



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 380/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

MARTE BARSOTTI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE TORINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

DATO OSCURATO

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 380/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO (TO) Via De Sanctis 107, della superficie commerciale di **103 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***):

appartamento al piano quarto (5° ft.), composto da tre camere, cucina e servizi, alle coerenze: a sud altra u.i., a est cortile comune, a ovest via De Sanctis e altra u.i., a nord altra u.i. e vano scale;

cantina al piano interrato, alle coerenze: altra cantina, corridoio comune a due lati, altra cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto. Identificazione catastale: foglio 1233 particella 41 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 916,71 Euro, indirizzo catastale: VIA DE SANCTIS FRANCESCO n. 107 piano: S1-4, intestatari catastali ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/4 e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 3/4. Immobile predecessore: Comune di Torino, foglio 77 particella 576 subalterno 19. Si segnala che l'intestazione catastale non corrisponde alla proprietà attuale dell'immobile, in capo a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1

La visura catastale è prodotta come Allegato 3 alla presente relazione.

La planimetria catastale è prodotta come Allegato 4 alla presente relazione.

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103 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:	€ 178.443,25
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 178.443,25
Data della valutazione:	21/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (13/04/2026) l'immobile è risultato nel possesso del debitore esecutato sig.ra ***DATO OSCURATO***, come da relazione del Custode Giudiziario dott. Lorenzo Vigone per IVG S.R.L.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate U.T. Torino 4 non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato in capo al debitore esecutato (cfr Allegato 5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è dedotto dalla documentazione ipocatastale agli atti e dall'aggiornamento eseguito dalla CTU in data 11/05/2026. L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 6 alla presente relazione

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, stipulata il 16/10/2008 a firma di notaio MIGLIARDI Carlo Alberto al n. 252044/29597 di repertorio, trascritta il 21/10/2008 a Torino 1 ai nn. 44038/9276, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, capitale € 87.000,00 tasso interesse annuo 7,7%, totale € 477.222,00, durata anni 30

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/1 per cui la formalità è da cancellare completamente.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 15/01/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino - al n. 29716 di repertorio, trascritto il 03/02/2026 a Torino 1 ai nn. 4122/3128, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 3/4 per cui la formalità è da cancellare completamente.

pignoramento, stipulato il 29/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino - al n. 13159 di repertorio, trascritto il 19/06/2025 a Torino 1 ai nn. 26946/20400, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/4 per cui la formalità è da cancellare completamente.

Per quanto è stato possibile accertare, sussiste la continuità delle trascrizioni.

L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 6 alla presente relazione.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
I costi di cancellazione indicativi (valutati al momento di redazione della perizia), al netto delle spese professionali, per le trascrizioni sono pari a: Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni: imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore fra il valore complessivo dell'ipoteca e quello del prezzo di aggiudicazione con importo minimo € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

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: € 1.100,00+1.000,00 risc.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 1.200,00+384,00 infissi

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 840,00

Millesimi condominiali: 15,09

La dichiarazione dell'amministratore dello stabile è prodotta come Allegato 7 alla presente relazione

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

(Vedi ulteriori avvertenze)

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. (cfr allegato 8) non appaiono particolari vincoli a meno di quanto di seguito indicato:

"Art. 4 - (omissis) Le cantine non potranno essere alienate separatamente al proprio lotto salvo cessione separata a favore di altro condominio dello stabile (omissis)"

Art. 5 - E' permesso (omissis) battere tappeti, materassi ed altre cose soltanto dalle ore otto alle ore dieci del mattino sempre dal lato cortile, mentre per il lato strada vige il Regolamento Municipale.

