



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 284/2025



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

MARIA VITTORIA CHIAVAZZA



CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 17/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gabriella Margaira

CF:MRGGRL58E71C955X

con studio in TORINO (TO) Via Principi D'Acaja ,44

telefono: 011433137

fax: 0114477884

email: margaira@libero.it

PEC: gabriella.margaira@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 1 di 17





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 284/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a TORINO via Giosuè Borsi 115, quartiere LUCENTO, della superficie commerciale di **46,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà del Sig.re *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento è così articolato: ingresso living con angolo cottura, camera, servizio igienico a ventilazione forzata, due balconi l'uno sul lato della via ed il secondo, ad ovest, sul fronte del cortile interno antistante l'intero alloggio, cantina pertinenziale al piano interrato (S1).

Descrizione della zona Coordinate geografiche.

Torino: Clima e Dati Geografici

Altitudine 239

Minima 204

Massima 715

Escursione Altimetrica 511

Zona Altimetrica pianura

Altezza su livello del mare espressa in metri, Casa Comunale 239

Coordinate

Latitudine 45°4'41"16 N

Longitudine 07°40'33"96 E

Gradi Decimali 45,0781; 7,6761

Superficie 130,17 kmq

Classificazione Sismica, sismicità molto bassa

Clima

Gradi Giorno 2.617

Zona Climatica (a)E

I beni sono ubicati in zona periferica posta in continuità edilizia e costruttiva con il concentrico, nel quartiere Lucento

La destinazione funzionale di zona è prevalentemente residenziale con la presenza di servizi di vicinato e medie strutture commerciali di vendita.

L'accessibilità alla zona è buona.

La zona è adeguatamente servita di servizi ed infrastrutture ma presenta problematiche di parcheggio.

La zona è da ritenersi urbanizzata a buon livello ed edificata nella più parte nel corso degli anni Cinquanta e Sessanta del Novecento..

L'accesso alla tangenziale di Torino più prossimo è quello del corso Regina Margherita.

Non sono presenti nella zona attrazioni storico artistiche nè paesaggistiche.

Il Condominio



L'edificio condominiale è collocato all'intersezione di via Borsi con via Luini.

Esso si eleva a tre piani (4 f.t.), oltre piano interrato destinato a cantine.

La costruzione risale al 1956 ed è qualificabile di tipo popolare

I prospetti esterni recano lavorazione cementizia a finto bugnato a tutt'altezza del piano terreno; i piani superiori, per quanto riguarda il prospetto principale su via Borsi, presentano finiture a paramano faccia vista.

I prospetti sul cortile interno sono semplicemente intonacati e tinteggiati.

I balconi sono aggettanti dal piano delle facciate protetti da ringhiere metalliche a disegno semplice.

La struttura è muraria con elementi di cemento armato; il tetto è ligneo con manto di tegole semi-piane.

Il portoncino d'ingresso è metallico con specchiature vitree.

L'androne di fatto non è presente mentre il corpo scale interno è realizzato con pedate di pietra tipo botticino.

I pianerottoli sono di mattonelle di graniglia consuete all'epoca di costruzione dell'immobile.

Il riscaldamento è condominiale e tutti gli impianti sono da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti.

La scala di accesso alla cantina reca pedate ed alzate cementizie.

Il piano cantinato è pavimentato in battuto cementizio e le pareti non sono intonacate; le porte di accesso alle cantine sono lignee.

L'alloggio.

Si tratta di un bilocale con servizi, valido ma di dimensioni contenute, servizio igienico in particolare, così composto: ingresso nel soggiorno living con angolo cottura, servizio igienico sul lato destro all'ingresso, camera da letto sul lato sinistro all'ingresso, balcone lato cortile e lato via, cantina al piano interrato.

L'appartamento è stato ristrutturato nel corso del 2001.

Esso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio è caratterizzato da due fronti direttamente ventilati ed areati coerenti tra di loro.

Il servizio igienico è posto sul lato destro all'ingresso a fianco della porta d'accesso, privo di antibagno, a ventilazione forzata, molto piccolo, dotato di doccia, lavabo, bidet e tazza.

L'antibagno potrà essere realizzato all'interno con divisorio trasparente che separi la sola zona di collocazione del wc, ma realizzando nel bagno e nell'antibagno idonea ventilazione meccanica.

L'alloggio ha altezza utile interna pari a ml. 2,90 mentre il piano cantinato ha altezza pari a ml. 3,20.

