



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 904/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta Aloj



CUSTODE:

Avv. Silvia Vianco

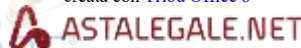


CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Adriana Storti

CF:STRDRN70E60E131Z

con studio in TORINO (TO) VIA SERVVAIS 125/BIS

telefono: 0117740291

fax: 0117740291

email: a.storti@archiworld.it

PEC: adriana.storti@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Adriana Storti

Pagina 1 di 18





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 904/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Monastir 6, quartiere Mirafiori Sud, della superficie commerciale di 50,76 mq per la quota di:

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

Gli immobili sono parte di un fabbricato senza ascensore a cinque piani fuori terra oltre piano interrato con accesso dal civico n. 6 di via Monastir (Foto 1-2).

L'appartamento, posto al piano secondo (terzo fuori terra), con accesso dal pianerottolo comune (Foto 3) è composto da ingresso/disimpegno (Foto 4), soggiorno con angolo cottura (Foto 7-11), balcone (Foto 13), bagno (Foto 14), camera (Foto 5-6) ed un locale ad uso cantina posto al piano interrato (Foto 25).

All'alloggio compete la proprietà del balconcino avente accesso dal pianerottolo di riposo della scala posto tra i piani primo e secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 1456 particella 194 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 193,67 euro, indirizzo catastale: via Monastir 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: l'alloggio, individuato con la lettera "G" nella planimetria allegata al Regolamento di condominio è coerente con via Monastir, alloggio "F", pianerottolo, alloggio "H"; la cantina, individuata con il numero 2 nella planimetria del Regolamento di condominio, è coerente con cantina n. 1, sottosuolo cortile, cantina n. 3, corridoio comune.

all'alloggio compete la proprietà del balconcino avente accesso dal pianerottolo di riposo della scala posto tra i piani primo e secondo.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,76 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:	€. 49.579,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 46.771,67

Data di conclusione della relazione:

16/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 21/12/2018, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 21/12/2018 a Agenzia delle Entrate DPT01 UT TORINO 3 ai nn. 13944 serie 3T, con l'importo dichiarato di 4.200,00.

Le parti pattuiscono il canone annuo in euro 4.200,00 da corrispondere in rate mensili uguali ed anticipate di euro 410,00 comprensive della quota di euro 60,00 per le spese condominiali salvo conguaglio, mentre le spese di riscaldamento verranno pagate a parte.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dalle ricerche effettuate presso il Commissariato Usi Civici e presso il Sistema Piemonte – Usi Civici - relativamente agli immobili appartenenti alla città di Torino, non sono emersi titoli a carico dell'immobile oggetto di causa.

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** attiva, stipulata il 04/04/2006 a firma di Notaio Salvatore Barbagallo di Torino ai nn. 15964/5974 di repertorio, iscritta il 11/04/2006 a Agenzia delle Entrate Servizi di pubblicità immobiliare di Torino 1 ai nn. 17942/4310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 190000,00.

Importo capitale: 95000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Iscritta sui dati catastali originari: Foglio 116, particella 491, subalterno 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 26243 di repertorio, trascritta il 25/11/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi di pubblicità immobiliare di Torino



1 ai nn. 47655/36946, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Si precisa che nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso il signor è erroneamente indicato come ""

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: €. 1.750,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 6.908,66

Millesimi condominiali: 64

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile è soggetto alle norme del Regolamento di Condominio depositato negli atti del Notaio Astore in data 6/8/1954, rep. 33056/15332, registrato a Torino il 24/4/1954 al n. 3093

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è sottoposto anche alle norme del regolamento di Condominio via Monastir 2-4-6 e via Vigliani 184 depositato con atto di cessione di ragioni di comproprietà su terreno in Torino Notaio Giovanni Picco del 12/11/1970 rep. 12259/7534 che si allega.

Si riportano alcune parti del Regolamento di condominio Notaio Astore e si rinvia all'allegato Regolamento per ulteriori approfondimenti.

Art. 3 - Gli appartamenti devono essere esclusivamente destinati ad uso abitazione o studio professionale, salvo diversa preventiva autorizzazione dell'Assemblea con approvazione a maggioranza, che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio.