E' vietato:

a - destinare i locali ad uso pensioni, locande, alberghi, sanatori, gabinetti per cure di malattie infettive o contagiose, sedi di ritrovi di partiti, per culti, associazioni, sale da ballo, adibirli a scopo immorale o meno lecito, depositare sia pure nei sotterranei materie esplosive o che emanino esalazioni nocive o sgradevoli, fare comunque uso contrario alla serenità, tranquillità e buon nome della casa;

b - far passare cani od altri animali negli atrii e nelle scale, ed in qualsiasi locale comune, se non tenuti a guinzaglio e dovrà esser impedito loro di sporcare le scale, il cortile, gli atrii, i corridoi delle cantine: ne è vietato l'ingresso negli ascensori (omissis)

c - erigere costruzioni sui balconi, finestre e terrazzi (omissis)

d - eseguire all'esterno ed all'interno del caseggiato opere, lavori, varianti che possono compromettere la stabilità, arrecare danni o molestie, impedire la libera visuale ecc (omissis)

g - suonare o far rumore molesto prima delle ore otto e dopo le ore ventitré; (omissis)

m - transitare con biciclette o altri mezzi negli androncini pedonali;

n - lavare, lubrificare macchine, moto o altro nel cortile o nelle parti comuni;

o - passare la cera sulle scale o sui pianerottoli e depositare vasi di fiori sui detti locali anche momentaneamente (omissis)

Il Regolamento di Condominio è prodotto come Allegato 8 alla presente relazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

- ****DATO OSCURATO**** per la quota di 1/1, in forza di certificato di denunciata successione di ****DATO OSCURATO**** trascritta il 16/04/2008 a Torino 1 ai nn. 16869/11257 per la quota di 1/4 e in forza di accettazione tacita di eredità di ****DATO OSCURATO**** Trascritta il 30/06/2025 a Torino 1 ai nn. 28530/21560 per la quota di 3/4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

****DATO OSCURATO**** in forza di atto di compravendita rogito notaio MORINI Guglielmo del 10/07/1963 trascritto a Torino 3 il 06/08/1963 ai nn. 32070/25592 per la quota di ½.

****DATO OSCURATO**** in forza di atto di compravendita rogito notaio MORINI Guglielmo del 10/07/1963 trascritto a Torino 3 il 06/08/1963 ai nn. 32070/25592 per la quota di ½ e in forza di successione in morte di [REDACTED] a quota di ¼.

Il suddetto atto di acquisto rogito notaio MORINI Guglielmo del 10/07/1963 è il primo atto fra vivi anteriore al ventennio(cfr Allegato 2).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di Torino è emerso il certificato di AGIBILITA' prot. 1967/183 n. 585 emesso il 14/05/1969. Il documento reperito è prodotto come Allegato 9

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza n. 4091/1959 del 02/12/1959, intestato a ****DATO OSCURATO****, per lavori di costruzione casa di civile abitazione;

Variante n. 147 del 28/11/1961, intestato a ****DATO OSCURATO**** per variante al progetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – ZONA /AREA NORMATIVA: Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) – Residenza R1

Tipi di intervento consentiti:

- Completamento f1
- Completamento f2
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Nuovo impianto
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia d1
- Ristrutturazione edilizia d2
- Ristrutturazione edilizia d3
- Ristrutturazione edilizia d4
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA: Parte piana I(P)

7.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La sottoscritta CTU ha effettuato la ricerca dell'attestato di prestazione energetica presso il sito SIPEE della Regione Piemonte, relativamente al bene pignorato. La ricerca ha dato esito negativo, pertanto l'immobile oggetto di pignoramento NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1 – La distribuzione interna dell'appartamento risulta difforme da quanto indicato nel progetto depositato, in quanto è stato rimosso il muro divisorio fra soggiorno e ingresso. Tale modifica costituisce violazione delle norme di igiene edilizia in quanto il bagno viene a comunicare direttamente con i locali di abitazione (soggiorno);
- 2 – è stata spostata la porta del ripostiglio che ora apre direttamente sulla cucina;
- 3 – La dimensione della camera da letto è difforme da quanto indicato in progetto;
- 4 - La distribuzione del piano cantine è difforme da quanto indicato nel titolo abilitativo, sia per il posizionamento delle cantine sia per la conformazione della cantina di proprietà.

