TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

705/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr.ssa MArta BARSOTTI

CUSTODE:

IVG - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

dr, ing. Diego Paltanin

CF:PLTDGI65B17L219A
con studio in COLLEGNO (TO) VIA TORQUATO TASSO, 22/B
telefono: 00390110466840
email: paltanin@inrete.it
PEC: diego.paltanin@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 705/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO corso Grosseto 214, quartiere Circoscrizione 5 (Borgo Vittoria, Madonna di Campagna, Lucento, Vallette) già quartiere Madona di Campagna, della superficie commerciale di **53,23** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 3° (4° p.f.t.) con accesso dal vano scale comune, composto da una camera, soggiorno, cucinino, bagno, un balcone verandato lato cortile e un balcone lato strada, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con il numeroi "24" (l'alloggio) e con il numero "28" (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato in allegato all'atto a rogito del notaio Giovanni Battista Picco di Torino (TO) in data 08.05.1967, repertorio n. 33172/20686, registrato a Torino il 27.05.1967 al n. 13990.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° (4° p.f.t.), ha un'altezza interna di 2,82 m.Identificazione catastale:

- foglio 1077 particella 27 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 750,15 Euro, indirizzo catastale: corso Grosseto n. 214, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da foglio 35 particella 1674 subalterno 15 a seguito di variazione del 12/08/2014, pratica n. TO0276942, in atti dal 12/08/2014, prot. n. 210962.1/2014, eseguita per bonifica identificativo catastale
  Coerenze: per l'alloggio: corso Grosseto, alloggio n. 25, vano ascensore, vano scala, cortile, alloggio n. 23; per la cantina: cantina n. 29, corridoio comune, cantina n. 27, cabina ENEL.
  Lo scrivente segnala che la ditta catastale non riporta l'attuale situazione della proprietà in quanto non risulta ancora volturata la successione e l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario di [redacted]. L'identificativo catastale foglio 35 particella 1674 subalterno 15 sopra indicato risulta non avere subito ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 (piano terra a negozi e n. 8 a uso residenziale) piano fuori terra, 1 adibito a cantine e autorimesse piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

A.1 **cantina**, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero 28. Lo scrivente tecnico incaricato non ha potuto prendere visione del locale cantina per mancanza della chiave della porta di accesso al piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**53,23 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,70 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 77.772,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 72.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**23/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo scrivente estimatore segnala che, con riferimento al punto 10. del quesito peritale, NON sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) in quanto il fabbricato NON è stato edificato in regime di edilizia convenzionata.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/09/2005 a firma di notaio Sandro Crema di Cossato (BI) ai nn. 5091/2293 di repertorio, registrata il 04/10/2005 a Cossato (BI) ai nn. 16135, iscritta il 05/09/2025 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 38903/7054, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.
Importo ipoteca: 240.000,00 €.
Importo capitale: 120.000,00 €.
Durata ipoteca: 30 anni.
L'ipoteca è altresì iscritta contro [redacted], nato a Radauti (Romania -EE) il 15.09.1973, cod. fisc. [redacted]. L'ipoteca è iscritta in rinnovazione dell'ipoteca iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 44736/10376 in data 08/10/2005, già a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., con sede in Roma (RM), cod. fisc. 00651990582.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/10/2025 a firma di Corte d'Appello di Torino - UNEP ai nn. 23067 di repertorio, trascritta il 31/10/2025 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio,

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 47401/35539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento d'immobili.
Il pignoramento è trascritto per la somma di 70.985,28 € oltre spese e interessi.

