



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 783/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Demaria

CUSTODE:

IFIR PIEMONTE I.V.G .

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Architetto Luca Renzi**

CF:RNZLCU66S14A462N

con studio in TORINO (TO) corso Alcide De Gasperi n. 49

telefono: 0112762953

email: [lucarenzistudio@gmail.com](mailto:lucarenzistudio@gmail.com)

PEC: [l.renzi@architettitorinopec.it](mailto:l.renzi@architettitorinopec.it)

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a TORINO via Conte di Roccavione 53, frazione Borgo Vittoria, quartiere Madonna di campagna, della superficie commerciale di **49,93** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ha destinazione residenziale ed è situato al piano secondo del Condominio di via Conte di Roccavione al civico 53 a Torino, in borgata Vittoria (quartiere Madonna di Campagna)

Doppio affaccio (2 arie) su via principale e su interno cortile mediante una porte-finestra e balcone .

L'IMMOBILE E' COSI' COMPOSTO:

n. 1 INGRESSO - n.1 CUCINA ABITABILE, n. 1 CAMERA LETTO, n.1 WC, n. 1 CANTINA AL PIANO INTERRATO.

#### **Ambito territoriale e caratteristiche generali di zona:**

Il quartiere

Borgo Vittoria di Torino (Circoscrizione 5) rappresenta un caso tipico di evoluzione urbana, diventando nel tempo cuore pulsante dell'industria manifatturiera e operaia del XX secolo.

1. Inquadramento Storico: Dalle Origini al Nome Fino alla metà dell'Ottocento, l'area era interamente agricola, con la presenza di cascine come la seicentesca Cascina Fossata.

2. Sviluppo Urbanistico e Industriale (1850-1940)

L'urbanizzazione accelerò grazie alla posizione strategica fuori dalla cinta daziaria del 1853 e alla vicinanza alle infrastrutture ferroviarie. Il Polo Industriale: Tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento si insediarono grandi colossi come la SNOS (Officine Savigliano), l'opificio tessile Galoppo, e successivamente le Ferriere FIAT, la Michelin e la Superga. Simboli Architettonici. Nel 1895 iniziò la costruzione del Santuario di Nostra Signora della Salute, simbolo del quartiere, eretto sopra l'ossario dei caduti del 1706.

Nel 1927-29 sorse il Quartiere Vittorio Veneto in via Sospello, un complesso d'avanguardia per l'epoca, dotato di servizi come bagni pubblici e piscina-palestra per le famiglie operaie.

3. Trasformazione Post-Bellica e Contemporanea: nel secondo dopoguerra, Borgo Vittoria divenne una delle mete principali della migrazione interna, portando a un'intensa saturazione del tessuto residenziale tra gli anni '50 e '70.

Criticità Urbanistiche: Lo sviluppo rapido ha creato una rete viaria frammentata, con strade ampie che fungono da barriere e una carenza storica di spazi verdi e servizi di prossimità.

Rigenerazione Urbana: Recentemente il quartiere è oggetto di recupero, come nel caso della Cascina Fossata, trasformata in centro polifunzionale con housing sociale, hotel e aree per botteghe, cercando di dare una nuova identità a un'area ex industriale.

La via Conte di Roccavione è costituita da edifici di altezza di gronda non rilevante e dotata di servizi ed infrastrutture nella norma; si rileva in prossimità dell'immobile in oggetto un ambiente abitativo non caotico e non rumoroso. L'edificio edificato intorno agli anni '50', mantiene le caratteristiche architettoniche tipiche del periodo, con una architettura semplice e priva di qualsiasi elemento

---

decorativo. Le condizioni dell'immobile esterne sono mediocri ed il livello di manutenzione esterna è ancora accettabile (ad eccezione di qualche frontalino in cemento in pessimo stato e del basamento in travertino molto degradato dall'inquinamento ambientale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, S1, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1107 particella 218 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 51 mq, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: VIA CONTE DI ROCCAIONE n. 53, piano: S1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2025 Pratica n. TO0117795 in atti dal 15/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 117795.1/2025)

Coerenze: a nord con interno cortile stesso condominio, a est con vano scale condominiale ed altro appartamento stesso condominio, a sud con via Conte di Roccavione, ad ovest con altro condominio.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 + 1 (piano copertura) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2016.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>49,93 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>€. 56.500,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 56.500,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>28/04/2026</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il giorno 27 marzo 2026 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto alla presenza del custode giudiziario ed il debitore esecutato sig. [REDACTED]

Il CTU effettuava le operazioni peritali di rito come rilievo e riprese fotografiche.

