TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

589/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda NOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Daniela De Salvia

CF:DSLDNL72C68H355O
con studio in TORINO (TO) CORSO A. TASSONI 25 SC. A
telefono: 0114310113
fax: 0114310113
email: danieladesalvia@libero.it
PEC: daniela.desalvia@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 589/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Giovanni Martina 25, quartiere Barca-Bertolla, della superficie commerciale di **107,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
In Comune di Torino (TO) – Via Giovanni Martina n.c. 25 (già Strada della Magra n. 100) nel fabbricato denominato "1" all'interno del complesso edilizio, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1089 particella 125, con accesso dalla "SCALA B" dotata di ascensore condominiale:

Alloggio al piano quinto (6° F.T.) composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi oltre ad accessori locali a piano sottotetto e cantina a piano seminterrato.

L'alloggio è tinteggiato in rosso e distinto con la **sigla "R5**", i locali accessori al piano sottotetto sono tinteggiati in rosso ed in parte distinti con le sigle **"S10-S11-S19-S20"** e la cantina è distinta con il **n. 18** (diciotto) sulle planimetrie allegate all'atto di deposito del Regolamento di Condominio a rogito Notaio Agostino Revigliono di Torino in data 25.01.1988 Rep. n. 52100/25173 registrato all'Ufficio del Registro di Torino in data 04.02.1988 al n. 4906 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27.01.1988 ai n.ri 3876/2674.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-5-6, scala B, ha un'altezza interna di m. 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 1089 particella 125 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Martina Giovanni n. 25, piano: S1-5-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: ALLOGGIO: pianerottolo, alloggio "S/5", vuoto su area condominiale, alloggio "Q5" della "scala A" e vuoto su area comune. LOCALI SOTTOTETTO: pianerottolo e locale macchina ascensore, locale "S12", intercapedini del sottotetto, locali "S9 ed "S21" della "Scala A" ed intercapedini del sottotetto. CANTINA: corridoio comune, cantina n. 17, area condominiale, cantina n. 10 della "scala A" e cantina n. 21 della stessa "scala B".
  Originariamente l'unità era censita al Foglio 22 particella 144 subalterno 30 con indirizzo Strada della Magra n. 100.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**107,87 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 183.456,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 174.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**19/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 24.11.2025 l'alloggio era occupato, **in assenza di contratto di locazione ed in assenza di corresponsione di canone di locazione/occupazione**, dal Sig. *** DATO OSCURATO *** nato a Torino (TO) il 28.02.1965. Lo stesso Sig. *** DATO OSCURATO *** ha riferito alla scrivente di essere in procinto di lasciare l'immobile entro febbraio 2026. Provvederà a lasciare le chiavi dell'alloggio in portineria. (in allegato documento di identità del Sig. *** DATO OSCURATO ***).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulla particella catastale in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

Si evidenzia che la cancellazione delle formalità (gravami) sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri, che debbono essere sostenuti dall'aggiudicatario, per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
- Imposta di bollo di € 59,00
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % dell'ammontare dell'ipoteca (codice 803).

Per l'annotazione della restrizione dell'ipoteca la base imponibile è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati (codice 819).

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

Solo sulla base del prezzo di aggiudicazione, il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri.

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:

Convenzione Edilizia , stipulata il 20/07/1984 a firma di Notaio Agostino Revigliono ai nn. 42642 di repertorio, registrata il 27/07/1984 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 46299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione con il Comune di Torino per la realizzazione del complesso edilizio.
Conferma con scrittura privata autenticata dal Notaio Agostino Revigliono il 10.12.1984 Rep. n. 43588 registrata all'Ufficio del Registro di Torino il 14.12.1984 al n. 62869.

Regolamento di Condominio generale e dei singoli fabbricati in Via Giovanni Martina 25 - Torino, stipulata il 25/01/1988 a firma di Notaio Agostino Revigliono ai nn. 52100/25173 di repertorio, registrata il 04/02/1988 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 4906, trascritta il 27/01/1988 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 3876/2674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di deposito di regolamento di condominio.
La formalità è riferita solamente a Tutto il complesso edilizio.
Si richiama integralmente il Regolamento di Condominio allegato alla presente in copia.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/12/2014 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 1707/11014 di repertorio, iscritta il 05/12/2014 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 36684/5009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipoteca a ruolo.
Importo ipoteca: € 176.608,24.
Importo capitale: € 353.216,48.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1 - Immobile n. 1 Foglio 22 particella 144 subalterno 30. .
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/04/2005 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 3034/2005 di repertorio, iscritta il 20/07/2015 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 23289/3266, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di separazione personale.
Importo ipoteca: € 200.000,00.
Importo capitale: € 200.000,00.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1 - Immobile n. 3 Foglio 22 particella 144 subalterno 30. .
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/10/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 3876/11016 di repertorio, iscritta il 18/10/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 39426/6305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipoteca a ruolo.
Importo ipoteca: € 402.882,30.
Importo capitale: € 805.764,60.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2 - Immobile n. 8 Foglio 1089 particella 125 subalterno 30. .
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/09/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 11731/11024 di repertorio, iscritta il 10/09/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 36327/5422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipoteca a ruolo.
Importo ipoteca: € 65.069,44.
Importo capitale: € 130.138,88.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2 - Immobile n. 8 Foglio 1089 particella 125 subalterno 30. .
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/01/2025 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 12192/11025 di repertorio, iscritta il 13/01/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 1107/145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipoteca a ruolo.
Importo ipoteca: € 417.379,05.
Importo capitale: € 834.758,10.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2 - Immobile n. 8 Foglio 1089 particella 125 subalterno 30. .
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/01/2017 a firma di Tribunale di TORINO - Ufficiale Giudiziario ai nn. 2/2017 di repertorio, trascritta il 07/02/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 4562/3192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale di TORINO.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 3 Foglio 22 particella 144 subalterno 30..
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

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:	**€. 1.622,04**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 9.549,93**

Ulteriori avvertenze:

La gestione dell’amministrazione del complesso edilizio "LA BARCA" è affidata allo ***" *** DATO OSCURATO *** "*** (Via *** DATO OSCURATO *** - 10139 TORINO -TO - Tel. 011/ *** DATO

OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO *** - e-mail segreteria@ *** DATO OSCURATO *** .com).

In data 06.11.2025 la scrivente inviava comunicazione con e-mail all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione.

L'Amministratore con risposta del 18.11.2025 inviava alla scrivente copia del Regolamento di Condominio e prospetti relativi alle gestioni ordinarie ed alle gestioni straordinarie.

La proprietà risulta in debito con il complesso edilizio condominiale per le seguenti somme così ripartite:

- Gestione ante 2024 = € 5.163,84

- Gestione 01.01.2024-31.12.2024 = € 2.255,37

- Gestione 01.01.2025-31.12.2025 = € 1.622,04

- Manutenzione straordinaria complesso 2025 = € 429,78

- Manutenzione straordinaria giardino 2025 = € 78,90

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile ***"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"***. Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. Gli importi a debito riferiti agli ultimi due anni, pari al totale di € **4.386,09** sono pertanto da intendersi indicativi .

