



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**334/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

CUSTODE:

Istituto vendite giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2025

creata con Tribù Office 6

**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Ing. 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: Ing. Gianluca Gagliardi

Pagina 1 di 19

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 334/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TORINO Via Carlo Noè 6, quartiere Porta Palazzo - Aurora, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'i \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* immobile sottoposto a procedura esecutiva è costituito da un appartamento ubicato al quinto piano di un fabbricato sito in Via Carlo Noè n. 6, Torino.

L'edificio risale alla prima metà dell'800 e presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca. La struttura portante è realizzata in muratura di mattoni pieni, mentre la copertura è costituita da un tetto a falde con tegole su struttura lignea, completato da abbaini, anch'essi con copertura a falde e orditura in legno.

Le facciate presentano un rivestimento a bugnato al piano terra e intonaco ai piani superiori. Sul lato cortile sono presenti balconi a ballatoio realizzati con lastre di pietra sostenute da modiglioni, dotati di ringhiera in ferro.

Il vano scala, privo di impianto di ascensore, si sviluppa in modalità aperta sul ballatoio, con gradini e pianerottoli in pietra e parapetti con corrimano in ferro.

Lo stabile si caratterizza per l'età avanzata e presenta evidenti segni di degrado, con uno stato di manutenzione complessivamente carente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5. Identificazione catastale:

- foglio 1217 particella 33 sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO NOE` n. 6 , piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord: Via Carlo Noè, Est: Altra unità immobiliare, Sud: Cortile, Ovest: Altra unità immobiliare.

Fino al 12/04/2007, l'identificazione catastale dell'immobile è stata: Foglio 208 Particella 70 Subalterno 57.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1835.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **34,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.329,14</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 23.229,77</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>08/11/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 29/03/2006 ai nn. 133840/53503, iscritta il 11/04/2006 ai nn. 18038/4336, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 74000.

Importo capitale: 37000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a all'immobile oggetto di esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 19/05/2025 a UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 10214/2025, trascritta il 12/06/2025 ai nn. 25776/19516, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a all'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:	€ 847,53
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 514,56
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 9.090,82
Millesimi condominiali:	9
Ulteriori avvertenze:	
Sanzione at.37 (n.610/2009) del 11/09/2009 per l'accertamento da parte del nucleo tecnico di un bagno completo interno all'unità immobiliare in assenza di antibagno. Tale sanzione risulta regolarmente pagata in data 15/09/2009.	
Da PRG, l'edificio ricade tra quelli con particolare interesse storico.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2006), registrato il 29/03/2006 ai nn. 133839/53502, trascritto il 11/04/2006 ai nn. 18037/10883.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/1981 fino al 29/03/2006), registrato il 04/02/1981 ai nn. 102095/7804, trascritto il 20/02/1981 ai nn. 5133/3951.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) N. 1993-9-2395, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento ex nodo bagno completo , presentata il 06/07/1993 con il n. 1993-9-2395 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione

Permesso di costruire N. 2005-1-19361, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione bagno + antibagno, presentata il 23/12/2005 con il n. 2005-1-19361 di protocollo, rilasciata il 28/11/2006 con il n. 2006-462 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione.

Permesso decaduto perché realizzazione mai avvenuta.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7). Norme tecniche di attuazione ed indici:

PRG (30/06/2023):

- Art. 11 - Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7).
- Art. 8 - Residenza R3.
- Art. 26 - Edifici di rilevante valore storico.
- Art. 4 - I tipi di intervento consentiti sono: Completamento f1, Completamento f2, Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Nuovo impianto, Restauro e risanamento conservativo, RIS (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 IIIb2b(P),
- è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali. L'ambito risulta essere compreso in zona beta.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il servizio igienico comunica direttamente con il locale cucina tramite un'unica porta, senza la presenza di un vano antibagno o disimpegno intermedio. Tale configurazione risulta in contrasto con l'art. 7 del D.M. 5 luglio 1975 (Requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), che prescrive l'impossibilità di comunicazione diretta tra servizi igienici e locali di soggiorno o cucina, salvo la presenza di due porte con adeguata aerazione del disimpegno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di disimpegno in cartongesso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova tramezzatura in cartongesso (circa 3-4 mq di parete): €400,00
- N.1 porte interne : €200,00
- Punto luce + interruttore nel disimpegno: €150,00
- Aspiratore compatto da bagno e condotto flessibile in alluminio: €200,00
- Foratura parete esterna: €150,00
- Cablaggio elettrico e timer/sensore : €200,00
- Pratica edilizia (CILA/SCIA): €400,00
- Progettazione e direzione lavori (tecnico abilitato): €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione.

