



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 831/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Luca Renzi**

CF:RNZLCU66S14A462N

con studio in TORINO (TO) corso Alcide De Gasperi n. 49

telefono: 0112762953

email: arc.luca.renzi@alice.it

PEC: l.renzi@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 553/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a TORINO VIA VICENZA 29, quartiere SAN DONATO, della superficie commerciale di **56,54** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile pignorato appartiene ad un edificio edificato nei primi anni del '900 elevato a 3 piani complessivi fuori terra; il quartiere denominato San Donato occupa una vasta area ad ovest della città di Torino, nelle immediate vicinanze del centro; l'edificio in oggetto tuttavia si trova ai margini del quartiere in una zona che recentemente è stata interessata da grandi investimenti immobiliari con la riconversione di grandi aree industriali (sorte ai margini del fiume Dora) e vaste aree dismesse; questa zona del quartiere, grazie ad interessanti interventi edilizi (come ad esempio l'enviroment Park parco tecnologico e da interventi urbanistici di rilievo) risulta commercialmente interessante e conseguentemente molto apprezzata; l'immobile pignorato, sebbene occupi un edificio storico, si trova nelle immediate vicinanze delle suddette aree e ai grandi spazi destinati a verde pubblico. L'edificio nel complesso si presenta in ottime condizioni per ciò che riguarda la facciata principale (si presume un intervento di manutenzione recente) tuttavia si rilevano le precarie condizioni della facciata interno cortile (probabilmente mai interessata da alcun intervento migliorativo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 1177 particella 104 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA VICENZA 29 TORINO, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA DI VARIAZIONE (CTU)

Coerenze: a nord con vano scale ed altra u.i.u stesso condominio; ad est con via Vicenza, a sud con altro condominio, ad ovest con interno cortile.

Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi inviata dal CTU in data 19 maggio 2025 per sostanziali difformità rispetto allo stato attuale; l'identificativo catastale fg 1177 part. 104 sub 9 è stato soppresso.

- foglio 1177 particella 104 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 01, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: via Vicenza 29 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA DI VARIAZIONE

Coerenze: a nord con altra unità immobiliare, ad est con corridoio comune, ad ovest con vano scale condominiale , ad est con sottosuolo cortile interno

Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi inviata dal CTU in data 19 maggio 2025 per sostanziali difformità rispetto allo stato attuale; l'identificativo catastale fg 1177 part. 104 sub 9 è stato soppresso.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1909.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 56,54 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 74.529,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 74.529,00         |
| Data di conclusione della relazione:   | 21/05/2025           |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In data 26 febbraio 2025 si è svolto l'accesso al cespite pignorato alla presenza della parte esecutata, [REDACTED] del Funzionario I.V.G. e dello scrivente CTU nominato; all'esito dell'accesso l'immobile pignorato è risultato occupato dalla debitrice esecutata, unitamente ai propri cinque figli minori, come propria abitazione principale.

## 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 **volontaria**, stipulata il 26/01/2017 a firma di notaio CIURCINA di Torino ai nn. 2390/1730 di repertorio, iscritta il 30/01/2017 a TORINO 1 ai nn. 3601/506, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 70500.

Importo capitale: 47000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile accatastato al NCEU ai seguenti nn: FG 1177 PART 104 SUB. 9

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/10/2024 a firma di tribunale Torino ai nn. 23579/2024 di repertorio, trascritta il 06/11/2024 a TORINO 1 ai nn. rg/rp 44693/34659, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a immobile identificato al MCEU FG 1177 PART. 104 SUB. 9.

Il pignoramento si estende a tutte le pertinenze ed accessori.