La difformità di cui al punto 1 è regolarizzabile mediante rimessa in pristino, con ripristino del muro divisorio e posa di porta interna.

Le difformità di cui ai punti 2, 3, 4 possono essere sanate, previa verifica della situazione delle unità confinanti e della verifica dei parametri urbanistici dell'intero stabile, oltre che della doppia conformità edilizia ed urbanistica, con: procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 36 o 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali e previa verifica dei rapporti aeroilluminanti. È prevista una sanzione pecuniaria minima di € 1.032,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri;

La difformità di cui al punto 4 comporta l'assenso dell'assemblea di condominio in quanto trattasi di interventi su parti condominiali (corridoio cantine). Pertanto, in assenza di delibera in merito, non è possibile definire la possibilità di sanare la difformità riscontrata.

L'immobile complessivamente risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili.

In presenza di irregolarità non sanabili, il valore dell'immobile è soggetto a un decurtamento pari al 5%, come specificato nel calcolo di cui al capitolo 9.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto la sottoscritta CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: La planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi, in quanto in planimetria risulta presente il muro divisorio fra ingresso e soggiorno, il ripostiglio apre verso l'ingresso, la cantina ha conformazione differente da quanto riscontrato sui luoghi. Inoltre gli intestatari catastali risultano essere due: ****DATO OSCURATO**** e ****DATO OSCURATO****, mentre al momento attuale l'immobile è di proprietà di ****DATO OSCURATO**** per la quota di 1/1 (cfr capitolo 6).

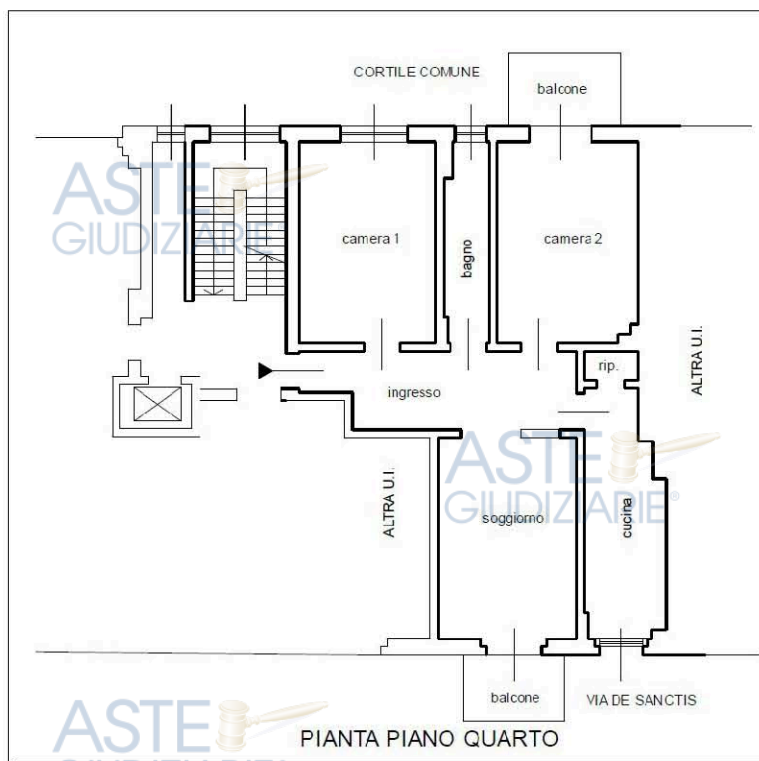
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ – Si segnala che nell'atto di provenienza l'immobile è identificato con i dati catastali precedenti (foglio 83 particella 464 subalterno 39)

BENE IN TORINO VIA DE SANCTIS 107

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



Appartamento a Torino via Francesco De Sanctis 107, della superficie commerciale approssimativamente pari a 103 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Unità immobiliare facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, via Francesco De Sanctis 107 e più precisamente: al piano quarto (quinto fuori terra): composto da tre camere, cucina e servizi, alle coerenze: a sud altra u.i., a est cortile comune, a ovest via De Sanctis e altra u.i., a nord altra u.i. e vano scale; al piano interrato, cantina alle coerenze: altra cantina, corridoio comune a due lati, altra cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, quinto fuori terra, ha un'altezza interna massima di 2,96 m.

