# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 39/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

SEMINI SILVIA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Andrea Ceresole**

CF:CRSNDR67T17L277J
con studio in TORRE PELLICE (TO) VIA MATTEOTTI 3
telefono: 012191202
email: ceregeo@virgilio.it
PEC: andrea.ceresole@geopec.it



Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2025

# LOTTO 1

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

A **appartamento** a TORINO Via Candiolo 43, quartiere Mirafiori sud, della superficie commerciale di **55,68** mq per la quota di:

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

Bilocale situato al primo piano (secondo fuori terra) di un edificio condominiale privo di ascensore. L'unità è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e ripostiglio, oltre a cantina pertinenziale. L'immobile dispone di due balconi: uno affacciato sul cortile interno comune e uno con affaccio su Via Candiolo.

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

- foglio 1489 particella 5 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Candiolo n. 43, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione particella 116 n. 483 sub. 28 per allineamento mappe
  Coerenze: Alloggio: vuoto su cortile comune, vano scala, altra u.i.u., vuoto su Via Candiolo, altro fabbricato (fg. 1489 n. 7) Cantina: sottosuolo cortile comune, altra u.i.u. corridoio comune, altro fabbricato (fg. 1489 n. 7)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **55,68 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 45.948,48** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 43.550,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **18/12/2025** |

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



Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2021, con scadenza il 30/09/2029, registrato il 07/10/2021 a Torino 1 ai nn. TTK21T019437000VD ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 4.800 € annui.
Il canone di locazione è pari a 4.200 € annui più 50 € di spese mensili per un totale di 4.800 €/anno.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei dati e delle informazioni acquisite, non si ravvisano i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, della Legge n. 178 del 2020.

### 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:*

Regolamento di Condominio, stipulata il 15/03/1957 a firma di Not. CASTELLI ai nn. 33610 di repertorio, registrata il 18/03/1957 a Ciriè ai nn. 1432, derivante da Atto di deposito regolamento condominiale

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2006 a firma di Not. PEROSINO Fernanda ai nn. 48985/20570 di repertorio, iscritta il 12/08/2006 ai nn. 42906/11894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 196.000.
Importo capitale: 98.000.
Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 30/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 11918/2021 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 ai nn. 41335/30406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a quota 1/2 piena proprietà immobile in Torino Via Candiolo 43 - NCEU fg. 1489 n. 5 sub. 28

pignoramento, stipulata il 30/01/2025 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1362/2025 di repertorio, trascritta il 13/02/2025 ai nn. 5718/4345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Pignoramento effettuato sui precedenti identificativi catastali (fg. 116 n. 483 sub. 28)



Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

*4.2.3. Altre trascrizioni:* ***Nessuna.***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 24/02/2015 a firma di Not. VALENTE Marco ai nn. 74764/22422 di repertorio, trascritta il 20/03/2015 ai nn. 7885/5848, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi.
La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 piena proprietà immobile in Torino Via Candiolo 43 - NCEU fg. 1489 n. 5 sub. 28

Domanda giudiziale - divisione giudiziale, stipulata il 04/03/2022 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 4769/2022 di repertorio, trascritta il 05/05/2022 ai nn. 19155/14144, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - divisione giudiziale

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | **€. 1.300,00** |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | **€. 0,00** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€. 2.437,99** |
| Millesimi condominiali: | **43** |

Ulteriori avvertenze:

il debito complessivo ammonta relatito all'unità immobiiare aggetto della presente ammonta a € 7211,72, il debito degli ultimi due anni ammonta a € 2437,99

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2006), con atto stipulato il 27/07/2006 a firma di Not. PEROSINO Fernanda ai nn. 48984/20569 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 ai nn. 42905/25538

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2006), con atto stipulato il 27/07/2006 a firma di Not. PEROSINO Fernanda ai nn. 48984/20569 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 ai nn. 42905/25538

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 ( fino al 13/01/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/01/2003 fino al 04/07/2006), con atto stipulato il 13/01/2003 a firma di Not. PODIO Maurizio ai nn. 126627 di repertorio, trascritto il 30/01/2003 ai nn. 3977/2942

