

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

733/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:


Dott.ssa Elisabetta Duretto

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Domenico Sinatra

CF: SNTDNC71P06B791X

con studio in TORINO (TO) C.so Trapani, 79

telefono: 0115501615

email: domenicosinatra@gmail.com

PEC: sinatra@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 733/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in Via Luigi Ferdinando Marsigli n. 82 a Torino, e precisamente:

- al piano secondo (3° fuori terra) **appartamento** composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, veranda e balcone, posto alle coerenze (osservando in senso orario): Via Marsigli, altro alloggio del piano, pianerottolo, vano ascensore, vano scala, aree condominiali, Condominio di Via Marsigli 80.
- al piano primo interrato **cantina** posta alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, Condominio di via Marsigli 80, altra cantina. La cantina in oggetto corrisponde sui luoghi a quella indicata nella scheda catastale depositata il 28/12/1985, nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio e nell'atto di provenienza.

Sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 1233 particella 46 sub 253, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 1.377,65, indirizzo Via Marsigli Luigi Ferdinando n. 82 piani S-2, attualmente intestato a *** DATO OSCURATO *** per 1/4 e a *** DATO OSCURATO *** per 3/4.

B

Box auto in Via Luigi Ferdinando Marsigli s.n.c. a Torino, e precisamente:

- autorimessa singola al primo piano interrato, indicata con il n. 16 e posta alle coerenze: area di manovra, altra autorimessa, terrapieno a due lati su aree condominiali, cavedio a cielo libero.

Sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 1233 particella 46 sub 320, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 123,95, indirizzo: Via Luigi Ferdinando Marsigli s.n.c. piano S1, attualmente intestato a *** DATO OSCURATO *** per 1/4 e a *** DATO OSCURATO *** per 3/4 della piena proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,71 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²



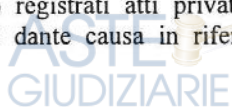
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 239.560,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.000,00
Data di conclusione della relazione:	22/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (04/09/2025) l'immobile è risultato nella disponibilità di *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , C.F.: *** DATO OSCURATO *** .

L'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1) ha comunicato che in Anagrafe Tributaria non risultano registrati atti privati di locazione e/o di comodato in capo al debitore esecutato in qualità di dante causa in riferimento agli immobili pignorati.



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:

Domanda giudiziale di divisione trascritta a Torino 1 il 22/04/2022 ai nn. 17347/12778, derivante da atto introduttivo di giudizio di divisione (repertorio 4368 dell'11/03/2022, Tribunale di Torino), a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** (proprietaria della quota 3/4) e *** DATO OSCURATO *** (proprietario della quota 1/4). La formalità è relativa alla quota intera della piena proprietà dell'appartamento (Foglio 1233 particella 46 sub 253) e dell'autorimessa (Foglio 1233 particella 46 sub 320).

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento immobiliare trascritto a Torino 1 il 05/11/2021 ai nn. 47596/34901, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Torino repertorio 13446 del 07/10/2021, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . La formalità grava sulla quota di 3/4 della piena proprietà dell'appartamento (censito al Foglio 1233 particella 46 sub 253) e sulla quota di 3/4 della piena proprietà dell'autorimessa (censita al Foglio 1233 particella 46 sub 320), pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

Pignoramento immobiliare trascritto a Torino 1 il 27/10/2025 ai nn. 46368/34780, derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Torino repertorio 21965 del 16/10/2025, a favore *** DATO



ASTE
GIUDIZIARIE

OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. La formalità grava sulla quota di 1/4 della piena proprietà dell'appartamento (censito al Foglio 1233 particella 46 sub 253) e sulla quota di 1/4 della piena proprietà dell'autorimessa (censita al Foglio 1233 particella 46 sub 320), pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 3.250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 624,74
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 18.723,04

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali

L'amministratore del condominio ha reso disponibili il rendiconto per il periodo di gestione condominiale 01/05/2024 - 30/04/2025 e il riparto preventivo per l'esercizio dal 01/05/2025 al 30/04/2026.

Determinati gli importi delle spese annue ordinarie (quali a titolo esemplificativo e non limitativo la manutenzione delle parti comuni, la polizza assicurativa del fabbricato, il compenso per le attività dell'amministratore, ecc.), l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e di manutenzione può essere orientativamente indicato in € 1.350 circa, oltre ad € 1.900 circa per riscaldamento e acqua calda sanitaria (ai suddetti importi vanno aggiunti i consumi di acqua, calcolati sul numero di occupanti).