Identificazione catastale:

foglio 1233 particella 41 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 916,71 Euro, indirizzo catastale: VIA DE SANCTIS FRANCESCO n. 107 piano: S1-4, intestato a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***. Si fa presente che l'intestazione catastale non rispecchia la proprietà attuale dell'immobile, in capo a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

Le fotografie citate di seguito, sono riferite all'Allegato 14 (documentazione fotografica).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona urbana, provvista di collegamenti stradali verso tutte le direzioni (cfr foto 1, 3, 4), prossima a servizi commerciali, è servita da mezzi pubblici di superficie.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante medio
tangenziale distante breve

buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
discreto ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
discreto ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla planimetria dell'immobile (cfr allegato 10) ed alla relazione fotografica con immagini in formato jpg (cfr Allegato 14). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 13 aprile 2026 fra le ore 11,00 e le ore 12,00.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Torino (TO) in via Francesco De Sanctis 107 (cfr fotografia 1, 2, 3).

L'edificio condominiale si sviluppa a 10 piani fuori terra più piano interrato, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale (cfr foto 1, 2, 3).

L'accesso allo stabile avviene da via De Sanctis 107 tramite portone pedonale in vetro e metallo, presso il quale è posizionata la pulsantiera dell'impianto citofonico con i campanelli (cfr foto 5). Dall'androne condominiale si sale al vano scale (cfr foto 6, 7, 8).

Il vano scale ha gradini in pietra con parapetto metallico, pareti rivestite in legno, l'androne ha pareti parzialmente rivestite con materiale lapideo (cfr foto 6).

E' presente l'ascensore (cfr foto 7).

E' presente un accesso al cortile interno tramite cancelletto metallico pedonale (cfr foto 35).

Lo stato di conservazione dello stabile condominiale nel complesso è buono.

ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano quarto (quinto fuori terra), con accesso dal vano scala condominiale; all'unità immobiliare si accede tramite portoncino in legno blindato (cfr foto 9).

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

- ingresso (cfr foto 10, 11);
- soggiorno- pranzo (cfr foto 12, 13, 14) con portafinestra su balcone verso via De Sanctis (cfr foto 27, 28, 29);
- cucina (cfr foto 16, 17) con ripostiglio (cfr foto 18)
- bagno con i seguenti apparecchi sanitari: lavabo, wc, bidet, doccia, lavatrice (cfr foto 19, 20, 21);
- camera da letto 1 (cfr foto 22, 23) con finestra verso via De Sanctis;
- camera da letto 2 (cfr foto 24, 25, 26) con balcone verso cortile interno (cfr foto 30, 31)

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nel locale bagno e nella zona cottura, in cui sono parzialmente piastrellate (cfr foto 16).

I pavimenti sono in piastrelle (cfr foto 14, 17, 20, 22).