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell'unità immobiliare pignorata, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 11/07/2010), registrato il 08/07/2011 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 474/9990/11, trascritto il 15/03/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8139/6048.
Successione in morte del padre Paolo S.. Accettazione tacita dell'eredità per atto giudiziario del 09.01.2018 n. 20275 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 19.03.2018 ai n.ri 10659/7705. Immobile in Via Martina n. 25 Torino.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 22/03/2012), registrato il 21/03/2013 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 280/9990/13, trascritto il 17/03/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8502/5931.
Successione in morte della madre Angela G. Accettazione dell'eredità per atto giudiziario del 09.01.2018 al n. 173 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 01.06.2018 ai n.ri 22006/15758. Immobile in Via Martina n. 25 Torino.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà, in forza di Ordinanza di divisione del progetto di divisione (dal 23/11/2022), con atto stipulato il 28/11/2022 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 16240/2018 di repertorio, trascritto il 19/02/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 6470/4903.
Con tale Ordinanza di divisione, l'esecutato diventa pieno proprietario dell'unità in oggetto. Immobile in Via Martina n. 25 Torino.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto di assegnazione (dal 27/01/1988 fino al 22/03/2012), con atto stipulato il 27/01/1988 a firma di Notaio Agostino Revigliono ai nn. 52142/25205 di repertorio, registrato il 12/02/1988 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 12/02/1988, trascritto il 23/02/1988 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 6907/4418.
Provenienza tra l'altro dell'unità al Foglio 22 particella 144 sub 30, attualmente Foglio 1089 particella 125 sub 30 - Via Martina n. 25 in Torino.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto di assegnazione (dal 27/01/1988 fino al 11/07/2010), con atto stipulato il 27/01/1988 a firma di Notaio Agostino Revigliono ai nn. 52142/25205 di repertorio, registrato il 12/02/1988 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 12/02/1988, trascritto il 23/02/1988 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 6907/4418.
Provenienza tra l'altro dell'unità al Foglio 22 particella 144 sub 30, attualmente Foglio 1089 particella 125 sub 30 in Via Martina n. 25 Torino (TO).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 11/07/2010 fino al 22/03/2012), registrato il 08/07/2011 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 474/9990/11, trascritto il 15/03/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8139/6048.
Successione in morte del marito Paolo S. Immobile in Via Martina n. 25 Torino (TO).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 11/07/2010 fino al 28/11/2022), registrato il 08/07/2011 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 474/9990/11, trascritto il 15/03/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8139/6048.
Successione in morte del padre Paolo S. Immobile in Via Martina n. 25 Torino.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 22/03/2012 fino al 28/11/2022), registrato il 21/03/2013 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 280/9990/13, trascritto il 17/03/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8502/5931.
Successione in morte della madre Angela G. - Immobile in Via Giovanni Martina n. 25 Torino.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edificazione fabbricati, presentata il 08/10/1984 con il n. 11560 di protocollo, rilasciata il 14/12/1984 con il n. 1000 di protocollo.
L'indirizzo era Strada della Magra n.c. 100 (attualmente Via Giovanni Martina n.c. 25)

Concessione edilizia **N. 760**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variazioni in corso d'opera interni ai fabbricati, presentata il 15/06/1987 con il n. 2659 di protocollo, rilasciata il 09/11/1987 con il n. 760 di protocollo.
L'indirizzo era Strada della Magra n.c. 100 (attualmente Via Giovanni Martina n.c. 25)

Concessione Edilizia **N. 491**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne al complesso edilizio, presentata il 07/06/1990, rilasciata il 27/07/1990 con il n. 491 di protocollo.
Modifiche interne al complesso edilizio (vialetti e posti auto nel giardino). L'indirizzo era Strada della

Magra n.c. 100 (attualmente Via Giovanni Martina n.c. 25)

Licenza di abitabilità **N. 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/12/1987 con il n. 269 di protocollo, agibilità del 04/01/1988 con il n. 2 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a i due edifici comprendenti le scale A-B-C-D.
L'indirizzo era Strada della Magra n.c. 100 (attualmente Via Giovanni Martina n.c. 25)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995 e successive modifiche e integrazioni., l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 - Residenza R1 - Indice di edificabilità fondiario 0.6 mq/mq.
Norme tecniche di attuazione ed indici:
I tipi di intervento consentiti sono:

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

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)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Ai sensi del dell’art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010))
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA GIOVANNI MARTINA 25, QUARTIERE BARCA-BERTOLLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Giovanni Martina 25, quartiere Barca-Bertolla, della superficie commerciale di **107,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
In Comune di Torino (TO) – Via Giovanni Martina n.c. 25 (già Strada della Magra n. 100) nel fabbricato denominato “1” all’interno del complesso edilizio, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1089 particella 125, con accesso dalla "SCALA B" dotata di ascensore condominiale:

Alloggio al piano quinto (6° F.T.) composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi oltre ad accessori locali a piano sottotetto e cantina a piano seminterrato.

L’alloggio è tinteggiato in rosso e distinto con la **sigla “R5**”, i locali accessori al piano sottotetto sono tinteggiati in rosso ed in parte distinti con le sigle **“S10-S11-S19-S20”** e la cantina è distinta con il **n. 18** (diciotto) sulle planimetrie allegate all’atto di deposito del Regolamento di Condominio a rogito Notaio Agostino Revigliono di Torino in data 25.01.1988 Rep. n. 52100/25173 registrato all’Ufficio del Registro di Torino in data 04.02.1988 al n. 4906 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27.01.1988 ai n.ri 3876/2674.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-5-6, scala B, ha un'altezza interna di m. 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 1089 particella 125 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Martina Giovanni n. 25, piano: S1-5-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: ALLOGGIO: pianerottolo, alloggio "S/5", vuoto su area condominiale, alloggio "Q5" della "scala A" e vuoto su area comune. LOCALI SOTTOTETTO: pianerottolo e locale macchina ascensore, locale "S12", intercapedini del sottotetto, locali "S9 ed "S21" della "Scala A" ed intercapedini del sottotetto. CANTINA: corridoio comune, cantina n. 17, area condominiale, cantina n. 10 della "scala A" e cantina n. 21 della stessa "scala B".
  Originariamente l'unità era censita al Foglio 22 particella 144 subalterno 30 con indirizzo Strada della Magra n. 100.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte in data 13.11.2025 hanno consentito di escludere che l'unità pignorata sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.).

***

Il complesso immobiliare in Via Giovanni Martina n.c. 25 è stato edificato a metà degli anni '80 ed è costituito da palazzine realizzate all'interno di comprensorio dotato di portineria, campo da tennis, aree gioco bimbi ed aree a verde e camminamenti con piani seminterrati adibiti a cantine e box auto. L'accesso al comprensorio è consentito per mezzo di cancelli carrai e pedonali che immettono all'interno di percorsi. In prossimità dei cancelli vi è l'edificio portineria e gli impianti videocitofonici suddivisi per scala. La palazzina n. 1 è posta in fondo e sulla destra rispetto all'accesso dalla via Martina n. 25. Percorso un camminamento interno si giunge all'edificio rifinito in intonaco tinteggiato. Il portone della scala B è a due battenti in legno e vetri ed in prossimità vi è il citofono. Entrando ci si immette nell'atrio dal quale si diparte l'ascensore e vi sono tre porte: l'una per l'accesso al vano scala e le altre due per l'accesso alle cantine condominiali. L'alloggio in oggetto al piano quinto è accessibile sia per mezzo dell'ascensore che per mezzo della scala condominiale. L'alloggio è dotato di locali al piano sottotetto e di cantina .

L'alloggio è posto al piano quinto, sulla destra uscendo dall'ascensore. Entrando ci si immette direttamente nel soggiorno (dotato di balcone): sulla destra vi è la cucina (dotata di balcone) e frontalmente l'accesso al disimpegno da cui si accede alle due camere, al bagno ed al ripostiglio. I vani sono pavimentati in parte in piastrelloni ed in parte in parquet. Il bagno, dispone di apertura finestrata, è pavimentato e rivestito a parete in piastrelle di ceramica di tonalità chiara (beige) con inserti floreali; dispone di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni: vaso a sedile, lavandino, bidet e vasca.

Le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti esterni in legno e doppi vetri con tapparelle. L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo e acqua calda sanitaria, mediante caldaia a gas (interna a nicchia sul balcone della cucina). E' presente impianto di videocitofono.

L'alloggio si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, privo di corrente elettrica al momento del sopralluogo. Il locali accessori al piano sottotetto sono pavimentati in battuto di

cemento. Le pareti sono in intonaco tinteggiato. Sono presenti lucernari.

Non è stato possibile accertare se la cantina in proprietà corrisponde alla cantina effettivamente occupata.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti, della rappresentazione dello stato dei luoghi rilevato e delle fotografie in jpeg del ***LOTTO 1 dalla n. 1 alla n. 20***.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente, sono situate nella microzona ***n. 40 "Barca-Bertolla"*** così denominata dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino. E' un ambito urbano di carattere ambientale con insediamenti legati alla trama insediativa di impianto rurale e alla fase proto industriale del territorio e che conserva talvolta gli antichi caratteri di nucleo produttivo di pianura. E' caratterizzato fortemente dalla presenza dell'asse stradale di collegamento Barca – Comune di San Mauro e da una elevata connessione col verde e con la sponda fluviale alla confluenza Po / Stura (Isolone di Bertolla). Le principali vie sono: strada San Mauro, strada di Settimo, via Puglia, strada Comunale del Cascinotto, via Lungo Stura Lazio, strada Comunale di Bertolla.









