



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 436/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA

****dati oscurati****



DEBITORE

****dati oscurati****



GIUDICE

DOTT.SA MARIA VITTORIA CHIAVAZZA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CONSULENTE TECNICO INCARICATO



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 436/2025 R.G.E.
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A

Appartamento in Torino, **via Ceva n.48**, della superficie commerciale di mq 66,00, in piena proprietà di ****dati oscurati****, e meglio descritto

- al **piano primo (2° f.t.)**: un **alloggio** composto ingresso living su soggiorno, cucina, una camera, bagno, disimpegno e due ripostigli di cui uno sul balcone
coerenze: via Ceva, condominio di via Ceva n. 50, cortile, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con il numero 3.
L'alloggio in esame è distinto con il numero 4 nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio.
- Nel cortile una **porzione di corte esclusiva** distinta con il numero 4 nella suddetta pianta del piano
Coerenze: cortile, porzione di cortile distinta con il numero 2, condominio di via Ceva numero 46 ed alloggio distinto con il numero 2.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati **Foglio: 1179 Particella: 403 Sub.: 4, categoria A/3**, z.c.1, classe 2 consistenza 5 vani, rendita € 632,66. Indirizzo Via Ceva n. 48 Piano T-1

Intestato:

****dati oscurati**** Proprietà 1/1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà):	€ 57.000,00
Data della valutazione:	04.11.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Sopralluogo svolto in data 17 settembre 2025 congiuntamente al custode nominato.

Alla data del sopralluogo era presente la signora Sig.ra ****dati oscurati**** che risiede stabilmente nell'appartamento con **contratto di locazione ad uso abitativo** n. 26211 serie 3T stipulato il 03/11/2021 e **registrato il 03/12/2021**.

Il contratto è stato stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge 431/98, e prevede la formula classica di anni 4+4, la registrazione ha avuto effetto a partire dal 3/11/2021. La data di scadenza naturale, calcolata includendo il secondo rinnovo automatico (4+4), è al 3 novembre 2029. Il canone di locazione annuo ammonta a € 4.800,00.

Il contratto di locazione risulta antecedente alla data di trascrizione di pignoramento (Trascrizione di pignoramento del 20/06/2025) ed opponibile alla procedura esecutiva

4. VICOLI E ONERI GIURIDICI

In base al certificato notarile agli atti, basato su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di

Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si evince che le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

I costi di cancellazione sono indicativamente: € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria per la trascrizione del pignoramento, per un totale di € 294,00 per ciascuna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo bancario, il costo è di € 35,00 di tassa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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

4.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: NON RILEVATE.

4.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: NON RILEVATE.

4.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO: NON RILEVATE.

4.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: NON RILEVATE.

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

4.2.1. ISCRIZIONI:

1. Iscrizione Ipoteca Volontaria del 02/11/2021 ai nn. 46882/7796.

Atto notarile pubblico di concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 05/10/2021, repertorio n. 5797/4722, rogato dal notaio Simoncelli Elena.

- A Favore di ****dati oscurati****
- Contro ****dati oscurati**** per la quota di 1/1 di proprietà.

L'ipoteca è stata iscritta per la somma complessiva di € 194.000,00, di cui € 97.000,00 per capitale. Il mutuo fondiario, di € 97.000,00, ha una durata di 30 anni, fino al 31 ottobre 2051, ed è destinato all'acquisto dell'abitazione principale.

4.2.2 PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

• **Trascrizione di pignoramento ai nn. 27210/20579 del 20/06/2025**

Atto giudiziario di tipo verbale di pignoramento immobili datato 19/06/2025 (Repertorio n. 13604) ed è stato emesso dall'U.N.E.P. - Tribunale Di Torino.

- a favore ****dati oscurati****
- contro ****dati oscurati****.

Il credito per il quale si procede ammonta a € 94.072,91 (oltre interessi, spese, oneri ed accessori).

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:

Non presenti.

