



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1007/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

XX



DEBITORI:

YY

AA



GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Alonzo



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 09/06/2025



TECNICO INCARICATO:

**PATRIZIA ROSATI**

con studio in TORINO (TO) corso Cosenza 22  
telefono: 0115281686  
email: patriziarch.rosati@libero.it  
PEC: patrizia.rosati@architettitorinopec.it



# LOTTO 1

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

**A**

Fabbricato di civile abitazione in TORINO, via Canelli 95, della superficie commerciale complessiva di mq 81, di proprietà di YY e AA in seguito identificati come meglio specificato.

**Unità residenziale** al piano rialzato, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, bagno, un balcone e cantina.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - **Foglio: 1455 Particella: 53 Sub.: 2** categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, sup. tot 82 mq rendita € 537,12, indirizzo catastale: via Canelli 95 Piano T-S1.
- Intestato a YY nato a Torino il 17/12/1977 – c.f. .... proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
- Intestato a AA nata a Torino il 16/12/1974 / c.f. .... proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

Coerenze: via Canelli, scala condominiale, cortile comune, altra proprietà'.

**Cantina** al piano primo interrato, di mq 5,9 lordi, alle coerenze altra proprietà', corridoio comune, altra proprietà' e terrapieno su via Canelli.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

**PUNTO A**

Consistenza commerciale complessiva unità residenziale:	<b>81 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 128.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ <b>115.000,00</b>

Data della valutazione: **09/06/2025**

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

Il sopralluogo è avvenuto in data 19/03/2025 alla presenza del sig. YY, avvisato precedentemente dal custode Avv. Désirée Gaspari, che ha permesso l'accesso all'unità residenziale dichiarando di risiedervi. L'unità immobiliare è risultata in buono stato manutentivo.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue:

- per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria = totale € 294,00 cadauna
- per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca = € 35,00 tassa ipotecaria.

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 2 di 12

- per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

#### 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: *Nessuna.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 07/04/2006 a Torino1 ai nn. 17603/4206, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Martucci Pierangelo in Torino in data 22/03/2006 rep. 70821/23076 a favore BB con sede in Milano contro YY nato in Torino il 17/12/77 e AA nata in Torino il 16/12/74.

**Ipoteca concessione amministrativa/riscossione**, iscritta il 02/05/2024 a Torino1 ai nn. 17541/2433, a favore di CC, con sede in ..... contro YY nato in Torino il 17/12/77.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Trascrizione di **pignoramento** in data 08/01/2025 a Torino1 ai nn. 417/323 emesso dal Tribunale di Torino, a favore di XX con sede in ..... contro YY nato in Torino il 17/12/77 e AA nata in Torino il 16/12/74.

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa: € 1.150,00

Spese riscaldamento annue circa: € 800,00

Spese straordinarie 2024 deliberate: € 150,87

Situazione contabile YY/AA: spese ordinarie da saldare € 1.592,70

Spese riscaldamento da saldare € 734,01

Spese straordinarie da saldare € 150,87

Ulteriori avvertenze:

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore. Le spese condominiali risultano pagate.

Millesimi di Proprietà: 30

Mc di riscaldamento: 213

Vincoli condominiali: l'immobile è dotato di Regolamento di Condominio, con particolare attenzione all'art.7

Art. 7

R I S E R V E E S E R V I T U \*

I condomini avranno la facoltà:

- a) di compiere all'interno dei loro locali quelle modifiche che crederanno opportuno;
- b) di aprire vetrine e porte nelle facciate del cortile limitatamente al piano terreno come pure nella facciata verso via. Detta facoltà spetta naturalmente ai condomini del piano terreno rialzata purché non comprometta la stabilità dell'edificio e sotto la osservanza delle prescrizioni municipali e della regola d'arte.
- c) la metà cedibile ai terzi confinanti della proprietà dei muri di fabbricazione di cinta verso nord verso est e verso sud;
- d) infine si riserva la proprietà del canale nero da lei costruito per l'allestimento alla fognatura municipale, restando però a carico dei condomini tutte le spese per manutenzione, tasse, imposte ecc. correttivamente il diritto di uso.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati nel Comune di Torino (ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

