TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

183/2021+435/2024 R.G. Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

dott.ssa ALONZO Francesca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2026

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

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

Firmato Da: STEFANIA PROTOPAPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 296dc958abd67199a7019fb6ecfb13c9

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 715/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA (punti 1-3 del quesito):

A **negozio** a TORINO CORSO NOVARA 98, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Bene immobile facente parte dello stabile per civile abitazione sito nel comune di Torino, corso Novara civico numero 98 (novantotto), e precisamente:

-- al piano terreno (1° f.t.) ***negozio*** composto di due locali con retro e servizi, distinto con la sigla "1G" nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio, alle coerenze: corso Novara, negozio distinto con la sigla "1F", cortile comune, vano scala e androne di accesso;

-- al piano sotterraneo: un locale ad uso ***cantina***, distinto con il numero "23" nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio, alle coerenze: corridoio comune, cantine 22-26-27-28-29-30 e 31 e sottosuolo di corso Novara.

La pavimentazione di tutti i locali è in marmo originaria dell'epoca di costruzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro, l'accesso dal lato strada avviene mediante due vetrine in ferro con vetro protette da serrande avvolgibili in ferro mentre l'accesso dal cortile avviene da porta in legno con vetro.

Il bagno, provvisto di wc e lavabo, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori muniti di termovalvole e contabilizzatori di calore.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con boiler a gas.

La cantina, posta al piano interrato, ha accesso sia dal corridoio comune condominiale sia da scala a chiocciola interna posta nel locale retro dell'unità pignorata, presenta porta di accesso in legno con serratura semplice, pavimentazione in mattonelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

Alla data del sopralluogo gli immobili erano liberi ma occupati da attrezzatura da bar (ultima attività svolta).

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

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 98 del corso Novara, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è buono.

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

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

Firmato Da: STEFANIA PROTOPAPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 296dc958abd67199a7019fb6ecfb13c9

poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di mt 4,00.

Identificazione catastale (visura allegato 3):

- **foglio 1185 particella 250 sub. 2** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 89 mq, rendita 1.199,68 Euro, indirizzo catastale: Corso Novara n. 98, piano: S1-T, intestato a ***DATO OSCURATO***, derivante da variazione del 29/09/2016 pratica TO317868 in atti dal 29/09/2016 aggiornamento planimetrico

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**88,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 77.564,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 77.564,00**
Data di conclusione della relazione:	09/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO (punto 4 del quesito):

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, nella disponibilità del debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (punto 5 del quesito):

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalla ricerca effettuata in data 09/04/2026 tramite il sistema georiferito Sistema Piemonte Usi Civici della Regione Piemonte, mediante ricerca Particelle Catastali, in relazione all'intero Foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, **non è stata rilevata la presenza di usi civici**.

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.***

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

Firmato Da: STEFANIA PROTOPAPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 296dc958abd67199a7019fb6ecfb13c9

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA (cfr. allegato 5)

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 16/02/2001 a firma di notaio Volpe Giuseppe ai nn. 71781 di repertorio, iscritta il 21/02/2001 a Torino 1 ai nn. 6775/1330, a favore di Cassa di Risparmio di Fossano S.p.A., contro ***DATO OSCURATO***, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: € 262.500,00.
Importo capitale: € 150.000,00.
Ipoteca rinnovata in data 28/01/2021 ai nn. 3263/466

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 24/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino ai nn. 2304 di repertorio, trascritto il 18/03/2021 a Torino 1 ai nn. 11323/8318, a favore di Condominio Corso Novara nn. 98-100, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulato il 31/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino ai nn. 13613 di repertorio, trascritto il 13/06/2024 a Torino 1 ai nn. 24212/19011, a favore di Condominio Corso Novara nn. 98-100, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da verbale di pignoramento immobili

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 di € 40.000,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (punto 6 del quesito):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.500,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 25.265,89**

Ulteriori avvertenze:

Come riferito dall'amministratore pro tempore si riportano nel seguito gli importi insoluti alla data del 25/11/2025 e precisamente (cfr. allegato 7):

Spese insolute gestione ordinaria 2021-2022-2023-2024-2025: **€. 12.914,52**

Spese insolute gestione riscaldamento 2021/2022-2022/2023-2023/2024-2024/2025- 1^ e 2^ rata 2025/2026: **€. 10.857,77**

Spese straordinarie insolute (terrazzi): **€. 1.493,60**

Il Condominio in Torino (TO) corso Novara nn. 98-100, di cui sono parte gli immobili pignorati, è disciplinato dal **Regolamento di Condominio** depositato con atto Notaio Borgo Gregorio di Torino in data 04/12/1961 rep. 15252 nelle cui allegate tabelle agli immobili pignorati sono attribuiti 33 (trentatre) millesimi (cfr. allegato 6).