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 - interno	78,82	x	100 %	=	78,82
n. 2 balconi	14,09	x	50 %	=	7,05
Locali sottotetto	66,74	x	30 %	=	20,02
Cantina	7,93	x	25 %	=	1,98
Totale:	**167,58**				**107,87**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2025

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: Alloggio al piano quinto composto da quattro locali, 2 bagni e mansardato

Indirizzo: Via Giovanni Martitna n. 25 - TORINO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 2.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 184.000,00 pari a 1.840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale con bagno

Indirizzo: Via Giovanni Martina

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.055,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 157.250,00 pari a 1.747,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "disto™D5".

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato, condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. La media dei valori comparativi reperiti ha subito una riduzione percentuale in funzione del margine di sconto durante la trattativa di compravendita ed in considerazione delle caratteristiche in termini di distanza e/o condizioni manutentive degli immobili comparativi individuati migliori rispetto l'immobile valutato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	184.000,00	157.250,00
Consistenza	107,87	100,00	90,00
Data [mesi]	0	1,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.300,00	2.055,56

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.747,22	1.747,22

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		184.000,00	157.250,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		13.750,64	31.222,86
Prezzo corretto		**197.750,64**	**188.472,86**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**193.111,75**
Divergenza:			4,69%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,87	x	1.790,23	=	**193.112,11**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 193.112,11**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 193.112,11**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.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	107,87	0,00	193.112,11	193.112,11
				193.112,11 €	**193.112,11 €**

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 9.655,61**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.456,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:	**€. 9.172,83**
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:	**€. 283,68**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 174.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 589/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Giovanni Martina 31, quartiere Barca-Bertolla, della superficie commerciale di **66,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
In **Comune di Torino (TO) – Via Giovanni Martina n.c. 31** (già Strada della Magra n.c. 90), nel fabbricato, edificato in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1089 particella 105 – ente urbano della superficie di mq. 667:

Alloggio al piano terreno (1° F.T.) composto da ingresso su soggiorno, tinello con zona cottura e bagno oltre ad accessorio locale ripostiglio (ex w.c.) esterno, accessibile da area comune.

Non è presente per l'edificio Regolamento di Condominio o di rapporti tra le proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. media m. 2,82.Identificazione catastale:

- foglio 1089 particella 105 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Strada della Magra n. 90, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: ALLOGGIO: pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune, area comune ad uso esclusivo ed area comune. RIPOSTIGLIO ex wc: area comune ad uso esclusivo, area comune e muro perimetrale dello stesso alloggio sub 8.
  Nella toponomastica risulta ancora indicato “Strada della Magra n. 90” anziché l’attuale denominazione “Via Giovanni Martina n. 31”. Nel passaggio storico precedente l'unità era censita al Foglio 22 particella 319 subalterno 8.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1970.

B **appartamento** a TORINO Via Giovanni Martina 31, quartiere Barca-Bertolla, della superficie commerciale di **68,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
In Comune di Torino (TO) – Via Giovanni Martina n.c. 31 (già Strada della Magra n.c. 90), nel fabbricato, edificato in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1089 particella 105 – ente urbano della superficie di mq. 667:

Alloggio al piano primo (2° F.T.) composto da ingresso, due camere e bagno con affaccio su ballatoio comune.

Non è presente per l'edificio Regolamento di Condominio o di rapporti tra le proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 1089 particella 105 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Strada della Magra n. 90 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: pianerottolo e vano scala comuni, tratto di ballatoio comune in uso ai sub 6 e 7, tratto di ballatoio comune ad uso esclusivo al sub 7, vuoto su area comune.

Nella toponomastica risulta ancora indicato “Strada della Magra n. 90” anziché l’attuale denominazione “Via Giovanni Martina n. 31”. Inoltre il piano 2 indicato in visura è errato in quanto è di fatto il piano 1. Nella toponomastica risulta ancora indicato “Strada della Magra n. 90” anziché l’attuale denominazione “Via Giovanni Martina n. 31”. Nel passaggio storico precedente l'unità era censita al Foglio 22 particella 319 subalterno 7.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**134,30 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 64.900,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 58.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**19/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Le unità al sub 8 ed al sub 7 sono occupate saltruariamente dal debitore esecutato, ivi residente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I controlli eseguiti presso l’Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l’esistenza di usi civici sulla particella catastale in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell’art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

***

Si evidenzia che la cancellazione delle formalità (gravami) sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell’aggiudicatario. Gli oneri, che debbono essere sostenuti dall’aggiudicatario, per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile

- Imposta di bollo di € 59,00

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % dell'ammontare dell'ipoteca (codice 803).

Per l'annotazione della restrizione dell'ipoteca la base imponibile è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % del minor

valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati (codice 819).

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

Solo sulla base del prezzo di aggiudicazione, il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri.

***

E' opportuno evidenziare che non risulta in atti a Catasto Fabbricati un elaborato planimetrico che individui il bene comune non censibile (b.c.n.c.) ai subalterni che costituiscono l'edificio. L'appezzamento di terreno, su cui insiste l'edificio, è distinto a Catasto Terreni al Foglio 1089 particella 105 – ente urbano della superficie catastale di mq. 667. In tali condizioni, saranno da considerarsi come parti comuni a tutte le unità immobiliari che compongono lo stabile, oltre al sedime del fabbricato e l'area libera circostante (cortile), tutti i manufatti di uso comune (cancelli, impianti, accessori), il vano scala con sottoscala, il sottotetto e quant'altro non specificatamente indicato ma di necessario uso comune (art. 1117 c.c.). Il ballatoio al piano primo (2° f.t.), su cui affacciano gli alloggi al sub 6 (di proprietà di terzi) e sub 7, sarà in proprietà comune a tutti i sub che compongono lo stabile ma in uso esclusivo agli alloggi al sub 6 (di proprietà di terzi) e sub 7, per le porzioni antistanti gli stessi ed in uso comune ad entrambi gli alloggi sub 6 (di proprietà di terzi) e sub 7 per la porzione antistante il vano scala comune.

L'area ad ovest dell'alloggio sub 8 (lato ripostiglio ex wc esterno), meglio identificato sulla planimetria catastale in atti e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sarà in proprietà comune a tutti i sub che compongono lo stabile ma in uso esclusivo allo stesso alloggio sub 8.

Si rileva inoltre che, la particella 105 di cui trattasi, è di fatto unita e comunicante con la particella 359 (di non interesse nella procedura) adibita per la maggior parte a giardino e per una parte a passaggio carraio. Risultando entrambe le particelle accorpate tra loro e perimetrate con soluzione di continuità da muretto in c.a. con soprastante recinzione in ferro, è necessario costituire due servitù di passaggio autonome in cui nella prima la particella 105 è servente e la particella 359 è dominante e nella seconda in cui la particella 105 è dominante e la particella 359 è servente.

Nel decreto di trasferimento dovrà evidenziarsi che il soggetto aggiudicatario delle unità immobiliari comprese nello stabile di Via Martina n. 31, insieme alla restante proprietà, dovranno costituire un regolamento di rapporti, per meglio definire ed indentificare le parti in uso comune, in uso esclusivo e la gestione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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:

Prescrizioni indicate sull'atto di donazione, stipulata il 10/04/1981 a firma di Notaio Melchiorre OLIVERO ai nn. 30495/13247 di repertorio, registrata il 16/04/1981 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 19119, trascritta il 15/04/1981 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 10560/7974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di donazione.
La formalità è riferita solamente a Edificio in Strada della Magra n. 90 (ora Via Giovanni Martina n. 31).
"La donazione è fatta ed accettata a corpo con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze,

dipendenze, passaggi soliti e sino ad ora praticati, servitù attive e passive inerenti alle ragioni di comproprietà donate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che il donante dichiara di sua esclusiva spettanza...." omissis....

Prescrizioni indicate sull'atto di donazione, stipulata il 15/04/1981 a firma di Notaio Melchiorre OLIVERO ai nn. 30527/13257 di repertorio, registrata il 27/04/1981 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 20577, trascritta il 22/04/1981 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 11115/8409, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di donazione.
La formalità è riferita solamente a Edificio in Strada della Magra n. 90 (ora Via Giovanni Martina n. 31).
"La donazione è fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, passaggi soliti e sino ad ora praticati, servitù attive e passive inerenti alle ragioni di comproprietà donate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che il donante dichiara di sua esclusiva spettanza...." omissis....