L'aggiudicatario sarà obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento di eventuali insoluti condominiali **relativi all'anno in corso e a quello precedente rispetto al momento della vendita.**

L'importo esatto degli oneri condominiali eventualmente addebitabili all'aggiudicatario ad oggi non è determinabile, in quanto questo dipenderà dall'ammontare del debito alla data del decreto di trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

In base alle informazioni fornite dall'amministratore è possibile riferire che al 30/09/2025 risultava maturato un debito complessivo nei confronti del condominio pari ad € 18.723,04.

Regolamento di Condominio

Il Regolamento di Condominio non pone vincoli o limitazioni particolari rispetto alla normale destinazione residenziale delle unità.

Si evidenziano tuttavia le seguenti disposizioni:

- art. 9, lett. e): gli alloggi non possono essere adibiti ad altro che ad uso esclusivo di abitazione;
- art. 4: le autorimesse non possono essere alienate disgiuntamente dall'alloggio di cui costituiscono accessorio, salvo le eccezioni ivi previste.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla documentazione allegata.

Vincoli idrogeologici, monumentali o paesaggistici

Dalla tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3), risulta che l'area in cui sorge il fabbricato compendiate i beni pignorati ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

Non sono emersi particolari vincoli in materia architettonica e/o paesaggistica.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



Censo, livello o uso civico

In base agli accertamenti condotti presso il Commissariato Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, il fondo sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, né è stata riscontrata l'avvenuta affrancazione da tali pesi.

Diritti reali a favore di terzi

Dalla documentazione ipocatastale in atti non risultano sussistere comproprietari non eseguiti né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione a favore di terzi di diritti reali di godimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà eseguita a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in esame:

- la cancellazione dei pignoramenti comporta un costo stimato in circa € 600;
- la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale (alla definizione del relativo giudizio) dovrà essere eseguita dall'aggiudicatario, con un costo indicativo di € 500, comprensivo di imposte e dell'onorario del professionista incaricato (notaio o avvocato).

Il costo complessivo delle cancellazioni gravanti sui beni pignorati è quindi stimabile in circa € 1100.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (1/1)

A seguito del decesso di *** DATO OSCURATO *** , avvenuto in Torino il 29/03/2022, la sua quota di proprietà, pari a 3/4 dell'intero, è stata devoluta per successione legittima al figlio *** DATO OSCURATO *** , unico erede.

Conseguentemente, *** DATO OSCURATO *** è divenuto proprietario esclusivo (4/4) dell'appartamento e del box auto oggetto di pignoramento.

Sussiste accettazione tacita di eredità trascritta a Torino 1 il 30/06/2025 ai nn. 28547/21570, derivante da atto giudiziario del 12/05/2025 rep. 2298/2025 del Tribunale di Torino, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 3/4 della proprietà dei beni pignorati (e anche di altri beni).

Sussiste accettazione tacita di eredità trascritta a Torino 1 il 30/06/2025 ai nn. 28546/21569, derivante da atto giudiziario del 12/05/2025 rep. 2298/2025 del Tribunale di Torino, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4 della proprietà dei beni pignorati (e anche di altri beni).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (3/4) *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (1/4):

A seguito del decesso di *** DATO OSCURATO *** , avvenuto in Torino il 16/01/2019, la sua quota di proprietà, pari a 1/2 dell'intero, è stata devoluta per successione legittima a:

- *** DATO OSCURATO *** , coniuge superstite, per la quota di 1/4
- *** DATO OSCURATO *** , figlio, per la quota di 1/4

Conseguentemente, *** DATO OSCURATO *** è divenuta proprietaria della quota complessiva di 3/4, mentre *** DATO OSCURATO *** della quota di 1/4 dell'intero diritto di piena proprietà sugli immobili in oggetto.



Risulta trascritto a Torino I, in data 04/10/2019 ai nn. 40541/29340, certificato di denunciata successione del 27/09/2019 repertorio 239151/88888.

*** DATO OSCURATO *** (1/2) e *** DATO OSCURATO *** (1/2)

sono divenuti proprietari degli immobili in oggetto - realizzati nell'ambito di un intervento di edilizia economica e popolare promosso da cooperativa edilizia - in forza di atto di assegnazione stipitato con la *** DATO OSCURATO *** , mediante scrittura privata autenticata dal Notaio Antonio Maria MAROCCO in data 04/11/1977, trascritta a Torino I il 01/12/1977 ai nn. 21383/17848.