## 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 **volontaria** attiva, stipulata il 07/03/2022 a firma di DE LUCA LEONARDO NOTAIO ai nn. 29752/22642 di repertorio, iscritta il 09/03/2022 a TORINO 1 ai nn. 9762/1698, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 65000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 30

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 10/11/2024 a firma di U.N.E.P. - TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 25655 di repertorio, trascritta il 02/12/2024 a TORINO 1 ai nn. 48854/37869, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

### *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:                      | <b>€. 1.735,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b>     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 7.784,82</b> |
| Millesimi condominiali:                                               | <b>103</b>         |

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2022), con atto stipulato il 07/03/2022 a firma di DE LUCA LEONARDO NOTAIO ai nn. 29751/22641 di repertorio, registrato il 09/03/2022 a Torino DP II ai nn. 10936 Serie 1T, trascritto il 09/03/2022 a TORINO 1 ai nn. 9761/7146

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2022), con atto stipulato il 07/03/2022 a firma di DE LUCA LEONARDO NOTAIO ai nn. 29751/22641 di repertorio, registrato il 09/03/2022 a Torino DP II ai nn. 10936 Serie 1T, trascritto il 09/03/2022 a TORINO 1 ai nn. 9761/7146

---

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 02/05/2016), con atto stipulato il 03/05/2000 a firma di REVIGLIONO AGOSTINO NOTAIO ai nn. 79675 di repertorio, trascritto il 03/05/2000 a TORINO 1 ai nn. 16395/9734

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/05/2016 fino al 07/03/2022), con atto stipulato il 02/05/2016 a firma di SIBILLE ALESSIA NOTAIO ai nn. 14335/11903 di repertorio, trascritto il 09/05/2016 a TORINO 1 ai nn. 15748/10994

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 376, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di civile abitazione 5 p.f.t., presentata il 11/07/1956 con il n. 376 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

CONCESSIONE EDILIZIA NON RILASCIATA PER CONTRASTO CON REGOLAMENTO EDILIZIO E MANCANZA DI ATTO DI VINCOLO.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 86/11/11333, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di mancanza di licenza - abuso edilizio appartamento , presentata il 28/02/1986 con il n. 86/11/11333 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: agibilità non rilasciata (normativa di riferimento: TESTO UNICO DPR 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta presso il SUE del Comune di Torino del requisito dell'agibilità per l'intero immobile e per tutte le abitazioni con dichiarazioni di rispondenza strutturali ed impiantistiche.

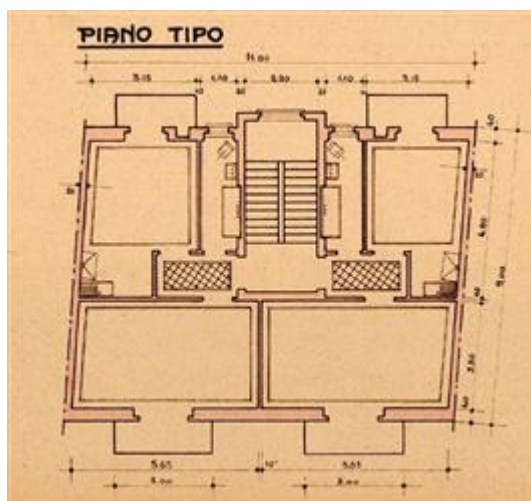
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- richiesta agibilità intero condominio. il costo approssimativo è a carico di ogni singolo condomino .(tot. € 10.000); €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

La mancanza di agibilità dovrà riguardare tutti gli impianti e le strutture delle parti comuni dell'immobile e delle unità immobiliari, pertanto il lavoro potrebbe risultare complesso ed oneroso.