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/12/2014 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 1707/11014 di repertorio, iscritta il 05/12/2014 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 36684/5009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipoteca a ruolo.
Importo ipoteca: € 176.608,24.
Importo capitale: € 353.216,48.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2 - Immobile n. 1 Foglio 22 particella 319 subalterno 8 e Immobile n. 2 Foglio 22 particella 319 subalterno 7..
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/04/2005 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 3034/2005 di repertorio, iscritta il 20/07/2015 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 23289/3266, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di separazione personale.
Importo ipoteca: € 200.000,00.
Importo capitale: € 200.000,00.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1 - Immobile n. 9 Foglio 22 particella 319 subalterno 7 e Immobile n. 10 Foglio 22 particella 319 subalterno 8 .
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/10/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 3876/11016 di repertorio, iscritta il 18/10/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 39426/6305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipoteca a ruolo.
Importo ipoteca: € 402.882,30.
Importo capitale: € 805.764,60.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2 - Immobile n. 2 Foglio 1089 particella 105 subalterno 8 - Immobile n. 3 Foglio 1089 particella 105 subalterno 7. .
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità

diversi immobili non oggetto della procedura.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/09/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 11731/11024 di repertorio, iscritta il 10/09/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 36327/5422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipoteca a ruolo.
Importo ipoteca: € 65.069,44.
Importo capitale: € 130.138,88.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2 - Immobile n. 2 Foglio 1089 particella 105 subalterno 8 e Immobile n. 3 Foglio 1089 particella 105 subalterno 7..
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/01/2025 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 12192/11025 di repertorio, iscritta il 13/01/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 1107/145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipoteca a ruolo.
Importo ipoteca: € 417.379,05.
Importo capitale: € 834.758,10.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2 - Immobile n. 2 Foglio 1089 particella 105 subalterno 8 e Immobile n. 3 Foglio 1089 particella 105 subalterno 7. .
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/01/2017 a firma di Tribunale di TORINO - Ufficiale Giudiziario ai nn. 2/2017 di repertorio, trascritta il 07/02/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 4562/3192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale di TORINO.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 9 Foglio 22 particella 319 subalterno 7 e Immobile n. 10 Foglio 22 particella 319 subalterno 8..
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate non dispone di regolamento di condominio nè di regolamento di rapporti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 11/07/2010), registrato il 08/07/2011 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 474/9990/11, trascritto il 15/03/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8139/6048.
Successione in morte del padre Paolo S.. Accettazione tacita dell'eredità per atto giudiziario del 09.01.2018 n. 20275 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 19.03.2018 ai n.ri 10659/7705. Unità in Via Martina n. 31 Torino.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 22/03/2012), registrato il 21/03/2013 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 280/9990/13, trascritto il 17/03/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8502/5931.
Successione in morte della madre Angela G. Accettazione dell'eredità per atto giudiziario del 09.01.2018 al n. 173 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 01.06.2018 ai n.ri 22006/15758. Unità in Via Martina n. 31 Torino.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà, in forza di Ordinanza di divisione del progetto di divisione (dal 23/11/2022), con atto stipulato il 28/11/2022 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 16240/2018 di repertorio, trascritto il 19/02/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 6470/4903.
Con tale Ordinanza di divisione, l'esecutato diventa pieno proprietario delle unità in Via Martina n. 31 Torino.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà, in forza di Atto di donazione (dal 10/04/1981 fino al 11/07/2010), con atto stipulato il 10/04/1981 a firma di Notaio Melchiorre Olivero ai nn. 30495/13247 di repertorio, registrato il 16/04/1981 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 19119, trascritto il 15/04/1981 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 10560/7974.
Provenienza dal padre Antonio S. dell'originaria consistenza dell'immobile in Via Giovanni Martina n. 31 in maggior corpo al Foglio 22 particella 319 sub 1.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà, in forza di Atto di donazione (dal 15/04/1981 fino al 11/07/2010), con atto stipulato il 15/04/1981 a firma di Notaio Melchiorre Olivero ai nn. 30527/13257 di repertorio, registrato il 27/04/1981 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 20577, trascritto il 22/04/1981 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 11115/8409.
Provenienza dal padre Antonio S. dell'originaria consistenza dell'immobile in Via Giovanni Martina n. 31 in maggior corpo al Foglio 22 particella 319 sub 1.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 11/07/2010 fino al 28/11/2022), registrato il 08/07/2011 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 474/9990/11, trascritto il 15/03/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8139/6048.
Successione in morte del padre Paolo S. Unità in Via Martina n. 31

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 11/07/2010 fino al 22/03/2012), registrato il 08/07/2011 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 474/9990/11, trascritto il 15/03/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8139/6048.
Successione in morte del marito Paolo S. - Unità in Via Martina n. 31 Torino.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 11/07/2010 fino al 28/11/2022), registrato il 08/07/2011 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 474/9990/11, trascritto il 15/03/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8139/6048.
Successione in morte del padre Paolo S. - Unità in Via Martina n. 31 Torino.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 22/03/2012 fino al 28/11/2022), registrato il 21/03/2013 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 280/9990/13, trascritto il 17/03/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8502/5931.
Successione in morte della madre Angela G. - Unità in Via Martina n. 31 Torino.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'edificio non risulta essere stata rilasciata l'abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trasformazione del piano primo con chiusura travata **N. 1399**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/01/1959 con il n. 5008 di protocollo, rilasciata il 14/05/1959 con il n. 1399 di protocollo.
Indirizzo originario Strada della Magra n.c. 90 (attualmente Via Giovanni Martina n.c. 31). Edificio costruito nei primi decenni del 1900. Non sono state reperite pratiche relative all'edificazione.

Licenza Edilizia **N. 1919**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di B.F. ripostiglio, presentata il 25/09/1959 con il n. 30164 di protocollo, rilasciata il 31/08/1960 con il n. 1919 di protocollo.
Indirizzo originario Strada della Magra n.c. 90 (attualmente Via Giovanni Martina n.c. 31).

Licenza Edilizia **N. 585**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/02/1970 con il n. 110024 di protocollo, rilasciata il 05/06/1970 con il n. 585 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a modifiche interne.
Indirizzo originario Strada della Magra n.c. 90 (attualmente Via Giovanni Martina n.c. 31).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995 e successive modifiche e integrazioni., l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 - Residenza R9 - Indice di edificabilità fondiario 0.6 mq/mq.
Norme tecniche di attuazione ed indici:
I tipi di intervento consentiti sono:

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

- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia

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)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si sono rilevate modifiche interne con la creazione di bagni, vani, tramezzi ed aperture e di modiche esterne sia verso il prospetto sul cortile e sia verso il prospetto a confine con la particella 104. Le modifiche esterne riguardano la formazione di aperture finestrate o allargamento aperture esistenti. (normativa di riferimento: Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed in particolare l'Art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002 che ha sostituito l'Art. 13 della L. 47 del 28.02.1985.)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tributi, sanzioni, diritti di segreteria ed onorario del professionista - importo indicativo: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120.
Previo rilievo nel dettaglio da eseguirsi da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, valutato il rispetto delle distanze legali e fatti salvi i diritti di terzi, potrà procedersi alla regolarizzazione edilizia. Si sottolinea che i costi indicati sono presunti e suscettibili di variazioni per diversi calcoli da parte dei PP.UU.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aperture e chiusure verso l'esterno, diversa distribuzione interna e formazione di bagno (a piano terreno). La toponomastica in visura riporta ancora l'indirizzo "Strada della Magra n. 90". Andrà variato in Via Giovanni Martina n. 31. (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010))
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tributo e onorario del professionista: €.1.000,00

.
E' opportuno procedere alla regolarizzazione catastale solo a seguito della presentazione della pratica edilizia in sanatoria e del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA GIOVANNI MARTINA 31, QUARTIERE BARCA-BERTOLLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Giovanni Martina 31, quartiere Barca-Bertolla, della superficie commerciale di **66,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
In **Comune di Torino (TO) – Via Giovanni Martina n.c. 31** (già Strada della Magra n.c. 90), nel fabbricato, edificato in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1089 particella 105 – ente urbano della superficie di mq. 667:

Alloggio al piano terreno (1° F.T.) composto da ingresso su soggiorno, tinello con zona cottura e bagno oltre ad accessorio locale ripostiglio (ex w.c.) esterno, accessibile da area comune.

