Gianluca Gagliardi

Pagina 8 di 17



portante è in muratura di mattoni pieni, con facciata intonacata di colore ocra e decorazioni. Il vano scala è privo di impianto ascensore, con gradini e pianerottoli in marmo e ringhiera metallica. L'appartamento si compone di: ingresso-corridoio, sala da pranzo, due camere da letto, bagno con doccia, e veranda chiusa con nicchia ad uso lavanderia. L'unità immobiliare presenta uno stato di manutenzione carente, con evidenti fenomeni di umidità ascendente e da infiltrazione in camera da letto e in sal da pranzo e proliferazione di muffe nella zona lavanderia, con evidente degrado avanzato dell'intonaco. Si precisa che tali manifestazioni sono già state oggetto di sopralluogo da parte dei tecnici incaricati dall'amministrazione condominiale. È in corso la redazione di una relazione tecnica, che verrà sottoposta alla compagnia assicurativa del condominio per la valutazione dell'eventuale apertura di un sinistro, qualora l'origine del danno sia riconducibile a cause condominiali. Le finiture interne sono, in generale, in uno stato di usura avanzato.

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

- foglio 1375 particella 191 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Tiziano Vecellio 31, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Altra unità immobiliare, Est: Via Giotto, Sud: Scala condominiale e altra unità immobiliare, Ovest: Cortile condominiale.

Immobile identificato catastalmente fino al 16/02/2012 ai seguenti numeri: Foglio 184, Particella 180, Subalterno 7.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1918 ristrutturato nel 2009.



vano scala



sala da pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



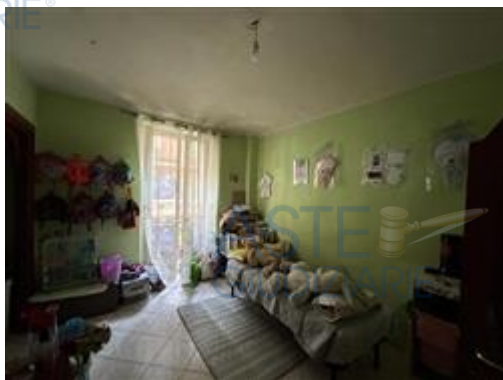
sala da pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione Google Maps



Facciata stabile

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI
ospedale

ASTE
GIUDIZIARIE®

eccellente ★★★★★★★★★★

tecnico incaricato: Gianluca Gagliardi

Pagina 10 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
biblioteca
palestra
farmacie
supermercato
università
teatro
verde attrezzato



eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★



COLLEGAMENTI
aeroporto distante 18,4 km
autobus distante 180 m
metropolitana distante 350 m
ferrovia distante 2,1 km
tangenziale distante 5,3 km



nella media ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



ottimo ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è un palazzo residenziale d'epoca, eretto nei primi anni del 1900, riconducibile per stile al Liberty italiano. La struttura portante verticale è realizzata in muratura piena di mattoni. Il prospetto principale, affacciato su Via Tiziano Vecellio, si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre il piano terra, con un coronamento a cornicione aggettante sorretto da mensole modanate. La facciata è rivestita da intonaco tintecciato in tonalità ocra-gialla, con zoccolo a bugnato liscio al piano terra. L'apparato decorativo è particolarmente ricco e comprende: mascheroni femminili stilizzati agli angoli superiori, cornici attorno alle finestre, fregio a palmette in rilievo che segna il raccordo tra il piano terra e il primo piano, e balconi a mensola con ringhiere in ferro.

Il vano scala, non servito da impianto elevatore, è accessibile dall'androne d'ingresso attraverso alcuni gradini in pietra con pavimentazione a mosaico in marmo bianco e grigio. Le rampe e i pianerottoli sono rivestiti in lastre di marmo grigio-verde venato con alzate in marmo bianco. Il corrimano è in ferro verniciato verde. Le pareti del vano scala presentano una tinteggiatura bicolore (bianco nella parte superiore, grigio nella fascia inferiore) con evidenti segni di degrado: scrostature dell'intonaco, macchie di umidità e distacchi della tinteggiatura. I soffitti appaiono regolari. Le porte degli appartamenti sono in legno laccato a doppia anta.