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 926**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa a 5 piani fuori terra + 1 arretrato, presentata il 01/01/1955, rilasciata il 10/12/2025 con il n. 18/10/1955 di protocollo, agibilità del 21/01/1963 con il n. 492 di protocollo.
Protocollo 1955 1 10431

Permesso di Costruire **N. 976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a P.d.C. n. 926, presentata il 01/01/1956, rilasciata il 06/12/1956 con il n. 976 di protocollo

Licenza **N. 679**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a progetto ai P.d.C. n. 926 e P.d.C. n. 976, presentata il 05/04/1957, rilasciata il 05/07/1957 con il n. 679 di protocollo

S.C.I.A. art. 37 comma 4 **N. 2022 9 5992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria facciata del condominio e interno cortile, posizionamento scala interna al piano terreno, presentata il 18/03/2022

**N. 2023 4 9235**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/05/2023

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Misto M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 8 - Area M1

Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.
La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C,
attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purchè compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1).
A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).
I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.
Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente
migliorative.
Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap previo rilascio di un atto unilaterale
d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.
In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base
all'indice fondiario.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la porta tra il soggiorno e l'ingresso
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- posizionare un infisso tra l'ingresso e il soggiorno : €.600,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TORINO VIA CANDIOLO 43, QUARTIERE MIRAFIORI SUD

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Candiolo 43, quartiere Mirafiori sud, della superficie commerciale di **55,68** mq per la quota di:

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

Bilocale situato al primo piano (secondo fuori terra) di un edificio condominiale privo di ascensore. L'unità è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e ripostiglio, oltre a cantina pertinenziale. L'immobile dispone di due balconi: uno affacciato sul cortile interno comune e uno con affaccio su Via Candiolo.

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

- foglio 1489 particella 5 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Candiolo n. 43, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione particella 116 n. 483 sub. 28 per allineamento mappe
  Coerenze: Alloggio: vuoto su cortile comune, vano scala, altra u.i.u., vuoto su Via Candiolo, altro fabbricato (fg. 1489 n. 7) Cantina: sottosuolo cortile comune, altra u.i.u. corridoio comune, altro fabbricato (fg. 1489 n. 7)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, 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.



Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543




DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente è situata al piano primo, secondo fuori terra, di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Via Candiolo 43/43 bis", con accesso diretto dalla via pubblica. Il fabbricato è privo di impianto ascensore. L'edificio, realizzato alla fine degli anni '60, si sviluppa per sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ai locali cantina pertinenziali delle singole unità abitative. Le parti comuni, in particolare il vano scale e le facciate, si presentano complessivamente in mediocre stato manutentivo, con evidenti scrostamenti della tinteggiatura sia all'interno del vano scala sia sulle facciate esterne, in modo più marcato sul prospetto rivolto verso il cortile interno.

L'unità abitativa è composta da un disimpegno di ingresso sul quale affacciano tutti gli altri ambienti: soggiorno con angolo cottura, dotato di balcone verso il cortile comune, camera da lett,o con balcone affacciato su Via Candiolo, bagno e ripostiglio. Al piano interrato del medesimo edificio è presente un locale cantina di pertinenza, con superficie netta di 6 mq.

L'immobile beneficia di una doppia esposizione, a nord verso il cortile interno e a sud verso la via pubblica, garantendo una buona illuminazione naturale durante l'intero arco della giornata. Tutti i locali principali sono dotati di finestre apribili che assicurano una corretta aerazione naturale.

I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti gli ambienti ad accezione del bagno. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, risalenti all'epoca di costruzione, e quelli affacciati sul cortile interno sono dotati di inferriate apribili. Le porte interne sono in legno con specchiatura vetrata, mentre il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Il bagno, completo di tutti i sanitari essenziali e dotato di vasca, presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica e conserva uno stato manutentivo complessivamente buono. Gli impianti risultano funzionanti, sebbene non sia stato possibile reperire le certificazioni di conformità o di rispondenza. Il riscaldamento è centralizzato e sono presenti radiatori in ghisa, dotati di contabilizzatori di calore, in tutti i locali. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad una caldaia murale installata sul balcone prospiciente il cortile interno.

