



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



789/2021+332/2024+252/2025 R.G.Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

DATO OSCURATO



GIUDICE:

dott.ssa SEMINI Silvia



CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2026



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Geometra Stefania Protopapa

CF: PRTSFN77A49L219K

con studio in COLLEGNO (TO) VIA POCHETTINO 7

telefono: 3474583453

email: protopapa.ste@tiscali.it

PEC: stefania.protopapa@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 781/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO VIA FREJUS 56, quartiere CENISIA, della superficie commerciale di 79,00 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
 - 1/3 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
 - 1/3 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
- relativamente alla porzione immobiliare foglio 1224 particella 417 sub. 9
- 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
- relativamente alla porzione immobiliare foglio 1224 particella 417 sub. 6

Locali facenti parte della casa sita nel Comune di Torino, al c.n. 56 della Via Frejus, e più precisamente:

-- **alloggio posto al piano primo** (2° f.t.) composto di ingresso living con cucina a vista, due camere, bagno, balcone lato via e balcone lato cortile, quale risulta distinto con le lettere "D" e "E" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, alle coerenze: via Frejus, altro alloggio del piano, cortile comune, condominio via Frejus 54;

-- **due locali ad uso cantina al piano interrato** quale risultano distinto con i numeri 15 (quindici) e 5 (cinque) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, alle coerenze:

la cantina 15: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo condominio via Frejus 58, sottosuolo cortile, altra cantina;

- la cantina 5: altra cantina, corridoio comune, sottosuolo cortile, sottosuolo condominio via Frejus 54.

Si precisa che l'attuale consistenza dell'unità pignorata deriva dalla fusione del subalterno 9 (alloggio E + cantina 5) con il subalterno 6 (alloggio D + cantina 15).

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grès porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno con vetro. I serramenti esterni sono in legno con doppio-vetro protetti verso l'esterno da persiane in legno.

Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori risultano tuttavia non funzionanti, il riscaldamento dei locali avviene mediante stufe elettriche e condizionatori.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con caldaia a gas non funzionante, il piano cottura è alimentato da bombola a gas.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 4 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura in muratura e le facciate sono rivestite in pietra sino all'intradosso del primo piano mentre sono intonacate e tinteggiate per la restante altezza, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato a disegno ornamentale.

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale e carraio, posto al c.n. 56 della via Frejus, è in legno verniciato completo di



impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale. All'atto del sopralluogo, tuttavia, sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che pregiudicano l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

- **foglio 1224 particella 417 sub. 9** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Frejus n. 56, piano: 2, intestato a ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/3, ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/3, ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/3, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- **foglio 1224 particella 417 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: via Frejus n. 56, piano: 2, intestato a ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1000/1000, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.470,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.470,00

Data di conclusione della relazione: **02/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalle signore ***DATO OSCURATO*** e i figli minorenni di quest'ultima.

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**, stipulato il 16/11/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 14602/2021 di repertorio, trascritta il 01/12/2021 a Torino 1 ai nn. 51997/38235, a favore di [REDACTED] contro ***DATO OSCURATO***, derivante da verbale di pignoramento immobili

la formalità è riferita solamente a alla porzione di immobile identificato con il subalterno 9 per la quota di 1/3

-- **pignoramento**, stipulato il 15/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 9650/2024 di repertorio, trascritta il 07/05/2024 a Torino 1 ai nn. 18198/14297, a favore di [REDACTED] contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, derivante da verbale di pignoramento immobili.

la formalità è riferita solamente a alla porzione di immobile identificata con il subalterno 9 per la quota di 1/3 ciascuno

-- **pignoramento**, stipulato il 29/03/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 7184/2025 di repertorio, trascritta il 09/04/2025 a Torino 1 ai nn. 14966/11297, a favore di [REDACTED] contro ***DATO OSCURATO***, derivante da verbale di pignoramento immobili.

la formalità è riferita solamente a alla porzione di immobile identificato con il subalterno 6 per l'intera quota

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.5. Oneri di cancellazione:

a titolo indicativo e non esaustivo al netto delle spese professionali:

- **Trascrizioni:** imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00

- **Iscrizioni:** imposta ipotecaria 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo € 40.000,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00