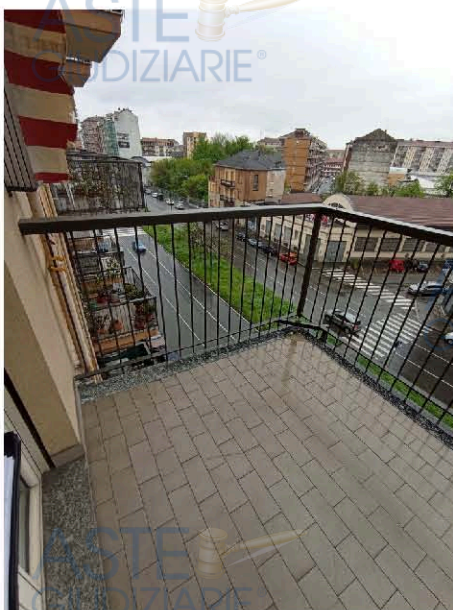
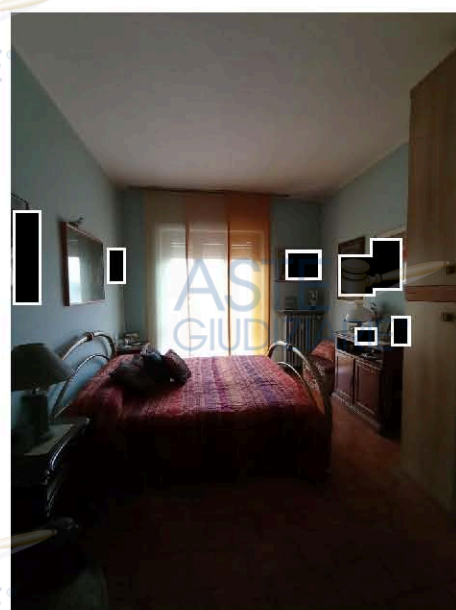
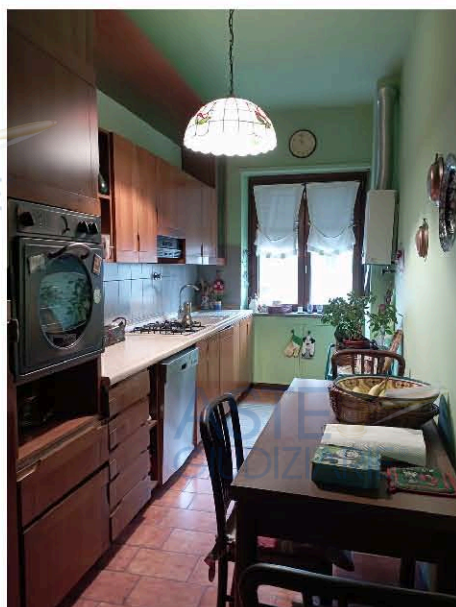
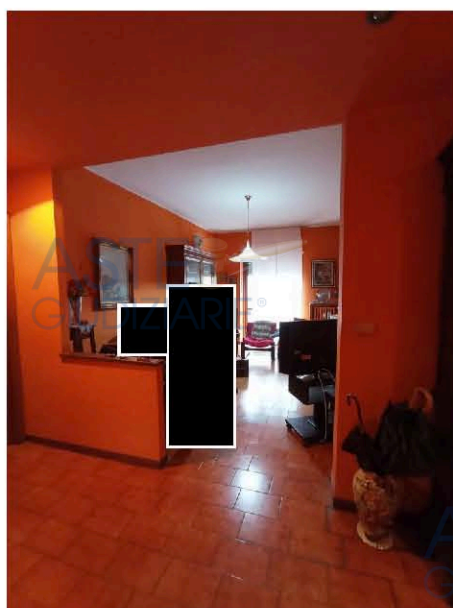
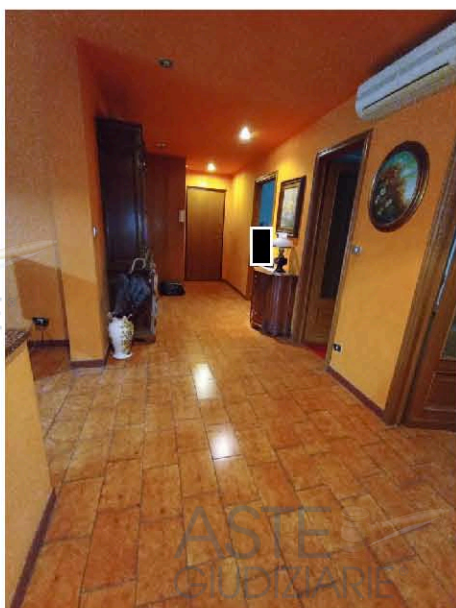
Le porte interne sono in legno e vetro (cfr foto 24).