4.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

Non presenti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le quote di competenza per l'esercizio in corso, approvate in assemblea il 10/12/2024, che risultano non versate, Periodo di Riferimento: Esercizio ordinario 01/08/2024 – 31/07/2025

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, esercizio ordinario 01/08/2024 – 31/07/2025	€ 2.031,25
Importo Totale Rate Scadute e Non Versate:	€ 7.714,18
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	€ 1.422,58

- Spese Straordinarie (Sostituzione Caldaia 1° Piano)

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore. Disposizioni dell'art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*".

Vincoli condominiali: Regolamento di condominio depositato negli atti del Notaio Dott. Aldo Scarabosio in data 16/05/2003 rep. n.119032/35668, data di registrazione 26/05/2003 al n. 4734 a Torino 1, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 3/6/2003 ai nn. 25254/16833.

Dalla disamina del regolamento non emergono particolari vincoli o divieti riferiti all'unità immobiliare se non i comuni normati.

L'art.2 del Regolamento stabilisce le possibili destinazioni d'uso per i diversi livelli dell'edificio: il piano terreno, piano primo e piano secondo possono essere destinati a negozi, studi professionali, uffici, abitazioni e laboratori.

Art. 13: è possibile costruire verande sui balconi verso cortile e realizzare qualsiasi modifica esterna con l'osservanza delle norme edilizie.

L'alloggio (Foglio 1179, Particella 403, Subalterno 4) è descritto come situato "al piano primo (secondo fuori terra)" ed è distinto con il numero 4 nella pianta del piano inclusa nella planimetria allegata al regolamento. Inoltre, nel cortile è compresa una porzione di corte esclusiva, distinta con il numero 4 nella suddetta pianta.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte").

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In base al certificato ipotecario agli atti redatto su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento di immobili presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1) in data 20/06/2025, numeri di registrazione: Registro Generale n. 27210 e Registro Particolare n. 20579, notificato al debitore in data 9 giugno 2025, l'immobile era in proprietà di

****dati oscurati**** per la quota di 1/1.

1. Primo passaggio di proprietà (2003)

- **trascrizione del 03/06/2003 ai nn. 25257/16835** - atto notarile pubblico di compravendita redatto dal Notaio Aldo con sede a Torino (TO). La data dell'atto è il 16/05/2003 e il numero di repertorio è il 119037.
 - A favore: ****dati oscurati****. Il diritto trasferito è la PROPRIETA' per la quota di 1/1. L'acquisto è avvenuto in regime di separazione di beni.
 - Contro: ****dati oscurati**** per la quota di 1/1.

2. Secondo passaggio di proprietà (2021)

- **trascrizione del 02/11/2021 ai nn.46881/34356** - atto a rogito Notaio Simoncelli Elena in data 05/10/2021 numero di repertorio 5796/4721.
 - A favore: ****dati oscurati**** per la quota di 1/1.



- o **Contro: **dati oscurati**** per la quota di 1/1.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino delle pratiche definite e valide, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n.796/94 del 17/10/1994 prot. 1992-1-923
- autorizzazione edilizia n. 468/98 in data 05/06/1998 prot. 1997-1-19237
- concessione edilizia in variante n. 475/97 in data 19/09/1997 prot.1997-1-5795
- voltura di concessione edilizia n. 796/94, prot. n. 1997-1-7972 in data 4/6/1997
- Relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 prot. n.1997-9-5526 in data 21/04/1997;
- denuncia di inizio attività prot. n. 1997-9-6815 in data 14/05/1997
- denuncia di inizio attività prot. n. 1998/9/15530 in data 17/11/1998
- denuncia di inizio attività e prot. n. 1999/9/16737 in data 8/11/1999
- concessione edilizia n. 607/2001 in data 11/08/2001 prot.2000-1-16453 "art.13 legge 47/85 più recupero sottotetto"
- denuncia di inizio attività prot. n. 2002-9-17948 in data 20/12/2002 relativa al fabbricato interno cortile con identificazione delle aree parcheggio in cortile
- certificato di abitabilità, prot. n. 2003/2/6075 del 05/05/2003

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolarità urbanistica: Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq.5.000.