Identificazione catastale:

- foglio 1110 particella 428 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbano, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via Borsi Giosuè 115 Torino, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/03/2014 Pratica n. TO0076278 in atti dal 05/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 60676.1/2014)-ex particella n. 1354, sub. 7, del foglio di mappa n. 64,
Coerenze: Elencate a partire da Nord ed in senso orario: l'alloggio: vano scala condominiale, distacco da via Borsi, distacco da cortile comune, altra ditta a due lati.
- la cantina: terrapieno di via Luini, altra cantina del piano, disimpegno comune, altra cantina del piano.

La cantina è corrispondente a quanto indicato nella planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa a quattro piano fuori terra ed un piano interrato.



L'immobile risale quale epoca di costruzione al 1956; l'appartamento è stato ristrutturato nel 2001 dal dante causa.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,94 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.027,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.420,00
Data di conclusione della relazione:	17/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Signor *** DATO OSCURATO *** , in forza di contratto quadriennale stipulato in data 06/06/2020 e scaduto il 30/06/2024, registrato all'Agenzia delle Entrate DPT01 UT TORINO il 03/09/2020 al n. TTK20T01192600ODD.

Da accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la registrazione del rinnovo del contratto o la presenza di altro contratto. (Alleg.4)

In data 05/08/2025 il conduttore Signor *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** comunicava al Custode di aver rilasciato l'alloggio in data 03/08/2025 e di aver restituito le chiavi dello stesso al proprietario Signor *** DATO OSCURATO *** (Alleg.4)

L'immobile è pertanto libero, sia giuridicamente che di fatto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutti gli atti sono riferiti al solo immobile pignorato e risultano pertanto da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a carico della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario come di seguito meglio quantificato

Si precisa inoltre che non sono emerse spese e procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp..att.c.p.c..

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 04/08/2010 per atto a firma di Notaio Pierangelo MARTUCCI di Torino ai nn. 78112/28378 di repertorio, iscritta il 06/08/2010 all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI TORINO 1 ai nn. 32236/6212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 127.500,00.

Importo capitale: Euro 85.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente al bene oggetto della presente procedura esecutiva

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2020 per atto a firma di Notaio Marco TARALLO di Torino ai nn. 81/52 di repertorio, iscritta il 23/01/2020 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI TORINO 1 ai nn. 2666/352, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI.

Importo ipoteca: Euro 50.000,00.

Importo capitale: Euro 40.000,00.

La formalità è riferita solamente al bene oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento, effettuato il 12/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino al n. 9366 di repertorio, trascritto il 20/05/2025 all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI TORINO 1 ai nn. 21757/16492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento di immobili.

La formalità è riferita solamente al bene oggetto della presente procedura esecutiva.

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: **€. 818,93**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.472,30**

Millesimi condominiali: **generali 79,5**

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore ha fornito copia del regolamento di Condominio, che non pone vincoli alla destinazione d'uso delle unità abitative (All.7)

Si precisa che l'inquilino, Sig.re *** DATO OSCURATO *** al momento del rilascio dell'immobile, aveva un debito di E. 1472,30 per la quota di riscaldamento condominiale insoluta (Alleg. 8).

Detta somma dovrà essere oggetto di verifica in sede di trasferimento del bene.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo atto tra vivi anteriore al ventennio è:

Contratto di cv *** DATO OSCURATO *** per atto del Notaio Bazzoni Daniele di Torino, stipulato il 29/11/2001, rep. 82820, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Territorio, SPI Torino 1 in data 03/12/2001 ai nn. 48565/32673 (Alleg. 10).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/09/2005), con atto stipulato il 29/09/2005 a firma di Notaio Daniele BAZZONI di Torino ai nn. 97158/10744 di repertorio, trascritto il 04/10/2005 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI TORINO 1 ai nn. 43887/27087.

Il titolo è riferito solamente al bene oggetto della presente procedura esecutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 29/09/2005), con atto stipulato il 29/11/2001 a firma di Notaio BAZZONI Daniele di Torino ai nn. 82820 di repertorio, trascritto il 03/12/2001 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Territorio, SPI TORINO 1 ai nn. 48565/32673.