Si precisa che le spese ordinarie di gestione indicate, 1750,00 euro annui, pari a circa 650 euro di spese di manutenzione (Condominio via Monastir 6) e 1100 euro di spese di riscaldamento (Condominio via Monastir 2-4-6 e via Vigliani 184) sono state in parte comunicate dall'Amministratore del Condominio di via Monastir 6 (Preventivo gestione ordinaria 2025 pari a 654,47 euro) e in parte dedotte dai documenti relativi al pignoramento da parte del Condominio via Monastir 2-4-6 e via Vigliani 184. In virtù di tale considerazione i valori indicati sono approssimativi e, per maggiore precisione, si invita a contattare l'attuale amministratore, il Geom. *** DATO OSCURATO ***

In base al consuntivo Gestione ordinaria 2024 risultano spese ordinarie e more per l'anno 2024 pari a 2.091,50 con saldo precedente di 3.862,17.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2006), con atto stipulato il 04/04/2006 a firma di Notaio Salvatore Barbagallo di Torino ai nn. 15963/5973 di repertorio, trascritto il 11/04/2006 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino I ai nn. 17941/10813. Immobile identificato con i seguenti dati catastali originari: Foglio 116, particella 491, subalterno 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2006),



con atto stipulato il 04/04/2006 a firma di Notaio Salvatore Barbagallo di Torino ai nn. 15963/5973 di repertorio, trascritto il 11/04/2006 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 17941/10813. Immobile identificato con i seguenti dati catastali originari: Foglio 116, particella 491, subalterno 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2001 fino al 04/04/2006), con atto stipulato il 22/02/2001 a firma di Notaio Pier Luigi Beltrami di Torino ai nn. 20849 di repertorio, trascritto il 07/03/2001 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 8711/5404.

Immobile identificato con i seguenti dati catastali originari: Foglio 116, particella 491, subalterno 7

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **1258** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa a 5 piani, presentata il 01/01/1954 con il n. 1954_10079 di protocollo, rilasciata il 08/11/1954 con il n. 1258 di protocollo, agibilità del 17/12/1962 con il n. 1111 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del 30/06/2024, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Mista 0,60 - Area normativa R3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente l'immobile ricade in Zona urbana consolidata residenziale mista, Area normativa R3 .

Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse in area normativa R3 la destinazione è residenziale. Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, studi professionali, agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, ecc. ed a tutti i piani le attività ricettive.

Articoli delle norme di attuazione: 12, 8, 4 - per approfondimenti consultare l'estratto allegato e le norme di PRG.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi differenze distributive interne e diversa apertura verso parete esterna (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

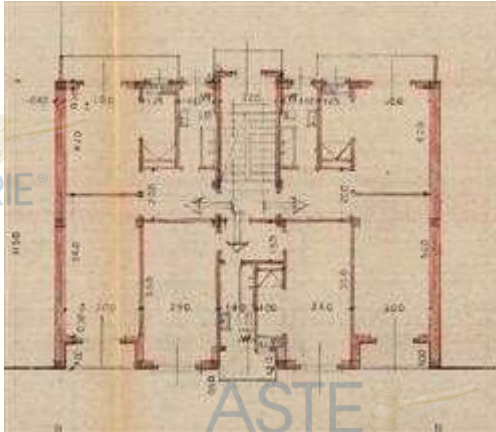
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001

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

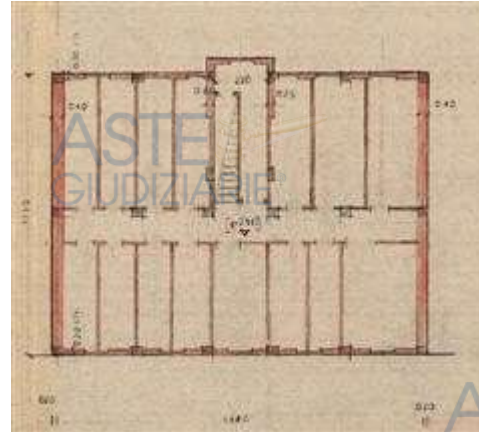
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- Diritti di segreteria Comune di Torino: €50,00

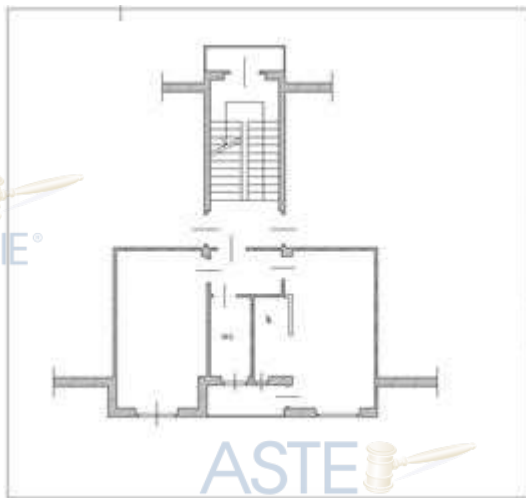
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