L'immobile ricade in area di PRG Area Normativa M1 Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35. All'interno delle unità immobiliari è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e sono consentiti tutti i tipi di intervento. Variante geologica: Parte Piana: Classe di stabilità II(P) e l'area è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA¹:

Stante le risultanze delle ricerche condotte in Archivio Edilizio, le pratiche estratte mostrano che lo stato attuale dell'immobile è riferito alla:

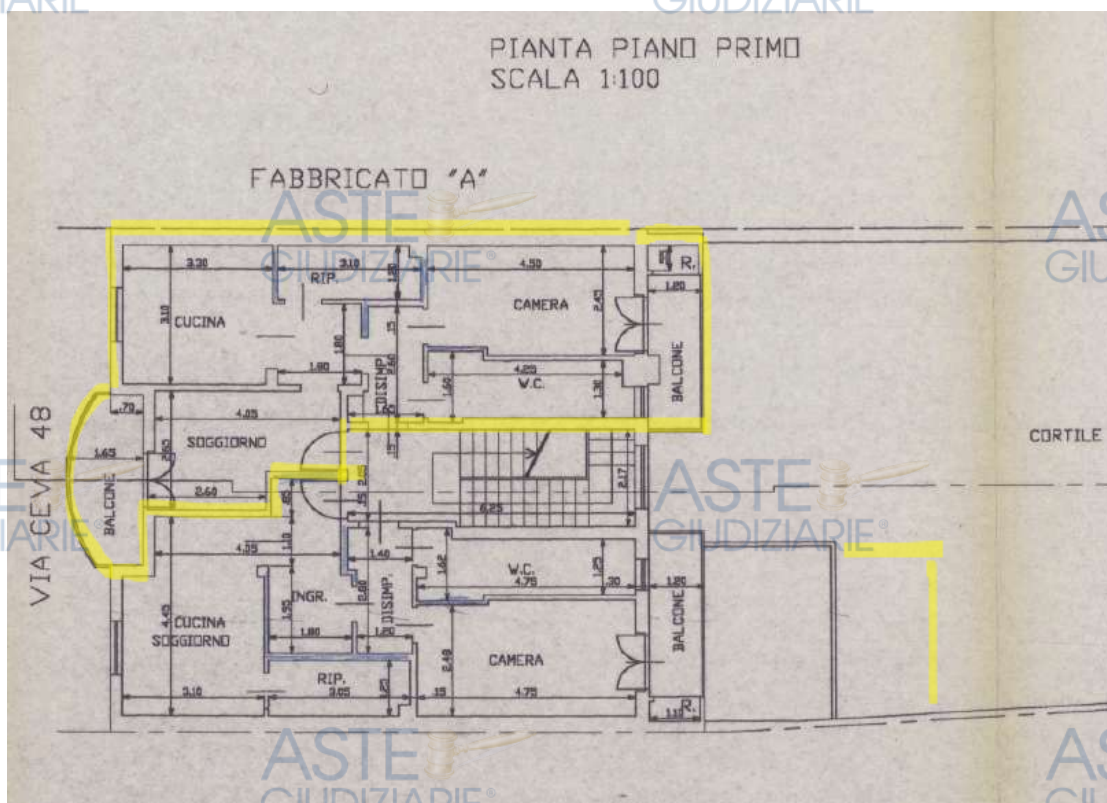
Concessione edilizia n. 607/2001 in data 11/08/2001 prot.2000-1-16453 "art.13 legge 47/85 più recupero sottotetto" concessione per eseguire ed in parte conservare ai sensi dell'art.13 della L. 47/85 opere consistenti in "modifiche interne e di facciata in edificio ad uso residenziale con parziale cambio di destinazione d'uso al piano terreno da ufficio a



¹ La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).



residenza e recupero sottotetto a fini abitativi con realizzazione di due miniappartamenti".