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

Firmato Da: STEFANIA PROTOPAPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 296dc958abd67199a7019fb6ecfb13c9

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (punto 2 del quesito):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO **per la quota di 1/1**, in forza di atto di compravendita, stipulato il 02/02/2001 a firma di notaio Volpe Giuseppe ai nn. 71612/13716 di repertorio, trascritto il 08/02/2001 a Torino 1 ai nn. 5137/3138 (cfr. allegato 8)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO **per la quota di 1/1**, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/1989 fino al 02/02/2001), stipulato il 08/11/1989 a firma di notaio De Santis Massimo ai nn. 23326/4245 di repertorio, registrato il 21/11/1989 a Torino ai nn. 29006

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA (punto 7 del quesito):

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 3879/1959, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di costruzione due corpi di fabbrica a 7 e 10 piani fuori terra, presentata il 17/06/1959 con il n. 1959-1-11052 di protocollo, rilasciata il 13/10/1959 con il n. 3879 di protocollo (cfr. allegato 9)

Concessione edilizia N. 23/1990, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di scala a chiocciola/cambio destinazione, presentata il 15/03/1990 con il n. 1990-1-1160 di protocollo, rilasciata il 28/01/1991 con il n. 23 di protocollo (cfr. allegato 10).
Detta pratica prevedeva il collegamento dell'immobile pignorato con l'unità soprastante mediante realizzazione di scala a chiocciola interna, dette opere tuttavia NON SONO MAI STATE REALIZZATE.

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 1.35 (1.35) - Residenza R1. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ (punto 8 del quesito):

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni dei locali verso cortile, apertura finestra su cortile, realizzazione di scala a chiocciola di accesso alla cantina, diversa superficie della cantina al piano interrato a discapito dell'area condominiale (cfr. allegato 11).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria S.C.I.A. per modifiche interne ed esterne ai sensi dell'art, 36 bis del DPR 380/2001 e successiva variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

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

Firmato Da: STEFANIA PROTOPAPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 296dc958abd67199a7019fb6ecfb13c9

- oneri professionali per redazione e presentazione pratica in sanatoria: €.1.500,00
- sanzioni comunali soggette a conguaglio: €.516,00
- diritti segreteria presentazione pratica: €.180,00



Con riferimento alla diversa superficie della cantina (così come correttamente rappresentata nella scheda catastale) può essere sanata, a livello condominiale, presentando pratica edilizia in sanatoria (CILA)soggetta al pagamento delle sanzioni previste indicativamente quantificate in € 1.000,00 oltre onorario professionale € 1.200,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni dei locali verso cortile, collegamento con la cantina al piano interrato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la redazione della pratica catastale: €.400,00
- diritti catastali n. 2 unità (negozio e cantina): €.140,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il sistema georiferito SIPEE regione Piemonte in data 05/05/2025 è emerso che l'immobile pignorato non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

Firmato Da: STEFANIA PROTOPAPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 296dc958abd67199a7019fb6ecfb13c9

BENI IN TORINO CORSO NOVARA 98, QUARTIERE AURORA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TORINO CORSO NOVARA 98, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
Bene immobile facente parte dello stabile per civile abitazione sito nel comune di Torino, corso Novara civico numero 98 (novantotto), e precisamente:

-- al piano terreno (1° f.t.) ***negozio*** composto di due locali con retro e servizi, distinto con la sigla "1G" nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio, alle coerenze: corso Novara, negozio distinto con la sigla "1F", cortile comune, vano scala, vano scala e androne di accesso;

-- al piano sotterraneo: un locale ad uso ***cantina***, distinto con il numero "23" nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio, alle coerenze: corridoio comune, cantine 22-26-27-28-29-30 e 31 e sottosuolo di corso Novara.