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:	**€. 1.280,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 788,24**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.626,30**
Millesimi condominiali:	**14/1000 di**
Ulteriori avvertenze:	**comproprietà**

Le spese annue di gestione e le spese condominiali insolute sono riportate come comunicate dall'Amministratore di Condominio. Le spese straordinarie indicate, come comunicate dall'Amministratore di Condominio, si riferiscono a intervento sul lastrico solare. Si segnala inoltre che, come comunicato allo scrivente, le spese annue per il riscaldamento ammontano a 925,00 circa.
Regolamento di condominio degli "Stabili finitimi costituenti una unica unità fabbricativa sita in Torino, corso Grosseto 214-216-218e sito in Torino, Strada Settimo c.n. 71" depositato in allegato all'atto a rogito del notaio Giovanni Battista Picco di Torino (TO) in data 08.05.1967, repertorio n. 33172/20686, registrato a Torino il 27.05.1967 al n. 13990.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/09/2005 a firma di notaio Sandro Crema di Cossato (BI) ai nn. 5090/2292 di repertorio, registrato il 04/10/2005 a Biella (BI) ai nn. 1616, trascritto il 08/10/2005 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 44735/27541

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di accettazione di eredità con beneficio d'inventario (dal 04/08/2024), con atto stipulato il 06/11/2024 a firma di notaio Mirko Barbaro di Torino (TO) ai nn. 423/345 di repertorio, trascritto il 13/11/2024 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 45998/35671

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di accettazione di eredità con beneficio d'inventario (dal 04/08/2024), con atto stipulato il 06/11/2024 a firma di notaio Mirko Barbaro di Torino (TO) ai nn. 423/345 di repertorio, trascritto il 13/11/2024 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 45998/35671

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al

04/08/2024), con atto stipulato il 28/09/2005 a firma di notaio Sandro Crema di Cossato (BI) ai nn. 5090/2292 di repertorio, registrato il 04/10/2005 a Biella (BI) ai nn. 1616, trascritto il 08/10/2005 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 44735/27541

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 1959-1-40580** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio a otto piani fuori terra normali più uno parziale, presentata il 31/10/1959 con il n. 1959-1-40580 di protocollo, rilasciata il 27/11/1963 con il n. 2344 di protocollo, agibilità del 21/02/1968 con il n. 138 di protocollo

Licenza edilizia in variante alla licenza n. 2344 del 27.11.1963 **N. 1965-1-10203**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e di facciata di edificio, presentata il 11/06/1965 con il n. 1965-1-10203 di protocollo, rilasciata il 31/03/1966 con il n. 920 di protocollo, agibilità del 21/02/1968 con il n. 138 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista M2. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione; indice di edificabilità fondiaria IF = 1,00 m²/m².

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A) realizzazione di tramezzi (pareti interne) in assenza di titolo abilitativo; B) demolizione di tramezzi (pareti interne) in assenza di titolo abilitativo; C) assenza di tramezzo tra il locale soggiorno e il preesistente disimpegno; risulta pertanto assente un locale avente funzione e caratteristiche di antibagno; D) realizzazione di veranda sul balcone in assenza di titolo abilitattivo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per le difformità A) e B): presentazione di pratica edilizia per comunicazione di inizio lavori assevareta in sanatoria (CILA in sanatoria) ex art. 6-bis DPR 380/2001. Per la difformità C): ripristino del locale disimpegno avente funzione di antibagno mediante realizzazione di idoneo tramezzo interno di separazione tra il locale soggiorno e il locale disimpegno con relativa fornitura e posa di porta interna. Per al difformità D) presentazione di pratica edilizia condominiale di permesso di costruire o SCIA alternativa a permesso di costruire per "veranda tipo" ai sensi del DPR 380/2001; successiva presentazione di SCIA in sanatoria per regolarizzare la veranda esistente.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