Estratto Concessione edilizia n. 607/2001 in data 11/08/2001 prot.2000-1-16453

Lo stato attuale dell'unità immobiliare non è conforme.

Si evidenzia che in luogo del ripostiglio è stato creato un secondo bagno. Nella cucina è stata ricavata una camera.

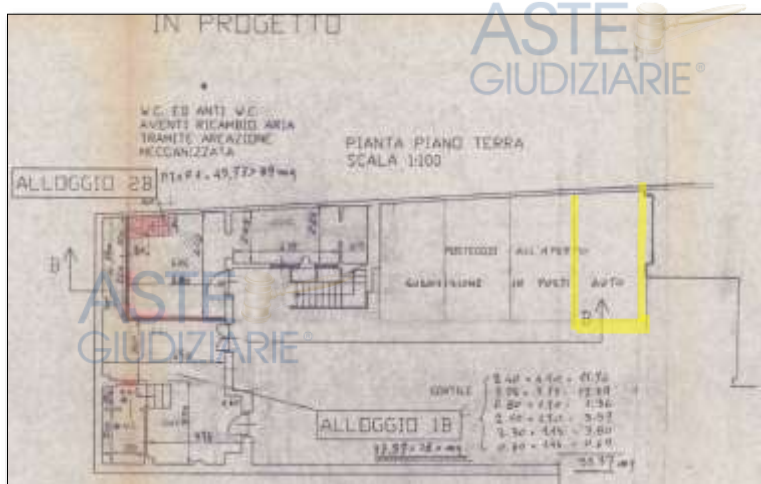
Per la regolarizzazione dello stesso occorre presentare una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria (o tardiva), applicabile agli interventi di manutenzione straordinaria che non hanno alterato la volumetria né modificato la destinazione d'uso urbanisticamente rilevante dell'immobile, procedura che si basa sull'applicazione dell'articolo 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

Quando l'intervento è già ultimato, vi è l'obbligo del versamento di una sanzione pecuniaria (oblazione), il cui importo ammonta a € 1.000,00. Diritti di Segreteria: € 44,85.

Si stimano² costi professionali per presentazione pratica edilizia pari a € 2.000,00

Non si rilevano difformità in merito al posto auto.

² Si fa presente che gli importi eventualmente stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

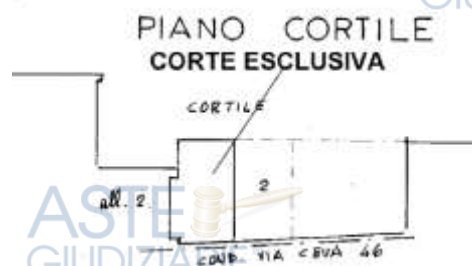
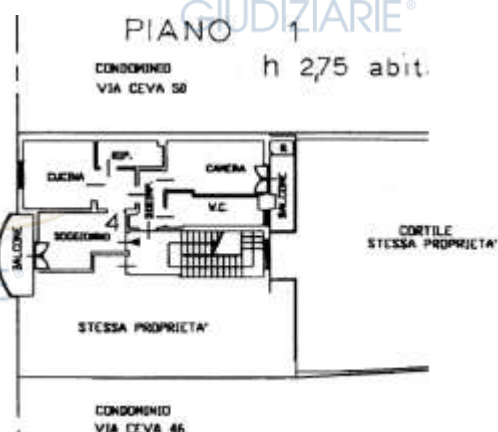


Estratto denuncia di inizio attività prot. n. 2002-9-17948 in data 20/12/2002

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

La **planimetria catastale non è conforme** in quanto non è indicato il bagno all'interno del ripostiglio. L'introduzione del bagno in luogo del ripostiglio configura una "Diversa distribuzione degli spazi interni", che è una specifica causale da indicare nel modello DOCFA. La trasformazione di un vano accessorio generalmente non muta la categoria catastale ma occorre verificare l'incidenza sulla redditività dell'immobile.

