TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

274/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda NOLI

CUSTODE:

Avv. Claudio Castelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Roberta Mosso

CF:MSSRRT71S51L219J
con studio in CHIERI (TO) VIA SAN GIORGIO, 6A
telefono: 3383585789
email: studiomosso.geo@gmail.com
PEC: roberta.mosso@geopec.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: ROBERTA MOSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b53d23c82c821a9f7061b173961c02a

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 274/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Francesco Baracca 55, quartiere Borgo Vittoria, della superficie commerciale di **58,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Alloggio composto da ingresso, una camera, tinello con cucinino, servizio, ripostiglio ed un balcone prospiciente il cortile interno. Al piano sotterraneo un locale ad uso cantina.

Il fabbricato di civile abitazione, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è elevato a cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato delle cantine ed ha accesso dal civico 55 della via Francesco Baracca. Ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e il tetto è in legno con manto di copertura in laterizio. E' caratterizzato da prospetti una parte rivestiti con piastrelline in klinker e una parte intonacati e tinteggiati. Il portone pedonale, posto al c.n. 55 della via Baracca, è in metallo ed è provvisto di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è discreto. All'unità pignorata si accede mediante vano scala condominiale e parti comuni. Non è presente l'ascensore.

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grés ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in latero cemento ed il bagno, completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno cieco. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, protetti verso l'esterno da avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calorie. E' presente una caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria. La porta d'ingresso è di tipo normale con serratura ad H. Si è rilevata la presenza di un salvavita.

Lo stato di manutenzione dell'unità è discreta.

Il locale cantina invece si presenta con pavimentazione in battuto di cemento e porta d'ingresso in legno. Alla cantina si accede dalla scala condominiale.

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 rialzato, ha un'altezza interna di 3,00 mt.Identificazione catastale:

- foglio 1106 particella 201 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 551,32 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Baracca, 55, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/04/2010 Pubblico ufficiale VISCUSI GENNARO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 292145 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12063.1/2010 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 10/05/2010
  Coerenze: Nord e Sud: altra proprietà Est: via F. Baracca Ovest: Cortile

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

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

Firmato Da: ROBERTA MOSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b53d23c82c821a9f7061b173961c02a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**58,55 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 64.723,51**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.900,00**
Data di conclusione della relazione:	**15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.
In sede di sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare è occupata dalla figlia dell'esecutato, la sig.ra [redacted].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00, tassa ipotecaria = totale € 294,00. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito, oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza.Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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:

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

Firmato Da: ROBERTA MOSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b53d23c82c821a9f7061b173961c02a

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/04/2010 a firma di Notaio Viscusi Gennaro ai nn. 292146/41767 di repertorio, iscritta il 10/05/2010 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 3164/17668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 108.000.
Importo capitale: € 162.000.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/04/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 8180 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 11.771,70**
Millesimi condominiali:	**80**

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali di Gestione Ordinaria, scadute alla data del 12/05/2026, sono pari ad € 8.325,21 e per la gestione del riscaldamento, sono pari ad € 3.446,49 .

E' opportuno precisare inoltre che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento. Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiante la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2010), con atto stipulato il 27/04/2010 a firma di dott. Viscusi Gennaro ai nn. 292145/41766 di repertorio, registrato il 07/05/2010 a Ufficio delle Entrate Torino 1 ai nn. 11167, trascritto il 10/05/2010 a Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio dii Pubblicità Immobiliare di TO 1 ai nn. 17667/12063

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Firmato Da: ROBERTA MOSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b53d23c82c821a9f7061b173961c02a

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 10/05/2010), con atto stipulato il 13/09/1957 a firma di dott. Borgo Gregorio, registrato il 03/10/1957 a Torino ai nn. 5796, trascritto il 07/11/1957 a Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio dii Pubblicità Immobiliare di TO 3 ai nn. 30082/25426

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 766** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA 6 P.F.T. + B.F., presentata il 01/01/1958 con il n. 1958 1 10631 di protocollo, rilasciata il 08/08/1958 con il n. 766 di protocollo, agibilità del 17/07/1961 con il n. 362 di protocollo

Licenza edilizia **N. 2097**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a Permesso 766/1958, presentata il 18/03/1961 con il n. 1961 1 120110 di protocollo, rilasciata il 24/05/1961 con il n. 2097 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - R2.
Norme tecniche di attuazione ed indici:
Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.00 - mq/mq

Residenza R2 - Area R2

Interventi I tipi di intervento consentiti sono:

Completamento f1 e Completamento f2

Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria

Nuovo impianto

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia d1 - Ristrutturazione edilizia d2 - Ristrutturazione edilizia d3 - Ristrutturazione edilizia d4

Ristrutturazione urbanistica e Sostituzione edilizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'IMMOBILE RISULTA CONFORME SIA DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO CHE CATASTALE

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

Firmato Da: ROBERTA MOSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b53d23c82c821a9f7061b173961c02a

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA FRANCESCO BARACCA 55, QUARTIERE BORGO VITTORIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Francesco Baracca 55, quartiere Borgo Vittoria, della superficie commerciale di **58,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Alloggio composto da ingresso, una camera, tinello con cucinino, servizio, ripostiglio ed un balcone prospiciente il cortile interno. Al piano sotterraneo un locale ad uso cantina.
Il fabbricato di civile abitazione, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è elevato a cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato delle cantine ed ha accesso dal civico 55 della via Francesco Baracca. Ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e il tetto è in legno con manto di copertura in laterizio. E' caratterizzato da prospetti una parte rivestiti con piastrelline in klinker e una parte intonacati e tinteggiati. Il portone pedonale, posto al c.n. 55 della via Baracca, è in metallo ed è provvisto di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è discreto. All'unità pignorata si accede mediante vano scala condominiale e parti comuni. Non è presente l'ascensore.