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: € 6.366,09

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio situato in Torino, via Frejus n. 56, di cui sono parte gli immobili pignorati, è disciplinato dal Regolamento di Condominio depositato con atto Notaio Restivo in data 15.07.1971 rep. 62189/866 registrato a Torino in data 24.07.1971 al n. 25194 e trascritto a Torino 3 in data 28.07.1971 ai nn. 35037/27017 nelle cui allegate tabelle relative agli immobili pignorati sono attribuiti i seguenti millesimi:

- alloggio D (subalterno 6) --> 33 mm tabella comproprietà generale Cap. VIII e mm 39 tabella riparto spese casa a 4 piani f.t. Cap. VIX
- alloggio E (subalterno 9) --> 33 mm tabella comproprietà generale Cap. VIII e mm 39 tabella riparto spese casa a 4 piani f.t. Cap. VIX.

Dalla lettura del succitato regolamento, la scrivente ritiene opportuno far rilevare alcuni punti salienti e precisamente:

- Capitolo III art. 5
- comma b)- l'accesso al suddetto cortile si effettua attraverso l'androne carraio e parte del cortile dello stabile di via frejus n. 56, pertanto tali androne carraio e parte di cortile sono gravati da servitù gratuita perpetua di passaggio (salvo la compartecipazione alle spese di pulizia e manutenzione) a favore degli stabili di corso Racconigi 37, corso Racconigi 39, via Frejus 58 e i bassi fabbricati nel cortile
- comma c)- essendo i 4 condominii e i bassi fabbricati il risultato del frazionamento di un'unica proprietà, vengono fin d'ora create e accettate tutte le servitù reciproche nascenti da tale fatto, in particolare per quanto riguarda luci, vedute, sporti, prospetti, aggetti, stillicidio, distanze dei balconi e delle finestre dai confini sia verso strada che verso cortile anche se inferiori a quelle legali
- comma g) i lotti D e E dei piani 1° 2° 3° avranno la proprietà e l'uso esclusivo dei gabinetti contraddistinti con la lettera Y dei rispettivi piani.

Come riferito dal legale del Condominio precedente si indicano gli importi vantati dal Condominio e precisamente (prospetto allegato):

- € 6.366,09 per importo capitale;
- € 4.693,03 per spese vive sostenute dal Condominio;
- € 663,94 a titolo di interessi;
- € 8.823,67 per spese legali delle procedure riunite.

Si indica inoltre l'ulteriore importo di € 7.172,91 per oneri condominiali richiesti con ricorso ingiunzionale depositato in data 20.02.2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

- con riferimento alla porzione di immobile identificata con il subalterno 6

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, da epoca anteriore al ventennio in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/03/1988 a firma di notaio Olivero Melchiorre ai nn. 51004 di repertorio, trascritto il 01/04/1988 a Torino 1 ai nn. 12009/7353.

- con riferimento alla porzione di immobile identificata con il subalterno 6

DATO OSCURATO per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2013), con atto stipulato il 22/05/2013, registrato il 11/03/2014 a Torino 1 ai nn. 989/9990/14, trascritto il 01/04/2014 a Torino 1 ai nn. 10161/7834.

*****DATO OSCURATO*** per la quota di 1/3**, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2013), con atto stipulato il 22/05/2013, registrato il 11/03/2014 a Torino 1 ai nn. 989/9990/14, trascritto il 01/04/2014 a Torino 1 ai nn. 10161/7834.

*****DATO OSCURATO*** per la quota di 1/3**, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2013), con atto stipulato il 22/05/2013, registrato il 11/03/2014 a Torino 1 ai nn. 989/9990/14, trascritto il 01/04/2014 a Torino 1 ai nn. 10161/7834.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

-- con riferimento alla porzione di immobile identificata con il subalterno 9

*****DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1**, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/1971 fino al 22/05/2013), con atto stipulato il 20/10/1971 a firma di notaio Restivo Alfredo ai nn. 64845/928 di repertorio, trascritto il 02/11/1971 a Torino 3 ai nn. 48357/36787.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **597**, intestata a PESARO Vittorio, per lavori di costruzione casa, presentata il 05/07/1910 con il n. 1910-1-597 di protocollo, rilasciata il 26/08/1910 con il n. 635 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2025, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 - Residenza R2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.0 - mq/mq