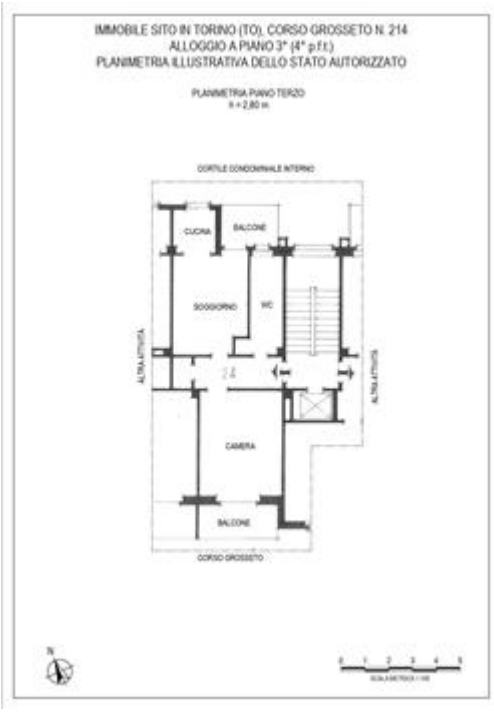
- Difformità A) e B): presentazione di pratica edilizia per comunicazione di inizio lavori assevareta in sanatoria (CILA in sanatoria) ex art. 6-bis DPR 380/2001.: €.2.500,00

- Difformità C): realizzazione di idoneo tramezzo interno di separazione tra il locale soggiorno e il locale disimpegno con relativa fornitura e posa di porta interna.: €.2.000,00
- Difformità D): presentazione di pratica edilizia condominiale per "veranda tipo" ai sensi del DPR 380/2001 e successiva presentazione di SCIA in sanatoria per regolarizzare la veranda esistente.: €.3.500,00

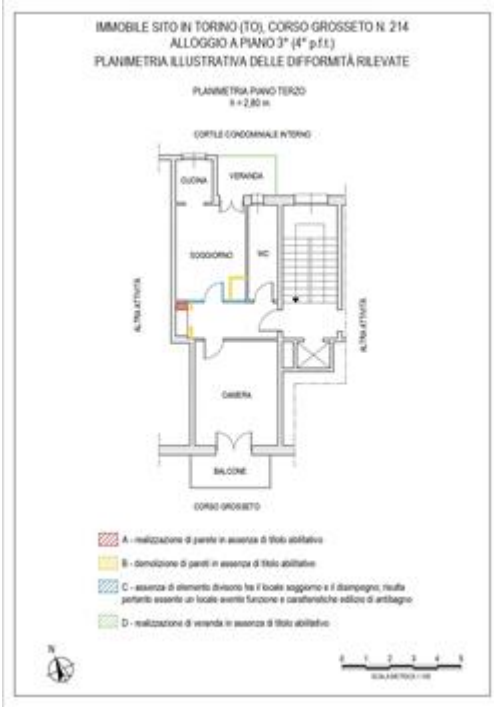
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



stato di fatto



stato autorizzato



difformità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità tra lo strato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale depositata. Difformità tra la ditta catastale registrata e la proprietà effettiva.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di planimetria catastale aggiornata previa regolarizzazione edilizia: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO CORSO GROSSETO 214, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 5 (BORGO VITTORIA, MADONNA DI CAMPAGNA, LUCENTO, VALLETTE) GIÀ QUARTIERE MADONA DI CAMPAGNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO corso Grosseto 214, quartiere Circoscrizione 5 (Borgo Vittoria, Madonna di Campagna, Lucento, Vallette) già quartiere Madona di Campagna, della superficie commerciale di **53,23** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 3° (4° p.f.t.) con accesso dal vano scale comune, composto da una camera, soggiorno, cucinino, bagno, un balcone verandato lato cortile e un balcone lato strada, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con il numeroi "24" (l'alloggio) e con il numero "28" (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato in allegato all'atto a rogito del notaio Giovanni Battista Picco di Torino (TO) in data 08.05.1967, repertorio n. 33172/20686, registrato a Torino il 27.05.1967 al n. 13990.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° (4° p.f.t.), ha un'altezza interna di 2,82 m.Identificazione catastale:

- foglio 1077 particella 27 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 750,15 Euro, indirizzo catastale: corso Grosseto n. 214, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da foglio 35 particella 1674 subalterno 15 a seguito di variazione del 12/08/2014, pratica n. TO0276942, in atti dal 12/08/2014, prot. n. 210962.1/2014, eseguita per bonifica identificativo catastale
  Coerenze: per l'alloggio: corso Grosseto, alloggio n. 25, vano ascensore, vano scala, cortile, alloggio n. 23; per la cantina: cantina n. 29, corridoio comune, cantina n. 27, cabina ENEL.

