



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

dr. Filiberto FERRARI LORANZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Diego Paltanin

CF:PLTDGI65B17L219A

con studio in COLLEGNO (TO) VIA TORQUATO TASSO, 22/B

telefono: 00390110466840

email: paltanin@inrete.it

PEC: diego.paltanin@pct.pecopen.it

tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO corso Giovanni Agnelli 20, quartiere Circoscrizione 2 (Santa Rita, Mirafiori Nord, Mirafiori Sud), già quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **54,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 1° (2° p.f.t.), con accesso da spazio comune scoperto, composto da un locale soggiorno-pranzo, una camera, bagno, disimpegno e un balcone, identificato con il numero "8" nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Roberto MARTINO di Torino (TO) in data 29.10.2009, repertorio n. 26359/16288, registrato a 1° Ufficio delle Entrate di Torino il 11.01.2010 al n. 449, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 05/11/2009 ai nn. 39097/25327, e successiva integrazione depositata con verbale a rogito del notaio Roberto MARTINO di Torino (TO) in data 29.12.2009, repertorio n. 26704/16564, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 12/01/2010 ai nn. 1188/865.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1396 particella 167 sub. 241 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 535,82 Euro, indirizzo catastale: corso Giovanni Agnelli n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da precedente identificativo catastale identico a seguito di variazione del 15/05/2025, pratica n. TO0234710, in atti dal 15/05/2025, prot. n. 234710.1/2025, eseguita per variazione di toponomastica.

Coerenze: soprassuolo sull'area di manovra delle autorimesse, alloggio "7", soprassuolo del cortile comune, alloggio "9" (coerenze desunte dall'atto di provenienza).

Superficie catastale 54 m² (totale escluse aree esterne: 52 m²). L'identificativo catastale foglio 1396 particella 167 sub. 241 deriva dal precedente identico a seguito di variazione del 08/10/2010, pratica n. TO0631304, in atti dal 08/10/2010, prot. n. 62393.1/2010, eseguita per variazione di toponomastica. L'identificativo catastale sopra indicato è stato attribuito a seguito di denuncia del 19/10/2009, pratica n. TO0716591, in atti dal 19/10/2009, prot. n. 9659.1/2009, eseguita per costituzione. L'immobile di cui è parte l'unità oggetto della presente perizia è stato edificato su terreno identificato in mappa NCT al foglio 1396 particella 167, ente urbano di 4620 m², in virtù di tipo mappale del 09/09/2009, pratica n. TO0625318, in atti dal 09/09/2009, prot. n. 625318.1/2009. Tale area è stata derivata dai fabbricati identificati al NCEU al foglio 85 particella 245 sub. graffato con particella 246 sub. 1 e al foglio 85 particella 245 sub. 2 a seguito di variazione del 17/09/2009, pratica n. TO0639869, in atti dal 17/09/2009, prot. n. 155692.1/2009, eseguita per demolizione totale. Gli identificativi catastale sopr indicati non hanno subito ulteriori modifiche o variazioni dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 (n.1 a uso autorimesse e n.1 a uso residenziale) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,61 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:	€. 131.064,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/11/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 1931/2025 di repertorio, trascritta il 17/03/2025 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 10725/8092, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento di immobili

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:

€. 925,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 3.213,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese annue di gestione e le spese condominiali insolute sono riportate come comunicate dall'Amministratore di Condominio. La somma di 3.213,00 € (spese di gestione e di riscaldamento) è riferita agli ultimi due anni di esercizio. Da informazione fornita dall'Amministratore di Condominio il debito complessivo al mese di luglio 2025 ammontava a 3.486,80 € per spese ordinarie e 6.090,05 € per spese di riscaldamento.