In sintesi, la correzione va effettuata con l'intera procedura telematica DOCFA per la causale di "Diversa distribuzione degli spazi interni", allegando la nuova **planimetria** che riproduce la presenza del nuovo servizio igienico e la destinazione d'uso dei locali.



Si stimano costi professionali per presentazione pratica edilizia pari a € 800,00

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: nulla da segnalare.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nulla da segnalare.

9. SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

BENI IN TORINO, VIA CEVA N.48
APPARTAMENTO E POSTO AUTO
DI CUI AL PUNTO A

A

Appartamento in Torino, **via Ceva n.48**, della superficie commerciale di mq **65,50**, in piena proprietà di ****dati oscurati****, e meglio descritto

- al **piano primo (2° f.t.)**: un **alloggio** composto ingresso living su soggiorno, cucina, una camera, bagno, disimpegno e due ripostigli di cui uno sul balcone
coerenze: via Ceva, condominio di via Ceva n. 50, cortile, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con il numero 3.
L'alloggio in esame è distinto con il numero 4 nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio.
- Nel cortile una **porzione di corte esclusiva** distinta con il numero 4 nella suddetta pianta del piano
Coerenze: cortile, porzione di cortile distinta con il numero 2, condominio di via Ceva numero 46 ed alloggio distinto con il numero 2.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati **Foglio: 1179 Particella: 403 Sub.: 4, categoria A/3**, z.c.1, classe 2 consistenza 5 vani, rendita € 632,66. Indirizzo Via Ceva n. 48 Piano T-1

Intestato:

****dati oscurati**** Proprietà 1/1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile in Via Ceva, specificamente al civico 48, è situato in un contesto residenziale e semi-centrale della città di Torino, generalmente ricompreso nella zona di Don Bosco/San Donato.

Il quartiere in cui si inserisce l'unità immobiliare è caratterizzato da una consolidata dotazione di servizi, rappresentando un'area funzionale e comoda: nelle immediate vicinanze si riscontra infatti la presenza capillare di negozi di vicinato, supermercati, scuole e tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il tessuto edilizio circostante è prevalentemente costituito da stabili residenziali d'epoca, spesso risalenti ai primi del '900 o al periodo post-bellico, che conferiscono al contesto un carattere tradizionale. Sotto il profilo della mobilità, l'area gode di una buona accessibilità, sia veicolare (con traffico prevalentemente locale e sufficiente disponibilità di parcheggi) che pedonale, essendo ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia si presenta come un edificio residenziale a carattere semi-indipendente o a piccola corte, discostandosi dalla tipologia edilizia a blocco continuo che lo affianca. Struttura in misto laterizio e c.a. con copertura a due falde. La falda sovrastante la facciata principale include un abbaino per la formazione del balcone al piano superiore sottotetto. Le finiture esterne sono realizzate tramite intonaco civile tinteggiato in tonalità chiara (beige/giallo tenue). Lo stato di conservazione dell'intonaco superficiale appare generalmente accettabile, con limitate evidenze di degrado visibile. I serramenti esterni presentano oscuranti a battente in legno, con colorazione marrone scuro. Al piano terra, la porzione sinistra è occupata da un portone carrabile in legno a due ante in funzione di accesso al cortile che funge anche da un accesso pedonale. Le aperture del piano terra sono protette da inferriate di sicurezza.

La manutenzione generale dello stabile, nelle parti comuni, è discreta.

Al primo piano con accesso da scala condominiale, si accede **all'appartamento composto da: un soggiorno/cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio. L'alloggio dispone di doppio accesso al piano.**

La prima camera non ha porta a separazione dal restante ambiente ed occorre passare da questa per giungere al primo disimpegno dove è ubicata la seconda camera, il secondo bagno e il secondo accesso.