YY – nato a Torino il 17/12/1977 – c.f. .... proprietà per la quota ½ e

AA – nata a Torino il 16/12/1974 – c.f. .... proprietà per la quota ½

in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Martucci Pierangelo di Torino stipulato in data 22/03/2006 repertorio n. 70820/23075, trascritto il 07/04/2006 a Torino 1 ai nn. 17602/10672, DD nata a Torino il 30/11/1936 c.f. .... per la quota di proprietà 1/1.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal 13/06/1979 fino al 22/03/2006 – DD nata a Torino il 30/11/1936 c.f. .... per la quota di proprietà 1/1 in forza di divisione rogante Billia Aldo rep. 77707/34920 registrato a Torino al n.31503 il 26/06/79 e trascritto il 10/07/79 a Torino 1 ai n. 19483/16242 a seguito di successione legale

dal 23/11/1976 fino al 13/06/1979 – EE nata a San Damiano d'Asti (AT) il 14/06/1910 c.f. .... per la quota di proprietà 2/6, FF nata a San Damiano d'Asti (AT) il 03/01/1943 c.f. .... per la quota di proprietà 1/6, DD nata a Torino il 30/11/1936 c.f. .... per la quota di proprietà 1/6, GG nata a Torino il 04/12/1939 c.f. .... per la quota di proprietà 1/6, HH nata a San Damiano d'Asti (AT) il 03/01/1943 c.f. .... per la quota di proprietà 1/6, in forza di successione legale di KK nato a Bagnolo Piemonte il 19/11/1901 e deceduto a Torino il 23/11/76, voltura in atti di 28/08/1987.

PRIMO ATTO D'ACQUISTO ANTE VENTENNIO: compravendita a favore di KK fu Tommaso contro LL nata a Brindisi trascritto a Torino il 22/07/53 ai n. 13625/15608 rogito notaio Antonietti rep. 8572/4141 del 23/06/1953.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato realizzato con **Licenza Edilizia** 1952-1-20151 provvedimento n.2630 del 26/08/65.

L'unità residenziale oggetto di pignoramento è stata oggetto di manutenzione straordinaria con

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 4 di 12

DIA prot. 2006-9-2668 verificata positiva.

Il certificato di abitabilità prot. 1966-2-20217 è stato rilasciato con n. provv. 697 il 07/07/1971.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista M1 - Art.12 e Art.8 N.T.A. con indice di edificabilità fondiario pari a 1.35 - mq/mq.

Sono ammessi gli interventi edilizi specificati nell'Art. 4 delle N.T.A.(elenco allegato all'Estratto Urbanistico).

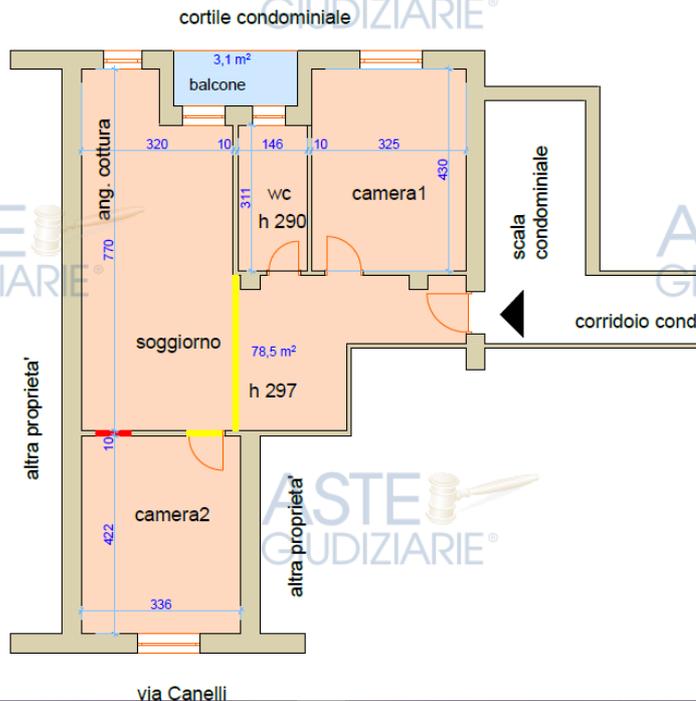
Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'immobile ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.*

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**DIFFORMITÀ:** dal raffronto con la descrizione della pratica edilizia DIA N. 2006-9-2668 risultano difformità interne nell'unità residenziale indicate con tratto giallo e rosso.



