



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 584/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Maria Vittoria Chiavazza



CUSTODE:

IVG Torino



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Alessio Bergonzi

CF:BRGLSS75L12L727W

con studio in TORINO (TO) VIA BEAUMONT 19

telefono: 0114345919

email: studioberg@hotmail.com

PEC: alessio.bergonzi@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Alessio Bergonzi

Pagina 1 di 16





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 584/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Maria Vittoria 51, della superficie commerciale di **69,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UI è stata oggetto di variazione catastale da parte dello scrivente CTU in quanto la consistenza verificata in loco NON corrispondeva a quanto presente in atti (in particolare on era rappresentato il piano soppalcato). e pertanto gli estremi catastali riportati negli atti di pignoramento sono variati anche per l'obbligatorio scorporo della cantina dall'UI principale.

L'alloggio al piano quinto è costituito da: soggiorno, bagno, porzione di disimpegno, porzione di camera da letto.

E' presente un piccolo locale sul ballatoio (in cui attualmente è stata posizionata la caldaia murale e la lavanderia) quale locale condominiale dato in uso all'alloggio oggetto di procedura congiuntamente all'alloggio adiacente (oggetto di altra procedura esecutiva).

Internamente l'UI residenziale (alloggio) si presenta collegata funzionalmente con l'alloggio adiacente a seguito di ristrutturazione complessiva.

Le pareti risultano essere intonacate e rasate ; la pavimentazione si presenta prevalentemente in piastrelle. Il piano soppalcato si presenta con pavimentazione rivestita in moquettes con iserimento di porzione di pavimentazione vetrata.

Il locale bagno si presentano con pareti interne con rivestimento in gres.

Il serramento di accesso principale si presenta come porta con struttura metallica; il serramento esterno si presenta dotato di vetro doppio.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza) in collegamento funzionale con l'UI adiacente (non oggetto della presente procedura)
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza) in collegamento funzionale con l'UI adiacente (non oggetto della presente procedura); la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite caldaia murale sita nell'apposito locale comune presente sul ballatoio;
 - nel locale bagno risultano essere installati:
 - un vaso all'inglese, bidet, lavabo ed doccia
- Impianto di riscaldamento: autonomo, dotato di termosifoni, in collegamento funzionale con l'UI adiacente (non oggetto della presente procedura).
- Fognario: alla vista apparentemente funzionante in collegamento funzionale



con l'UI adiacente (non oggetto della presente procedura).

- Climatizzazione: alla vista apparentemente funzionante (la macchina esterna non è stat apossibile individuarla).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5-6, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 1279 particella 127 sub. 86 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Maria Vittoria n° 51, piano: 5-6
Coerenze: al piano quinto: Ballatoio comune, altra unità immobiliare collegata funzionalmente, vuoto su Via Maria Vittoria, altra unità immobiliare al piano sesto: vuoto su ballatoio comune, altra unità immobiliare collegata funzionalmente, vuoto su piano inferiore, altra unità immobiliare
- foglio 1279 particella 127 sub. 87 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 69,15 Euro, indirizzo catastale: Via Maria Vittoria n° 51, piano: s2
Coerenze: al piano secondo interrato: altro locale cantinato, terrapieno, altro locale cantinato, corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.692,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.022,80
Data di conclusione della relazione:	08/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 14/03/2025 00:00:00 stabilita attraverso primo sopralluogo effettuato con il Custode.

Spetta la comproprietà delle parti comuni condominiali in riferimento al Regolamento di condominio rogito Notaio Morone Remo del 30/09/1955, rep. 91957, registrato a Torino il 05/10/1955 al n° 6842 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Torino in data 05/10/1955 ai n. 26594/23554; il fabbricato è dotato di impianto comune di ascensore nel vano scale.





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/05/2018 a firma di Tribunale di Cuneo ai nn. 1906/1 di repertorio, iscritta il 20/06/2018 a TORINO 1 ai nn. 25327/4041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20000.

Importo capitale: 12805.96.

La nota colpisce due UI individuate al CF foglio 1279 mappale 127 sub. 40 e 41 Successivamente all'assegnazione sarà necessario l'annotamento a margine per la restrizione beni.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/04/2015 a firma di Notaio MARTUCCI Pierangelo ai nn. 82769/31951 di repertorio, iscritta il 22/05/2015 a TORINO 1 ai nn. 15591/2108, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 25.

La nota colpisce due UI individuate al CF foglio 1279 mappale 127 sub. 40 e 41 Successivamente all'assegnazione sarà necessario l'annotamento a margine per la restrizione beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 17175/2024 di repertorio, trascritta il 09/08/2024 a TORINO 1 ai nn. 34923/27388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La nota colpisce due UI individuate al CF foglio 1279 mappale 127 sub. 40 e 41 Successivamente all'assegnazione sarà necessario l'annotamento a margine per la restrizione beni.