Non è presente per l'edificio Regolamento di Condominio o di rapporti tra le proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. media m. 2,82.Identificazione catastale:

- foglio 1089 particella 105 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Strada della Magra n. 90, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: ALLOGGIO: pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune, area comune ad uso esclusivo ed area comune. RIPOSTIGLIO ex wc: area comune ad uso esclusivo, area comune e muro perimetrale dello stesso alloggio sub 8.
  Nella toponomastica risulta ancora indicato “Strada della Magra n. 90” anziché l’attuale denominazione “Via Giovanni Martina n. 31”. Nel passaggio storico precedente l'unità era censita al Foglio 22 particella 319 subalterno 8.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: al di sotto della media
panoramicità: al di sotto della media

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte in data 13.11.2025 hanno consentito di escludere che l'unità pignorata sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.).

****

L'alloggio sub 8 è posto sulla sinistra rispetto all'accesso dal pianerottolo del piano terreno. Si compone di soggiorno, tinello con zona cottura e bagno con accesso all'area comune antistante l'edificio. E' opportuno premettere

che la zona notte è stata ricavata nell'alloggio al piano primo soprastante sub 7. Gli alloggi sub 8 e sub 7 non sono collegati direttamente ma, solo mediante scala comune interna all'edificio.

Entrambe le unità usufruiscono dei medesimi impianti: riscaldamento, idraulico, elettrico.

L'alloggio sub 8 è pavimentato in piastrelloni di gres porcellanato posati con soluzione di continuità. I serramenti esterni sono in legno e vetri doppi con ante in legno.

Il bagno è dotato di apertura finestrata. E' pavimentato e rivestito a parete (sino a metà altezza) in piastrelle di ceramica effetto mosaico. Dispone di apparecchi igienico sanitari moderni: vaso a sedile, lavandino in vetro incassato in top, bidet e doccia. E' presente termoarredo-scaldasalviette.

Accessorio all'alloggio sub 8 vi è un ripostiglio esterno (ex wc), accessibile dall'area esterna comune assegnata in uso esclusivo allo stesso alloggio sub 8, all'interno del quale vi è installata la caldaia per la produzione autonoma del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria degli alloggio sub 8 e sub 7, oltre ad attacchi per la lavatrice.

L'alloggio risulta essere stato ristrutturato rispetto allo stato originario; tuttavia, al momento del sopralluogo era in stato di abbandono e degrado, ben visibile dalle fotografie allegate.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti, della rappresentazione dello stato dei luoghi rilevato e delle fotografie in jpeg dal ***Lotto 2 dalla 1 alla 20***.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente, sono situate nella microzona n. 40 "Barca-Bertolla" così denominata dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino. E' un ambito urbano di carattere ambientale con insediamenti legati alla trama insediativa di impianto rurale e alla fase proto industriale del territorio e che conserva talvolta gli antichi caratteri di nucleo produttivo di pianura. E' caratterizzato fortemente dalla presenza dell'asse stradale di collegamento Barca – Comune di San Mauro e da una elevata connessione col verde e con la sponda fluviale alla confluenza Po / Stura (Isolone di Bertolla). Le principali vie sono: strada San Mauro, strada di Settimo, via Puglia, strada Comunale del Cascinotto, via Lungo Stura Lazio, strada Comunale di Bertolla.



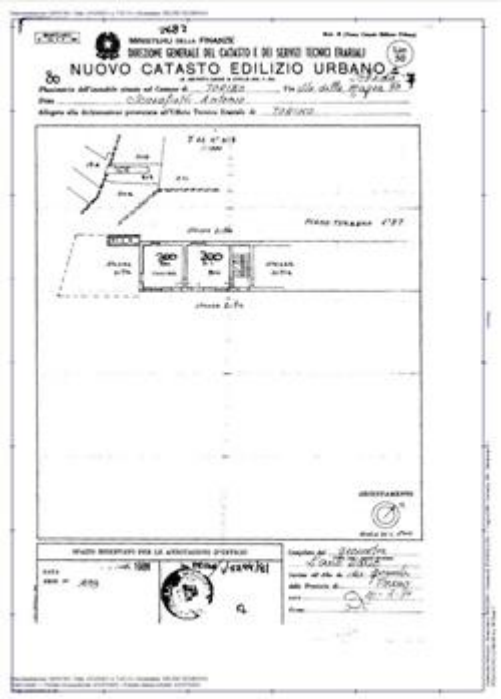


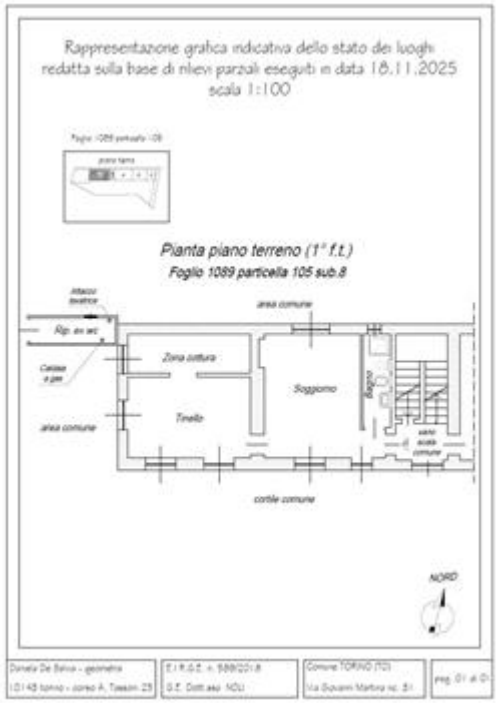

CONSISTENZA:

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	65,38	x	100 %	=	65,38
Ripostiglio esterno	3,52	x	25 %	=	0,88
Totale:	**68,90**				**66,26**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "disto™D5".

Agli effetti valutativi si procede applicando stima sinteticha a corpo, desunta da indagini di mercato nella zona per beni simili, tenendo conto il più possibile di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Stato di degrado interno		-8.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.000,00**

BENI IN TORINO VIA GIOVANNI MARTINA 31, QUARTIERE BARCA-BERTOLLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TORINO Via Giovanni Martina 31, quartiere Barca-Bertolla, della superficie commerciale di **68,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
In Comune di Torino (TO) – Via Giovanni Martina n.c. 31 (già Strada della Magra n.c. 90), nel fabbricato, edificato in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1089 particella 105 – ente urbano della superficie di mq. 667:

Alloggio al piano primo (2° F.T.) composto da ingresso, due camere e bagno con affaccio su ballatoio comune.

Non è presente per l'edificio Regolamento di Condominio o di rapporti tra le proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 1089 particella 105 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Strada della Magra n. 90 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: pianerottolo e vano scala comuni, tratto di ballatoio comune in uso ai sub 6 e 7, tratto di ballatoio comune ad uso esclusivo al sub 7, vuoto su area comune.
  Nella toponomastica risulta ancora indicato “Strada della Magra n. 90” anziché l’attuale denominazione “Via Giovanni Martina n. 31”. Inoltre il piano 2 indicato in visura è errato in quanto è di fatto il piano 1. Nella toponomastica risulta ancora indicato “Strada della Magra n. 90” anziché l’attuale denominazione “Via Giovanni Martina n. 31”. Nel passaggio storico precedente l'unità era censita al Foglio 22 particella 319 subalterno 7.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: al di sotto della media

panoramicità:

livello di piano: al di sotto della media

stato di manutenzione: al di sotto della media

luminosità: al di sotto della media

qualità degli impianti: al di sotto della media

qualità dei servizi: al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte in data 13.11.2025 hanno consentito di escludere che l'unità pignorata sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.).

***

L'alloggio sub 7 è posto al piano primo: il portoncino è sulla destra rispetto al senso di arrivo della scala comune. Si compone di ingresso, due camere e bagno con accesso al tratto di ballatoio comune assegnato in uso esclusivo. Come già indicato nella descrizione dell'alloggio sub 8, tale alloggio è utilizzato come zona notte. Non dispone infatti della cucina. La zona giorno è stata ricavata unicamente nell'alloggio al piano terreno sub 8. Gli alloggi sub 7 e sub 8 non sono collegati direttamente ma, solo mediante scala comune interna all'edificio.

