



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 915/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO MOSSO**

CF:MSSSFN75P12L219F

con studio in TORINO (TO) via Baveno, 23/E

telefono: 0117727403

email: info3dr@gmail.com

PEC: stefano.mosso@pec.it



tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 915/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a TORINO via Urbino 6, quartiere Borgo Aurora, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, sito al piano terra, ha un ingresso da strada costituito da una vetrina, da cui si accede alla zona soggiorno/cucina, da questa si passa al retro, dal quale si può accedere anche da un ingresso secondario dal cortile condominiale. Nel retro vi è la camera con un locale destinato a bagno. L'immobile è dotato di cantina al piano cantinato del fabbricato. Sup. catastale 42 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1181 particella 37 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA URBINO n. 6, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: via Urbino, androne carraio di via Urbino 6, cortile condominiale, altra u.i. di via Urbino n. 4

di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 173 pla 82 sub 1 per allineamento mappe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1907.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>42,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 24.763,51</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 19.800,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>10/09/2025</b>          |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 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 , stipulata il 19/03/2002 a firma di Not. MORANO ALBERTO ai nn. 33416 di repertorio, iscritta il 09/03/2022 a Torino ai nn. 1644/9555, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 60000.

La formalità è riferita solamente a Servizio di PI di TORINO 1 Iscrizione Numero di registro particolare 3116 del 09/04/2002

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2002 a firma di Not. MORANO ALBERTO ai nn. 33416 di repertorio, iscritta il 09/04/2002 a Torino ai nn. 3116/15970, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 60000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a U.I. AL FOGLIO 173 PART.82 SUB.1 (ora F. 1181 Part. 37 Sub. 1)

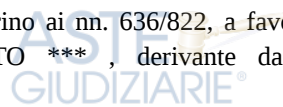
###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/05/2025 a firma di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 10592 di repertorio, trascritta il 08/07/2025 a Torino ai nn. 22907/30338, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 1181 Particella 37 Subalterno 1 (oggetto della presente stima); Foglio 1385 Particella 271 Subalterno 34; Foglio 1148 Particella 38 Subalterno 4; Foglio 1399 Particella 99 Subalterno 43

pignoramento, stipulata il 21/12/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 29477/2024 di repertorio, trascritta il 10/01/2025 a Torino ai nn. 636/822, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 1181 Particella 37 Subalterno 1





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:                      | €. 450,21   |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 5.532,79 |
| Millesimi condominiali:                                               | 31          |



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2002), con atto stipulato il 19/03/2002 a firma di Not. Alberto MORANO ai nn. 33415 di repertorio, trascritto il 09/10/2002 a Torino ai nn. 10719.1/2002.  
Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1181 PART. 37 SUB. 1

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 17/07/1997 fino al 19/03/2002), con atto stipulato il 17/07/1997 a firma di Not. Rinaudo ai nn. 15437 di repertorio, registrato il 06/08/1997 a Torino ai nn. 22165.  
Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1181 PART. 37 SUB. 1



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1907-01-00165** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione casa, presentata il 18/04/1907 con il n. 3360 di protocollo, rilasciata il 11/06/1907 con il n. 193 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Tutto l'edificio.  
Dalla pratica non risultano i disegni.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **2001-01-16852** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ART. 13 LEGGE 47/85 (SERVIZIO IGIENICO), presentata il 29/11/2001 con il n. 16852 di protocollo, rilasciata il 18/03/2002 con il n. 193 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 173 PART. 82 SUB.1 ora Foglio 1181 Particella 37 Subalterno 1

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3-45091 del



21 aprile 1995, vigente dal 24 maggio 1995 e s.m.i., l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista. Norme tecniche di attuazione ed indici:

- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35)
  - Residenza R3
  - Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq
- I tipi di intervento consentiti sono:
  - 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

#### **Variante geologica**

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia:

- ricade in:
  - Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P)
- è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali

. Il titolo è riferito solamente al F. 1181 Part. 37

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al titolo al prot. 2001-01-16852, non risultano create delle spallette in mattoni per la creazione di un antibagno e la demolizione parziale del muro in muratura tra il Soggiorno/Cucina e la camera. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante esecuzioni delle opere per ripristino ultima situazione autorizzata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per conformità con l'ultimo titolo abilitativo: €2.046,49

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al F. 1181 Part. 37 Sub. 1



Stralcio sanatoria al prot. 2001-01-16852



Parete non demolita



Tramezzi non realizzati

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non aggiornata dopo la pratica comunale al prot. 2001-01-19852 con la quale veniva autorizzata la creazione del bagno interno e l'uso dell'immobile a monolocale. Inoltre a seguito della nota n.223119 del 04/06/2020 si dovrà procedere con lo scorporo della cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali: €.350,00
- Diritti di segreteria €.70,00 x 2 u.i.: €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a F. 1181 Part. 37 Sub. 1