L'unità immobiliare si articola attorno a un corridoio-disimpegno centrale dal quale si diramano tutti i vani. Il pavimento è in piastrelle ceramiche di diversa posa e colore a seconda degli ambienti (avorio nei locali principali, azzurro nel bagno). Le porte interne sono in legno, con vetri decorati a sandblast. Le finestre sono in legno a vetro singolo nelle camere e in PVC a vetro doppio in sala da pranzo e bagno.

Il locale cucina-sala da pranzo presenta accesso alla veranda che affaccia sul cortile interno tramite



porta finestra. Le pareti sono tinteggiate in tonalità arancio-terracotta. Il locale risulta in stato di ordinaria usura. È presente un termosifone a colonne in ghisa collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato. Lungo il perimetro inferiore delle pareti, in particolare sul lato prospiciente il muro perimetrale esterno, si riscontrano segni di umidità ascendente con distacco localizzato dell'intonaco e della tinteggiatura. Le due camere da letto sono di medie dimensioni, entrambe tinteggiate in verde chiaro e affacciate presumibilmente sul cortile interno. In uno dei due locali si riscontrano significative macchie di umidità nella fascia inferiore delle pareti, in prossimità del battiscopa, con aloni di colore bruno estesi in senso orizzontale. Il bagno è un locale stretto e allungato, rivestito in piastrelle ceramiche bianche a losanga nella fascia superiore e in tinte azzurre nella fascia inferiore.

Sul balcone lato cortile è stata realizzata una veranda chiusa con infissi in alluminio. Al suo interno vi è un vano ricavato nella muratura perimetrale ad uso lavanderia. Il soffitto e la parte superiore delle pareti della nicchia presentano gravi fenomeni di condensa con proliferazione di muffe nere diffuse e distacco dell'intonaco e della tinteggiatura.

I fenomeni di umidità sono già stati oggetto di sopralluogo da parte dei tecnici incaricati dall'amministrazione condominiale. È in corso la redazione di una relazione tecnica, che verrà sottoposta alla compagnia assicurativa del condominio per la valutazione dell'eventuale apertura di un sinistro, qualora l'origine del danno sia riconducibile a cause condominiali.

L'impianto elettrico appare vetusto e non adeguato agli standard normativi vigenti (CEI 64-8). Si segnalano: cavi elettrici esposti e non protetti visibili nel corridoio d'ingresso.



androne



umidità sala da pranzo



umidità camera 1



nicchia lavanderia con segni di umidità

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
Vani principali	59,50	x	100 %	=	59,50
Balcone cortile	6,40	x	30 %	=	1,92
Balcone strada	1,90	x	30 %	=	0,57
Cantina	12,20	x	25 %	=	3,05
Totale:	80,00				65,04



Planimetria

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

tecnico incaricato: Gianluca Gagliardi

Pagina 13 di 17



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/03/2026

Fonte di informazione: Agenzia Vendocasa San Salvario

Descrizione: Trilocale via Ilarione Petitti 28, San Salvario - Dante, Torino - ingresso su disimpegno che conduce alla cucina, abitabile, con sfogo esterno su cortile, ampio soggiorno, camera da letto e servizio finestrato, infine una cantina di pertinenza

Indirizzo: Via Ilarione Petitti 28

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 2.682,54 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2026

Fonte di informazione: Agenzia Dimensione casa

Descrizione: Trilocale. L'immobile ristrutturato è al piano terra e composto da ingresso living su ampio soggiorno con cucina a vista, due spaziose camere da letto, antibagno e bagno finestrato.