Le condizioni generali dell'unità possono essere valutate come discrete. L'immobile non risulta aver beneficiato di interventi di ristrutturazione rilevanti, ad eccezione della sostituzione di alcuni elementi del bagno. Si rilevano però marcati fenomeni di infiltrazione provenienti dal piano sovrastante, evidenti sul soffitto in corrispondenza dell'angolo cottura e del bagno.

A seguito delle verifiche effettuate tramite il portale "Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) l'unità risulta attualmente priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

CONSISTENZA:

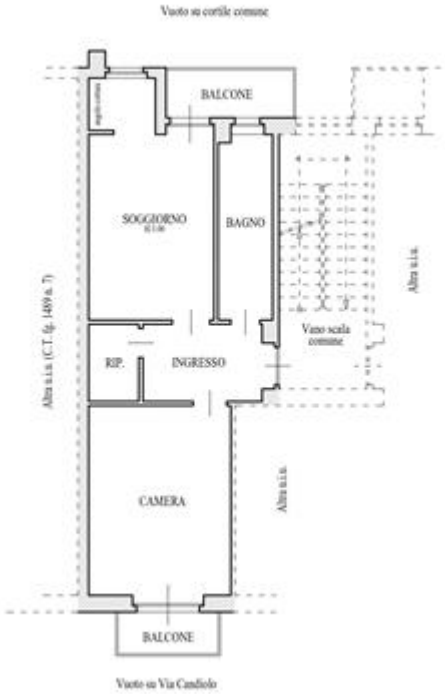
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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



Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Alloggio | 52,00 | x | 100 % | = | 52,00 |
| Balconi | 6,00 | x | 30 % | = | 1,80 |
| Cantina | 7,50 | x | 25 % | = | 1,88 |
| **Totale:** | **65,50** | | | | **55,68** |




## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Via Candiolo 42
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 89.000,00 pari a 1.780,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.074,38 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 1.240,74 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 818,18 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 116.000,00 pari a 1.221,05 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Luigi Chiala n. 19

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 104.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq



Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Candiolo n. 44

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 1.233,33 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Monastir n. 30

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: abitazione di tipo economico con stato manutentivo normale

Furbatto immobili

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Note: immobili medi/modesti

Furbatto immobili

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: immobili medi

FIAIP

Valore minimo: 960,00

Valore massimo: 1.210,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla determinazione del valore dell'immobile adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei valori medi di mercato attraverso consultazioni online ed indagini dirette sul posto.
Alla luce delle risultanze emerse e tenuto conto delle quotazioni riportate dal Borsino Immobiliare e dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente adattate al contesto specifico, nonché delle caratteristiche intrinseche (stato conservativo, distribuzione interna, finiture) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, servizi) delle unità immobiliari oggetto di stima, si è individuato un valore unitario pari a 1000 €/mq al quale rapportare la superficie commerciale dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 55,68 | x | 950,00 | = | **52.896,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.896,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.896,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerata l'esistenza del contratto di locazione stipulato in data 01/10/2021, tipologia 4+4, con scadenza al 30/09/2025 e tacitamente rinnovato fino al 30/09/2029, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del valore di mercato dell'immobile.
A tal fine, si assume una riduzione base pari al 25 %, rapportata proporzionalmente alla durata residua del contratto.
Nello specifico:
- Durata totale del contratto: 96 mesi (8 anni)
- Durata residua al momento della stima: 46 mesi
Applicando il criterio proporzionale:
25 % × (46 / 96) = 11,98 %, arrotondata prudenzialmente al 12 %.
Tale riduzione è motivata dalla non immediata disponibilità dell'immobile, dalla limitata appetibilità per acquirenti utilizzatori diretti, e dalla necessità di attendere la scadenza contrattuale per ottenere il rilascio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino

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 | 55,68 | 0,00 | 52.896,00 | 52.896,00 |
| | | | | **52.896,00 €** | **52.896,00 €** |

Riduzione del **12%** per lo stato di occupazione: **€. 6.347,52**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**



Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

| | |
|---|---|
| **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 45.948,48** |

**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: | **€. 2.437,99** |
| Arrotondamento del valore finale: | **€. -39,51** |
| **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 43.550,00** |

data 18/12/2025

il tecnico incaricato
Andrea Ceresole



Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543