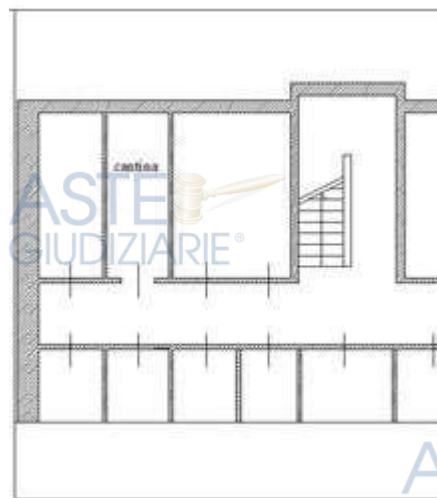
Planimetria alloggio concessa in variante



Planimetria cantina concessa in variante



Planimetria alloggio stato di fatto



Planimetria cantina stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122)

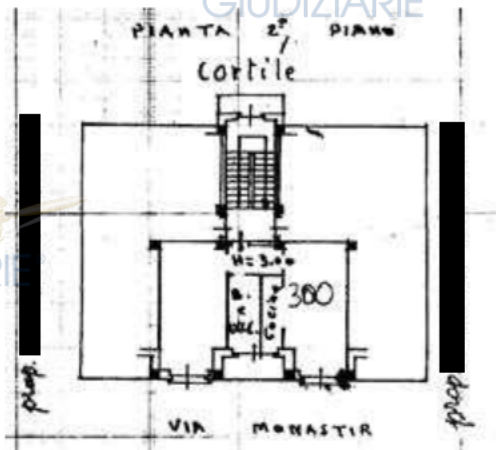
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA per aggiornamento planimetria catastale

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

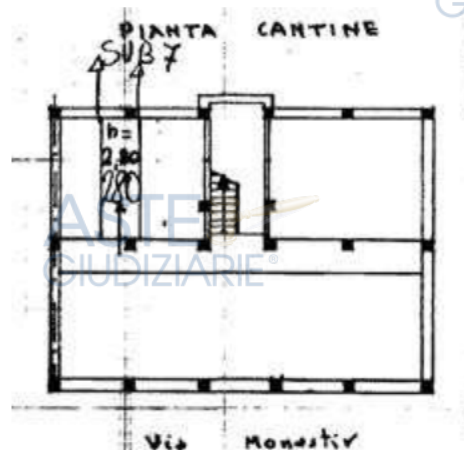
Costi di regolarizzazione:

★ Diritti catastali: € 70,00

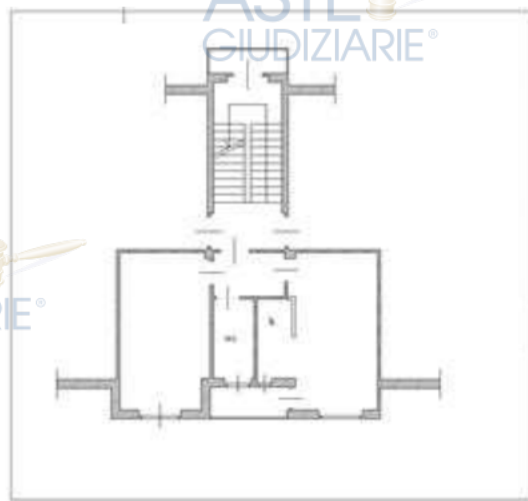
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



Planimetria catastale alloggio



Planimetria catastale cantine



Planimetria alloggio stato di fatto



Planimetria cantina stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG e Regolamenti comunali)

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto azionamento PRG



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**..

Si precisa che nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso il signor è erroneamente indicato come " "

BENI IN TORINO VIA MONASTIR 6, QUARTIERE MIRAFIORI SUD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a TORINO via Monastir 6, quartiere Mirafiori Sud, della superficie commerciale di 50,76 mq per la quota di:

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



Gli immobili sono parte di un fabbricato senza ascensore a cinque piani fuori terra oltre piano interrato con accesso dal civico n. 6 di via Monastir (Foto 1-2).

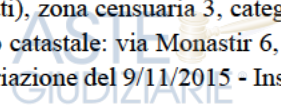
L'appartamento, posto al piano secondo (terzo fuori terra), con accesso dal pianerottolo comune (Foto 3) è composto da ingresso/disimpegno (Foto 4), soggiorno con angolo cottura (Foto 7-11), balcone (Foto 13), bagno (Foto 14), camera (Foto 5-6) ed un locale ad uso cantina posto al piano interrato (Foto 25).