L'unità immobiliare presenta finiture interne di carattere funzionale e standard; la pavimentazione interna è omogenea in piastrelle di ceramica color cotto in tutti gli ambienti, dalla cucina alla camera. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica chiara, anch'essi nello stile.

Serramenti interni in legno tamburato, serramenti esterni in legno con doppio vetro con imposte esterne

Impianti: acqua calda fornita da boiler elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni; la caldaia è posta al piano superiore nel corpo scala comune e si prefigura come di recente installazione (a testimonianza delle spese condominiali comunicate), tuttavia questa appare in blocco e la conduttrice dell'immobile ha precisato che non sia funzionante. Si rende necessario un intervento per un eventuale intervento risolutivo.

Nel complesso l'immobile si colloca in una fascia di valore economico-medio, risulta **in stato di manutenzione buono.**

Il posto auto esterno è delimitato da segnaletica orizzontale in un cortile pavimentato con autobloccanti.



Condominio di via Ceva n.48



Corte esclusiva interno cortile

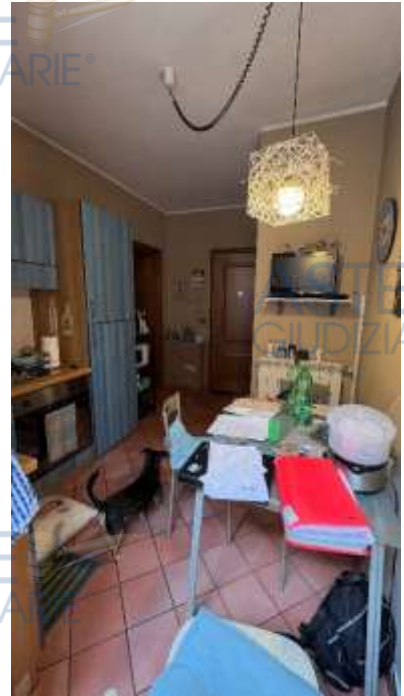
ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso da pianerottolo
condominiale



Cucina



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



balcone



Camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno



Disimpegno



secondo ingresso



Camera 2



bagno



balcone interno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La ricerca sul sistema Sipee della Regione Piemonte ha dato esito negativo relativamente ad attestati in corso di validità per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

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.

DESTINAZIONE	SUP. TOTALE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
appartamento	57,00	1,00	57,00
balconi	9,50	0,30	2,85
corte esclusiva (posto auto)	12,00	0,50	6,00
Superficie commerciale arr. mq			66,00

VALUTAZIONE:

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

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, in relazione all'attuale mercato immobiliare nel comune di riferimento.

Il metodo si fonda sul principio che il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata dalla normale pratica estimativa; nel caso in esame si considera corretta una divergenza compresa tra il 5 e il 7%.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Fonte	Indirizzo	mq	Valore complessivo	Sconto trattativa	Valore complessivo scontato 10% trattativa di mercato
annuncio immobiliare	Via Capua 8	47	€ 58.000,00	10%	€ 52.200,00
annuncio immobiliare	Via Graziadio Ascoli 7	53	€ 59.000,00	10%	€ 53.100,00
annuncio immobiliare	Corso Umbria 26	64	€ 89.000,00	10%	€ 80.100,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

I valori sono generalmente medio bassi rispetto alla media metropolitana di Torino, con quotazioni che oscillano tra i valori 1.150-1.750 €/m² per il residenziale ordinario (fonti OMI Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Fiaip).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si considerano comparabili in zona estratti dal mercato immobiliare ai quali si applica una riduzione del prezzo entro il 10% per sconto di trattativa.

La tipologia degli stabili è variabile ed è possibile trovare immobili con il riscaldamento autonomo in piccoli stabili privi di ascensore di pochi piani.