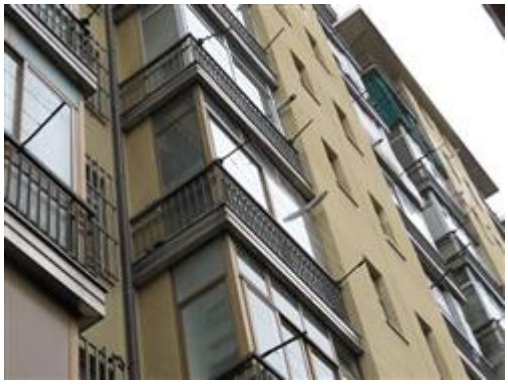
Lo scrivente segnala che la ditta catastale non riporta l'attuale situazione della proprietà in quanto non risulta ancora volturata la successione e l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario di [redacted]. L'identificativo catastale foglio 35 particella 1674 subalterno 15 sopra indicato risulta non avere subito ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 (piano terra a negozi e n. 8 a uso residenziale) piano fuori terra, 1 adibito a cantine e autorimesse piano interrato. Immobile costruito nel 1959.


facciata lato strada


facciata lato strada - dettaglio


facciata lato cortile


facciata lato cortile - dettaglio


androne


vano scale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Venaria Reale, Borgaro Torinese). Il traffico nella

zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

piscina	nella media
stadio	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2,80 km	nella media
ferrovia distante 150 m	nella media
autobus distante 100 m	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella 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:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in argomento è costituito da un edificio in linea a destinazione d'uso residenziale plurifamiliare sito in Torino, corso Grosseto n. 214-216-218, con affaccio in distacco da corso Grosseto, ed è composto da n. 3 scale condominiali; ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a nove piani fuori terra e un piano interrato adibitoi a cantine e autorimesse; il piano terra è destinato ad attività commerciali (negozi), i piani superiori sono a destinazione d'uso residenziale; l'edificio si articola su n. 3 scale condominiali, ciascuna dotata di impianto ascensore; sul retro del fabbricato è presente un'area condominiale scoperta adibita a cortile comune e area di manovra per l'accesso al basso fabbricato adibito ad autorimesse, pavimentata in battuto di cemento;
- struttura: struttura in elevazione a travi e pilastri in calcestruzzo armato, orizzontamenti a solaio piano in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni a cassa vuota, manto di copertura in tegole di laterizio;
- facciata lato strada: rivestita in piastrelle di klinker con fasce marcapiano tinteggiate, al piano terreno è rivestita con lastre di travertino; i balconi hanno soletta in latero-cemento e balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; i serramenti sono in legno con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in pvc;
- facciata lato cortile: intonacata e tinteggiata; i balconi hanno soletta in latero-cemento e balaustra in acciaio con motivo a bacchette verticali; numerosi balconi sono dotati di veranda in alluminio anodizzato e vetro; i serramenti sono in legno con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in pvc;
- ingresso e vano scale: l'ingresso avviene dalla pubblica via tramite un portoncinio pedonale in acciaio verniciato e vetro che dà accesso all'androne pavimentato in piastrelle di marmo pietra e con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; la parte inferiore delle pareti è rivestita con piastrelle di marmo; la scala ha gradini in marmo, pianerottoli in piastrelle di marmo,

balaustra in acciaio verniciato;

- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico e degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario, antenna TV); ogni scala è dotata di ascensore condominiale, l'edificio è inoltre dotato di impianto di riscaldamento centralizzato;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione.