Sia il sub 7 che il sub 8 usufruiscono dei medesimi impianti: riscaldamento, idraulico, elettrico. L'alloggio sub 8 è pavimentato in piastrelloni di gres porcellanato di forma rettangolare posati con soluzione di continuità. I serramenti esterni sono in legno e vetri doppi con ante in legno.Il bagno è dotato di apertura finestrata. E' pavimentato e rivestito a parete (sino a quasi tutta altezza) in piastrelle di ceramica di tonalità azzurra. Dispone di apparecchi igienico sanitari moderni: vaso a sedile, lavandino, bidet e vasca. Il riscaldamento è comune con l'alloggio sub 8 e la caldaia è all'interno del ripostiglio esterno dell'alloggio sub 8. L'alloggio è in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, seppur in stato di abbandono, rilevato nel corso del sopralluogo.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti, della rappresentazione dello stato dei luoghi rilevato e delle fotografie in jpeg dal ***Lotto 2 dalla 1 alla 20***.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente, sono situate nella microzona n. 40 "Barca-Bertolla" così denominata dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino. E' un ambito urbano di carattere ambientale con insediamenti legati alla trama insediativa di impianto rurale e alla fase proto industriale del territorio e che conserva talvolta gli antichi caratteri di nucleo produttivo di pianura. E' caratterizzato fortemente dalla presenza dell'asse stradale di collegamento Barca – Comune di San Mauro e da una elevata connessione col verde e con la sponda fluviale alla confluenza Po / Stura (Isolone di Bertolla). Le principali vie sono: strada San Mauro, strada di Settimo, via Puglia, strada Comunale del Cascinotto, via Lungo Stura Lazio, strada Comunale di Bertolla.









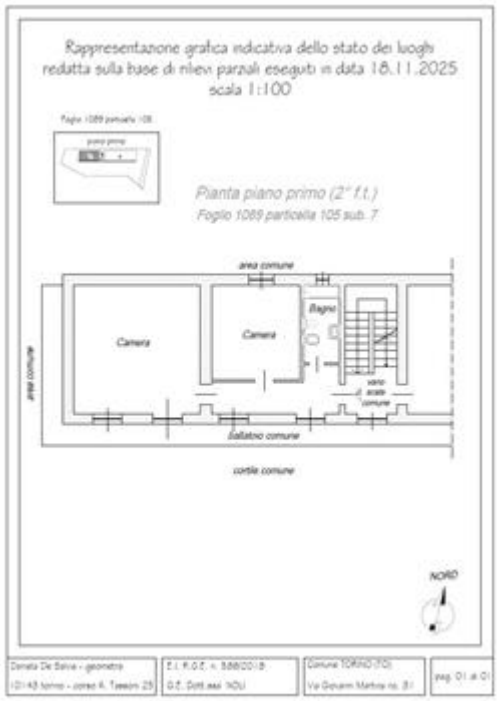
CONSISTENZA:

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	68,04	x	100 %	=	68,04
Totale:	**68,04**				**68,04**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "disto™D5".

Agli effetti valutativi si procede applicando stima sinteticha a corpo, desunta da indagini di mercato nella zona per beni simili, tenendo conto il più possibile di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **42.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Stato di degrado interno		-2.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.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	66,26	0,00	32.000,00	32.000,00
B	appartamento	68,04	0,00	39.900,00	39.900,00
				71.900,00 €	**71.900,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 6.490,00**

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: **€. 410,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 589/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via dei Pioppi 26, quartiere Falchera, della superficie commerciale di **82,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare è compresa nel **"Quartiere Falchera" in Comune di Torino (TO) – Via dei Pioppi n.c. 22-24-26-28** nello stabile edificato a tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1024 particella 135 della superficie catastale di mq. 2.660.

Più precisamente, con accesso dalla scala condominiale al **n.c. 26 (già scala "O")**, priva di ascensore:

- **Alloggio al piano primo (2° F.T.)** composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone verandato con accessoria cantina al piano seminterrato.

Alloggio e cantina sono indicati entrambi con il **n. 3 (tre)** sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto a rogito Notaio Ioli del 28.09.1981 Rep. n. 10528/1870 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 12.10.1981 al n. 42030.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m. 2,80.Identificazione catastale:

- foglio 1024 particella 135 sub. 74 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via dei Pioppi n. 26, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: ALLOGGIO: area comune, alloggio n. 4, vano scala, Via dei Pioppi ed alloggio n. 4 avente accesso dalla scala "P". CANTINA: cantina n. 4, corridoio comune e cantina n. 2.
  Nel passaggio storico precedente l'unità era censita al Foglio 11 particella 90 subalterno 74.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**82,97 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.941,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 64.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**19/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'alloggio è occupato dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** nata a Torino (TO) l'08.04.1968 – C.F. *** DATO OSCURATO *** e dal proprio nucleo familiare. L'occupazione deriva dalla Sentenza di Separazione n. 3034/05 dell'08.04.2005 depositata in data 03.05.2005 emessa dal Collegio composto dal Presidente Dott. Marina Ponzetto e dai Giudici Dott.ssa M. Francesca Christillin e Dott. Alessandro Scialabba del Tribunale Ordinario di Torino – Sezione VII Civile. Con tale sentenza il Collegio tra l'altro "Assegna – su accordo delle parti – alla sig. PISCITELLO l'abitazione di Torino via dei Pioppi 26, piano 1"…omissis.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulla particella catastale in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

Si evidenzia che la cancellazione delle formalità (gravami) sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri, che debbono essere sostenuti dall'aggiudicatario, per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
- Imposta di bollo di € 59,00
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % dell'ammontare dell'ipoteca (codice 803).

Per l'annotazione della restrizione dell'ipoteca la base imponibile è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati (codice 819).

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

Solo sulla base del prezzo di aggiudicazione, il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri.

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 - Via dei Pioppi n.ri 22-24-26-28 in Torino, stipulata il 28/09/1981 a firma di Notaio IOLI ai nn. 10528/1870 di repertorio, registrata il 12/01/1981 a Ufficio del Registro

di Torino ai nn. 42030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di deposito Regolamento di Condominio.
Si richiama integralmente il Regolamento di Condominio allegato in copia alla presente.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/12/2014 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 1707/11014 di repertorio, iscritta il 05/12/2014 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 36684/5009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipoteca a ruolo.
Importo ipoteca: € 176.608,24.
Importo capitale: € 353.216,48.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1 - Immobile n. 5 Foglio 1024 particella 135 subalterno 74 .
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/04/2005 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 3034/2005 di repertorio, iscritta il 20/07/2015 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 23289/3266, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di separazione personale.
Importo ipoteca: € 200.000,00.
Importo capitale: € 200.000,00.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1 - Immobile n. 5 Foglio 1024 particella 135 subalterno 74.
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/10/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 3876/11016 di repertorio, iscritta il 18/10/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 39426/6305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipoteca a ruolo.
Importo ipoteca: € 402.882,30.
Importo capitale: € 805.764,60.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2 - Immobile n. 1 Foglio 1024 particella 135 subalterno 74. .
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/09/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 11731/11024 di repertorio, iscritta il 10/09/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 36327/5422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipoteca a ruolo.
Importo ipoteca: € 65.069,44.
Importo capitale: € 130.138,88.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2 - Immobile n. 1 Foglio 1024 particella 135 subalterno 74..
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/01/2025 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 12192/11025 di repertorio, iscritta il 13/01/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 1107/145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipoteca a ruolo.
Importo ipoteca: € 417.379,05.
Importo capitale: € 834.758,10.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2 - Immobile n. 1 Foglio 1024 particella 135 subalterno 74. .
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/01/2017 a firma di Tribunale di TORINO - Ufficiale Giudiziario ai nn. 2/2017 di repertorio, trascritta il 07/02/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 4562/3192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale di TORINO.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 5 Foglio 1024 particella 135 subalterno 74..
Dovrà procedersi alla cancellazione limitata della formalità, in quanto sono compresi nella formalità diversi immobili non oggetto della procedura.

pignoramento, stipulata il 05/05/2018 a firma di Tribunale di TORINO - Ufficiale Giudiziario ai nn. 9583/2018 di repertorio, trascritta il 11/06/2018 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 23537/16813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale di TORINO.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Foglio 1024 particella 135 subalterno 74.
Dovrà procedersi alla cancellazione totale della fomalità.

