TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

120/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

"X"

DEBITORE:

"A"

GIUDICE:

Dott.ssa CASTELLINO Anna

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 04/08/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Maurizio Gallo

CF: GLLMRZ76C08L219E
con studio in GRUGLIASCO (TO) VIA GIOVANNI LUPO n. 23
telefono: 3925914201
email: maurizio_gallo@libero.it
PECmaurizio.gallo@architettitorinopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2026

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** a Torino in Corso Regina Margherita n.243, della superficie commerciale di **65,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ("A").
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di fabbricato edilizio condominiale sito in Torino, Corso Regina Margherita n. 243; si tratta di un'unità immobiliare posta al piano secondo (3 P.F.T.), in un fabbricato condominiale, oltre cantina pertinenziale sita a piano interrato.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e piano interrato.

Identificazione catastale:

- **foglio 1177 particella 290 sub. 16** (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 62 mq totale, escluse aree scoperte 61 mq, rendita 278.89 euro, indirizzo catastale: Corso Regina Margherita n. 243, piano S1-2, intestato a "A" nato in *** (EE) il ***, C.F. *** proprietario per 1/1.
  Coerenze: a nord Corso Regina Margherita, altra unità immobiliare, a est, sud Via Paravia, a sud cortile comune, a ovest altra unità immobiliare. [allegato 2]

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**65,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 67.575,24**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 55.082,70**
Data della valutazione:	**04/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In occasione del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- *Vincoli di natura condominiale*

Il bene oggetto di perizia fa parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio, non registrato.

Dal Regolamento si evince che all'alloggio con cantina pertinenziale spettano:

- Millesimi 35,00 di comproprietà sulle spese generali
- millesimi 35,00 di comproprietà sulle spese scala
- millesimi 29,00 di comproprietà sulle spese ascensore

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Vincoli di natura urbanistica*

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità delle unità immobiliari pignorate.

- *Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono i beni pignorati.

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 giudiziale attiva, iscritta il 26/06/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 26847/4173, nascente DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Torino del 17/04/2019, repertorio n. 3895/2019, a favore di "X", C.F. *** e contro "A", per un importo capitale pari ad € 6.217,54;

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 35,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 29/01/2026 ai nn. 1020 di repertorio, trascritto il 03/03/2026 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8912/6630, a favore di "X", C.F. ***, a carico di "A" nato in *** in data *** C.F. *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 1177 Particella 290 Subalterno 16.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00

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 (comprensive di saldi di fine Es. prec): **€ 12.500,50**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 11.794,48**

[allegato 6]

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre, non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

"A" (dal 10/07/2001 - oggi), nato a in *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in forza di:

atto di compravendita, stipulato il 10/07/2001 a rogito Notaio VOLPE Giuseppe ai nn. 73468/14894 di repertorio, trascritto il 13/07/2001 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 27251/17682.

contro "B", nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 1/1 [allegato 3]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A "B" (dal 24/06/1961 al 10/07/2001), nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 e

in forza di:

atto di compravendita stipulato il 03/06/1961 a rogito Notaio PREVER Tommaso ai nn. 8879 di repertorio, trascritto il 24/06/1961 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino ai nn. 20677/16819

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'immobile è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'archivio edilizio del comune di Torino sono presenti i seguenti titoli edificatori:

Permesso di Costruire n. 23 del 14/01/1929;

Permesso di Costruire n. 2762, prot. 1954 n. 648 del 28/12/1954 per realizzazione ascensore;

Relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, prot. 2001-9-9480 per diversa distribuzione degli spazi interni con relative migliorie igieniche, al fine di realizzare un bagno dotato di aerazione forzata.

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata del 11/07/2024 prot. 2024-20-12175 per ripristino frontalini balcone e sottobalconi ammalorati.