L’alloggio in argomento è posto al piano 3° (4° p.f.t.) con accesso dal vano scale comune, composto da una camera, soggiorno, cucinino, bagno, un balcone verandato lato cortile e un balcone lato strada, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con il numeroi "24" (l'alloggio) e con il numero "28" (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato in allegato all'atto a rogito del notaio Giovanni Battista Picco di Torino (TO) in data 08.05.1967, repertorio n. 33172/20686, registrato a Torino il 27.05.1967 al n. 13990. L'alloggio presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: dal pianerotto del 3° piano tramite portoncino blindato rivestito in legno;
- soggiorno: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 35x35 cm; le pareti sono e il soffitto sono intonacati e tinteggiati; una porzione di soffitto, in prossimità dell'ingresso, è ribassata tramite controsoffitto con faretti ad incasso;
- cucinino: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 35x35 cm; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 fino all'altezza di 180 cm circa dal pavimento, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- camera da letto: pavimenti in parquet di legno a piastrelle 15x15 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- bagno: pavimento in piastrelle di ceramica 30x30 cm; pareti rivestite con mosaico di ceramica fino all’altezza di 150 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno in muratura rivestita con mosaico di ceramica;
- balcone lato strada: pavimento in piastrelle di gres ingelivo 15x7 cm; balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali;
- balcone lato cortile: pavimento in piastrelle di gres 25x25 cm; balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; è dotato di veranda fissa in alluminio anodizzato e vetri;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura cieca;
- serramenti esterni: in legno con vetro semplice, dotati di tapperelle avvolgibili in pvc;
- impianto di riscaldamento: centralizzato; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori in parrte a piastra in acciaio e in parte a colonne in acciaio, nel bagno è presente un termoarredo in tubi di acciaio verniciati; sono dotati di valvole di termoregolazione munite di testina termostatica e di contabilizzazione con ripartitori;
- acqua calda sanitaria: prodotta in modo autonomo per mezzo di scaldabagno murale a gas collocato nella veranda;
- impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, riscaldamento, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); è inoltre dotato di impianto di climatizzazione di tipo monosplit con unità esterna in veranda e unità interna a parete nel soggiorno; per tali impianti, di esecuzione relativamente recente, lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- cantina: è posta al piano interrato ed è identificata con il numero "28" nella planimetria del piano interrato allegata al regolamento di condominio; lo scrivente perito incaricato non ha potuto prendere visione del locale in quanto all'atto del sopralluogo non era disponibile la

chiave della porta di accesso al piano interrato;

- condizioni generali: l’alloggio si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione e/o ristrutturazione anche in relazione all'epoca di costruzione, caratterizzato da materiali di qualità buona e di posa relativamente recente.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 48,70 m² circa, quella del balcone con veranda lato cortile è di 4,50 m² circa, quella del balcone lato strada è di 4,60 m² circa, quella della cantina è di 3,50 m² circa (determinata sulla base delle planimetrie reperite, senza possibilità di verifica).
L'altezza interna dell'alloggio è di 2,82 m circa.
Al fine di fornire ulteriori e più complete informazioni in merito all'immobile in argomento, in allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:
1. documentazione catastale:

- estratto di mappa NCT
- planimetria catastale dell’immobile
- visure catastali attuali e storiche;

2. planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l’indicazione della collocazione dell’immobile
- planimetria catastale dell'unità immobilliare
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'alloggio
- planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate;

3. documentazione edilizia e urbanistica:

- estratto urbanistico
- planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate;
- copia delle pratiche edilizie reperite;

4. documentazione reperita presso l’Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- visure sommarie aggiornate;

5. copia atto di provenienza;
6. documentazione fotografica;
7. regolamento di condominio.