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:                      | <b>€. 919,00</b>   |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b>     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 5.936,87</b> |
| Millesimi condominiali:   | <b>136</b>         |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2017), con atto stipulato il 26/01/2017 a firma di NOTAIO CIURCINA ai nn. 2389/1729 di repertorio, trascritto il 30/01/2017 a TORINO 1 ai nn. 3586/2528.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FG 1177 PART. 104 SUB 9

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2017), con atto stipulato il 26/01/2017 a firma di NOTAIO CIURCINA ai nn. 2389/1729 di repertorio, trascritto il 30/01/2017 a TORINO 1 ai nn. 3586/2528.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FG 1177 PART. 104 SUB 9

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 06/11/2008), con atto stipulato il 27/06/1989 a firma di NOTAIO SBARBATO ai nn. 53273 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2008 fino al 26/01/2017), con atto stipulato il 06/11/2008 a firma di NOTAIO BORGHI ai nn. 457/422 di repertorio, trascritto il 18/11/2008 a TORINO 1 ai nn. 48272/34899.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IDENTIFICATO AI NN NCEU FG 1177 PART. 104 SUB. 9

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2008 fino al 26/01/2017), con atto stipulato il 06/11/2008 a firma di NOTAIO BORGHI ai nn. 457/422 di repertorio, trascritto il 18/11/2008 a TORINO 1 ai nn. 48272/34899.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IDENTIFICATO AI NN NCEU FG 1177 PART. 104 SUB.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 329, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casa, presentata il 29/03/1909 con il n. 329 del 1909 di protocollo, rilasciata il 02/06/1909 con il n. 3677 di protocollo

Comunicazione opere interne DM 30/96 art. 9 N. 96 -06-00473, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 23/02/1996 con il n. 96-06-00473 di protocollo, rilasciata il 23/02/1996

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

il CTU ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale e lo scorporo della cantina dall'unità immobiliare principale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto all'ultima pratica edilizia presentata, ossia il permesso per la realizzazione di opere interne, si rilevano difformità rispetto allo stato attuale rilevato e come di seguito evidenziato. (normativa di riferimento: testo unico dpr 380 / 01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

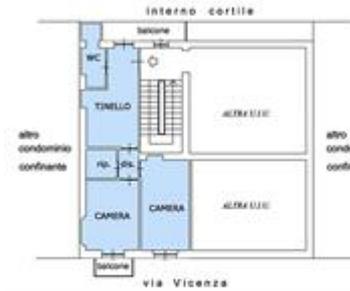
- cila in sanatoria - oblazione: €1.000,00
- pratica edilizia a firma di tecnico regolarmente iscritto al relativo Albo di appartenenza: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



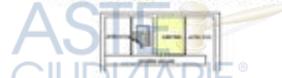
stato licenziato mediante autorizzazione per opere interne - anno 1996

PIANO SECONDO sc. 1: 100  
fg 1177 part. 104 sub 9 (sub 15 a seguito di variazione CTU)



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:  
APPARTAMENTO (vani principali e locali accessori diretti) : mq 53 (area polilinea gialla)  
balconi (balcone verso cortile e verso strada) : mq 6,8 sup. commerciale (30%) = mq 2,04  
cantine : mq 15 (10%) = mq 1,5  
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE : 60,54

PIANO INTERRATO sc. 1: 200  
fg 1177 part. 104 sub 9 (sub 15 a seguito di variazione CTU)



stato di fatto rilevato dal CTU sopralluogo gennaio 2025

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

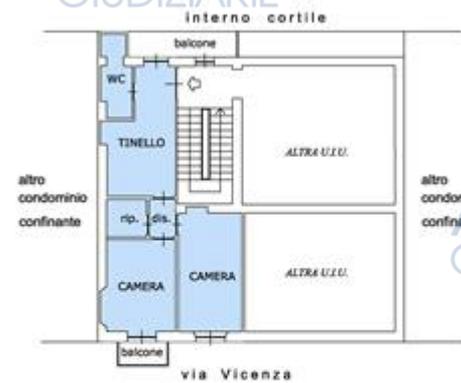
Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria catastale differente dallo stato attuale rilevato il giorno del sopralluogo del 26 febbraio 2025; attualmente conforme dopo la variazione catastale depositata dal CTU in data 19 maggio 2025. (normativa di riferimento: testo unico dpr 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il CTU ha inviato presso il NCEU di torino l'aggiornamento della planimetria catastale e ha inoltre scorporato la cantina dall'unità immobiliare principlae come da Normativa vigente.