[allegato 5]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

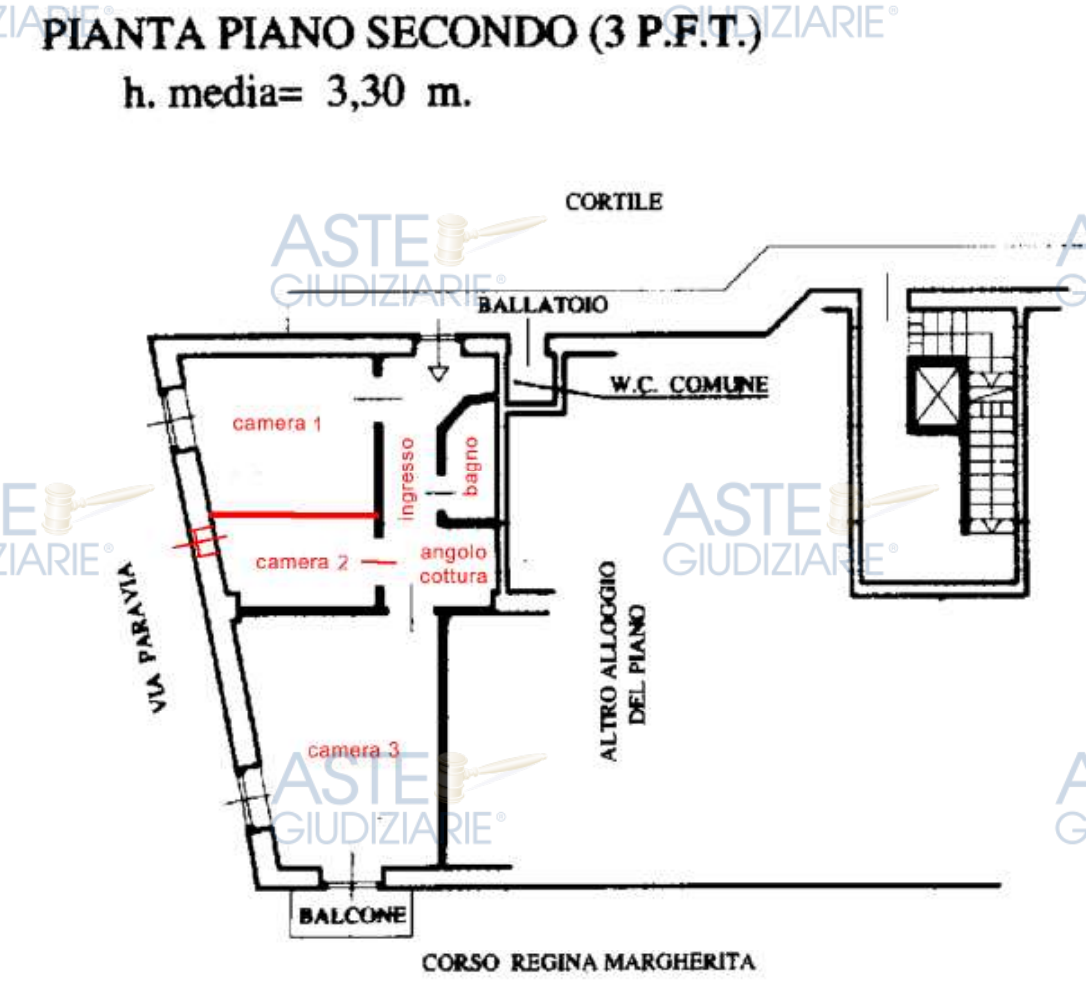
- l'originaria cucina risulta suddivisa mediante la realizzazione di un tramezzo, con conseguente formazione di due camere (camera 1 e camera 2), mentre l'angolo cottura è stato trasferito nell'area di ingresso dell'unità immobiliare, avente anche funzione di antibagno.
  Dall'esame della pratica edilizia prot. n. 2001-9-9480 del 22/06/2001, presentata ai sensi dell'art. 26 della L. 47/1985, è emerso che il fascicolo è costituito esclusivamente da una relazione tecnica asseverata e dai relativi allegati amministrativi, senza elaborati grafici di stato di fatto e di progetto. La relazione descrive l'intervento come *"diversa distribuzione degli spazi interni con relative migliorie igieniche, al fine di realizzare un bagno dotato di aerazione forzata"*, senza alcun riferimento alla suddivisione dell'originaria cucina, alla formazione delle due camere o allo spostamento dell'angolo cottura nell'ingresso.
  La realizzazione del bagno risulta pertanto coerente con l'intervento descritto nella comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/1985. Diversamente, in assenza di elaborati grafici e di una descrizione puntuale delle ulteriori modifiche distributive, non è possibile affermare con certezza che la suddivisione dell'originaria cucina, la formazione delle due camere e lo spostamento dell'angolo cottura fossero ricompresi tra le opere oggetto della citata comunicazione.
  È stata inoltre rilevata, nella camera 2, la presenza di una piccola finestra prospiciente via Paravia, non rappresentata nella planimetria catastale vigente. L'apertura di tale finestra non è descritta nella relazione tecnica allegata alla comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/1985. Dall'esame degli elaborati grafici del progetto originario approvato nel 1929 risulta tuttavia che la medesima finestra è rappresentata nel prospetto della facciata su via Paravia e che analoghe aperture sono presenti, con continuità, su tutti i piani del fabbricato. Tale circostanza induce a ritenere che la finestra facesse parte del progetto originario dell'edificio; tuttavia, trattandosi di una ricostruzione desunta dalla documentazione disponibile, tale circostanza non può essere affermata con assoluta certezza. [Allegati 1 e 5]