Il titolo è riferito solamente al bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Trattasi del primo atto tra vivi anteriore al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile collocato in zona urbanisticamente propria denominata Zona Urbana Consolidata Residenziale "M1", (Alleg.6)

Si precisa che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge n. 178/2020 (legge di bilancio).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Abitabilità N. 199, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 24/03/1958 con il n. 199 di protocollo.

Provvedimento riferito all'intera costruzione; il provvedimento è condizionato alla formazione di

marciapiede antistante l'abitazione; il marciapiede che attualmente è in opera consente di superare la condizione prescritta.

Art. 26 Legge n. 47/85 e s.m.i. -n. prot. 16839, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 28/11/2001 con il n. 2001 9 16839 di protocollo, rilasciata il 28/11/2001.

Il titolo è riferito alla sola unità immobiliare pignorata.

Nella relazione descrittiva dell'intervento presentato ai sensi della l. n. 47/85, è descritta, tra tra gli altri argomenti, la realizzazione di un nuovo muro di separazione del servizio con l'ingresso. nel caso in oggetto detto muro, che, a ben vedere, rappresenta la formazione dell'antibagno, non è stato realizzato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona M1 residenziale consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. di riferimento Art. 4, 8, 12

Indice di Edificabilità 1, 00 mq./mq.

Classe di rischio idrogeologico I (P).

Dato riferito all'intero edificio (Alleg. 6)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rende necessario redigere variazione catastale per corretta rappresentazione degli spazi interni a regolarizzazione intercorsa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata la mancanza dell'antibagno. Detto antibagno può essere realizzato internamente al servizio igienico con divisorio vetrato o comunque a basso spessore e porta a soffietto, realizzando anche la ventilazione meccanica di antibagno e zona di posa dei sanitari veri e propri. (normativa di riferimento: Testo unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione D'Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria art. 6 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione Amministrativa : €.1.000,00
- Diritti di Segreteria : €.57,75
- Formazione antibagno e ventilazione meccanica .1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15

Questa situazione è riferita al solo immobile pignorato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: RDL N. 652/1939 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di Variazione Catastale per corretta rappresentazioni degli spazi interni.

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



Costi di regolarizzazione:

- Diritti: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 giorni

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Dato riferito all'intero immobile

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento necessita di una verifica dell'impianto ai sensi dei disposti normativi vigenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Controllo e verifica da parte di un tecnico abilitato ai sensi dei disposti normativi vigenti

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

Costi di regolarizzazione:

- Controllo, verifica, manutenzione: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 giorni

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato

BENI IN TORINO VIA GIOSUÈ BORSI 115, QUARTIERE LUCENTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TORINO via Giosuè Borsi 115, quartiere LUCENTO, della superficie commerciale di **46,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà del Sig.re *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento è così articolato: ingresso living con angolo cottura, camera, servizio igienico a ventilazione forzata, due balconi l'uno sul lato della via ed il secondo, ad ovest, sul fronte del cortile interno antistante l'intero alloggio, cantina pertinenziale al piano interrato (S1).

Descrizione della zona Coordinate geografiche.

Torino: Clima e Dati Geografici

Altitudine 239

Minima 204



Massima 715

Escursione Altimetrica 511

Zona Altimetrica pianura

Altezza su livello del mare espressa in metri, Casa Comunale 239

Coordinate

Latitudine 45°4'41"16 N

Longitudine 07°40'33"96 E

Gradi Decimali 45,0781; 7,6761

Superficie 130,17 kmq

Classificazione Sismica, sismicità molto bassa

Clima

Gradi Giorno 2.617

Zona Climatica (a)E

I beni sono ubicati in zona periferica posta in continuità edilizia e costruttiva con il concentrico, nel quartiere Lucento

La destinazione funzionale di zona è prevalentemente residenziale con la presenza di servizi di vicinato e medie strutture commerciali di vendita.

L'accessibilità alla zona è buona.

La zona è adeguatamente servita di servizi ed infrastrutture ma presenta problematiche di parcheggio.

La zona è da ritenersi urbanizzata a buon livello ed edificata nella più parte nel corso degli anni Cinquanta e Sessanta del Novecento..

L'accesso alla tangenziale di Torino più prossimo è quello del corso Regina Margherita.

Non sono presenti nella zona attrazioni storico artistiche nè paesaggistiche.

Il Condominio

L'edificio condominiale è collocato all'intersezione di via Borsi con via Luini.

Esso si eleva a tre piani (4 f.t.), oltre piano interrato destinato a cantine.