Regolamento di condominio del fabbricato "Filadelfia Primo" depositato con verbale a rogito del notaio Roberto MARTINO di Torino (TO) in data 29.10.2009, repertorio n. 26359/16288, registrato a 1° Ufficio delle Entrate di Torino il 11.01.2010 al n. 449, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 05/11/2009 ai nn. 39097/25327, e successiva integrazione depositata con verbale a rogito del notaio Roberto MARTINO di Torino (TO) in data 29.12.2009, repertorio n. 26704/16564, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 12/01/2010 ai nn. 1188/865.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme (dal 10/05/2010), con atto stipulato il 10/05/2010 a firma di notaio Roberto Martino di Torino ai nn. 27143/16876 di repertorio, registrato il 19/05/2010 a Ufficio Entrate di Torino 1 ai nn. 12056, trascritto il 20/05/2010 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 19295/13204

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 28/11/1978), con atto stipulato il 26/06/1964 a firma di notaio Michele GHIGGIA di Torino ai nn. 73123 di repertorio, trascritto il 27/06/1964 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 ai nn. 23686/18444

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione societaria (fino al 10/05/2010), con atto stipulato il 28/11/1978 a firma di notaio Giorgio GARDINI di Torino ai nn. 47835/11009 di repertorio, registrato il 04/12/1978 a Torino ai nn. 49372, trascritto il 28/12/1978 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 27856/23489

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 2006-1-13280 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione autorimessa interrata con piano uso uffici, presentata il 10/10/2006 con il n. 2006-1-13280 di protocollo, rilasciata il 12/09/2007 con il n. 336 di protocollo, agibilità del



22/12/2010 con il n. 466 di protocollo

SCIA in variante a permesso di costruire 336/2007 N. **2009-9-2991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 16/02/2009 con il n. 2009-9-2991 di protocollo, rilasciata il 13/06/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - Residenza R3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'edificio inoltre ricade in Area Normativa "Residenziale Mista - Residenza R3" di cui all' art. 8 delle N.T.A., indice di edificabilità fondiaria IF = 2,00 m²/m².



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: normativa edilizia (D.P.R. 380/2001) e norme igienico-sanitarie)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TORINO CORSO GIOVANNI AGNELLI 20, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 2 (SANTA RITA, MIRAFIORI NORD, MIRAFIORI SUD), GIÀ QUARTIERE SANTA RITA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO corso Giovanni Agnelli 20, quartiere Circoscrizione 2 (Santa Rita, Mirafiori Nord, Mirafiori Sud), già quartiere Santa Rita, della superficie commerciale di **54,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 1° (2° p.f.t.), con accesso da spazio comune scoperto, composto da un locale soggiorno-pranzo, una camera, bagno, disimpegno e un balcone, identificato con il numero "8" nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Roberto MARTINO di Torino (TO) in data 29.10.2009, repertorio n. 26359/16288, registrato a 1° Ufficio delle Entrate di Torino il 11.01.2010 al n. 449, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 05/11/2009 ai nn. 39097/25327, e successiva integrazione depositata con verbale a rogito del





notaio Roberto MARTINO di Torino (TO) in data 29.12.2009, repertorio n. 26704/16564, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 12/01/2010 ai nn. 1188/865.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1396 particella 167 sub. 241 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 535,82 Euro, indirizzo catastale: corso Giovanni Agnelli n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da precedente identificativo catastale identico a seguito di variazione del 15/05/2025, pratica n. TO0234710, in atti dal 15/05/2025, prot. n. 234710.1/2025, eseguita per variazione di toponomastica.

Coerenze: soprassuolo sull'area di manovra delle autorimesse, alloggio "7", soprassuolo del cortile comune, alloggio "9" (coerenze desunte dall'atto di provenienza).