Le modifiche distributive interne, unitamente alla presenza della finestra nella camera 2 prospiciente via Paravia, dovranno essere regolarizzate mediante idoneo titolo edilizio, verosimilmente mediante SCIA in sanatoria, fatta salva la diversa valutazione dell'Amministrazione comunale, anche con riferimento all'eventuale applicabilità della disciplina prevista dall'art. 34-ter, comma 1, del D.P.R. 380/2001, qualora ne ricorrano i presupposti.
Si evidenzia inoltre che l'attuale collocazione dell'angolo cottura nell'area di ingresso, avente anche funzione di antibagno, non risulta conforme ai requisiti igienico-sanitari vigenti. Pertanto, nell'ambito della regolarizzazione edilizia, non sarà sufficiente il mantenimento dell'attuale distribuzione interna, ma dovrà essere prevista la ricollocazione della zona cottura in un locale idoneo, conforme alla normativa igienico-sanitaria applicabile. Al fine di rendere l'unità immobiliare conforme ai requisiti igienico-sanitari, si stima necessario il riposizionamento della zona cottura in un locale idoneo, con conseguente adeguamento delle reti di adduzione e scarico idrico, della linea gas e dell'impianto elettrico. Il relativo onere è stimato, in via sommaria, in **€ 2.000,00**.
Per il completamento delle opere lasciate incompiute nella camera da letto, comprensivo della rimozione e dello smaltimento delle macerie presenti, del rifacimento dell'intonaco della parete interessata e del ripristino della pavimentazione, si stima un onere complessivo di **€ 2.300,00**.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per presentazione istanza edilizia in sanatoria: €.1.200,00
- Sanzione e diritti comunali: €.1.032,00
- Diritti di segreteria: € 188,36
- Costi di ripristino idonea collocazione angolo cottura: € 2.000
- Costi di ripristino funzionalità camera 3: € 2.300

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



planimetria immobile allo stato rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'immobile è difforme rispetto all'ultima planimetria depositata a causa delle difformità edilizie sopra descritte; le difformità rilevate sono sanabili mediante aggiornamento planimetrico, successivo alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, con rappresentazione della finestra realizzata nel soggiorno.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetrica catastale - oneri professionali per presentazione pratica Docfa: € 634,40
- diritti di deposito (alla data attuale): € 70,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione: 27/06/2001 - Data: 29/06/2026 - n. T4211 - Richiedente: GLLMRZ76C08L219E

MODULARIO F - Cat. S T 315

MINISTERO DELLE FINANZE — Mod. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

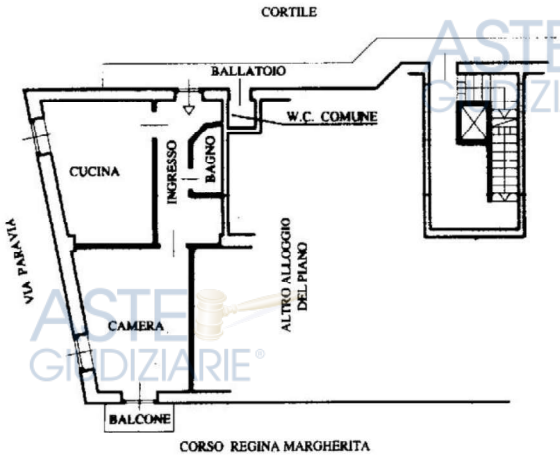
(R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1939, n. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORINO Via C.SO REGINA MARGHERITA N.243

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO Scheda N. 1/1

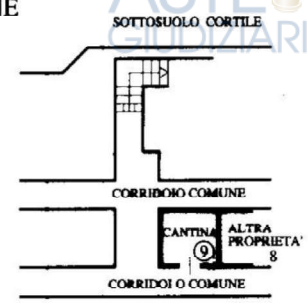
PIANTA PIANO SECONDO (3 P.F.T.)

h. media= 3,30 m.