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA URBINO 6, QUARTIERE BORGO AURORA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO via Urbino 6, quartiere Borgo Aurora, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, sito al piano terra, ha un ingresso da strada costituito da una vetrina, da cui si accede alla zona soggiorno/cucina, da questa si passa al retro, dal quale si può accedere anche da un ingresso secondario dal cortile condominiale. Nel retro vi è la camera con un locale destinato a bagno. L'immobile è dotato di cantina al piano cantinato del fabbricato. Sup. catastale 42 mq

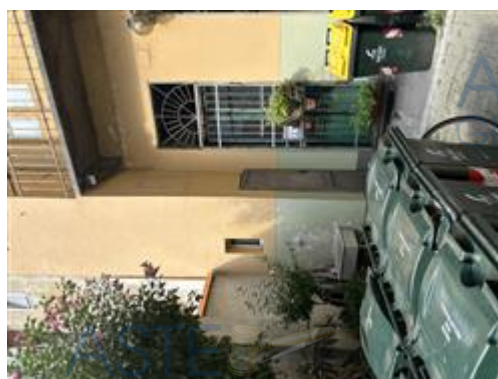
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1181 particella 37 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA URBINO n. 6, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: via Urbino, androne carraio di via Urbino 6, cortile condominiale, altra u.i. di via Urbino n. 4

di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 173 pla 82 sub 1 per allineamento mappe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1907.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| mediocre     | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| mediocre     | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| mediocre     | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scarso       | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è inserito in un fabbricato costruito nel 1907. Lo stato del fabbricato è buono con le parti comuni ben tenute.

L'immobile, originalmente ad uso commerciale, è destinato a residenziale con il locale giorno verso strada e la camera da letto, con bagno, verso cortile.

La zona giorno ha sia come accesso che come area una vetrina con serranda da cui si può accedere dalla via, la camera ha una alta porta finestra che permette l'accesso dal cortile interno.

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 8 di 14

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
 , pertanto in pessimo stato

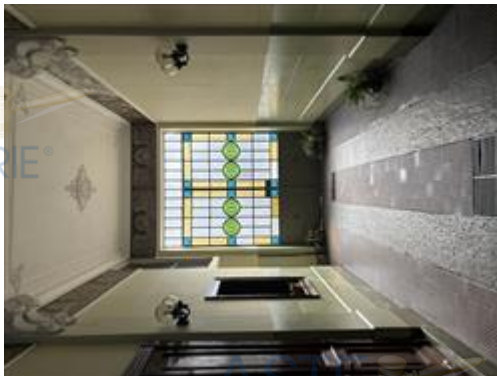
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso 

molto scarso 

gas: civile con alimentazione a metano  
conformità: Assente



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

|                |  |
|----------------|--|
| Superficie C   |  |
| <b>Totale:</b> |  |

| descrizione                 | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-----------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie Catastale Totale | 42,00        | x | 100 %  | = | 42,00        |
| <b>Totale:</b>              | <b>42,00</b> |   |        |   | <b>42,00</b> |

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

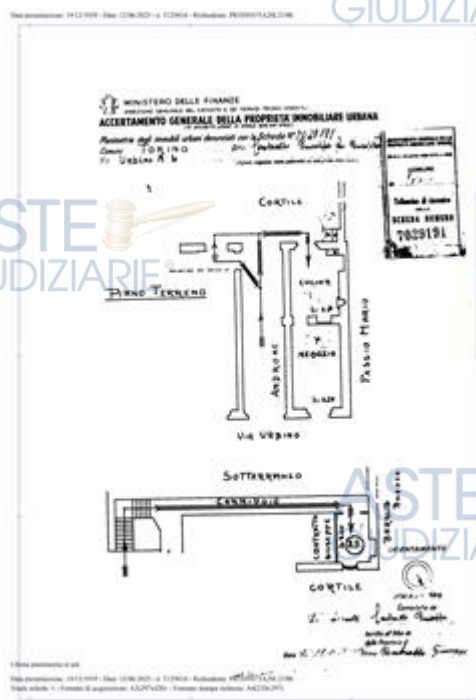
**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

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

Firmato Da: MOSSO STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b106f2bea527707





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1509/2012

Descrizione: Alloggio.piano terzo (quarto fuori terra), composto da ingresso su ballatoio comune, una camera, cucina, disimpegno e bagno oltre ad un balcone e un locale ad uso cantina posto al piano interrato., 1

Indirizzo: Via URBINO, 6 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.500,00 pari a 513,16 Euro/mq

Valore Ctu: 55.000,00 pari a: 1.447,37 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.000,00 pari a: 684,21 Euro/mq

Distanza: 15.00 m

Numero Tentativi: 9

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 10 di 14



Data contratto/rilevazione: 28/07/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1925/2012

Descrizione: Alloggio attualmente così composto, come da descrizione peritale:- al piano quarto (quinto f.t.): ingresso, cucina, camera e bagno; -al piano interrato: un locale ad uso cantina., 1