La pavimentazione di tutti i locali è in marmo originaria dell'epoca di costruzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro, l'accesso dal lato strada avviene mediante due vetrine in ferro con vetro protette da serrande avvolgibili in ferro mentre l'accesso dal cortile avviene da porta in legno con vetro.

Il bagno, provvisto di wc e lavabo, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori muniti di termovalvole e contabilizzatori di calore.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con boiler a gas.

La cantina, posta al piano interrato, ha accesso sia dal corridoio comune condominiale sia da scala a chiocciola interna posta nel locale retro dell'unità pignorata, presenta porta di accesso in legno con serratura semplice, pavimentazione in mattonelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

Alla data del sopralluogo gli immobili erano liberi ma occupati da attrezzatura da bar (ultima attività svolta).

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

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 98 del corso Novara, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è buono.

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, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di mt 4,00.

Identificazione catastale:

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

Firmato Da: STEFANIA PROTOPAPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 296dc958abd67199a7019fb6ecfb13c9

- **foglio 1185 particella 250 sub. 2** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 89 mq, rendita 1.199,68 Euro, indirizzo catastale: Corso Novara n. 98, piano: S1-T, intestato a ***DATO OSCURATO***, derivante da variazione del 29/09/2016 pratica TO317868 in atti dal 29/09/2016 aggiornamento planimetrico

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.



vetrine su strada


interno negozio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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


vista del condominio di corso Novara 98-100



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 500 M — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

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

Firmato Da: STEFANIA PROTOPAPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 296dc958abd67199a7019fb6ecfb13c9

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
negozio, retro e servizi	84,00	x	100 %	=	84,00
cantina	16,00	x	25 %	=	4,00
Totale:	**100,00**				**88,00**



planimetria catastale

VALUTAZIONE (punto 9 del quesito):

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: 26/03/2026

Fonte di informazione: Dacomo Immobiliare

Descrizione: locale commerciale, due locali + 1 bagno

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

Firmato Da: STEFANIA PROTOPAPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 296dc958abd67199a7019fb6ecfb13c9

Indirizzo: via Cigna n. 44
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 98.000,00 pari a 1.031,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/04/2026
Fonte di informazione: Liximm
Descrizione: locale commerciale piano terra
Indirizzo: corso Principe Oddone 76
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 1.016,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/01/2026
Fonte di informazione: Evoluzione Immobiliare Group
Descrizione: negozio con due vetrine
Indirizzo: corso Novara n. 5
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	98.000,00	60.000,00	80.000,00
Consistenza	88,00	95,00	59,00	80,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.031,58	1.016,95	1.000,00

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	1.000,00	1.000,00	1.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		98.000,00	60.000,00	80.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00

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

Firmato Da: STEFANIA PROTOPAPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 296dc958abd67199a7019fb6ecfb13c9

Prezzo unitario	-7.000,00	29.000,00	8.000,00
Prezzo corretto	**91.000,00**	**89.000,00**	**88.000,00**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **89.333,33**
Divergenza: 3,30% < **10 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,0 x 1.015,15 = **89.333,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per adeguamento valori OMI (-10%)	- 8.933,32
decurtazione per arrotondamento	- 99,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.300,00**

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	negozio	88,00	0,00	80.300,00	80.300,00
				80.300,00 €	**80.300,00 €**

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

Firmato Da: STEFANIA PROTOPAPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 296dc958abd67199a7019fb6ecfb13c9

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.736,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.564,00**

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:

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: **€. 77.564,00**

LEGGE 178/2020 - LEGGE DI BILANCIO (punto 10 del quesito): **€. 0,00**

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati in Torino, corso Novara nn. 98-100 non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

data 09/04/2026

il tecnico incaricato

Allegati:

01. perizia_privacy
02. planimetria_catastale
03. visura_catastale
04. documentazione_fotografica
05. aggiornamento_formalità_ipotecarie
06. regolamento-di_condominio
07. dichiarazione_spese_condominio_insolute
08. atto_di_provenienza
09. stralcio_pratica_1959-1-11052
10. stralcio_pratica_1990-1-1160
11. stato_di_fatto_indicativo
12. quotazioni_OMI

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

Firmato Da: STEFANIA PROTOPAPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 296dc958abd67199a7019fb6ecfb13c9