PIANTA PIANO SECONDO 1:100  
via Conte di Roccavione n. 53 - Torino  
fig. 1107 part. 258 sub 5



SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE: mq 49,93  
46,22 appartamento + 2,33 (balconi) + 1,38 (cantina)



PIANTA PIANO CANTINE SC. 1:100

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di porta nel locale cucina abitabile ; tale condizione annulla l'esistenza di un locale antibagno chiuso rispetto alla zona giorno. (normativa di riferimento: testo unico dpr 380 )

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

Costi di regolarizzazione:

- fornitura e posa nuova porta: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

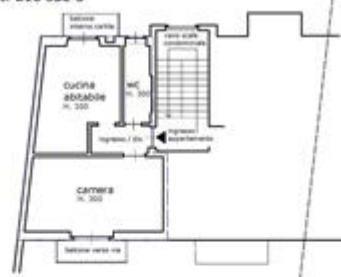
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: dpr 380 del 2001)

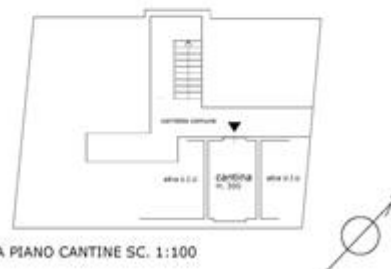
L'immobile risulta **conforme**.



PIANTA PIANO SECONDO 1:100  
via Conte di Roccavione n. 53 -Torino  
fg. 1107 part. 218 sub 5



SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE: mq 49,93  
46,22 appartamento + 2,33 (balconi) + 1,38 (cantina)



PIANTA PIANO CANTINE SC. 1:100

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA CONTE DI ROCCAIONE 53, FRAZIONE BORGO VITTORIA,  
QUARTIERE MADONNA DI CAMPAGNA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO via Conte di Roccavione 53, frazione Borgo Vittoria, quartiere Madonna di campagna, della superficie commerciale di **49,93** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ha destinazione residenziale ed è situato al piano secondo del Condominio di via Conte di Roccavione al civico 53 a Torino, in borgata Vittoria (quartiere Madonna di Campagna)

Doppio affaccio (2 arie) su via principale e su interno cortile mediante una porte-finestra e balcone .

L'IMMOBILE E' COSI' COMPOSTO:

n. 1 INGRESSO - n.1 CUCINA ABITABILE, n. 1 CAMERA LETTO, n.1 WC, n. 1 CANTINA AL PIANO INTERRATO.

**Ambito territoriale e caratteristiche generali di zona:**

Il quartiere

Borgo Vittoria di Torino (Circoscrizione 5) rappresenta un caso tipico di evoluzione urbana,

---

diventando nel tempo cuore pulsante dell'industria manifatturiera e operaia del XX secolo.

1. Inquadramento Storico: Dalle Origini al Nome Fino alla metà dell'Ottocento, l'area era interamente agricola, con la presenza di cascine come la seicentesca Cascina Fossata.

2. Sviluppo Urbanistico e Industriale (1850-1940)

L'urbanizzazione accelerò grazie alla posizione strategica fuori dalla cinta daziaria del 1853 e alla vicinanza alle infrastrutture ferroviarie. Il Polo Industriale: Tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento si insediarono grandi colossi come la SNOS (Officine Savigliano), l'opificio tessile Galoppo, e successivamente le Ferriere FIAT, la Michelin e la Superga. Simboli Architettonici. Nel 1895 iniziò la costruzione del Santuario di Nostra Signora della Salute, simbolo del quartiere, eretto sopra l'ossario dei caduti del 1706.

Nel 1927-29 sorse il Quartiere Vittorio Veneto in via Sospello, un complesso d'avanguardia per l'epoca, dotato di servizi come bagni pubblici e piscina-palestra per le famiglie operaie.

3. Trasformazione Post-Bellica e Contemporanea: nel secondo dopoguerra, Borgo Vittoria divenne una delle mete principali della migrazione interna, portando a un'intensa saturazione del tessuto residenziale tra gli anni '50 e '70.

Criticità Urbanistiche: Lo sviluppo rapido ha creato una rete viaria frammentata, con strade ampie che fungono da barriere e una carenza storica di spazi verdi e servizi di prossimità.

Rigenerazione Urbana: Recentemente il quartiere è oggetto di recupero, come nel caso della Cascina Fossata, trasformata in centro polifunzionale con housing sociale, hotel e aree per botteghe, cercando di dare una nuova identità a un'area ex industriale.