In virtù di tale atto, *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** risultavano proprietari ciascuno per la quota di 1/2, in regime di comunione legale dei beni.

Trattasi del primo atto fra vivi anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Inquadramento urbanistico

Secondo le norme e gli elaborati di P.R.G.C., sotto il profilo urbanistico i dati rilevanti per il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato sono i seguenti.

Tavola 1 del P.R.G.C. di Torino - Azzonamento:

- Zona / Area Normativa: Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35)
- Residenza R1
- Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1,35 mq/mq

Interventi consentiti:

- Completamento f1 e f2
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Nuovo impianto
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia d1, d2, d3 e d4
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia

Conformità edilizia

Dalle ricerche condotte presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Torino sono stati rinvenuti i seguenti provvedimenti autorizzativi che interessano (direttamente o indirettamente) le unità immobiliari pignorate:

- Licenza Edilizia n. 1220 del 28/07/1970 (costruzione edificio a 7 p.f.t.)
- Licenza Edilizia n. 467 del 24/03/1972 (progetto in variante)
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 659 del 16/05/1991 (per veranda ad uso accessorio alla residenza)

Dal raffronto fra l'attuale stato dei luoghi e quanto assentito in linea edilizia non sono emerse difformità.

L'immobile è dunque conforme sotto il profilo edilizio.

Per lo stabile in oggetto sussiste la licenza di abitabilità n. 391 del 14/11/1974.

Conformità catastale

La situazione raffigurata nella planimetria catastale depositata il 28/12/1985 è conforme allo stato



attuale dei luoghi.

L'immobile è dunque conforme dal punto di vista catastale.

Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, Legge 178/2020 (Legge di Bilancio)

Il complesso immobiliare cui appartengono le unità pignorate è stato realizzato nell'ambito di un progetto rientrante nelle previsioni della Legge n. 167/1962 sull'Edilizia Economica e Popolare, pertanto potrebbero sussistere i presupposti per l'applicabilità dell'articolo in oggetto.

Nello specifico, i beni pignorati erano stati originariamente assegnati a padre dell'esecutato, in forza di atto di assegnazione da parte della cooperativa edilizia che aveva realizzato l'intervento nell'ambito del piano PEEP (Piano di Edilizia Economica e Popolare).

Si precisa che la mera localizzazione in area PEEP non comporta automaticamente vincoli di prezzo massimo di cessione o di canone massimo di locazione. Tali vincoli trovano infatti applicazione solo in presenza di apposita convenzione stipulata tra il Comune e la cooperativa o i singoli acquirenti, ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971 o dell'art. 18 DPR 380/2001.

Dall'esame dell'atto di assegnazione relativo all'immobile in oggetto non sono emersi riferimenti a vincoli di prezzo o di canone. Analogamente, dalle ricerche effettuate tramite il servizio "EdificaTO – Ricerca e consultazione delle pratiche di edilizia privata del Comune di Torino", non sono emersi riferimenti a convenzioni o altri atti stipulati tra la cooperativa e il Comune che impongano vincoli di prezzo o di canone.

Pertanto, allo stato degli atti e delle verifiche eseguite, non risultano limiti o vincoli che possano incidere sulla libera commerciabilità del bene.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA LUIGI FERDINANDO MARSIGLI 82

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Via Luigi Ferdinando Marsigli n. 82 a Torino, e precisamente:

- al piano secondo (3° fuori terra) **appartamento** composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, veranda e balcone, posto alle coerenze (osservando in senso orario): Via Marsigli, altro alloggio del piano, pianerottolo, vano ascensore, vano scala, aree condominiali, Condominio di Via Marsigli 80.
- al piano primo interrato **cantina** posta alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, Condominio di via Marsigli 80, altra cantina. La cantina in oggetto corrisponde sui luoghi a quella indicata nella scheda catastale depositata il 28/12/1985, nella planimetria del relativo

ASTE
GIUDIZIARIE®

piano allegata al Regolamento di Condominio e nell'atto di provenienza.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 1233 particella 46 sub 253, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 1.377,65, indirizzo Via Marsigli Luigi Ferdinando n. 82 piani S-2, attualmente intestato a *** DATO OSCURATO *** per 1/4 e a *** DATO OSCURATO *** per 3/4.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale.