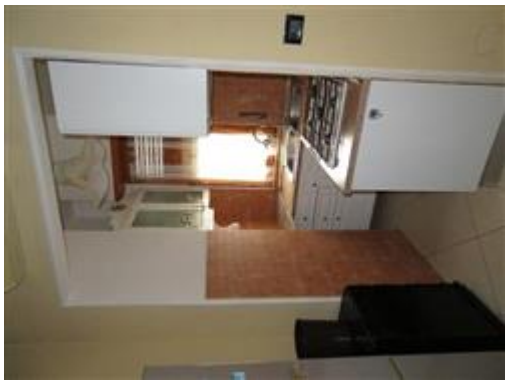
camera



soggiorno



bagno



cucinino



balcone lato strada



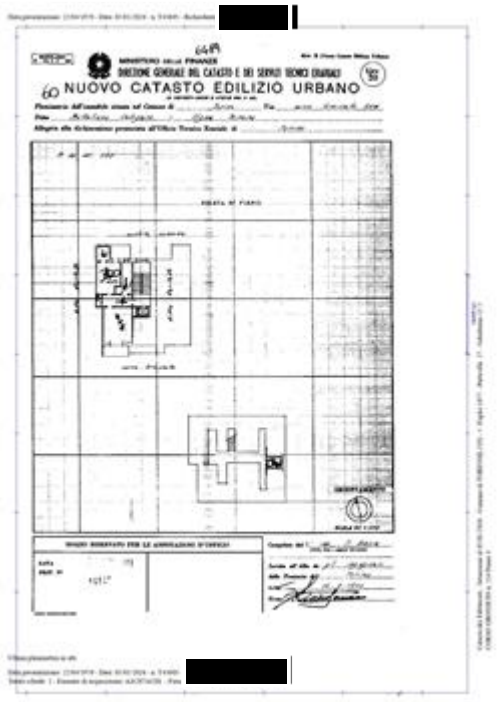
balcone lato cortile

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	48,70	x	100 %	=	48,70
balcone con veranda lato cortile	4,50	x	75 %	=	3,38
balcone lato strada	4,60	x	25 %	=	1,15
Totale:	**57,80**				**53,23**



planimetria catastale dell'unità immobiliare

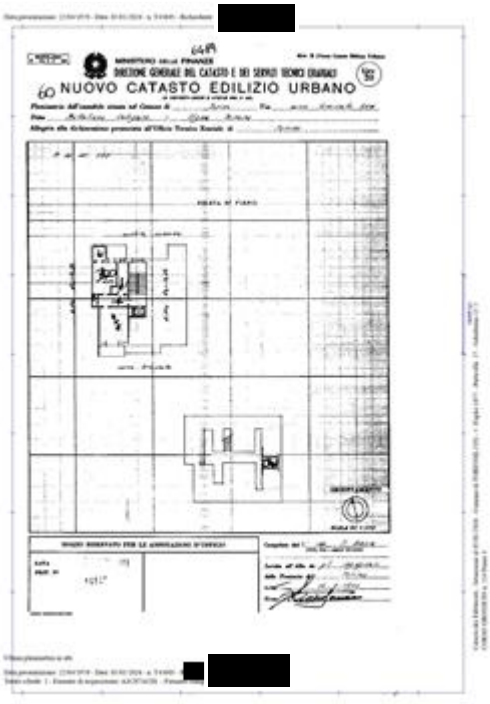


planimetria illustrativa dell'alloggio - stato di fatto

ACCESSORI:

cantina, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero 28. Lo scrivente tecnico incaricato non ha potuto prendere visione del locale cantina per mancanza della chiave della porta di accesso al piano interrato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale cantina	3,50	x	20 %	=	0,70
Totale:	**3,50**				**0,70**



planimetria catastale con individuazione cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.
La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero.
La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.
Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,22	x	1.600,00	=	**85.152,00**
Valore superficie accessori:	0,70	x	1.600,00	=	**1.120,00**
					86.272,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.272,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.272,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.
La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero.
La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.
Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

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, osservatori del mercato immobiliare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino, ed inoltre: sito web "Il Borsino Immobiliare", "Come si stima il valore degli immobili" - M. Tamborrino – Edizioni Il Sole 24 Ore; "Codice delle valutazioni immobiliari" – Ed. Tecnoborsa, 5A ed.; "Valutazione Immobiliare Standard" - M. Simonotti - Ed. Stimatrix.

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	53,22	0,70	86.272,00	86.272,00
				86.272,00 €	**86.272,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.772,00**

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:	**€. 3.888,60**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 600,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 1.626,30**
Arrotondamento del valore finale:	**€. -342,90**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 72.000,00**

data 23/07/2026

il tecnico incaricato
dr, ing. Diego Paltanin