Indirizzo: Via URBINO, 6 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 515,63 Euro/mq

Valore Ctu: 33.000,00 pari a: 1.031,25 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.000,00 pari a: 687,50 Euro/mq

Distanza: 18.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/05/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 240/2021

Descrizione: appartamento bilocale sito al piano primo di un fabbricato condominiale elevato a quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, composto da cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone lato cortile interno; locale ad uso cantina al piano interrato, 1

Indirizzo: via Urbino n. 6 CAP 10152 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 795,45 Euro/mq

Valore Ctu: 33.000,00 pari a: 750,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.000,00 pari a: 750,00 Euro/mq

Distanza: 19.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/04/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1455/2016

Descrizione: alloggio al piano secondo, composto da una camera, cucina e servizi con annessa al piano sotterraneo cantina, 1

Indirizzo: Via URBINO, 4 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 636,36 Euro/mq

Valore Ctu: 48.000,00 pari a: 1.090,91 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.000,00 pari a: 636,36 Euro/mq

Distanza: 23.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/vendita-case/torino/in-via-urbino/>

Descrizione: In zona Aurora, limitrofa al centro città, su via Urbino all'altezza di via Cigna, in uno stabile d'epoca, al 3° piano con ascensore, con la comoda fermata al FORTINO del tram n. 10 che conduce direttamente al centro città e al Politecnico, si VENDE

Indirizzo: via Urbino 38, Torino

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari del AdE

Domanda: Provincia: TORINO, Comune: TORINO, Fascia/zona: Semicentrale/PORTA PALAZZO MARIA AUSILIATRICE, Codice zona: C17, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsinoimmobiliare.it (10/09/2025)

Domanda: Quotazioni Immobiliari Piemonte Torino (TO) Torino Torino (TO) Via Urbino, 6, 10152 Torino To, Italia

Valore minimo: 726,00

Valore massimo: 1.038,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei valori reperiti, si stabilisce un **Valore Base di 1.000 €/m²**. Questo valore rappresenta il prezzo al metro quadro di un appartamento di simile metratura e localizzazione, ma posto a un piano intermedio e in condizioni di manutenzione "buone" o recentemente ristrutturate. L'incremento rispetto ai 1.400 €/m² del comparabile "da ristrutturare" tiene conto del costo di un intervento di riqualificazione.

**APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Al valore base vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi per adeguarlo alle specificità dell'unità in Via Urbino 6:

**Coefficiente di Piano (-15%):** La collocazione al piano terra è universalmente riconosciuta nella prassi estimativa come un fattore di deprezzamento. Le fonti indicano svalutazioni che oscillano tra il 10% e il 20% rispetto ai piani superiori, a causa della minore luminosità, privacy e sicurezza. Si adotta un coefficiente prudenziale del -15%, che riflette adeguatamente questi svantaggi.

**Coefficiente di Stato Manutentivo (-15%):** Sulla base della necessità di una ristrutturazione totale dell'unità, si applica una svalutazione del 15%. Questo coefficiente, superiore allo standard per un immobile genericamente "da ristrutturare", è giustificato dall'età ultra-centenaria dell'edificio e dalla necessità di un intervento radicale su impianti, finiture e serramenti per riportare l'immobile a condizioni abitative moderne.

**Coefficiente per Caratteristiche Speciali (Vetrina) (-5%):** Se l'immobile viene valutato per il suo uso residenziale attuale, la vetrina su strada rappresenta un elemento negativo, in quanto annulla la privacy della zona giorno. Per tale motivo, si applica un ulteriore coefficiente di demerito del 5%. È fondamentale sottolineare che questo correttivo verrebbe annullato o trasformato in un coefficiente positivo qualora la stima avesse come oggetto il potenziale commerciale o professionale dell'unità.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 12 di 14





Valore superficie principale: 42,00 x 1.000,00 = 42.000,00



#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                         | importo   |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Coefficiente di Piano                               | -6.300,00 |
| Coefficiente di Stato Manutentivo                   | -6.300,00 |
| Coefficiente per Caratteristiche Speciali (Vetrina) | -2.100,00 |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 27.300,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.300,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato si adotta il **procedimento sintetico-comparativo**. Questo metodo, il più diffuso nella prassi estimativa per immobili residenziali, prevede di partire da un valore base al metro quadro, desunto dal mercato, e di applicare successivamente una serie di coefficienti di merito (o di demerito) per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino 1, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'AdE; borsinoimmobiliare.it

#### 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 | 42,00       | 0,00            | 27.300,00     | 27.300,00      |
|    |              |             |                 | 27.300,00 €   | 27.300,00 €    |



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.536,49

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

€. 24.763,51

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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:

€. 4.952,70

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:

€. 10,81

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

€. 19.800,00

data 10/09/2025

il tecnico incaricato

STEFANO MOSSO



tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 14 di 14