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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nonostante la richiesta dei dati condominiali l'Aministrazione di Condominio non ha fornito alcun riscontro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2015), con atto stipulato il 22/04/2015 a firma di Notaio MARTUCCI Pierangelo ai nn. 82767/31950 di repertorio, trascritto il 22/05/2015 a Torino 1 ai nn. 15590/11449

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/1956 fino al 18/12/1996), con atto stipulato il 27/11/1956 a firma di Notaio Giovanni RE, registrato il 10/12/1956 a Torino ai nn. 11068/870, trascritto il 22/12/1956 a Torino ai nn. 34058/29263

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/12/1996 fino al 15/02/2009), registrato il 17/06/1997 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 31/7575, trascritto il 05/09/2001 a Torino 1 ai nn. 35499/24101.

Risulta essere stata formalizzato l'acquisto di legato tramite rogito Notaio Luca FERRERO del 28/01/1997 rep. 20034, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino il 09/09/1997 ai numeri 22034/14607.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 16/02/2009 fino al 21/04/2015), registrato il 23/07/2009 a Ufficio Registro Torino ai nn. 1193/2009/9, trascritto il 10/03/2010 a Torino 1 ai nn. 9560/6759.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità Rogito Notaio Pierangelo MARTUCCI del 22/04/2015 rep. 82767/31950, trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 22/05/2015 ai numeri 15589/11448

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 16/02/2009 fino al 21/04/2015), registrato il 23/07/2009 a Ufficio Registro Torino ai nn. 1193/2009/9, trascritto il 10/03/2010 a Torino 1 ai nn. 9560/6759.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità Rogito Notaio Pierangelo MARTUCCI del 22/04/2015 rep. 82767/31950, trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 22/05/2015 ai numeri 15589/11448

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 16/02/2009 fino al 21/04/2015), registrato il 23/07/2009 a Ufficio Registro Torino ai nn. 1193/2009/9, trascritto il 10/03/2010 a Torino 1 ai nn. 9560/6759.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità Rogito Notaio Pierangelo MARTUCCI del 22/04/2015 rep. 82767/31950, trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 22/05/2015 ai numeri 15589/11448

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

È stato effettuato l'accesso agli atti sia presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Torino sia presso l'Archivio Storico della Città di Torino, durante tali accessi NON è stato riscontrato alcun provvedimento autorizzativo riferito all'immobile in oggetto.

Si è inoltre riscontrato che in data 14/09/2016 l'esecutato ha provveduto a depositare un progetto in sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001 che è stato diniegato dalla Città di Torino (che si allega)

Si evidenzia inoltre che il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto della presente relazione è collocato all'interno della Zona Centrale Storica della Città di Torino e pertanto soggetta ai relativi vincoli.

In conformità all'art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380/2001 si considera che lo stato legittimo sia desumibile anche "dalle informazioni catastali di primo impianto", la planimetria catastale allegata, (depositata nel 1939) rappresenta l'UI indicando nel primo vano di accesso la destinazione "camera" ed il secondo "soffitta"; inoltre si assume che sin dall'impianto (vedasi visura catastale) l'UI ebbe un classamento abitativo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centrale storica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

la mancata corrispondenza tra l'attuale identificazione catastale rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento è dovuta alla Variazione catastale depositata in corso di OOPP per il censimento del soppalco non presente in planimetria originaria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

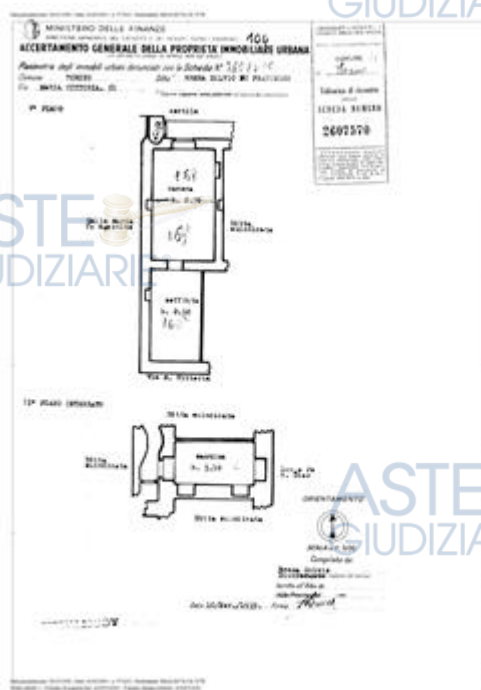
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di soppalco con scala in ferro interna di collegamento; realizzazione di abbaino lato via Maria Vittoria; annessione all'UI adiacente (sub. 40) Realizzazione di murature e bagno interno. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e ripristino dello stato autorizzato: €40.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aumento di s.l.p. (normativa di riferimento: PRGC)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto di riscaldamento ed elettrico sono stati realizzati e posti al servizio dell'UI in oggetto e dell'UI adiacente (non oggetto della presente procedura)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Sarà necessaria la divisione funzionale degli impianti