All'alloggio compete la proprietà del balconcino avente accesso dal pianerottolo di riposo della scala posto tra i piani primo e secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 1456 particella 194 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: via Monastir 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: l'alloggio, individuato con la lettera "G" nella planimetria allegata al Regolamento



ASTE
GIUDIZIARIE®

di condominio è coerente con via Monastir, alloggio "F", pianerottolo, alloggio "H"; la cantina, individuata con il numero 2 nella planimetria del Regolamento di condominio, è coerente con cantina n. 1, sottosuolo cortile, cantina n. 3, corridoio comune.
all'alloggio compete la proprietà del balconcino avente accesso dal pianerottolo di riposo della scala posto tra i piani primo e secondo.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.



Prospetto esterno



Soggiorno



Cucinino



Ingresso/disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea



Immagine del quartiere

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m
metropolitana distante 600 m
ferrovia distante 1 km



nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio presenta solo l'affaccio su via Monastir mentre il balcone con accesso dal pianerottolo posto tra il primo e il secondo piano affaccia sul cortile.

L'alloggio presenta finiture prevalentemente in sufficiente stato conservativo che consistono in:

- porta caposala blindata (Foto 3 e 17);
- infissi esterni in legno con vetro monocamera vetusti (Foto 19-21) con oscuranti ad avvolgibile (Foto 22);
- Infissi interni in legno e vetro in discreto stato conservativo (Foto 18);
- rivestimento del cucinino in piastrelle di ceramica (Foto 12);
- rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica (Foto 15);
- pavimentazione uniforme in tutto l'alloggio (Foto 16);
- cantina allo stato rustico (Foto 25).



ASTE
GIUDIZIARIE®



Porta caposala

ASTE
GIUDIZIARIE®



Infissi esterni

ASTE
GIUDIZIARIE®



Infissi interni



Rivestimento cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Rivestimento bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pavimento

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	48,00	x	100 %	=	48,00
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
balcone posto tra primo e secondo piano con accesso da pianerottolo	2,30	x	20 %	=	0,46
cantina	7,00	x	20 %	=	1,40
Totale:	60,30				50,76

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

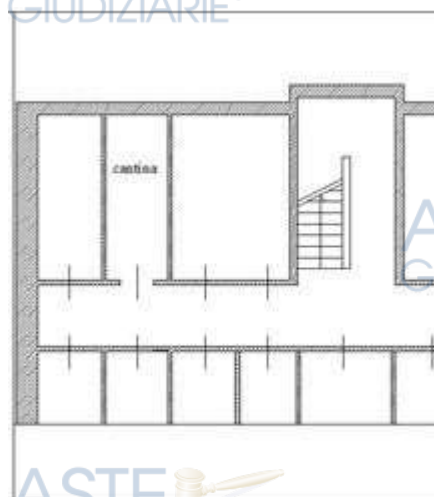


ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria alloggio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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: 02/10/2025

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Bilocale sito al terzo piano di uno stabile senza ascensore composto da ingresso, tinello con cucinino con balcone, camera, bagno e cantina.

Indirizzo: via Fratelli de Maistre 7

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 55.200,00 pari a 920,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2025

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Bilocale totalmente ristrutturato posto al 4° piano senza ascensore composto da ingresso, zona giorno con cucina a vista con balcone, camera, bagno e cantina. Arredato

Indirizzo: via Monastir 21

Superfici principali e secondarie: 50

tecnico incaricato: Adriana Storti

Pagina 14 di 18



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.040,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2025

Fonte di informazione: Livera Immobili

Descrizione: trilocale posto al secondo piano senza ascensore composto da ingresso, zona giorno con cucina a vista, due camere, bagno, due balconi e cantina

Indirizzo: via Michele Amari 7

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 84.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato è stato seguito il metodo di stima "MCA – Market Comparison Approach" – vale a dire con approccio alla comparazione diretta di mercato – che rappresenta il tipo standard estimativo internazionale più utilizzato. Tutte le indagini ed analisi di mercato eseguite per la stima sono ricavate da fonti certe e documentabili, ma occorre precisare che il metodo MCA si basa sulla campionatura di prezzi effettivi di vendita di cui si conoscono in dettaglio le specifiche caratteristiche tecniche, quali la superficie principale, le superfici accessorie coperte e scoperte, il livello di piano, lo stato di manutenzione, l'affaccio. Nel nostro Paese, invece, la consuetudine e le norme sulla privacy rendono difficile l'accesso a tali dati. Ne consegue, che l'operazione viene eseguita sugli unici dati effettivamente disponibili, ovvero le inserzioni di compravendita immobiliare, che riportano i prezzi di offerta e non i prezzi effettivi di realizzo. Questa circostanza viene comunque superata applicando la cosiddetta "alea di contrattazione", un parametro che definisce la differenza media statistica tra i prezzi di offerta e i prezzi effettivi di vendita, che nella fattispecie viene individuata pari al 20% del valore offerto.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	55.200,00	52.000,00	84.000,00
Consistenza	50,76	60,00	50,00	70,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.150,00	1.300,00	1.500,00
Stato di conservazione	6,00	5,00	7,00	7,00
Livello di piano per fabbricato senza ascensore	2,00	3,00	4,00	2,00
Arredato	0,00	0,00	1,00	0,00