Superficie catastale 54 m² (totale escluse aree esterne: 52 m²). L'identificativo catastale foglio 1396 particella 167 sub. 241 deriva dal precedente identico a seguito di variazione del 08/10/2010, pratica n. TO0631304, in atti dal 08/10/2010, prot. n. 62393.1/2010, eseguita per variazione di toponomastica. L'identificativo catastale sopra indicato è stato attribuito a seguito di denuncia del 19/10/2009, pratica n. TO0716591, in atti dal 19/10/2009, prot. n. 9659.1/2009, eseguita per costituzione. L'immobile di cui è parte l'unità oggetto della presente perizia è stato edificato su terreno identificato in mappa NCT al foglio 1396 particella 167, ente urbano di 4620 m², in virtù di tipo mappale del 09/09/2009, pratica n. TO0625318, in atti dal 09/09/2009, prot. n. 625318.1/2009. Tale area è stata derivata dai fabbricati identificati al NCEU al foglio 85 particella 245 sub. graffato con particella 246 sub. 1 e al foglio 85 particella 245 sub. 2 a seguito di variazione del 17/09/2009, pratica n. TO0639869, in atti dal 17/09/2009, prot. n. 155692.1/2009, eseguita per demolizione totale. Gli identificativi catastale sopr indicati non hanno subito ulteriori modifiche o variazioni dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 (n.1 a uso autorimesse e n.1 a uso residenziale) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



facciata d'ingresso su corso Agnelli



dettaglio ingresso



ASTE
GIUDIZIARIE®



facciata interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



facciata interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



facciata interna - dettaglio

ASTE
GIUDIZIARIE®



estratto cartografico con individuazione dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

stadio
spazi verde
piscina
centro sportivo
biblioteca
supermercato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus distante 80 m
tram distante 80 m
tangenziale distante 4,30 km
metropolitana distante 2,40 km

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in argomento è costituito da un edificio residenziale plurifamiliare sito in Torino, corso Giovanni Agnelli n. 20, posto nel cortile interno del fabbricato residenziale in affaccio su corso Agnelli, ed è servito da n. 2 scale condominiali; ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a due piani fuori terra e un piano interrato; il piano terra è destinato ad autorimesse, il piano primo è a destinazione d'uso residenziale, il piano interrato è destinato ad autorimesse; l'edificio si articola su n. 2 scale condominiali, ciascuna dotata di impianto ascensore; l'edificio è all'interno dell'area condominiale scoperta adibita a cortile comune, pavimentata in asfalto, posta sul retro del fabbricato residenziale in affaccio su corso Agnelli;
- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di calcestruzzo armato, orizzontamenti a solaio piano in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni a cassa vuota, manto di copertura a tetto piano impermeabilizzato;
- facciata lato cortile: parte in blocchetti di calcestruzzo vibrato a vista e parte in cemento anch'esso a vista; i balconi hanno balaustra cieca in pannelli di calcestruzzo prefabbricati; i serramenti sono in legno con vetro camera e tapparelle avvolgibili in pvc;
- facciata verso spazio d'accesso comune: intonacata e tinteggiata; i serramenti sono in legno con vetro camera e tapparelle avvolgibili in pvc;
- ingresso: l'ingresso avviene da corso Agnelli attraverso un androne pedonale che si apre sul fabbricato residenziale verso strada e, quindi, attraverso un percorso pedonale e carraio nel cortile interno fino alla scala comune; da questa si accede a un percorso pedonale a piano primo, pavimentato in piastrelloni di calcestruzzo e coperto da una pensilina in policarbonato, che conduce ad un spazio comune scoperto da cui si ha accesso l'alloggio in oggetto tramite un portoncino blindato;
- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico e degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, distribuzione gas metano, allacciamento fognario, antenna TV); è dotato di impianto ascensore condominiale e di impianto di riscaldamento centralizzato;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'alloggio in argomento è posto al piano 1° (2° p.f.t.), con accesso da spazio comune scoperto, composto da un locale soggiorno-pranzo, una camera, bagno, disimpegno e un balcone, identificato con il numero "8" nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Roberto MARTINO di Torino (TO) in data 29.10.2009, repertorio n. 26359/16288, registrato a 1° Ufficio delle Entrate di Torino il 11.01.2010 al n. 449, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 05/11/2009 ai nn. 39097/25327, e successiva integrazione depositata