7.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il Sistema Georiferito SIPEE Regione Piemonte in 02/03/2026 è emerso che gli immobili pignorati non sono provvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- fusione in un'unica unità immobiliare dei subalterni 6 e 9, trasformando la porta di accesso da ballatoio del subalterno 9 in finestra di servizio per il bagno,
- demolizione e ricostruzione tramezzi per la creazione del locale bagno e della cucina,
- chiusura/apertura porte interne per il collegamento dei vari locali (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la fusione delle due unità immobiliari e relative modifiche interne ed esterne, previa valutazione di inserimento di tramezzatura per la realizzazione del locale antibagno (attualmente non presente ma necessario per il rispetto della normativa igienico sanitaria)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la redazione e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria: € 2.000,00
- diritti e sanzioni comunali: € 750,00



rappresentazione indicativa dello stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- fusione in un'unica unità immobiliare dei subalterni 6 e 9, trasformando la porta di accesso da ballatoio del subalterno 9 in finestra di servizio per il bagno,
- demolizione e ricostruzione tramezzi per la creazione del locale bagno e della cucina,
- chiusura/apertura porte interne per il collegamento dei vari locali

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali redazione e presentazione variazione catastale: € 400,00
- diritti catastali per 3 unità in variazione: € 210,00

Sarà necessario presentare variazione catastale a seguito della presentazione della pratica edilizia in sanatoria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO VIA FREJUS 56, QUARTIERE CENISIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA FREJUS 56, quartiere CENISIA, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)
- 1/3 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)
- 1/3 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

relativamente alla porzione immobiliare foglio 1224 particella 417 sub. 9

- 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

relativamente alla porzione immobiliare foglio 1224 particella 417 sub. 6

Locali facenti parte della casa sita nel Comune di Torino, al c.n. 56 della Via Frejus, e più precisamente:

-- **alloggio posto al piano primo** (2° f.t.) composto di ingresso living con cucina a vista, due camere, bagno, balcone lato via e balcone lato cortile, quale risulta distinto con le lettere "D" e "E" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, alle coerenze: via Frejus, altro alloggio del piano, cortile comune, condominio via Frejus 54;

-- **due locali ad uso cantina al piano interrato** quale risultano distinto con i numeri 15 (quindici) e 5 (cinque) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, alle coerenze:

la cantina 15: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo condominio via Frejus 58, sottosuolo cortile, altra cantina;

- la cantina 5: altra cantina, corridoio comune, sottosuolo cortile, sottosuolo condominio via Frejus 54.

Si precisa che l'attuale consistenza dell'unità pignorata deriva dalla fusione del subalterno 9 (alloggio E + cantina 5) con il subalterno 6 (alloggio D + cantina 15).

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grès porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno con vetro. I serramenti esterni sono in legno con doppio-vetro protetti verso l'esterno da persiane in legno.

Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori risultano tuttavia non funzionanti, il riscaldamento dei locali avviene mediante stufe elettriche e condizionatori.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con caldaia a gas non funzionante, il piano cottura è alimentato da bombola a gas.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 4 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura in muratura e le facciate sono rivestite in pietra sino all'intradosso del primo piano mentre sono intonacate e tinteggiate per la restante altezza, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato a disegno ornamentale.

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale e carraio, posto al c.n. 56 della via Frejus, è in legno verniciato completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto



funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale. All'atto del sopralluogo, tuttavia, sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che pregiudicano l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

- **foglio 1224 particella 417 sub. 9** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Frejus n. 56, piano: 2, intestato a ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/3, ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/3, ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/3, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- **foglio 1224 particella 417 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: via Frejus n. 56, piano: 2, intestato a ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1000/1000, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



condominio Via frejus n. 56 - lato strada



condominio Via frejus n. 56 - lato cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Via Frejus 56 - Google Maps