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:	**€. 2.109,69**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 8.393,56**

Ulteriori avvertenze:

La gestione dell’amministrazione dello stabile è affidata allo " *** DATO OSCURATO *** " (Corso *** DATO OSCURATO *** n. *** DATO OSCURATO *** - 10126 TORINO - tel. 011. *** DATO OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** @gmail.com).

In data 06.11.2025 la scrivente inviava comunicazione via e-mail all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione.

L’Amministratore con risposta via e-mail del 10.11.2025 inviava alla scrivente copia del regolamento dei condominio e copia dei prospetti di gestione ordinaria e riscaldamento gestioni dal 2022-2023 all'attualità.

Al fine di indicare le "spese fisse" di gestione per l'unità in oggetto, si sono presi in esame i prospetti

della gestione ordinaria esercizio 01.06.2024-31.05.2025 e della gestione riscaldamento esercizio 2024/2025.

SPESE DI ESERCIZIO:

- spese generali = € 435,60
- spesa AEM = € 85,80
- debitri pregressi Orlando = € 206,93
- spese pulizie = € 127,03
- spese acqua =294,00
- spese scala = € 26,81

per un totale di € 1.176,17

SPESE RISCALDAMENTO:

- Spese generali = € 89,26
- Debiti pregressi Orlando = € 119,95
- Quota fissa 20% = € 193,12
- Quota a consumo 80% = € 501,43
- Spesa lettura ripartitori (n. 5) = € 29,76

per un totale di € 933,52

Dall'esame del carteggio è risultato che la proprietà pignorata è in debito con il condominio di Via dei Pioppi n.ri 2/28 in Torino per le seguenti somme così ripartite:

SPESE DI ESERCIZIO A DEBITO:

- Gestioni ante 2023/2024 = € 4.083,15
- **Gestione 01.06.2023-31.05.2024 = € 1.824,46**
- **Gesione 01.06.2024-31.05.2025 = € 1.176,17**

SPESE DI RISCALDAMENTO A DEBITO:

- **Gestione 2023/2024 = € 376,26**
- **Gestione 2024/2025 = € 933,52**

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile ***"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"***. Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. Gli importi a debito relativi agli ultimi due anni delle gestioni di esercizio e di riscaldamento pari al totale di **€ 4.310,41** è pertanto da intendersi indicativo.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell'unità immobiliare pignorata, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 11/07/2010), registrato il 08/07/2011 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 474/9990/11, trascritto il 15/03/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8139/6048.

Successione in morte del padre Paolo S.. Accettazione tacita dell'eredità per atto giudiziario del

09.01.2018 n. 20275 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 19.03.2018 ai n.ri 10659/7705. Alloggio in Torino - Via dei Pioppi n. 26

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 22/03/2012), registrato il 21/03/2013 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 280/9990/13, trascritto il 17/03/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8502/5931.
Successione in morte della madre Angela G. Accettazione dell'eredità per atto giudiziario del 09.01.2018 al n. 173 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 01.06.2018 ai n.ri 22006/15758. Alloggio in Torino - Via dei Pioppi n. 26.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà, in forza di Ordinanza di divisione del progetto di divisione (dal 23/11/2022), con atto stipulato il 28/11/2022 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 16240/2018 di repertorio, trascritto il 19/02/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 6470/4903.
Con tale Ordinanza di divisione, l'esecutato diventa pieno proprietario dell'unità in Torino - Via dei Pioppi n. 26,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà (dal 31/03/1982 fino al 11/04/2001), con atto stipulato il 31/03/1982 a firma di Notaio Paolo BERTANI ai nn. 49667/8417 di repertorio, trascritto il 20/04/1982 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 9297/6997.
Alloggio in Torino - Via dei Pioppi n. 26

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà (dal 11/04/2001 fino al 17/07/2003), con atto stipulato il 11/04/2001 a firma di Notaio Remo Bassetti ai nn. 19098/7331 di repertorio, registrato il 24/04/2001 a Agenzia delle Entrate di Torino ai nn. 1610, trascritto il 20/04/2001 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 15054/9468.
Alloggio in Torino - Via dei Pioppi n. 26

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà (dal 17/07/2003 fino al 11/07/2010), con atto stipulato il 17/07/2003 a firma di Notaio Caterina BIMA ai nn. 82781/13445 di repertorio, trascritto il 25/07/2003 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 37089/25123.
L'alloggio in Torino - Via dei Pioppi n. 26 è stato acquistato da Paolo S. in regime di comunione legale dei beni con la moglie Angela G.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà (dal 17/07/2003 fino al 22/03/2012), con atto stipulato il 17/07/2003 a firma di Notaio Caterina BIMA ai nn. 82781/13445 di repertorio, trascritto il 25/07/2003 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 37089/25123.
L'alloggio in Torino - Via dei Pioppi n. 26 è stato acquistato da Paolo S. in regime di comunione legale dei beni con la moglie Angela G.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 11/07/2010 fino al 28/11/2022), registrato il 08/07/2011 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 474/9990/11, trascritto il 15/03/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8139/6048.
Successione in morte del padre Paolo S. Alloggio in Torino - Via dei Pioppi n. 26

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 11/07/2010 fino al 22/03/2012), registrato il 08/07/2011 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 474/9990/11, trascritto il 15/03/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8139/6048.
Successione in morte del marito Paolo S. alloggio in Torino - Via dei Pioppi n. 26

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12 proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 22/03/2012 fino al 28/11/2022), registrato il 21/03/2013 a Agenzia delle Entrate di Chivasso ai nn. 280/9990/13, trascritto il 17/03/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8502/5931.
Successione in morte della madre Angela G. - Alloggio in Torino - Via dei Pioppi n. 26.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio **N. 494**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edificazione complesso edilizio, rilasciata il 24/07/1956 con il n. 494 di protocollo

Permesso di abitazione **N. 976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 22/10/1956 con il n. 976 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. 1063**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per la conservazione di veranda a chiusura di balcone, presentata il 04/02/1986 con il n. 5556 di protocollo, rilasciata il 20/03/1998 con il n. 1063 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995 e successive modifiche e integrazioni., l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 - Residenza R1 - Indice di edificabilità fondiario 0.6 mq/mq.
Norme tecniche di attuazione ed indici:
Edifici di valore documentario.

I tipi di intevento consentiti sono:

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

Variante geologica
Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazioneurbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 alP.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia:
ricade in:
- Parte Piana: Classe di stabilità I(P)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante il sopralluogo si è rilevata l'imprecisa rappresentazione grafica del balcone verandato sull'elaborato riferito alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1063/1998 che sulla planimetria catastale in atti dal 06.06.1986. Tale imprecisa rappresentazione è da ritenersi un errore materiale del professionista.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Assenza di tramezzo con porta (indicato in progetto) che consentiva la formazione di un disimpegno tra la cucina ed il bagno. 2) La finestra originaria del soggiorno è stata murata solo dall'interno. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**..
Occorrerà ricreare il disimpegno per il ripristino dei requisiti igienico-edilizi vigenti e ripristinare l'apertura finestrata nel soggiorno, per rispettare i requisiti aero-illuminanti determinati da progetto originario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: di fatto sussiste l'assenza di disimpegno tra la cucina ed il bagno ed il balcone verandato non è correttamente rappresentato. (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010))
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tributo e onorario del professionista: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA DEI PIOPPI 26, QUARTIERE FALCHERA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via dei Pioppi 26, quartiere Falchera, della superficie commerciale di **82,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare è compresa nel **"Quartiere Falchera" in Comune di Torino (TO) – Via dei Pioppi n.c. 22-24-26-28** nello stabile edificato a tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1024 particella 135 della superficie catastale di mq. 2.660.

Più precisamente, con accesso dalla scala condominiale al **n.c. 26 (già scala "O")**, priva di ascensore:

- **Alloggio al piano primo (2° F.T.)** composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone verandato con accessoria cantina al piano seminterrato.