PIANTA PIANO CANTINE

h. = 3,00 m.



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio	DATI DEL CATASTO URBANO DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	Numero della partita	
	Sezione o Comune censuario	TORINO
PROT. N.	Foglio	176
	Numero di mappa	126

Compilata dal GEOM. (Titolo, nome e cognome del tecnico)

GEOMETRI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2026 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1177 - Particella 290 - Subalterno 16 >
CORSO REGINA MARGHERITA n. 243 Piano S1-2

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 27/06/2001 - Data: 29/06/2026 - n. T42[illegible] - Richiedente: GLLMRZ76C08L219E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

planimetria catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO Corso Regina Margherita n. 243

APPARTAMENTO

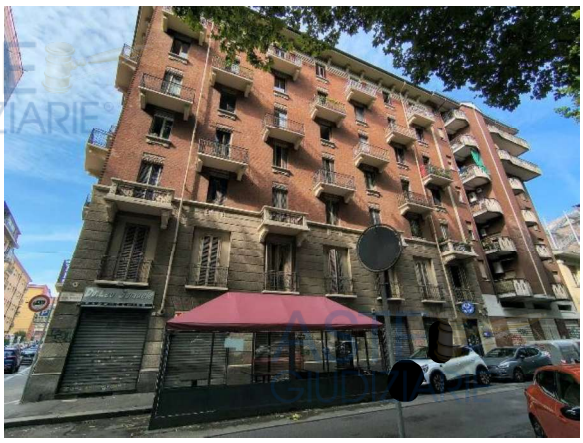
DI CUI AL PUNTO A

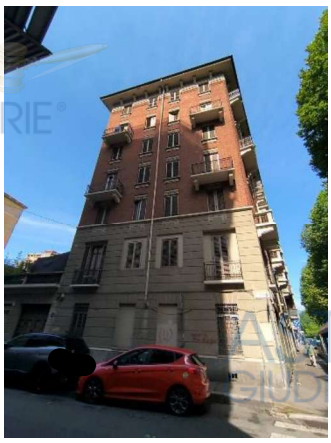
A **Appartamento** a Torino in Corso Regina Margherita n.243, della superficie commerciale di **65,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ("A").
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di fabbricato edilizio condominiale sito in Torino, Corso Regina Margherita n. 243; si tratta di un'unità immobiliare posta al piano secondo (3 P.F.T.), in un fabbricato condominiale, oltre cantina pertinenziale sita a piano interrato.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e piano interrato.

Identificazione catastale:

- **foglio 1177 particella 290 sub. 16** (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 62 mq totale, escluse aree scoperte 61 mq, rendita 278.89 euro, indirizzo catastale: Corso Regina Margherita n. 243, piano S1-2, intestato a "A" nato *** il ***, C.F. *** proprietario per 1/1.
  Coerenze: a nord Corso Regina Margherita, altra unità immobiliare, a est, sud Via Paravia, a sud cortile comune, a ovest altra unità immobiliare. [allegato 2]

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.