Il traffico nella zona è scorrevole, con scarsa disponibilità di parcheggio.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del fabbricato compendiante i beni pignorati

L'immobile si trova nel quartiere Pozzo Strada, nella zona semi-centrale ovest di Torino, in un contesto urbano consolidato composto prevalentemente da edifici residenziali multipiano. L'area è servita e ben collegata, e si colloca nelle immediate vicinanze del Presidio Ospedaliero Martini, struttura di riferimento per l'area sud-ovest della città.

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato residenziale a otto piani f.t. (compreso piano pilotis) oltre a due piani interrati adibiti a box auto e cantine, collocato presso l'incrocio tra Via Marsigli e Via Tofane.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Principali caratteristiche, finiture e dotazioni:

- struttura in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio faccia a vista
- ampie balconate continue con parapetti in metallo e pannelli in vetro
- piano terreno porticato e arretrato, con area verde condominiale recintata
- ritmo regolare di pilastri e partiture verticali che scandiscono i prospetti
- copertura a falde del tipo a padiglione, con manto di tegole in laterizio

Non sono presenti caratteri ornamentali di pregio.

E' presente l'impianto ascensore.

Descrizione dei beni pignorati

L'appartamento prospetta a est su Via Marsigli (vista Ospedale Martini) e a ovest su spazi verdi condominiali, ed è composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, veranda e balcone.

Finiture e dotazioni:

- tramezzi in muratura, prevalentemente rivestiti con carta da parati
- pavimenti in marmo, parquet e ceramica, di tipologia tipica dell'epoca di costruzione
- rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle di ceramica smaltata
- serramenti esterni in legno e vetro a lastra singola
- portoncino d'ingresso blindato

Impianti principali:

- riscaldamento centralizzato
- impianto idro-sanitario
- impianto elettrico completo di comandi, prese e punti luce in ogni vano

Non risultano disponibili le certificazioni degli impianti.

I materiali utilizzati sono di qualità ordinaria, tipici dell'epoca di costruzione, e lo stato di conservazione è discreto (non si rilevano fenomeni di degrado che richiedano interventi eccedenti la normale manutenzione ordinaria).

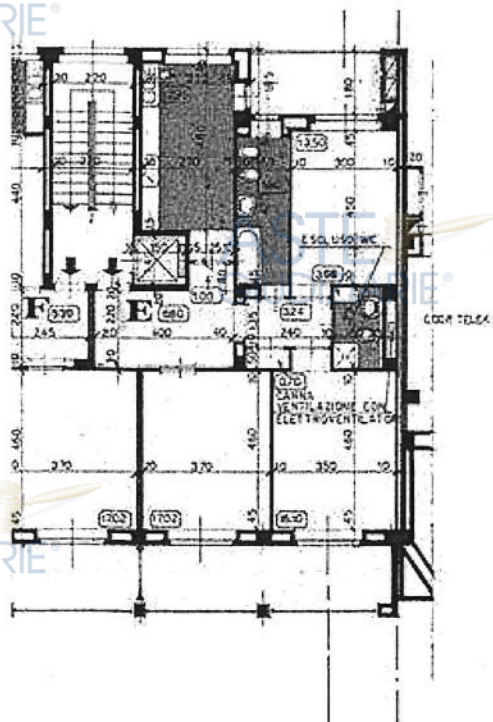
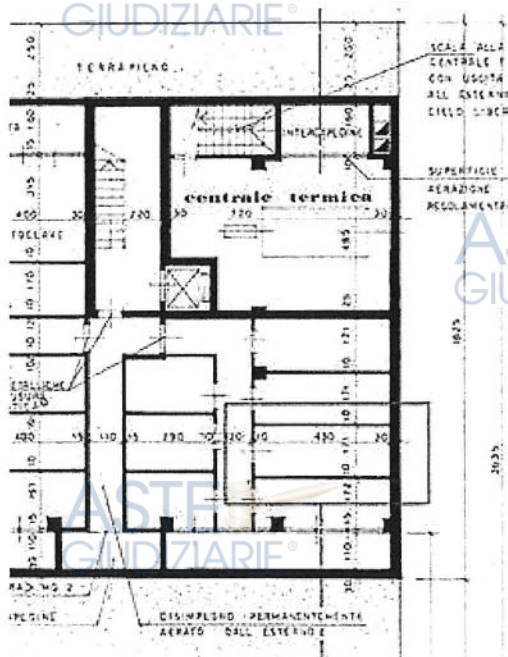
Secondo quanto risulta dal Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, l'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Le altre unità residenziali presenti nell'edificio presentano in prevalenza le classi energetiche D e F.