Il servizio igienico è privo di finestra con affaccio diretto su spazio esterno (bagno cieco). In assenza di apertura verso l'esterno, il D.M. 5 luglio 1975 impone l'obbligo di installazione di un sistema di ventilazione meccanica forzata (VMF) con portata minima conforme e scarico diretto all'esterno tramite condotto dedicato. Tale sistema deve garantire un ricambio d'aria di almeno 5 volumi/ora ed essere dotato di dispositivo di comando temporizzato o automatico.





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria è indicata l'assenza di WC, ma allo stato di fatto il WC è presente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: con regolarizzazione edilizia con la creazione dell'antibagno si presenterà anche la pratica DOCFA relativa alla variazione planimetrica catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: €400,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il tubo di scarico dei fumi della cappa aspirante presenta riparazioni eseguite in maniera non professionale e non conforme alle norme di sicurezza e igiene. Evidenze di giunzioni precarie, possibile presenza di perdite o inefficienza nell'evacuazione dei prodotti della combustione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sostituzione completa o parziale del condotto di evacuazione con tubazioni in alluminio flessibile o rigide conformi alle normative vigenti, sigillatura professionale delle giunzioni, verifica del corretto collegamento alla canna fumaria o sfogo esterno, eventuale adeguamento della foratura verso l'esterno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione tubazione esistente: €50,00
- Nuova tubazione in alluminio: €100,00
- Fascette, sigillanti, accessori: €50,00
- Manodopera idraulico/tecnico specializzato: €200,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione





**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di cavi elettrici posati esternamente alle murature (fuori traccia), in modalità non conforme alla normativa vigente (CEI 64-8 e D.M. 37/2008). Tale installazione comporta rischi per la sicurezza degli occupanti e non rispetta i requisiti minimi di protezione meccanica delle condutture elettriche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di tracce murarie per l'annegamento dei cavi elettrici, posa in opera di tubazioni corrugate protettive, cablaggio conforme alle norme CEI, ripristino delle tracce con malta cementizia e successivo intonaco, tinteggiatura delle superfici interessate. Rilascio della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

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

Costi di regolarizzazione:

- Apertura e chiusura tracce (considerando intervento parziale su circa 10 ml): €500,00
- Materiali elettrici (cavi, tubi corrugati, scatole): €200,00
- Manodopera elettricista specializzato: €600,00
- Ripristino intonaco e tinteggiatura: €300,00
- Dichiarazione di conformità: €150,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di esecuzione







BENI IN TORINO VIA CARLO NOÈ 6, QUARTIERE PORTA PALAZZO - AURORA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Carlo Noè 6, quartiere Porta Palazzo - Aurora, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'i \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* immobile sottoposto a procedura esecutiva è costituito da un appartamento ubicato al quinto piano di un fabbricato sito in Via Carlo Noè n. 6, Torino.

L'edificio risale alla prima metà dell'800 e presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca. La struttura portante è realizzata in muratura di mattoni pieni, mentre la copertura è costituita da un tetto a falde con tegole su struttura lignea, completato da abbaini, anch'essi con copertura a falde e orditura in legno.

Le facciate presentano un rivestimento a bugnato al piano terra e intonaco ai piani superiori. Sul lato cortile sono presenti balconi a ballatoio realizzati con lastre di pietra sostenute da modiglioni, dotati di ringhiera in ferro.

Il vano scala, privo di impianto di ascensore, si sviluppa in modalità aperta sul ballatoio, con gradini e pianerottoli in pietra e parapetti con corrimano in ferro.

Lo stabile si caratterizza per l'età avanzata e presenta evidenti segni di degrado, con uno stato di manutenzione complessivamente carente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5. Identificazione catastale:



- foglio 1217 particella 33 sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO NOE` n. 6 , piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord: Via Carlo Noè, Est: Altra unità immobiliare, Sud: Cortile, Ovest: Altra unità immobiliare.

Fino al 12/04/2007, l'identificazione catastale dell'immobile è stata: Foglio 208 Particella 70 Subalterno 57.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1835.



facciata esterna



Portone esterno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Scale interne



Scale interne



Ballatoio



Panorama da ballatoio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Mercato di Porta Palazzo, Porta Palatina e Parco Archeologico, Arsenale della Pace, Cortile del Maglio..

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Localizzazione Google Maps



Azzonamento PRG

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km  
autobus distante 200 m  
metropolitana distante 2,0 km  
tangenziale distante 7,0 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, accessibile dal quinto piano mediante ballatoio condominiale, si presenta anch'esso in condizioni conservative mediocri.

L'ingresso avviene attraverso una porta in legno e vetro che versa in stato di deterioramento. Dal vano d'ingresso si accede direttamente alla cucina e al locale bagno, quest'ultimo privo di antibagno.