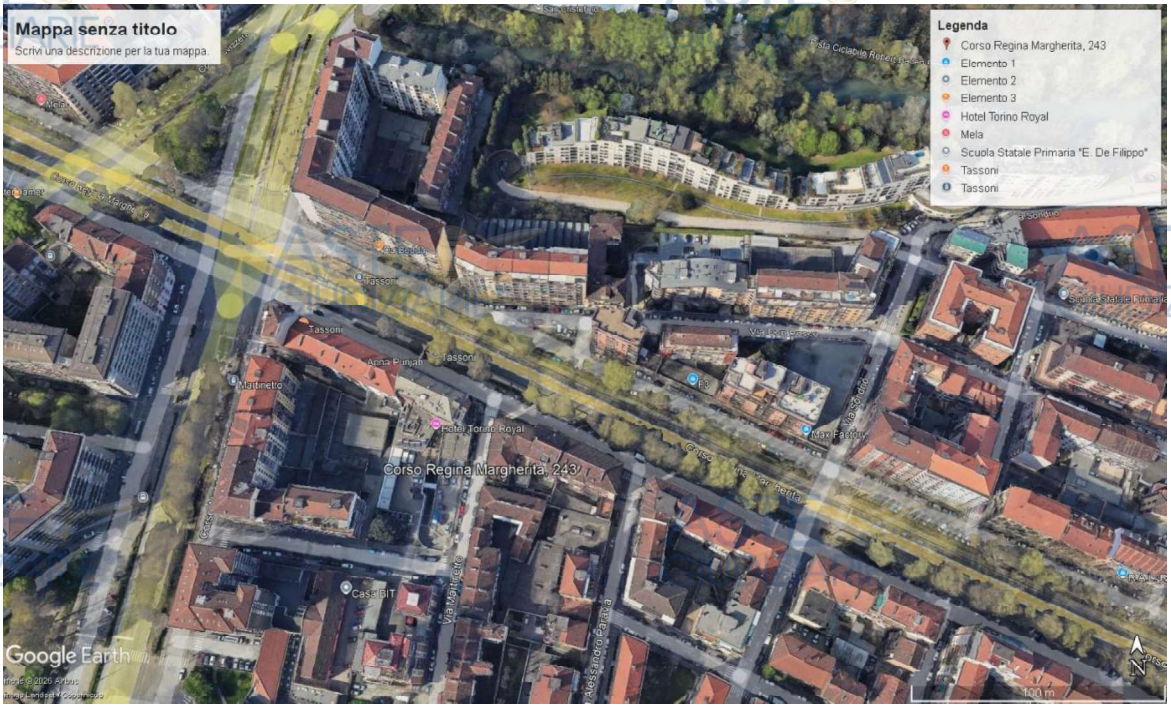


Facciata principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere San Donato, in posizione semicentrale della città di Torino, lungo l'asse di corso Regina Margherita, importante direttrice urbana caratterizzata da prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali, artigianali e servizi. La zona è ben servita dal trasporto pubblico, dotata di tutte le principali urbanizzazioni e beneficia di buona accessibilità sia verso il centro cittadino sia verso la rete viaria principale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



planimetria della zona

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di relazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, Foglio 1177, Particella 290, Subalterno 16, ed è ubicata in Corso Regina Margherita n. 243, in zona semicentrale, all'interno di un fabbricato condominiale edificato negli anni '30 del 1900.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica via, mediante ingresso comune, vano scala con ascensore e ballatoio comune verso il cortile interno.

L'unità si sviluppa su un unico livello al piano secondo con altezza pari a 3.30 m ed è composta da ingresso con angolo cottura (ricavato in una porzione di ingresso) (9.00 mq circa), bagno con aerazione forzata (2.40 mq circa), due camere ricavate dall'ex cucina (complessivi 18.20 mq circa) e camera (19.8 mq circa), balcone con affaccio su Corso Regina Margherita (2,4 mq circa), al piano interrato è posta la cantina pertinenziale (3.70 mq circa) con altezza indicati in planimetria di 3.00 m. L'appartamento affaccia su Corso Regina Margherita, Via Paravia, cortile comune, altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare si presenta parzialmente ristrutturata. I pavimenti dell'ingresso/angolo cottura e delle camere 1 e 2 sono in graniglia, il rivestimento dell'angolo cottura è in piastrelle in ceramica, i pavimenti e rivestimenti del bagno sono in piastrelle in ceramica. La camera 3, al momento del sopralluogo, risulta da ultimare, si riscontrano lavori di manutenzione straordinaria iniziati e mai ultimati, consistenti nello smantellamento dei pavimenti originari e nella rimozione dell'intonaco su una parete. La soletta della camera 3 risulta in gran parte occupata dai materiali di risulta delle demolizioni eseguite, mai smaltiti.

L'impianto di riscaldamento è assente. La caldaia, posta all'interno di vano murario sul balcone, non è funzionante.

La superficie netta complessiva è pari a mq 49.00 circa.

[allegato 1].

Si precisa però che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi le unità immobiliari pignorate, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura comune.

CLASSE ENERGETICA:

Dalla consultazione del catasto energetico regionale non risulta depositato Attestato di Prestazione Energetica valido per l'unità immobiliare.