Indirizzo: Via Ormea 117

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 178.000,00 pari a 2.966,67 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2026

Fonte di informazione: Immobiliare Luximm

Descrizione: Trilocale ristrutturato è al piano terra e composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, lavanderia e cantina

Indirizzo: Via Giotto 21

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 2.253,33 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026

Fonte di informazione: OMI

Indirizzo: Zona: DANTE, Codice Zona: C2

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.538,46 Euro/mq

tecnico incaricato: Gianluca Gagliardi

Pagina 14 di 17





INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (10/04/2026)

Domanda: Anno 2025; Semestre 2

Offerta: Comune: Torino Fascia: Semicentrale Zona: Dante Codice zona: C2 Destinazione: residenziale Abitazione di tipo: Economico Stato conservativo: Normale

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.100,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione complessiva del bene, la scrivente C.T.U. ha adottato il metodo sintetico comparativo multiparametrico basato sulla comparazione del bene da stimare con altri aventi caratteristiche identiche o simili intrinseche ed estrinseche, per tipologia, estensione, grado di conservazione e manutenzione dell'immobile e degli impianti di cui è caratterizzato. Ciò detto, è stato possibile svolgere delle indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali facendo riferimento a potenziali compravendite di beni analoghi per consistenza, posizione, dimensione e si è fatto riferimento anche ai valori specificati dall'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio – OMI. Oltre al coefficiente riduttivo relativo allo sconto trattativa, si applicano anche altri coefficienti correttivi, che sono parametri di omogeneizzazione dei valori di mercato rispetto al bene de quo.

Tali coefficienti riguardano la differente localizzazione (Cloc), il differente stato di conservazione dell'immobile (Cman), il differente stato di conservazione dello stabile (Cstab) e la differente superficie (Csup). Ciascun coefficiente risulta essere minore o maggiore di 1 se la relativa caratteristica dell'immobile campione è rispettivamente migliore o peggiore rispetto a quella dell'immobile oggetto di perizia.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	100.000,00	169.000,00	178.000,00	169.000,00
Consistenza	65,04	65,00	63,00	60,00	75,00
Data [mesi]	0	0,00	1,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.538,46	2.682,54	2.966,67	2.253,33
Posizione	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Conservazione immobile	6,00	6,00	7,00	8,00	8,00
Conservazione stabile	7,00	7,00	8,00	7,00	7,00
Superficie	7,00	7,00	7,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.538,46	1.538,46	1.538,46	1.538,46
Posizione	35 %	35.000,00	59.150,00	62.300,00	59.150,00

tecnico incaricato: Gianluca Gagliardi

Pagina 15 di 17

Conservazione immobile	25 %	25.000,00	42.250,00	44.500,00	42.250,00
Conservazione stabile	20 %	20.000,00	33.800,00	35.600,00	33.800,00
Superficie	20 %	20.000,00	33.800,00	35.600,00	33.800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		100.000,00	169.000,00	178.000,00	169.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		61,54	3.138,46	7.753,85	-15.323,08
Posizione		0,00	0,00	0,00	0,00
Conservazione immobile		0,00	-42.250,00	-89.000,00	-84.500,00
Conservazione stabile		0,00	-33.800,00	0,00	0,00
Superficie		0,00	0,00	0,00	33.800,00
Prezzo corretto		100.061,54	96.088,46	96.753,85	102.976,92

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **98.970,19**

Divergenza: 6,69% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,04 x 1.521,68 = **98.970,07**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.970,07**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.970,07**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione complessiva del bene, lo scrivente C.T.U. ha adottato il metodo sintetico comparativo multiparametrico basato sulla comparazione del bene da stimare con altri aventi caratteristiche identiche o similari intrinseche ed estrinseche, per tipologia, estensione, grado di conservazione e manutenzione dell'immobile e degli impianti di cui è caratterizzato. Ciò detto, è stato possibile svolgere delle indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali facendo riferimento a potenziali compravendite di beni analoghi e si è fatto riferimento anche ai valori specificati dall'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio – OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino (TO), ufficio del registro di Torino (TO), conservatoria dei registri immobiliari di registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino (TO), agenzie: Vendocasa San Salvario, Dimensione casa, Immobiliare Luximm., osservatori del

tecnico incaricato: Gianluca Gagliardi

Pagina 16 di 17

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	65,04	0,00	98.970,07	98.970,07
				98.970,07 €	98.970,07 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il modesto sviluppo in superficie non consente la comoda divisibilità della quota.

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

€. 1.083,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 97.887,07

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:

€. 4.894,35

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:

€. 0,00

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

€. 92.992,72

data 11/04/2026

il tecnico incaricato
Gianluca Gagliardi