La costruzione risale al 1956 ed è qualificabile di tipo popolare

I prospetti esterni recano lavorazione cementizia a finto bugnato a tutt'altezza del piano terreno; i piani superiori, per quanto riguarda il prospetto principale su via Borsi, presentano finiture a paramano faccia vista.

I prospetti sul cortile interno sono semplicemente intonacati e tinteggiati.

I balconi sono aggettanti dal piano delle facciate protetti da ringhiere metalliche a disegno semplice.

La struttura è muraria con elementi di cemento armato; il tetto è ligneo con manto di tegole semi-piane.

Il portoncino d'ingresso è metallico con specchiature vitree.

L'androne di fatto non è presente mentre il corpo scale interno è realizzato con pedate di pietra tipo botticino.

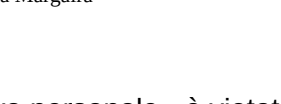
I pianerottoli sono di mattonelle di graniglia consuete all'epoca di costruzione dell'immobile.

Il riscaldamento è condominiale e tutti gli impianti sono da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti.

La scala di accesso alla cantina reca pedate ed alzate cementizie.

Il piano cantinato è pavimentato in battuto cementizio e le pareti non sono intonacate; le porte di accesso alle cantine sono lignee.

L'alloggio.





Si tratta di un bilocale con servizi, valido ma di dimensioni contenute, servizio igienico in particolare, così composto: ingresso nel soggiorno living con angolo cottura, servizio igienico sul lato destro all'ingresso, camera da letto sul lato sinistro all'ingresso, balcone lato cortile e lato via, cantina al piano interrato.

L'appartamento è stato ristrutturato nel corso del 2001.

Esso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio è caratterizzato da due fronti direttamente ventilati ed areati coerenti tra di loro.

Il servizio igienico è posto sul lato destro all'ingresso a fianco della porta d'accesso, privo di antibagno, a ventilazione forzata, molto piccolo, dotato di doccia, lavabo, bidet e tazza.

L'antibagno potrà essere realizzato all'interno con divisorio trasparente che separi la sola zona di collocazione del wc, ma realizzando nel bagno e nell'antibagno idonea ventilazione meccanica.

L'alloggio ha altezza utile interna pari a ml. 2,90 mentre il piano cantinato ha altezza pari a ml. 3,20.

Identificazione catastale:

- foglio 1110 particella 428 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbano, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via Borsi Giosuè 115 Torino, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/03/2014 Pratica n. TO0076278 in atti dal 05/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 60676.1/2014)-ex particella n. 1354, sub. 7, del foglio di mappa n. 64,
Coerenze: Elencate a partire da Nord ed in senso orario: l'alloggio: vano scala condominiale, distacco da via Borsi, distacco da cortile comune, altra ditta a due lati.
- la cantina: terrapieno di via Luini, altra cantina del piano, disimpegno comune, altra cantina del piano.

La cantina è corrispondente a quanto indicato nella planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa a quattro piano fuori terra ed un piano interrato.

L'immobile risale quale epoca di costruzione al 1956; l'appartamento è stato ristrutturato nel 2001 dal dante causa.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale; le zone limitrofe sono prevalentemente residenziali e commerciali.

Il traffico nella zona è di tipo locale.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non sono presenti servizi ad alta tecnologia e sono assenti attrazioni storico paesaggistiche.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus distante ml. 100
tangenziale distante km. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'obbligo della redazione della certificazione energetica risale al 1 luglio 2009; la medesima non è quindi stata reperita.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in p.v.c. con vetro a camera

infissi interni: a doppia battuta pieghevole quello del servizio igienico; camera struttura lignea E POZIONE VITREA realizzati in legno tamburato

manto di copertura: realizzato in tegole semi-piane

pareti esterne: costruite in cemento con lavorazione a finto bugnato piano terreno; laterizio faccia vista ai livelli superiori di piano, il rivestimento è realizzato in finiture faccia vista

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 11 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



pavimentazione esterna: realizzata in balconi ceramica antigeliva

pavimentazione interna: realizzata in monocottura ceramica DI TIPO MEDIO

portone di ingresso: Condominiale, metallico con specchiature vitree; alloggio ligneo a battente pieno con serratura di sicurezza.

protezioni infissi esterni: Avvolgibili realizzate in materiale tipo pvc

rivestimento interno: posto in servizi ed angolo cottura realizzato in ceramico di media qualità

Degli Impianti:

ascensore: Assente

citofonico: Di tipo comune conformità: conforme

elettrico: Di tipo comune conformità: Da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti.

gas: Gas di rete conformità: Da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti

termico: Condominiale a gas di rete conformità: Da ritenersi conforme

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura piena con elementi di cls.A.



nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	42,00	x	100 %	=	42,00
balconi	14,80	x	25 %	=	3,70
cantina	6,20	x	20 %	=	1,24
Totale:	63,00				46,94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/08/2025



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 12 di 17





Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di zona

Descrizione: bilocale al piano primo senza ascensore, riscaldamento condominiale.