Alloggio e cantina sono indicati entrambi con il **n. 3 (tre)** sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto a rogito Notaio Ioli del 28.09.1981 Rep. n. 10528/1870 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 12.10.1981 al n. 42030.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m. 2,80.Identificazione catastale:

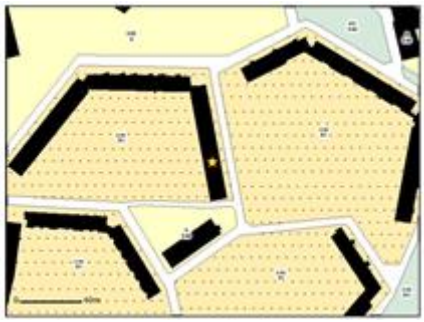
- foglio 1024 particella 135 sub. 74 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via dei Pioppi n. 26, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: ALLOGGIO: area comune, alloggio n. 4, vano scala, Via dei Pioppi ed alloggio n. 4 avente accesso dalla scala "P". CANTINA: cantina n. 4, corridoio comune e cantina n. 2.
  Nel passaggio storico precedente l'unità era censita al Foglio 11 particella 90 subalterno 74.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte in data 13.11.2025 hanno consentito di escludere che l'unità pignorata sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.).

***

L'edificio, comprendente le porzioni immobiliari oggetto della presente trattazione, si eleva a tre piani fuori terra e si compone di quattro scale. La scala al n.c. 26 di Via dei Pioppi non dispone di

ascensore condominiale. Entrando dal portoncino in legno, ci si immette in un piccolo pianerottolo dal quale frontalmente si diparte la scala; sulla destra vi è la porta con la scala che consente di accedere al piano cantinato. La scala è rifinita con pedata in pietra e parapetto in muratura. Giunti al piano primo, il portoncino dell'alloggio è posto sulla sinistra con l'indicazione soprastante della NUI (numero unità immobiliare) n. 3.

Il portoncino è in legno di tipo semplice con serratura di sicurezza interna a vista. Entrando ci si immette nell'ingresso che funge da disimpegno di tutti gli ambienti: sulla sinistra ed in senso orario si trovano la camera singola, la camera matrimoniale, la cucina con accesso diretto al bagno ed il soggiorno.Sia dalla cucina che dal soggiorno si accede al balcone verandato verso il cortile condominiale. Nella cucina non è più presente (rispetto allo stato progettuale) il tramezzo che consentiva di disimpegnare il bagno.Ingresso, camere e soggiorno sono pavimentati in piastrelloni di ceramica di tonalità chiara (panna con venature) posate con soluzione di continuità; la cucina ed il bagno sono pavimentati in parquet con tavole rettangolari verniciate dalla tonalità chiara. La cucina presenta pareti con fascia rifinita in piastrelle di ceramica di tonalità marrone. Sulla parete di destra vi è lavabo incassato in componente d'arredo e piano cottura con tutti gli attacchi e gli scarichi per gli elettrodomestici. Il balcone è pavimentato in piastrelle di gres da esterno e dispone di veranda con struttura in alluminio e vetri. Sulla parete è presente boiler a gas per la produzione autonoma dell'acqua calda sanitaria.Il bagno dispone di apertura finestrata verso il balcone verandato. E' dotato di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni: vaso a sedile con vaschetta esterna, lavandino incassato in componente d'arredo, bidet e piatto doccia con anta in vetro ed alluminio.

Le porte interne sono in legno con pannello centrale in vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetri semplici ed ante esterne in legno.

L'alloggio usufruisce dell'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale. Sui termosifoni collocati nei vari ambienti sono presenti valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.

L'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La cantina in proprietà corrisponde alla cantina effettivamente occupata.

Lo stabile è rifinito in muratura a vista con sole unità abitative.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale (in allegato), della rappresentazione dello stato dei luoghi (in allegato) e delle fotografie in jpeg ***Lotto 3 dalla n. 1 alla n. 20***.

L'unità immobiliare in oggetto è situata nella microzona **n. 38 "Corona Nord Ovest"** così denominata dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino. E' un ambito urbano di carattere periferico, dal tessuto edilizio eterogeneo, comprende vaste zone con forti presenze di edilizia residenziale pubblica (Vallette, Falchera) e con un tessuto discontinuo per attività insediate a carattere sia produttivo sia residenziale; in generale connotato da una bassa qualità edilizia ed ambientale. Le vie principali sono: via Paolo Veronese, via Ala di Stura, via Orbetello, via Reiss Romoli, via Sansovino, corso Cincinnato, corso Ferrara.



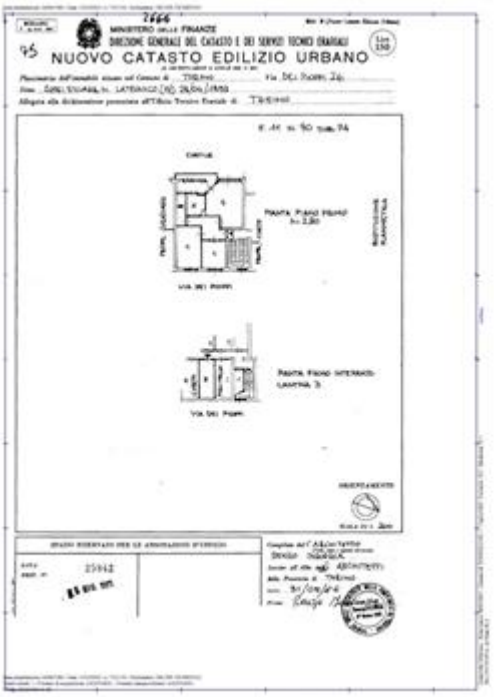


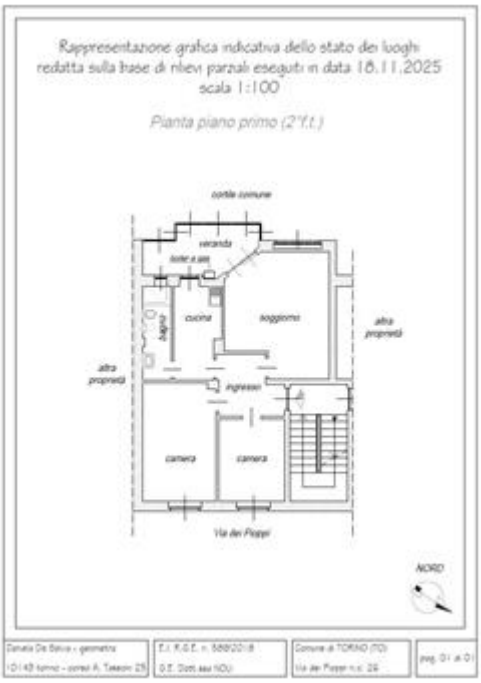

CONSISTENZA:

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 parte interna	74,42	x	100 %	=	74,42
Balcone verandato	8,79	x	70 %	=	6,15
Cantina	9,58	x	25 %	=	2,40
Totale:	**92,79**				**82,97**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Alloggio di 4 vani al piano rialzato

Indirizzo: Via degli Olmi 26, Falchera, Torino

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 957,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 61.200,00 pari a 861,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via dei Platani 4 - Falchera - Torino

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 973,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 65.700,00 pari a 876,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "disto™D5".

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato, condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. La media dei valori comparativi reperiti ha subito una riduzione percentuale in funzione del margine di sconto durante la trattativa di compravendita ed in considerazione delle caratteristiche in termini di distanza e/o condizioni manutentive degli immobili comparativi individuati migliori rispetto l'immobile valutato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	61.200,00	65.700,00
Consistenza	82,97	71,00	75,00
Data [mesi]	0	1,00	0,00
Prezzo unitario	-	957,75	973,33

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	861,97	861,97

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		61.200,00	65.700,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		10.317,80	6.869,92
Prezzo corretto		**71.517,80**	**72.569,92**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**72.043,86**
Divergenza:			1,45%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,97	x	868,31	=	**72.043,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.043,68**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.043,68**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.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	82,97	0,00	72.043,68	72.043,68
				72.043,68 €	**72.043,68 €**

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:	**€. 3.602,18**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.941,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:	**€. 3.397,07**
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:	**€. 544,42**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 64.000,00**

data 19/12/2025

il tecnico incaricato
Daniela De Salvia