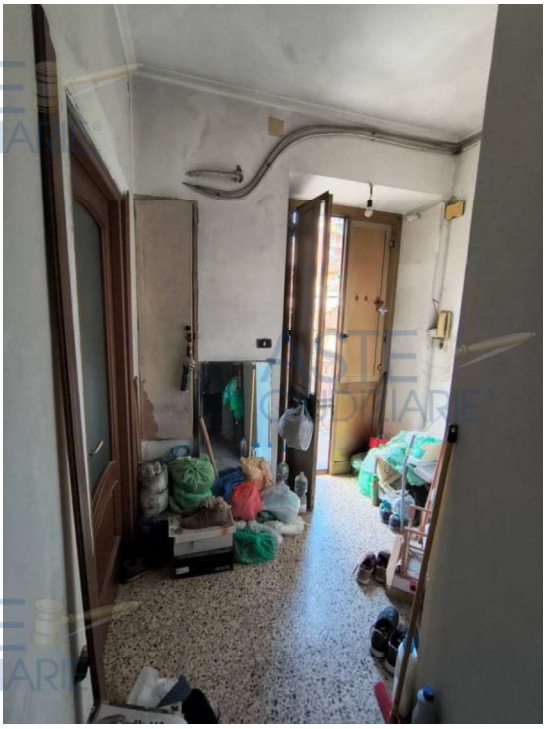
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*

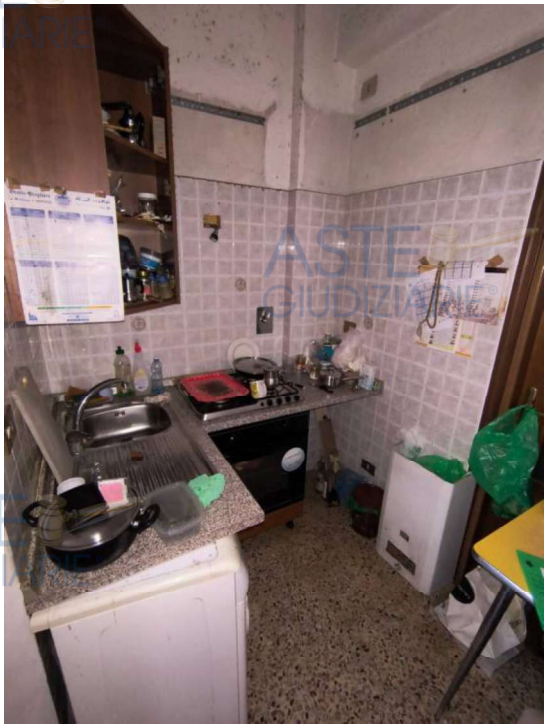
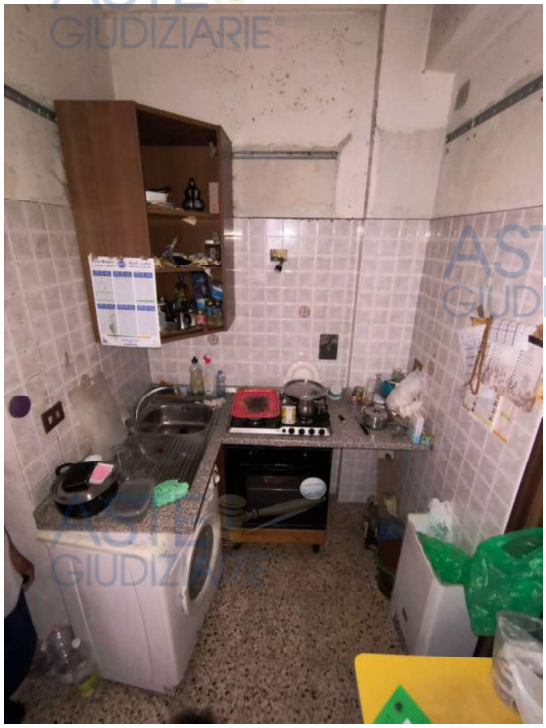
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	63,00	x	100 %	=	63,00
balconi e terrazzi	2,40	x	30 %	=	0,80
Cantina	3,70	x	25 %	=	0,90
Totale	**69,10**				**64,70**