Indirizzo: via Borsi 113

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 980,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 44.100,00 pari a 882,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/08/2025



Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di zona

Descrizione: Alloggio qualificabile quale bi-locale con servizi posto al piano quarto senza ascensore in buone condizioni di manutenzione.

Indirizzo: via Brusa 27

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 60

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 983,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 53.100,00 pari a 885,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/08/2025



Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare di zona

Descrizione: bilocale piano quarto senza ascensore

Indirizzo: via Brusa 27

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 983,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 53.100,00 pari a 885,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La seguente valutazione viene eseguita con riferimento alla norma UNI 11612 e s.m.i. relativa alla "stima del valore di mercato degli immobili" e con l'applicazione del Procedimento di stima comparativo, Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione. L'approccio all'applicazione del "valore di mercato" prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e deve tener conto delle relazioni tra i valori richiesti e ciò con particolare riferimento alla ricerca dei comparabili derivanti dall'osservazione del mercato immobiliare, e quelli conseguiti. Si terrà quindi in conto nella valutazione l'incidenza dei discostamenti che intercorrono tra i prezzi offerti e quelli effettivamente conseguiti a trattativa intercorsa. La valutazione verrà condotta con riferimento alle informazioni che è risultato possibile



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 13 di 17



assumere nella zona di collocazione degli immobile; per l'alloggio e relative pertinenze.

Si è tenuto conto dei coefficienti riduttivi o maggiorativi relativi all'ubicazione, alla tipologia costruttiva, della destinazione d'uso, della presenza di peculiarità, della consistenza, dello stato di occupazione, della dotazione di servizi ed infrastrutture di area

Limiti e modalità di svolgimento dell'incarico.

Le conclusioni del lavoro svolto devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni: le informazioni che costituiscono il supporto qualitativo e quantitativo della presente relazione sono state reperite mediante le ricerche eseguite l'Agenzia del Territorio di Torino sul Comune di Torino, nonché dai dati emersi dai sopralluoghi eseguiti in situ e delle informazioni e dal conduttore.

La valutazione viene eseguita alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e non tiene quindi conto di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile (ad esempio nuove normative di settore, variazioni della normativa urbanistica ed edilizia, fiscale, diversi scenari politici e sociali che possono influenzare i contenuti della presente sia peggiorativi che migliorativi).

Prima di fornire considerazioni, risposte, esplicitare i criteri estimativi. è necessario sottolineare che "il giudizio finale di stima sarà ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di discrezionalità" che lo porterà ad attribuire al bene ed alle sue parti il valore ritenuto più aderente al caso di specie: è importante avere presente tale concetto poiché i metodi dettati dalla disciplina estimativa non contemplano le innumerevoli circostanze che possano riguardare una stima ed è per questo che le valutazioni finali vengono sempre integrate e completate dal giudizio estimativo del professionista incaricato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	53.100,00	44.100,00	53.100,00
Consistenza	46,94	60,00	50,00	60,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	983,33	980,00	983,33
livello di piano	-10,00	-2,00	0,00	-1,00
coefficiente di ventilazione e luminosità	1,00	1,00	1,00	1,00
riscaldamento condominiale	1,00	1,00	1,00	1,00
coefficiente di manutenzione	1,00	1,00	1,00	1,00
coefficiente di funzionalità	1,00	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,25	132,75	110,25	132,75
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	882,00	882,00	882,00