BENI IN TORINO VIA MARIA VITTORIA 51

APPARTAMENTO**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a TORINO via Maria Vittoria 51, della superficie commerciale di **69,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UI è stata oggetto di variazione catastale da parte dello scrivente CTU in quanto la consistenza verificata in loco NON corrispondeva a quanto presente in atti (in particolare on era rappresentato il piano soppalcato). e pertanto gli estremi catastali riportati negli atti di pignoramento sono variati anche per l'obbligatorio scorporo della cantina dall'UI principale.

L'alloggio al piano quinto è costituito da: soggiorno, bagno, porzione di disimpegno, porzione di camera da letto.

E' presente un piccolo locale sul ballatoio (in cui attualmente è stata posizionata la caldaia murale e la lavanderia) quale locale condominiale dato in uso all'alloggio oggetto di procedura congiuntamente all'alloggio adiacente (oggetto di altra procedura esecutiva).

Internamente l'UI residenziale (alloggio) si presenta collegata funzionalmente con l'alloggio adiacente a seguito di ristrutturazione complessiva.

Le pareti risultano essere intonacate e rasate ; la pavimentazione si presenta prevalentemente in piastrelle. Il piano soppalcato si presenta con pavimentazione rivestita in moquettes con inserimento di porzione di pavimentazione vetrata.

Il locale bagno si presenta con pareti interne con rivestimento in gres.

Il serramento di accesso principale si presenta come porta con struttura metallica; il serramento esterno si presenta dotato di vetro doppio.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

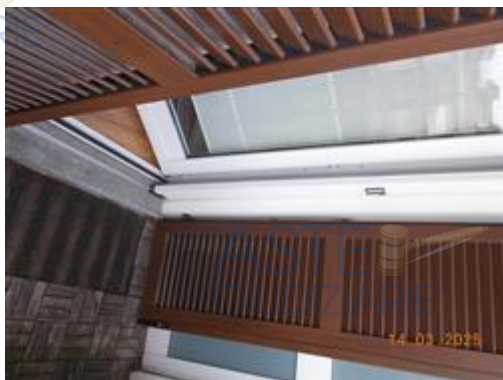
- Impianto elettrico, apparentemente funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza) in collegamento funzionale con l'UI adiacente (non oggetto della presente procedura)
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza) in collegamento funzionale con l'UI adiacente (non oggetto della presente procedura); la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite caldaia murale sita nell'apposito locale comune presente sul ballatoio;
 - nel locale bagno risultano essere installati:
 - un vaso all'inglese, bidet, lavabo ed doccia
- Impianto di riscaldamento: autonomo, dotato di termosifoni, in collegamento funzionale con l'UI adiacente (non oggetto della presente procedura).
- Fognario: alla vista apparentemente funzionante in collegamento funzionale con l'UI adiacente (non oggetto della presente procedura).
- Climatizzazione: alla vista apparentemente funzionante (la macchina esterna non è stat apossibile individuarla).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5-6, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- foglio 1279 particella 127 sub. 86 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Maria Vittoria n° 51, piano: 5-6
Coerenze: al piano quinto: Ballatoio comune, altra unità immobiliare collegata funzionalmente, vuoto su Via Maria Vittoria, altra unità immobiliare al piano sesto: vuoto su ballatoio comune, altra unità immobiliare collegata funzionalmente, vuoto su piano inferiore, altra unità immobiliare
- foglio 1279 particella 127 sub. 87 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 69,15 Euro, indirizzo catastale: Via Maria Vittoria n° 51, piano: s2
Coerenze: al piano secondo interrato: altro locale cantinato, terrapieno, altro locale cantinato, corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus
tram

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:

buono ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★





luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



al di sopra della media

buono

eccellente



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
Locali principali al piano quinto	58,00	x	100 %	=	58,00