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	104,80	x	100 %	=	104,80
Balcone	14,63	x	50 %	=	7,32
Veranda	7,83	x	70 %	=	5,48
Cantina	8,46	x	25 %	=	2,12
Totale:	135,72				119,71

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

Fonte di informazione: Annuncio "VIA MARSIGLI" del 12/05/20205 - Immobiliare Etica (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al quarto piano con ascensore composto da ingresso, salone, cucina abitabile, disimpegno, due camere, doppi servizi, ripostiglio, cantina, con balcone e terrazzino.

Indirizzo: Via Luigi Ferdinando Marsigli 96, Torino

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 258.000,00 pari a 2.080,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 237.360,00 pari a 1.914,19 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Fonte di informazione: Annuncio "EK-121544150 - 05/09/2024) - Immobiliare Group (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al quarto piano con ascensore composto da ingresso, salone, camera, soggiorno con cucinino, bagno, ripostiglio, due balconi e cantina.

Indirizzo: Via Tofane 92/7, Torino

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 192.000,00 pari a 2.258,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 176.640,00 pari a 2.078,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

Fonte di informazione: Annuncio "brune91 - 01/06/2025) - PSMediazioni (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al primo piano con ascensore composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere, ripostiglio, due bagni, balcone verandato e cantina.

Indirizzo: Corso Brunelleschi 91, Torino

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 239.000,00 pari a 1.881,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 219.880,00 pari a 1.731,34 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	237.360,00	176.640,00	219.880,00
Consistenza	119,71	124,00	85,00	127,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	2.080,65	2.258,82	1.881,89
Stato di manutenzione	6,00	6,00	6,00	6,00
Livello finiture e dotazioni	6,00	6,00	5,00	6,00
Livello di piano (in presenza di ascensore)	2,00	4,00	4,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.731,34	1.731,34	1.731,34
Stato di manutenzione		7.000,00	7.000,00	7.000,00

Livello finiture e dotazioni	9.000,00	9.000,00	9.000,00	
Livello di piano (in presenza di ascensore)	3 %	7.120,80	5.299,20	6.596,40

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	237.360,00	176.640,00	219.880,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-7.427,44	60.094,76	-12.621,46
Stato di manutenzione	0,00	0,00	0,00
Livello finiture e dotazioni	0,00	9.000,00	0,00
Livello di piano (in presenza di ascensore)	-14.241,60	-10.598,40	6.596,40
Prezzo corretto	215.690,96	235.136,36	213.854,94

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

221.560,75

Divergenza:

9,05% <

10%

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Avendo rilevato la disponibilità di un congruo numero di "comparabili", cioè di recenti ed attendibili proposte in vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, si procede alla ricerca del valore di mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (di seguito denominato MCA), comparando l'immobile pignorato ai suddetti immobili di confronto, dei quali sono noti prezzo (richiesto, e dunque ancora da scontare) e caratteristiche immobiliari.

Il MCA simula il mercato attraverso il rilievo e l'elaborazione dei dati reali da questo espressi e costituisce dunque il procedimento di stima più diretto ed appropriato in quanto basato su parametri certi e trasparenti, su un criterio metodologico sistematico e sulla dimostrazione dei risultati.

APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il MCA è basato su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima, determinati in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) processo di segmentazione e analisi del segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) analisi dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Processo di segmentazione e analisi del segmento di mercato

Affinché i dati siano affidabili è necessario che i comparabili siano il più possibile simili all'immobile in esame, pertanto l'individuazione degli immobili di confronto deve essere effettuata nell'ambito



dello stesso segmento di mercato; ciò rende necessario il cosiddetto "processo di segmentazione", allo scopo di individuare lo specifico sotto-mercato in cui ricade l'immobile da stimare.

Il segmento immobiliare è definito da una serie di indicatori economico-estimativi (due o più unità immobiliari ricadono nel medesimo segmento di mercato se presentano gli stessi indicatori).

Parametri del segmento di mercato

Zona / Quartiere / Via: zona semi-centrale ovest / Pozzo Strada / Via Marsigli - Via Tofane

Tipologia edilizia prevalente: Appartamenti in condominio multipiano

Tipo di contratto: Compravendita

Tipo di attività dei contraenti: Impiegati, artigiani, casalinghe

Motivazione a vendere: Trasferimento e liquidazione

Motivazione a comprare: Trasferimento, prima abitazione, cessione in uso

Forma di mercato: Concorrenza monopolistica



Indici mercantili

- Balconi: 0,50
- Cantine e sgomberi 0,25
- Verande chiuse 0,70
- Livello di piano (in presenza di ascensore): +3%/piano
- Sconto medio trattativa: 8%
- Saggio annuo di rivalutazione del prezzo : +0,55%

Il saggio annuo di rivalutazione del prezzo è stato rilevato sull'andamento dei prezzi unitari medi di richiesta per appartamenti posti in vendita nei quartieri Pozzo Strada e Parella del Comune di Torino nel periodo da Agosto 2024 a agosto 2025, pubblicati su www.immobiliare.it:

Agosto 2024: €/mq 1.986; Agosto 2025: €/mq 1.997.