Arie	1,00	2,00	1,00	2,00
riscaldamento autonomo	1,00	0,00	1,00	0,00

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	920,00	920,00	920,00
Stato di conservazione	15 %	8.280,00	7.800,00	12.600,00
Livello di piano per fabbricato senza ascensore	0,8 %	441,60	416,00	672,00
Arredato	-15 %	-8.280,00	-7.800,00	-12.600,00
Arie	10 %	5.520,00	5.200,00	8.400,00
riscaldamento autonomo	10 %	5.520,00	5.200,00	8.400,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	55.200,00	52.000,00	84.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-8.500,80	699,20	-17.700,80
Stato di conservazione	8.280,00	-7.800,00	-12.600,00
Livello di piano per fabbricato senza ascensore	-441,60	-832,00	0,00
Arredato	0,00	7.800,00	0,00
Arie	-5.520,00	0,00	-8.400,00
riscaldamento autonomo	5.520,00	0,00	8.400,00
Prezzo corretto	54.537,60	51.867,20	53.699,20

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **53.368,00**

Divergenza: 4,90% < **5%**

Nel caso in esame sono stati presi in considerazione tre annunci relativi ad immobili quanto più possibile prossimi e simili a quello oggetto di causa. Si è fatto anche riferimento ai valori dichiarati presso l'Agenzia delle Entrate riferiti ad immobili effettivamente compravenduti nel primo semestre del 2025. Purtroppo i dati non rivelano le caratteristiche degli immobili quali lo stato di conservazione, la dotazione impiantistica ecc ma solo la metratura, la categoria catastale e la vicinanza all'immobile in oggetto (la ricerca è stata circoscritta ad un raggio di 200 metri).

tecnico incaricato: Adriana Storti

Pagina 16 di 18

Dall'elaborazione dei dati, ipotizzando che i valori che apparivano più alti riguardassero immobili ristrutturati o posti in fabbricati con ascensore, sono stati raggruppati ed analizzati solo quelli con metrature simili all'immobile pignorato.

Il risultato delle analisi ha portato ad un prezzo di mercato medio pari a circa 970,00 euro/mq valore che appare congruo con i valori dedotti dalla comparazione con i valori di mercato degli annunci immobiliari pari a circa 1050,00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,76 x 1.051,38 = 53.368,05

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.368,05

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 53.368,05

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato è stato seguito il metodo di stima "MCA – Market Comparison Approach" – vale a dire con approccio alla comparazione diretta di mercato – che rappresenta il tipo standard estimativo internazionale più utilizzato. Tutte le indagini ed analisi di mercato eseguite per la stima sono ricavate da fonti certe e documentabili, ma occorre precisare che il metodo MCA si basa sulla campionatura di prezzi effettivi di vendita di cui si conoscono in dettaglio le specifiche caratteristiche tecniche, quali la superficie principale, le superfici accessorie coperte e scoperte, il livello di piano, lo stato di manutenzione, l'affaccio.

Nel nostro Paese, invece, la consuetudine e le norme sulla privacy rendono difficile l'accesso a tali dati. Ne consegue, che l'operazione viene eseguita sugli unici dati effettivamente disponibili, ovvero le inserzioni di compravendita immobiliare, che riportano i prezzi di offerta e non i prezzi effettivi di realizzo.

Questa circostanza viene comunque superata applicando la cosiddetta "alea di contrattazione", un parametro che definisce la differenza media statistica tra i prezzi di offerta e i prezzi effettivi di vendita, che nella fattispecie viene individuata pari al 20% del valore offerto, soprattutto in considerazione del numero elevato di immobili in vendita nei dintorni dell'immobile oggetto di causa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, Tecnorete, Casabase Immobiliare, Cas@line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate; Osservatorio Immobiliare Città di Torino; FIAIP, Borsino Immobiliare

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	50,76	0,00	53.368,05	53.368,05
				53.368,05 €	53.368,05 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 2.668,40**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.120,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.579,65**



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: **€. 2.478,98**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

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: **€. 46.771,67**

data 16/10/2025



il tecnico incaricato
Adriana Storti