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato da teleriscaldamento e contabilizzazione, a radiatori (cfr foto 36)

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è ottimo.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti. Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state fornite.



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 e cantina	103	x	100 %	=	103
Totale:	103				103

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio (confronto di mercato Market Approach).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso (alloggio e cantina) è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 “Stima del valore di mercato degli immobili” con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio immobiliare” edito dall’Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 88 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 103 m²

Valore da quotazioni immobiliari

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalla seguente fonte:

- Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari - Comune di TORINO; fascia/zona: periferica – AERONAUTICA-LESNA; codice zona: D25; tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: residenziale; Valore 2° semestre 2025 per abitazioni di tipo civile stato conservativo normale; si è ritenuto opportuno utilizzare il valore medio fra il valore massimo ed il valore minimo pari a €/m² 1.675,00 (cfr Allegato 11);

I coefficienti correttivi parziali di stima utilizzati per adeguare i valori di mercato all'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- finiture signorili =1,05
- manutenzione ottima = 1,05
- servizi igienici singolo per 2 camere = 0,95
- ascensore presente 4° piano = 1,00
- riscaldamento centralizzato con contabilizzazione = 1,05
- infissi esterni: tapparelle = 1,00
- serramenti con vetro doppio = 1,00
- spazi comuni cortile = 1,02
- esposizione doppia/ordinaria = 1,00

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 1,12174

Il coefficiente globale viene applicato al valore medio determinato al paragrafo precedente, pari a €/m² 1.425,00, ottenendo un valore ragguagliato pari a €/m² 1.878,91

Valori confrontabili

Si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Di seguito la tabella relativa agli immobili confrontabili:

Confrontabile 1. Posizione: Via Fratelli Fornaca, nella via all'angolo dell'immobile oggetto di perizia - Piano: 7 - Ascensore: sì - bagni: 1 - stato manutentivo: buono/abitabile - superficie: 113 m² - richiesta: €

229.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1 - coefficiente di posizione: 0,9 - valore ragguagliato € 1.335,60. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 12 alla presente relazione;

Confrontabile 2. Posizione: Via Francesco De Sanctis, nella stessa via dell'immobile oggetto di perizia - Piano: 2 - Ascensore: sì - bagni: 1 - stato manutentivo: buono/abitabile - superficie: 68 m² - richiesta: € 119.000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,9 - coefficiente di posizione: 1 - valore ragguagliato € 1.785,00 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 13 alla presente relazione;

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad €/m² 1.804,45. Al valore così ottenuto si detrae il 2% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m² 1.768,36

Il valore medio fra i due precedentemente calcolati è pari a € (1.878,91+1.768,36)/2 = € 1.823,64

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103 x 1.823,64 = **187.835,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 187.835,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 187.835,00**

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). Dall'analisi degli atti di provenienza e dalla verifica delle formalità, per quanto è stato possibile verificare, non sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di giudizio è stato edificato con edilizia agevolata o convenzionata, si ritiene pertanto che non ricadano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A – appartamento con cantina

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate OMI; agenzie immobiliari: Espressionecasa via Pietro Cossa 49 Torino, Revolux Immobiliare via Torino 79, Nichelino (TO).

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	103	0,00	€ 187.835,00	€ 187.835,00
				€ 187.835,00	€ 187.835,00

Decurtamento per irregolarità non sanabili = 5% del valore dell'immobile € 9.391,75 (vedi cap.8)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 178.443,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (cfr capitolo 4.2)

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 178.443,25

Data 21/05/2026
il tecnico incaricato

Paola Tagini