L'immobile risulta **conforme**.



PIANO SECONDO sc. 1: 100  
fg 1177 part. 104 sub 9 (sub 15 a seguito di variazione CTU)



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:  
APPARTAMENTO (vani principali e locali accessori diretti) : mq 53 (area polilinea gialla)  
balconi (balcone verso cortile e verso strada) : mq 6,8 sup. commerciale (30%) = mq 2,04  
cantine : mq 15 (10%) = mq 1,5  
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE : 60,54

PIANO INTERRATO sc. 1: 200  
fg 1177 part. 104 sub 9 (sub 15 a seguito di variazione CTU)





aggiornamento catastale CTU maggio 2025



variazione catastale CTU maggio 2025

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA VICENZA 29, QUARTIERE SAN DONATO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO VIA VICENZA 29, quartiere SAN DONATO, della superficie commerciale di **56,54** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile pignorato appartiene ad un edificio edificato nei primi anni del '900 elevato a 3 piani complessivi fuori terra; il quartiere denominato San Donato occupa una vasta area ad ovest della città di Torino, nelle immediate vicinanze del centro; l'edificio in oggetto tuttavia si trova ai margini del quartiere in una zona che recentemente è stata interessata da grandi investimenti immobiliari con la riconversione di grandi aree industriali (sorte ai margini del fiume Dora) e vaste aree dismesse; questa zona del quartiere, grazie ad interessanti interventi edilizi (come ad esempio l'environment Park parco tecnologico e da interventi urbanistici di rilievo) risulta commercialmente interessante e conseguentemente molto apprezzata; l'immobile pignorato, sebbene occupi un edificio storico, si trova nelle immediate vicinanze delle suddette aree e ai grandi spazi destinati a verde pubblico.

L'edificio nel complesso si presenta in ottime condizioni per ciò che riguarda la facciata principale (si presume un intervento di manutenzione recente) tuttavia si rilevano le precarie condizioni della facciata interno cortile (probabilmente mai interessata da alcun intervento migliorativo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 1177 particella 104 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA VICENZA 29 TORINO, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA DI VARIAZIONE (CTU)

Coerenze: a nord con vano scale ed altra u.i.u stesso condominio; ad est con via Vicenza, a sud con altro condominio, ad ovest con interno cortile.

Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi inviata dal CTU in data 19 maggio 2025 per sostanziali difformità rispetto allo stato attuale; l'identificativo catastale fg 1177 part. 104 sub 9 è stato soppresso.

- foglio 1177 particella 104 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 01, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: via Vicenza 29 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA DI VARIAZIONE

Coerenze: a nord con altra unità immobiliare, ad est con corridoio comune, ad ovest con vano scale condominiale , ad est con sottosuolo cortile interno

Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi inviata dal CTU in data 19 maggio 2025 per sostanziali difformità rispetto allo stato attuale; l'identificativo catastale fg 1177 part. 104 sub 9 è stato soppresso.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1909.



FACCIATA PRINCIPALE SU VIA VICENZA



FACCIATA INTERNO 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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fiume Dora Riparia, Enviroment Park, parco Dora.



inquadramento territoriale



via Vicenza



via Vicenza



contesto urbano

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile (trilocale) è composto da un ingresso su zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno, due balconi oltre una cantina di pertinenza al piano interrato. L'appartamento in oggetto si trova al secondo piano di un edificio storico a cui si accede mediante una scala interna percorrendo l'androne carraio/pedonale; le parti comuni si presentano in condizioni mediocri; in particolare si segnala una grave infiltrazione d'acqua (probabilmente risolta) che ha prodotto un grave deterioramento dell'intonaco del soffitto del vano scale. L'appartamento è in condizioni discrete ma mancano tutte le certificazioni impiantistiche ed inoltre si rileva l'assenza dell'antibagno. Tutti i materiali impiegati sono economici e sarà necessario una manutenzione generale impiantistica (elettrica ed idro-sanitaria). Non è stato possibile visionare l'interno della cantina in quanto eseguita non aveva la disponibilità delle chiavi.