SERVIZI

farmacie

negozi al dettaglio

polizia

supermercato

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 150 m

autobus distante 50 M



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media

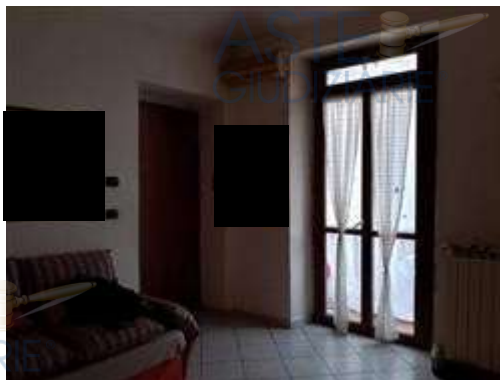


qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



ingresso

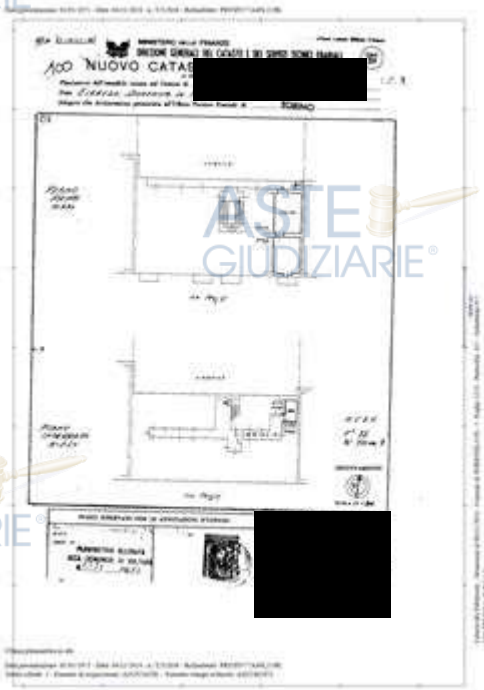


bagno

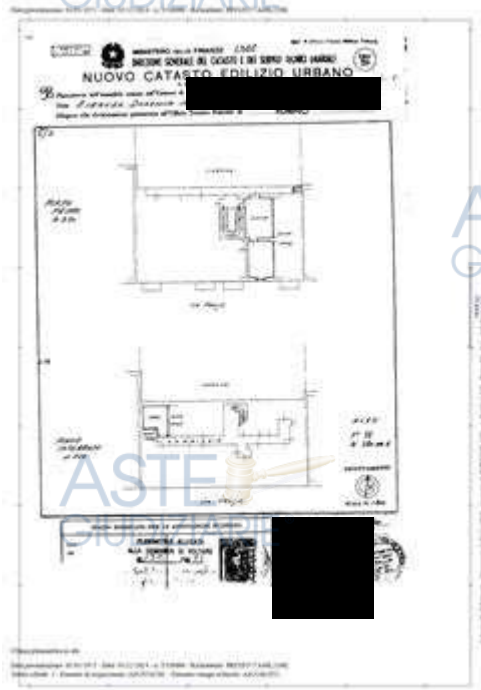
CONSISTENZA:

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	73,70	x	100 %	=	73,70
balconi	10,00	x	25 %	=	2,50
cantina	14,00	x	20 %	=	2,80
Totale:	97,70				79,00



planimetria sub. 9



planimetria sub. 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2026

Fonte di informazione: TecnoCasa

Descrizione: 3 locali, bagno, balcone

Indirizzo: via Capriolo 57

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 2.183,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2026

Fonte di informazione: CPI Real Estate

Descrizione: 2 locali, bagno, balcone

Indirizzo: via Lombriasco 9

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 11 di 14



Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 2.041,10 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/02/2026

Fonte di informazione: Iula Case

Descrizione: 3 locali, bagno, balcone

Indirizzo: via Prigelato 3

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 189.000,00 pari a 2.076,92 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	155.000,00	149.000,00	189.000,00
Consistenza	79,00	71,00	73,00	91,00
Data [mesi]	0	0,00	1,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.183,10	2.041,10	2.076,92

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	2.041,10	2.041,10	2.041,10

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		155.000,00	149.000,00	189.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		16.328,77	12.246,58	-24.493,15
Prezzo corretto		171.328,77	161.246,58	164.506,85

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **165.694,06**

Divergenza: 5,88% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 2.097,39 = **165.693,81**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 12 di 14





descrizione	importo
adeguamento valori OMI -15%	-24.854,07
decurtazione per arrotondamento	-9,74

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 140.830,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 140.830,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.it, 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	79,00	0,00	140.830,00	140.830,00
				140.830,00 €	140.830,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.360,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 137.470,00

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

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 13 di 14



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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 137.470,00

data 02/03/2026



il tecnico incaricato
Geometra Stefania Protopapa



tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 14 di 14