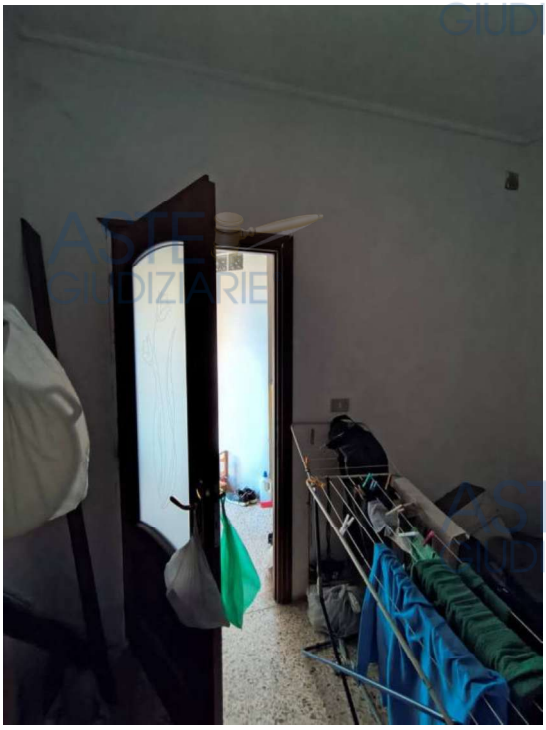


Ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Angolo cottura (ingresso)

Camera 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




Camera 2



Camera 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



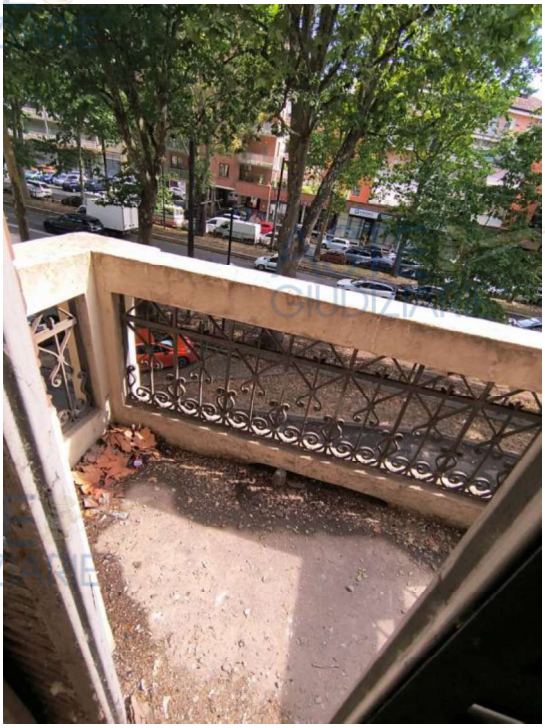
Camera 3

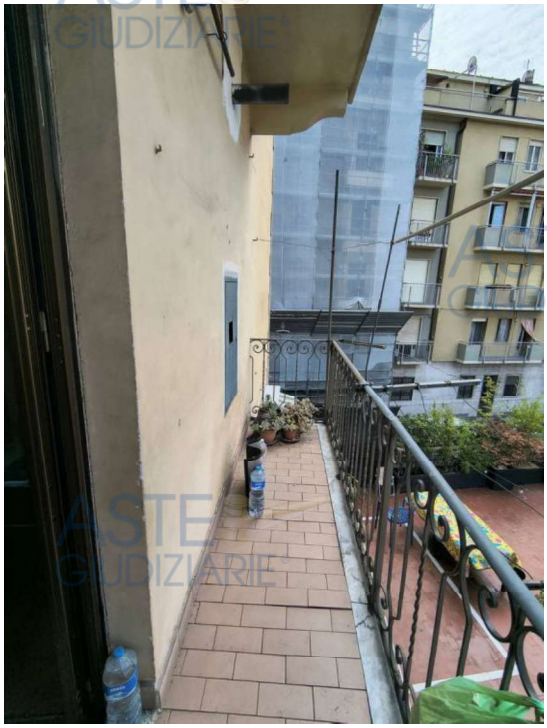




Bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Balconi



Cantina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/03/2026
Fonte di informazione: internet
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Graziadio Ascoli 2
Superfici principali e secondarie: 53 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 55.000 pari a 1.038,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 49.500,00 pari a 934,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 59.000
Fonte di informazione: internet
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Corso Regina Margherita 200
Superfici principali e secondarie: 42,00 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 59.000 pari a 1.405,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 53.100,00 pari a 1.264,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/07/2026
Fonte di informazione: internet
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Graziadio Ascoli 2
Superfici principali e secondarie: 45 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 68.000 pari a 1511,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 61.200 pari a 1.360,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/02/2026
Fonte di informazione: internet
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Don Bosco 102