CLASSE ENERGETICA:



[279,13 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2016 202695 0023 registrata in data 31/10/2016

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione  | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|--|-------------|---|--------|---|-------------|
| calcolo della superficie commerciale come da rilievo CTU | 56,54       | x | 100 %  | = | 56,54       |

Totale:

56,54

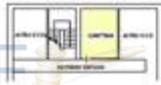
56,54

PIANO SECONDO sc. 1: 100  
fg 1177 part. 104 sub 9 (sub 15 a seguito di variazione CTU)



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:  
APPARTAMENTO (vanii principali e locali accessori diretti): mq 53 (area polilinea gialla)  
balconi: (balcone verso cortile e verso strada): mq 9,8 sup. commerciale (30%) = mq 2,94  
cantina: mq 15 (30%) = mq 4,5  
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: 56,54

PIANO INTERRATO sc. 1: 200  
fg 1177 part. 104 sub 9 (sub 16 a seguito di variazione CTU)



elaborazione della superficie commerciale tenendo in considerazione le superfici equiparate di cantina ed balconi

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 422/2018

Descrizione: AVVISO VENDITA SENZA INCANTO CON ASTA TELEMATICA SINCRONA-MISTA - Alloggio bilocale composto da ingresso living su cucina, camera da letto e bagno, oltre a balcone verandato lato cortile. (La chiusura risulta realizzata senza l'ottenimento delle opportune autorizzazioni edilizie, ovvero abusiva); - Cantina pertinenziale all'alloggio al piano interrato, 1

Indirizzo: Via VICENZA, 31 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 31.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 18.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/07/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1588/2016

Descrizione: Piena proprietà di alloggio di civile abitazione posto al piano terzo (4° fuori terra) composto da ingresso su cucina, camera e bagno interno. Oltre cantina di pertinenza al piano sotterraneo., 1

Indirizzo: VIA VICENZA 30 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 26.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/01/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1755/2013

Descrizione: Abitazione: posta al piano terzo, composta da camera, cucina e servizi oltre cantina pertinenziale., 1

Indirizzo: Via VICENZA, 33 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 31.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 32.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/06/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1456/2011

Descrizione: Alloggio. al piano secondo (terzo fuori terra) con una camera, cucina e servizio; al piano sotterraneo vano uso cantina; è altre sì compresa la comproprietà pari ad un quarto dell'intero del gabinetto sito sul ballatoio verso il cortile interno., 1

Indirizzo: Via VICENZA, 30 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 34.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/11/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1458/2017

Descrizione: alloggio al piano terzo e composto da cucina, camera con cabina armadi, bagno, balcone e ripostiglio sul balcone, con annessa al piano interrato locale cantina. , 1

Indirizzo: Via FAGNANO GIUSEPPE, 17 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 38.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/05/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 923/2012

Descrizione: Appartamento, al piano quarto (quinto fuori terra), in un condominio elevato a cinque piani fuori terra, composto da ingresso, camera, cucina, ripostiglio e bagno. stabile senza ascensore, 1

Indirizzo: Via VICENZA, 25 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 49.262,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 38.00 m

Numero Tentativi: 9

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente valutazione commerciale ha tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, dello stato attuale di occupazione e di conservazione, della situazione Edilizia ed Urbanistica, consultando i listini ufficiali dell'Agenzia del Territorio ed operando una valutazione economica per comparazione di beni venduti nel periodo attuale aventi caratteristiche simili e compresi nello stesso ambito territoriale (zona semicentrale-periferica); si sono consultati presso la banca dati delle agenzie immobiliari alcune vendite di beni simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,54 x 1.350,00 = 76.329,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 76.329,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76.329,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di NCEU di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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 | 56,54       | 0,00            | 76.329,00          | 76.329,00          |
|    |              |             |                 | <b>76.329,00 €</b> | <b>76.329,00 €</b> |

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

**€. 1.800,00**

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

**€. 74.529,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

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:

**€. 74.529,00**

data 21/05/2025

il tecnico incaricato  
Luca Renzi