con verbale a rogito del notaio Roberto MARTINO di Torino (TO) in data 29.12.2009, repertorio n. 26704/16564, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 12/01/2010 ai nn. 1188/865. Presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: da spazio comune scoperto tramite un portoncino blindato in legno;
- locale soggiorno-paranzo con angolo cottura: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; le pareti sono intonacate e tinteggiate; la parete in corrispondenza dell'angolo cottura è rivestita con piastrelline di gres a listelli; il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- camera: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- bagno: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 50x25 cm fino all'altezza di 210 cm circa, con fascia decorative in piastrelline, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia munito di box in alluminio preverniciato e lastre in policarbonato, attacco lavatrice; è privo di finestra ma è dotato di finestra a tetto;
- disimpegno: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- balcone lato cortile: pavimento in piastrelloni di calcestruzzo 40x40 cm; balaustra in pannelli di calcestruzzo prefabbricati; è dotato di tende da sole avvolgibili;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura cieca;
- serramenti esterni: in legno con vetro camera, dotati di taperelle avvolgibili in pvc;
- impianto di riscaldamento: centralizzato, servito da caldaia a gas naturale (metano); i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a piastra in alluminio; è dotato di contabilizzazione di calore con contatermie sul satellite d'utenza;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal sistema centralizzato a servizio dell'impianto di riscaldamento;
- impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, riscaldamento, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); per tali impianti, di esecuzione non recente, lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- condizioni generali: l'alloggio si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione, caratterizzato da materiali di buona qualità.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 52,75 m² circa, quella del balcone lato cortile è di 7,45 m² circa.

L'altezza interna dell'alloggio è di 2,70 m circa.

Al fine di fornire ulteriori e più complete informazioni in merito all'immobile in argomento, in allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:

1. documentazione catastale:

- estratto di mappa NCT
- planimetria catastale dell'immobile
- visure catastali attuali e storiche;

2. planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile



- planimetria con percorso di accesso all'unità immobiliare
- planimetria catastale dell'unità immobiliare;

3. documentazione edilizia e urbanistica:

- estratto urbanistico
- copia di n. 3 pratiche edilizie reperite;

4. documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

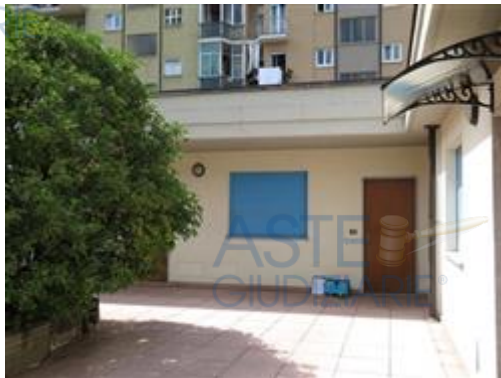
- visure sommarie aggiornate;

5. copia atto di provenienza;

6. documentazione fotografica;

7. regolamento di condominio;

8. copia del verbale di accesso forzoso.



ingresso dell'alloggio



soggiorno-pranzo



soggiorno-pranzo



camera



ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

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
alloggio	52,75	x	100 %	=	52,75
balcone	7,45	x	25 %	=	1,86
Totale:	60,20				54,61

ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 11 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,61	x	2.400,00	=	131.064,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 131.064,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 131.064,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino, ed inoltre: sito web "Il Borsino Immobiliare", "Come si stima il valore degli immobili" - M. Tamborrino - Edizioni Il Sole 24 Ore; "Codice delle valutazioni immobiliari" - Ed. Tecnoborsa, 5A ed.; "Valutazione Immobiliare Standard" - M. Simonotti - Ed. Stimatrix.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 12 di 13



- 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	54,61	0,00	131.064,00	131.064,00
				131.064,00 €	131.064,00 €

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:

€. 131.064,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:

€. 6.553,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 600,00

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

€. 3.213,00

Arrotondamento del valore finale:

€. -302,20

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

€. 121.000,00

data 03/11/2025

il tecnico incaricato
ing. Diego Paltanin