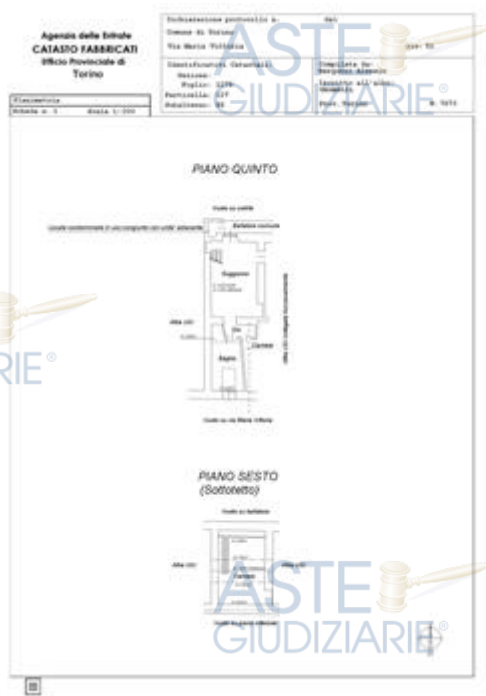
tecnico incaricato: Alessio Bergonzi

Pagina 11 di 16



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

locale soppalcato piano sesto	24,00	x	33 %	=	7,92
Locale cantinato (infernotti)	19,00	x	20 %	=	3,80
Totale:	101,00				69,72

**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*ASTE
GIUDIZIARIE®**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:****COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/05/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 339/2016

Descrizione: Alloggio, nell'edificio in condominio a 5 piani f.t. oltre al piano sottotetto e al piano cantine. al piano primo (2 f.t.), composto di 2 camere, cucina soggiorno, bagno disimpegno, ripostiglio e balconi; al piano cantinato due locali ad uso cantina. L'immobile è compreso tra i beni culturali di cui al Dec. leg.vo n.42/2004 . Sussistono difformità edilizie., 2

Indirizzo: Piazza VITTORIO VENETO, 18 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 238.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 375.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 284.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

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



Distanza: 88.00 m
Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/11/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 896/2015

Descrizione: Alloggio al piano secondo (3° f.t.) così composto: ingresso-corridoio, cucina, salone, tre camere e bagno, per un superficie lorda commerciale di mq- 126 circa; Locale pertinenziale cantina ubicato al primo piano interrato, 1

Indirizzo: Piazza VITTORIO VENETO, 19 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 287.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 312.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 312.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 210.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/11/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 896/2015

Descrizione: Alloggio al piano secondo (3° f.t.) della scala B con accesso dal ballatoio, così composto: ingresso passante sulla cucina, cameretta e bagno, Locale cantina ubicato al primo infernotti, 2

Indirizzo: Via BAVA EUSEBIO, 7 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 210.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 775/2014

Descrizione: Alloggio al piano primo (2° f.t.) composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno dotato di antibagno, una scala di collegamento al piano sottotetto (con relativo sottoscala) ed un terrazzo coperto a quota superiore di circa 40 cm rispetto al piano abitativo, nonché un balcone verso C.so Moncalieri n° 466 interno 1; - Al piano sottotetto due locali non abitabili. Sono state realizzate abusivamente partizioni interne in cartongesso, realizzando una camera, una cabina armadio, un bagno, due locali ad uso archivio e deposito., 1

Indirizzo: Corso MONCALIERI, 466 interno 1 Torino, TO

Superfici accessorie:





Prezzo: 108.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 143.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 143.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 228.00 m
 Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 05/04/2018
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1267/2015

Descrizione: unità immobiliare di civile abitazione (loft), Al piano terreno, distribuita su due livelli, composta da ingresso su zona giorno con angolo cottura rialzato, W.C. con anti w.c. e ripostiglio/lavanderia al p.t. e zona notte con w.c. ed anti w.c. al piano soppalco, oltre locale uso deposito al piano sotterraneo (oggetto di esecuzione riunita alla presente), 1

Indirizzo: Via PESCATORE MATTEO, 12 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 208.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 180.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 252.00 m
 Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto degli oneri e attività relativi a tali aspetti, oneri e attività a carico dell'aggiudicatario di cui la procedura non si assume responsabilità in ordine al loro buon fine.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione / accesso agli atti, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire con un proprio professionista gli aspetti e conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito (compreso l'importo necessario per le regolarizzazioni).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,72 x 1.100,00 = 76.692,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 76.692,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76.692,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale

stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori in riferimento anche alle quotazioni OMI.

Si riferisce inoltre che, in base agli accertamenti condotti, **non sussistono i presupposti di applicabilità** dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, 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	69,72	0,00	76.692,00	76.692,00
				76.692,00 €	76.692,00 €

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

€. 40.000,00

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

€. 36.692,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 3.669,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 1.000,00

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:

€. 32.022,80



data 08/10/2025



il tecnico incaricato
Alessio Bergonzi



tecnico incaricato: Alessio Bergonzi

Pagina 16 di 16