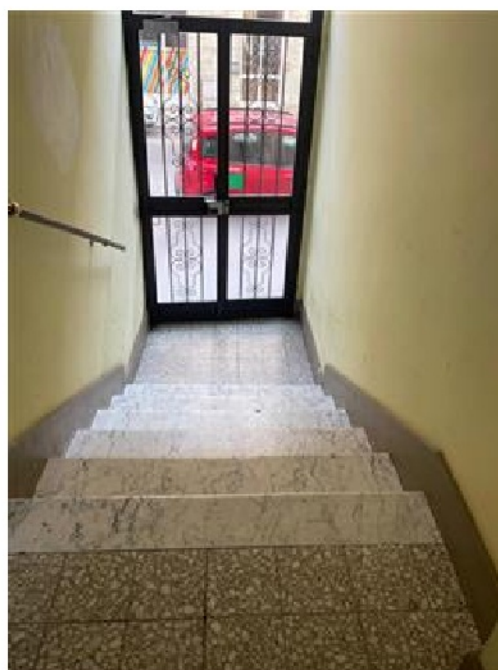
La via Conte di Roccavione è costituita da edifici di altezza di gronda non rilevante e dotata di servizi ed infrastrutture nella norma; si rileva in prossimità dell'immobile in oggetto un ambiente abitativo non caotico e non rumoroso. L'edificio edificato intorno agli anni '50, mantiene le caratteristiche architettoniche tipiche del periodo, con una architettura semplice e priva di qualsiasi elemento decorativo. Le condizioni dell'immobile esterne sono mediocri ed il livello di manutenzione esterna è ancora accettabile (ad eccezione di qualche frontalino in cemento in pessimo stato e del basamento in travertino molto degradato dall'inquinamento ambientale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, S1, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1107 particella 218 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 51 mq, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: VIA CONTE DI ROCCAIONE n. 53, piano: S1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2025 Pratica n. TO0117795 in atti dal 15/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 117795.1/2025)

Coerenze: a nord con interno cortile stesso condominio, a est con vano scale condominiale ed altro appartamento stesso condominio, a sud con via Conte di Roccavione, ad ovest con altro condominio.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 + 1 (piano copertura) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2016.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Piazza Chiesa della Salute e Piazza Vittoria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

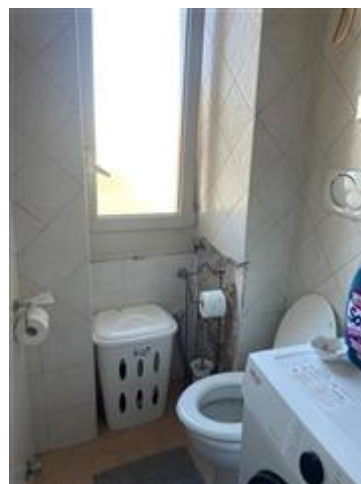
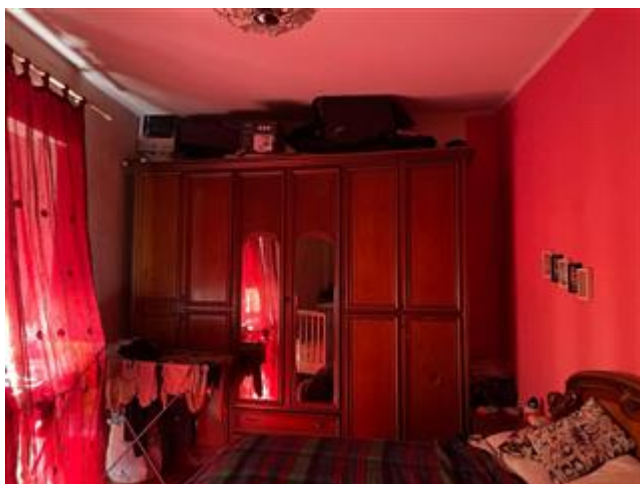
Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile sono pessime, con ambienti privi di interventi di manutenzione da almeno 10 anni; gli impianti sono tutti funzionanti ma non a norma ed in pessime condizioni; i pavimenti sono in gres porcellanato per la zona giorno come anche i rivestimenti, mentre nella zona notte troviamo un parquet il legno originale ma da recuperare; tutti i rivestimenti si presentano in pessime condizioni di manutenzione (come ad esempio in bagno sono state demolite delle piastrelle per poter collocare una lavatrice); la decorazione è ovunque molto sporca ed è da ripristinare; le porte sono economiche e da sostituire (manca la porta del locale cucina).