Saggio di rivalutazione del prezzo = (max - min) / min = (€/mq 1.997 - €/mq 1.986) / €/mq 1.986 = 0,0055 = +0,55%

Si assume che il saggio annuo di rivalutazione rilevato sui prezzi di richiesta sia pari a quello relativo ai prezzi delle corrispondenti compravendite reali.



Rilevazione dei dati immobiliari

Nel caso di specie i dati immobiliari sono costituiti dai prezzi di richiesta scontati e dalle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi in esame (ovvero le caratteristiche immobiliari, posizionali, tipologiche ed economiche dettagliatamente riportate nella tabella dei dati), qui esposti in modo documentato e verificabile.

E' stato formato un insieme di tre immobili di confronto simili, vicini al fabbricato oggetto di stima e recentemente posti in vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,71 x 1.850,81 = 221.560,47

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 221.560,47

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 221.560,47



BENI IN TORINO VIA LUIGI FERDINANDO MARSIGLI 82

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box auto in Via Luigi Ferdinando Marsigli s.n.c. a Torino, e precisamente:

- autorimessa singola al primo piano interrato, indicata con il n.16 e posta alle coerenze: area di manovra, altra autorimessa, terrapieno a due lati su aree condominiali, cavedio a cielo libero.

Sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 1233 particella 46 sub 320, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 123,95, indirizzo catastale: Via Luigi Ferdinando Marsigli s.n.c. piano S1, attualmente intestato a *** DATO OSCURATO *** per 1/4 e a *** DATO OSCURATO *** per 3/4 della piena proprietà.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale.

Il traffico nella zona è scorrevole, con scarsa disponibilità di parcheggio.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa singola, dotata di portone metallico basculante e impianto elettrico, idonea ad ospitare un'autovettura di dimensioni medie.

L'unità immobiliare è parte integrante del complesso condominiale già descritto in relazione all'appartamento (identificato con la lettera A in questa relazione), cui si rimanda per la descrizione del fabbricato.

Il box non è soggetto all'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

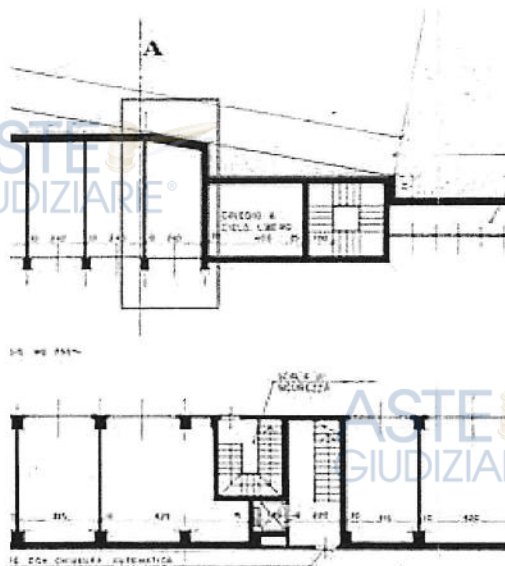
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base a quanto stabilito dal regolamento condominiale, che vieta l'alienazione delle autorimesse disgiuntamente dall'alloggio cui costituiscono accessorio (salvo le eccezioni ivi previste), la stima è stata effettuata considerando appartamento e autorimessa come lotto unico.

Tale impostazione risulta inoltre coerente anche sotto il profilo commerciale, poiché la disponibilità dell'autorimessa accresce l'appetibilità complessiva dell'appartamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Domenico Sinatra

Pagina 15 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Valore a corpo:

18.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 18.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 18.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino



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	119,71	0,00	221.560,47	221.560,47
B	box singolo	12,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				239.560,47 €	239.560,47 €

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

€. 0,00

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

€. 239.560,47

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

Arrotondamento del valore finale:

€. -439,53





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

€. 240.000,00

data 22/12/2025



il tecnico incaricato
Domenico Sinatra