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superfici principali e secondarie: 67 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.418,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 85.500,00 pari a 1.276,12,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/03/2026
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: unità immobiliare commerciale - categoria A3
Indirizzo: Torino - raggio di 400 mt rispetto a Corso Regina Margherita 243
Superfici principali e secondarie: 60 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo: 66.500 pari a 1.108,30 Euro/mq

COMPARATIVO 6
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/03/2026
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: unità immobiliare commerciale - categoria A3
Indirizzo: Torino - raggio di 400 mt rispetto a Corso Regina Margherita 243
Superfici principali e secondarie: 47 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo: 53.000 pari a 1.127,65 Euro/mq

COMPARATIVO 7
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/02/2026
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: unità immobiliare commerciale - categoria A3
Indirizzo: Torino - raggio di 400 mt rispetto a Corso Regina Margherita 243
Superfici principali e secondarie: 65 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo: 60.000 pari a 923,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/01/2026
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: unità immobiliare commerciale - categoria A3
Indirizzo: Torino - raggio di 400 mt rispetto a Corso Regina Margherita 243
Superfici principali e secondarie: 66 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo: 85.000 pari a 1.287,87 Euro/mq

COMPARATIVO 9
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/01/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: unità immobiliare commerciale - categoria A2 + C/2

Indirizzo: Torino - raggio di 400 mt rispetto a Corso Regina Margherita 243

Superfici principali e secondarie: 64 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 60.000 pari a 937,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile oggetto di perizia è stata effettuata un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia del fabbricato, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, le rifiniture architettoniche, l'età e stato di manutenzione, la presenza di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile si è fatto riferimento alle banche dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare) confrontando detti valori con le proposte di vendita per immobili di pari tipologia pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui è localizzato il bene; all'interno delle proposte reperite sul mercato sono stati selezionati i "comparabili" specifici da cui è stato desunto il valore unitario medio applicando una riduzione del 10% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

Valori di vendita reperiti sul mercato

Il prezzo degli edifici in vendita nella zona specifica relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari a gennaio 2026, varia da €/mq 1.038 a €/mq 1.511; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 10% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 1.209 €/mq circa.

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati

- il Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di seconda fascia propone un valore che varia da €/mq. 1.184 a €/mq. 1.1688 con un valore medio di 1.436 €/mq;
- l'OMI per le abitazioni di tipo economico propone valori di vendita tra €/mq 1.200 e €/mq 1.800
- l'Osservatorio Immobiliare della FIAIP (ultima annualità 2024) per appartamenti da ristrutturare propone valori di vendita tra €/mq 1.270 e €/mq 1.570

Valori immobiliari dichiarati nelle compravendite

I dati delle compravendite di immobili commerciali dal mese di settembre 2025 fino a marzo 2026 (ultimi dati consultabili), reperibili nell'Area riservata dell'Agenzia delle Entrate, indicano che nella zona in causa (raggio di 500 m da Corso Regina Margherita 243) sono stati rogitati 42 atti notarili che hanno riguardato 67 unità immobiliari. ll valore medio dichiarato è pari a €/mq 1077 circa. Di tali immobili non è però possibile conoscere le caratteristiche specifiche.

Considerata la posizione e le destinazioni d'uso della zona circostante, lo stato di manutenzione, le caratteristiche del fabbricato e dell'unità immobiliare,

considerata la superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione comunale e catastale acquisita, secondo i criteri indicati nel DPR 138 del 23/03/1998

si propone il valore unitario di €/mq 1.150

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (VILLETTA A SCHIERA):

Valore superficie principale:	65,00	x	1.150,00	=	**€ 74.750,00**

DECURTAZIONI E ADEGUAMENTI DEL VALORE: /

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 75.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto del Comune di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di ovvero, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ufficio tecnico di ovvero, Archivio Edilizio del Comune di Torino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Abitazione	65	0.00	75.000	75.000
				75.000,00 €	**75.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.424,76**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 67.575,24**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **18%** 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: **€ 12.163,54**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.082,70**

data 04/08/2026

il tecnico incaricato
Maurizio Gallo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009