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 14 di 17

livello di piano		-1,00	-1,00	-1,00
coefficiente di ventilazione e luminosità		1,00	1,00	1,00
riscaldamento condominiale		1,00	1,00	1,00
coefficiente di manutenzione		1,00	1,00	1,00
coefficiente di funzionalità	1 %	531,00	441,00	531,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	53.100,00	44.100,00	53.100,00
Data [mesi]	132,75	110,25	132,75
Prezzo unitario	-11.518,92	-2.698,92	-11.518,92
livello di piano	8,00	10,00	9,00
coefficiente di ventilazione e luminosità	0,00	0,00	0,00
riscaldamento condominiale	0,00	0,00	0,00
coefficiente di manutenzione	0,00	0,00	0,00
coefficiente di funzionalità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	41.721,83	41.521,33	41.722,83

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

41.655,33

Divergenza:

0,48% < %

Gli indici mercantili sono applicati in misura tale per tener conto dei comparabili introdotti confrontabili all'immobile in oggetto e riferiti anche a stime giudiziarie intercorse in area e visionate dalla scrivente.

La scrivente ha inoltre eseguito una verifica sui comparabili evidenziati per l'area di riferimento sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile per dimensione e stato di manutenzione può contare su di un buon livello di commerciabilità in parte penalizzato dalla mancanza di ascensore.

L'alloggio è idoneo per un nucleo familiare di due soggetti.

L'area di collocazione dell'immobile è caratterizzata da una medio-bassa vocazione commerciale, qualificabile di tipo popolare.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,94 x 887,42 = 41.655,49

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 41.655,49

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 41.655,49

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione dei valori è stata condotta una ricerca presso l'Agenzia del Territorio Sezione Torino, un'indagine di mercato in situ e presso le Agenzie Immobiliari di zona.

Gli elementi di confronto ai fini della valutazione del bene sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, consultando i valori derivanti dalle vendite giudiziarie. E' stata quindi condotta un'indagine in situ presso agenzie immobiliari di zona. La seguente valutazione viene eseguita con riferimento alla norma UNI 11612 e s.m.i. relativa alla "stima del valore di mercato degli immobili" e con l'applicazione del Procedimento di stima comparativo, Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione. L'approccio all'applicazione del "valore di mercato" prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e deve tener conto delle relazioni tra i valori richiesti e ciò con particolare riferimento alla ricerca dei comparabili derivanti dall'osservazione del mercato immobiliare e quelli conseguiti che si attestano medimente su valori minori derivanti dalle trattative economiche intercorse. Si terrà quindi in conto nella valutazione l'incidenza dei discostamenti che intercorrono tra i prezzi offerti e quelli effettivamente conseguiti a trattativa intercorsa. La valutazione verrà condotta con riferimento alle informazioni che è risultato possibile assumere nella zona di collocazione degli immobile; per l'alloggio e relative pertinenze si terrà ancora conto dei coefficienti riduttivi o maggiorativi relativi all'ubicazione, alla tipologia costruttiva, della destinazione d'uso, della presenza di peculiarità, della consistenza, dello stato di occupazione, della dotazione di servizi ed infrastrutture di area. Limiti e modalità di svolgimento dell'incarico Le conclusioni del lavoro svolto devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni: le informazioni che costituiscono il supporto qualitativo e quantitativo della presente relazione sono state reperite mediante le ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Torino sul Comune di Torino, nonché dai dati emersi dai sopralluoghi eseguiti in situ. la valutazione viene eseguita alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e non tiene quindi conto di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile (ad esempio nuove normative di settore, variazioni della normativa urbanistica ed edilizia, fiscale, diversi scenari politici e sociali che possono influenzare i contenuti della presente sia peggiorativi che migliorativi). Prima di fornire considerazioni, risposte, esplicitare i criteri estimativi. è necessario sottolineare che "il giudizio finale di stima sarà ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di discrezionalità" che lo porterà ad attribuire al bene ed alle sue parti il valore ritenuto più aderente al caso di specie: e' importante avere presente tale concetto poiché i metodi dettati dalla disciplina estimativa non contemplano le innumerevoli circostanze che possano riguardare una stima ed è per questo che le valutazioni finali vengono sempre integrate e completate dal giudizio estimativo del professionista incaricato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio con riferimento alla Città di Torino., ufficio del registro di Torino 1, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Borsini Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 16 di 17





- 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	46,94	0,00	41.655,49	41.655,49
				41.655,49 €	41.655,49 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unico lotto

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

€. 2.627,75

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

€. 39.027,74

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% 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:

€. 9.756,94

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 1.369,50

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

€. 1.472,30

Arrotondamento del valore finale:

€. 9,01

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

€. 26.420,00

data 17/09/2025



il tecnico incaricato
Gabriella Margaira