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                          |                         |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> finestre e portefinestre realizzati in alluminio | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato              | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres                        | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in pietra                        | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattone paramano. per insegna | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scaie:</i> interna con rivestimento in legno                          | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

|                                                                 |              |                     |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| <i>elettrico:</i> conformità: conforme. conformità non presente | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>condizionamento:</i> pdc con alimentazione a acqua           | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| conformità: conforme                                            |              |                     |
| <i>idrico:</i>                                                  | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |





CLASSE ENERGETICA:



[164.81 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2020 101781 0002 registrata in data 24/07/2020

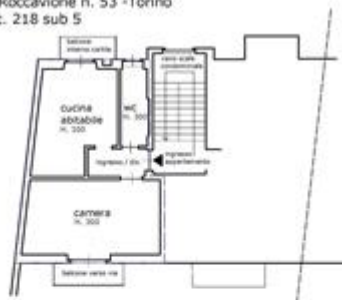
CONSISTENZA:

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  |
|----------------------------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| calcolo della superficie commerciale come da rilievo CTU | 49,93        | x | 100 %  | = | 49,93        |
| <b>Totale:</b>                                           | <b>49,93</b> |   |        |   | <b>49,93</b> |

PIANTA PIANO SECONDO 1:100  
via Conte di Roccaione n. 53 -Torino  
fg. 1107 part. 218 sub 5



SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE: mq 49,93  
46,22 appartamento + 2,33 (balconi) + 1,38 (cantina)



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/09/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1428/2016

Descrizione: Alloggio al piano terzo composto da ingresso su soggiorno-cucina, due camere e bagno, cantina al piano interrato e soffitta al piano sottotetto., 2

Indirizzo: Via ROCCAIONE CONTE DI, 51 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 15.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/02/2018

---

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 411/2016

Descrizione: Alloggio al piano secondo, composto da ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno e due balconi di cui uno verandato con annessa cantina al piano interrato. Sussistono irregolarità edilizie. , 1

Indirizzo: Via CARLO LORENZINI, 13 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.871,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 220/2020

Descrizione: In Comune di Torino, via Lorenzini n. 13, e, più precisamente, unità immobiliare, come da relazione peritale a firma dell'esperto, Arch. Carlo Godano: - al piano quinto arretrato (VI f.t.): alloggio composto allo stato di ingresso, camera, tinello con cucinino, bagno e due balconi; - al piano interrato: cantina, 1

Indirizzo: Via CARLO LORENZINI, 13 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1017/2018

Descrizione: IMMOBILE AL PIANO QUARTO (5F.T.) composto da ingresso su soggiorno con cucinino, una camera e ripostiglio . Cantina al piano interrato, 1

Indirizzo: VIA ROCCAIONE N. 61 CAP 10147 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente valutazione commerciale ha tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona

---

in cui è ubicato l'immobile, dello stato attuale di occupazione e di conservazione, della situazione Edilizia ed Urbanistica, consultando i listini ufficiali dell'Agenzia del Territorio ed operando una valutazione economica per comparazione di beni venduti nel periodo attuale aventi caratteristiche simili e compresi nello stesso ambito territoriale (zona semicentrale-periferica); si sono consultati presso la banca dati delle agenzie immobiliari alcune vendite di beni simili. In particolare è stata considerata la zona D10 a cui appartiene l'immobile, .

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di NCEU di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - agenzie immobiliari di zona.

#### 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 | 49,93       | 0,00            | 59.000,00          | 59.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>59.000,00 €</b> | <b>59.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.500,00**

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

---

|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Riduzione del valore del <b>0%</b> 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: | <b>€. 0,00</b>      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                           | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                        | <b>€. 0,00</b>      |
| Arrotondamento del valore finale:                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                                                                                                                                        | <b>€. 56.500,00</b> |

data 28/04/2026

il tecnico incaricato  
Architetto Luca Renzi