La zona di San Donato è considerata un'area semi-centrale di Torino e generalmente mostra un andamento lievemente positivo con prezzi in linea alla media cittadina e la vicinanza ad aree riqualificate come il Parco Dora contribuisce all'attrattività della zona.

1.Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	52.200,00	53.100,00	80.100,00	S
dati DAT (mesi)	0	0	0	0
superficie SUP (mq)	47,00	53,00	64,00	66,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	0	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	1	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0	0
livello del piano LIV (n)	1	0	4	1
Stato manut est. STMe (n)	3	2	3	3
Stato manut int. STMi (n)	2	2	3	3
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0	0
Vista Lago PAN (0-1)	0	0	0	0

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,500
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,025
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	500,000
Costo intervento manut int. (euro)	8.000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscal Auton	si
Costo (euro)	10000	Costo (euro)	15000
anni (t)	22	anni (t)	25
durata (n)	25	durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1200	Costo dep. (euro)	0
Riscal Centr	no	Imp. Elet.	
Costo (euro)	20000	Costo (euro)	15000
anni (t)	23	anni (t)	25
durata (n)	25	durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1600	Costo dep. (euro)	0
Imp. Cond.	si	Altro Imp.	
Costo (euro)	3000	Costo (euro)	1000
anni (t)	1	anni (t)	25
durata (n)	1	durata (n)	25
Costo dep. (euro)	0	Costo dep. (euro)	0

3.Calcolo superficie commerciale	
	mq.
SUP commerciale comparabile A	47,00
SUP commerciale comparabile B	53,00
SUP commerciale comparabile C	64,00
SUP commerciale subject	66,00

4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		1.110,64
Prezzo medio comparabile B		1.001,89
Prezzo medio comparabile C		1.251,56
Prezzo marginale		1.001,89

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE		€/mq
SUE comparabile A		0,00
SUE comparabile B		0,00
SUE comparabile C		0,00
Prezzo marginale		0,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	-108,75	-110,63	-166,88
p(SUP) (euro/mq)	1.001,89	1.001,89	1.001,89
p(BAL) (euro/mq)	500,94	500,94	500,94
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	500,94	500,94	500,94
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	500,94	500,94	500,94
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	500,94	500,94	500,94
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	500,94	500,94	500,94
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (euro)	1.200,00	1.200,00	1.200,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	1.600,00	1.600,00	1.600,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	1.305,00	1.327,50	1.953,66
p(STMe) (euro)	500,00	500,00	500,00
p(STMi) (euro)	8.000,00	8.000,00	8.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	52.200,00	53.100,00	80.100,00
DAT (euro)	0,00	0,00	0,00
SUP (euro)	19.035,85	13.024,53	2.003,77
BAL (euro)	0,00	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	1.200,00	1.200,00	1.200,00
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	-1.600,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	1.327,50	-5.860,98
STMe (euro)	0,00	500,00	0,00
STMi (euro)	8.000,00	8.000,00	0,00
PREZZI CORRETTI	80.435,85	77.152,03	75.842,80

Variazione % 6,06%

PREZZI CORRETTI	80.435,85	77.152,03	75.842,80
MEDIA PESATA	10,00%	10,00%	80,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 77.000,00		



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 77.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): quota 1/1 € 77.000,00

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI (SUL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA):

ID	descrizione	Consisten za comm.	cons.comm . accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamen to e corte esclusiva	57,00 mq	9,00	€ 77.000,00	€ 77.000,00

dati oscurati Proprietà 1/1

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € 77.000,00

Immobile locato (-20%) € 61.600,00

Spese di regolarizzazione edilizia € 2.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00

Spese condominiali straordinarie già deliberate: - € 1.422,58

Arrotondamento del valore finale: - € 377,42

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 57.000,00

In esecuzione del gradito incarico ricevuto, la scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone a deferente disposizione dell'Ill.mo G.E.

Con osservanza,

Torino, 04.11.2025

Il Tecnico Incaricato

ARCH. SIMONA IRENE ODDO