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grés ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in latero cemento ed il bagno, completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno cieco. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, protetti verso l'esterno da avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calorie. E' presente una caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria. La porta d'ingresso è di tipo normale con serratura ad H. Si è rilevata la presenza di un salvavita.

Lo stato di manutenzione dell'unità è discreta.

Il locale cantina invece si presenta con pavimentazione in battuto di cemento e porta d'ingresso in legno. Alla cantina si accede dalla scala condominiale.

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 rialzato, ha un'altezza interna di 3,00 mt.Identificazione catastale:

- foglio 1106 particella 201 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 551,32 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Baracca, 55, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/04/2010 Pubblico ufficiale VISCUSI GENNARO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 292145 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12063.1/2010 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 10/05/2010
  Coerenze: Nord e Sud: altra proprietà Est: via F. Baracca Ovest: Cortile

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

Firmato Da: ROBERTA MOSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b53d23c82c821a9f7061b173961c02a

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



Il condominio



facciata Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media
scuola elementare	nella media
centro sportivo	nella media
parco giochi	nella media
spazi verde	nella media
stadio	ottimo
verde attrezzato	nella media
supermercato	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 km	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: ROBERTA MOSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b53d23c82c821a9f7061b173961c02a

autobus distante 400 mt nella media
superstrada distante 1 km nella media
tangenziale distante 3 km nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di prestazione energetica per l'immobile in esame, in base alle informazioni acquisite dal Perito, è scaduto in data 23 Aprile 2020 (ACE n. 2010 105278 0001)





La camera



Il tinello



L'ingresso

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

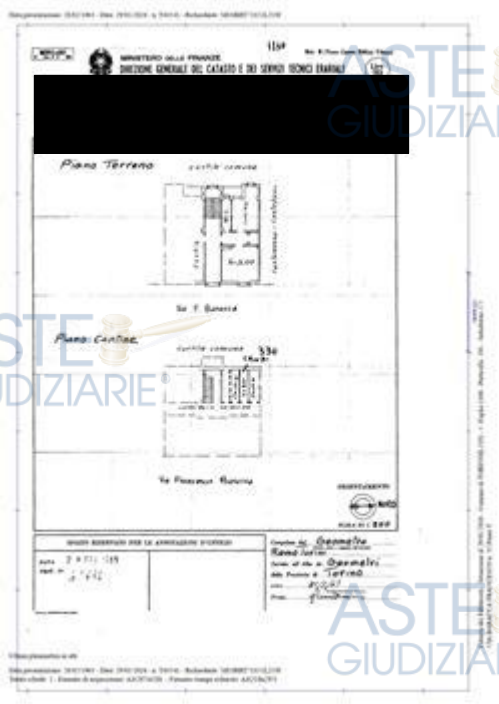
Firmato Da: ROBERTA MOSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b53d23c82c821a9f7061b173961c02a

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	56,00	x	100 %	=	56,00
Balcone	3,50	x	30 %	=	1,05
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	**65,50**				**58,55**



Planimetria catastale

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: 24/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

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

Firmato Da: ROBERTA MOSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b53d23c82c821a9f7061b173961c02a

Indirizzo: via Breglio 23
Superfici principali e secondarie: 57
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 1.210,53 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 65.550,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/04/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Indirizzo: via MCostantino Nigra, 41
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 52.250,00 pari a 1.045,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/02/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: via mosca 18
Superfici principali e secondarie: 68
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 77.000,00 pari a 1.132,35 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 73.150,00 pari a 1.075,74 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2026
Fonte di informazione: Casa.it
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: via Palli 13
Superfici principali e secondarie: 56
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 64.600,00 pari a 1.153,57 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

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

Firmato Da: ROBERTA MOSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b53d23c82c821a9f7061b173961c02a

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	65.550,00	52.250,00	73.150,00	64.600,00
Consistenza	58,55	57,00	50,00	68,00	56,00
Data [mesi]	0	4,00	1,00	3,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.210,53	1.100,00	1.132,35	1.214,29

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		65.550,00	52.250,00	73.150,00	64.600,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		1.619,75	8.934,75	-9.875,25	2.664,75
Prezzo corretto		**67.169,75**	**61.184,75**	**63.274,75**	**67.264,75**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **64.723,50**

Divergenza: 9,04% < **%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,55 x 1.105,44 = **64.723,51**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.723,51**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.723,51**

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, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it. Casa.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;

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

Firmato Da: ROBERTA MOSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b53d23c82c821a9f7061b173961c02a

- 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	58,55	0,00	64.723,51	64.723,51
				64.723,51 €	**64.723,51 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.723,51**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 11.771,70**

Arrotondamento del valore finale: **€. 51,81**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.900,00**

data 15/05/2026

il tecnico incaricato
Roberta Mosso

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

Firmato Da: ROBERTA MOSSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b53d23c82c821a9f7061b173961c02a