Proseguendo, una porta immette nell'ambiente adibito a camera da letto. Lo sviluppo planimetrico dell'abitazione si articola lungo l'asse Sud-Nord. La camera da letto è posizionata in corrispondenza di un abbaino di copertura, presentando conseguentemente una porzione di soffitto mansardato.

L'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti tecnologici essenziali: elettrico, termico e idrico-sanitario.

Dal punto di vista posizionale, l'immobile gode di una collocazione favorevole. La zona è classificabile come centrale rispetto al nucleo urbano di Torino, beneficiando di un buon livello di infrastrutturazione e collegamento ai servizi. Per quanto concerne la dotazione di spazi verdi pubblici, l'area risulta adeguatamente servita, con particolare riferimento al Giardino Giovanni Battista Schiapparelli, situato a circa 300 metri dall'immobile, e il parco archeologico delle Torri Palatine a 500 m.

L'immobile è privo di Attestato di prestazione energetica APE.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: doppia anta a battente  
realizzato in ferro

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni



pieni

scale: interna

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di  
ceramica

mediocre

al di sotto della media



Porta di ingresso all'immobile da ballatoio



Cucina



Disimpegno di accesso alla camera, da letto



Camera da letto

tecnico incaricato: Ing. Gianluca Gagliardi

Pagina 13 di 19





Bagno



Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	34,00	x	100 %	=	34,00
<b>Totale:</b>	<b>34,00</b>				<b>34,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





#### 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: 06/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale via Carlo Noè 6, composto da tinello con angolo cottura, camera da letto, bagno con doccia e ingresso da vano scala. Doppia esposizione (Sud-Nord), con portafinestra su ballatoio e portafinestra nella camera da letto.

Indirizzo: via Carlo Noè 6

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 37.050,00 pari a 950,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/10/2025



Fonte di informazione: Agenzia Affare Home

Descrizione: Bilocale via San Giovanni Battista la Salle 16. Ingresso da ballatoio su cucina, camera da letto matrimoniale e bagno..

Indirizzo: via San Giovanni Battista la Salle 16

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 44.900,00 pari a 997,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 42.655,00 pari a 947,89 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia Prohouse

Descrizione: Monolocale corso Brescia 22, Aurora, Torino - monolocale al 1 piano senza ascensore. composto da: zona giorno/notte, angolo cottura e bagno, con ingresso da ballatoio.

Indirizzo: Corso Brescia 22

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 34.000,00 pari a 971,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 32.300,00 pari a 922,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/11/2025

Fonte di informazione: OMI

Indirizzo: Via Carlo Noè, 6

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 34.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 34.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### 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), la differente panoramicità (Cpan), il differente stato di conservazione dell'immobile (Cman), la differente accessibilità (Cacc) 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	-	34.000,00	37.050,00	42.655,00	32.300,00
Consistenza	34,00	34,00	39,00	45,00	35,00
Data [mesi]	0	0,00	1,00	1,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.000,00	997,78	971,43
Localizzazione	7,00	6,00	7,00	6,00	6,00
Panoramicità	8,00	6,00	6,00	7,00	6,00
Conservazione	5,00	7,00	6,00	6,00	7,00
Accessibilità	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Superficie	6,00	6,00	6,00	6,00	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	922,86	922,86	922,86	922,86
Localizzazione	20 %	6.800,00	7.410,00	8.531,00	6.460,00
Panoramicità	20 %	6.800,00	7.410,00	8.531,00	6.460,00
Conservazione	20 %	6.800,00	7.410,00	8.531,00	6.460,00
Accessibilità	20 %	6.800,00	7.410,00	8.531,00	6.460,00
Superficie	20 %	6.800,00	7.410,00	8.531,00	6.460,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		34.000,00	37.050,00	42.655,00	32.300,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		0,00	-4.614,29	-10.151,43	-922,86
Localizzazione		6.800,00	0,00	8.531,00	6.460,00
Panoramicità		13.600,00	14.820,00	8.531,00	12.920,00



Conservazione	-13.600,00	-7.410,00	-8.531,00	-12.920,00
Accessibilità	-6.800,00	-7.410,00	-8.531,00	-6.460,00
Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>34.000,00</b>	<b>32.435,71</b>	<b>32.503,57</b>	<b>31.377,14</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **32.579,11**  
Divergenza: 7,71% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 958,21 = **32.579,14**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.579,14**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.579,14**

## 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 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 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), conservatoria dei registri immobiliari di registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, AffareHome, Prohouse, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	34,00	0,00	32.579,14	32.579,14
				<b>32.579,14 €</b>	<b>32.579,14 €</b>

*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): **€ 5.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.329,14**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 4.099,37**

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: **€ 23.229,77**

data 08/11/2025

il tecnico incaricato  
Ing. Gianluca Gagliardi

tecnico incaricato: Ing. Gianluca Gagliardi

Pagina 19 di 19