E' possibile sanare la criticità ma sarà necessario presentare presso il Comune di Torino una pratica edilizia in sanatoria (CILA ex art. 6bis Testo Unico Edilizia) con una spesa di:

- € 57,75 diritti di segreteria
- € 1.000,00 sanzione amministrativa
- € 2.000,00 onorario professionale

Tempi di presentazione 30 giorni.

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 5 di 12



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**DIFFORMITÀ:** dal raffronto con la planimetria catastale risultano difformità interne nell'unità residenziale.

E' possibile sanare la criticità ma sarà necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio un Modello Docfa per esatta rappresentazione grafica, con una spesa di:

- € 70,00 diritti di segreteria per unità residenziale
- € 70,00 diritti di segreteria per cantina
- € 600,00 onorario professionale

9 Tempi di presentazione 30 giorni.

## 9.1. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



## 9.2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



## 9.3. ESTRATTI DI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Estratta documentazione fotografica



Foto 1 via Canelli





Foto 2 soggiorno/cottura



foto 3 bagno



Foto 4 camera1



foto 5 camera2

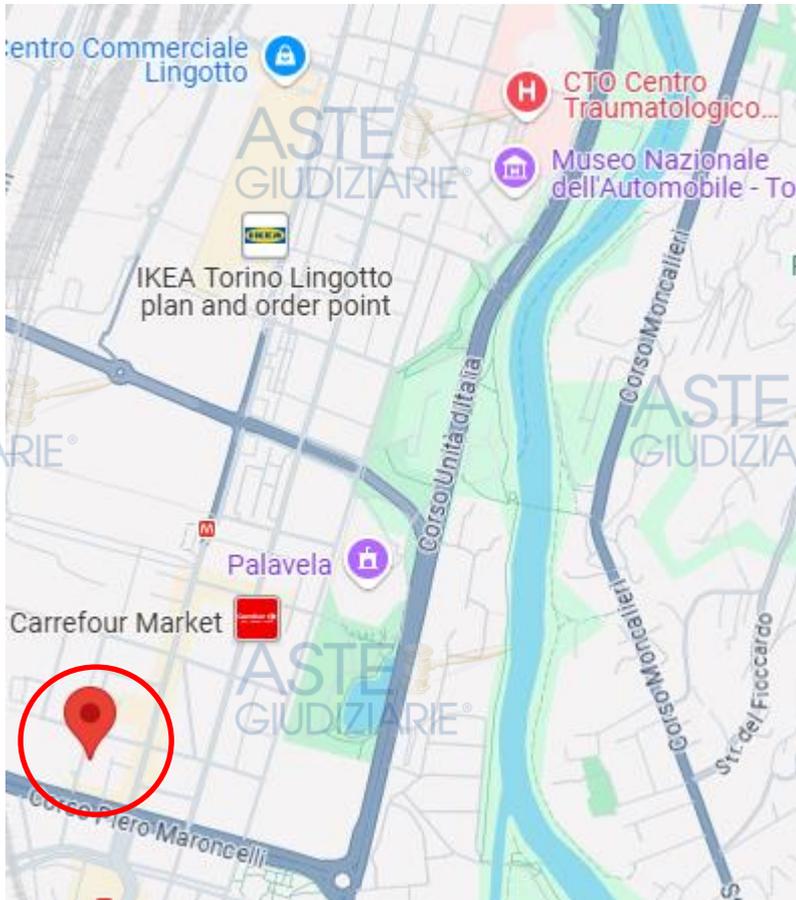
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in una zona periferica, nella Circoscrizione 8 di Torino, nel quartiere Nizza Millefonti.

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 7 di 12

La zona è ben servita dai mezzi pubblici, con le fermate della metropolitana e diverse linee di autobus che collegano il quartiere al centro urbano. Nelle vicinanze è presente il centro Lingotto, polo multifunzionale di Torino e il parco fluviale. L'immobile è anche nelle vicinanze della Città della Salute, CTO e Ospedale pediatrico.



individuazione immobile nel quartiere

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio si presenta in **discreto** stato di manutenzione: trattasi di edificio di abitazioni popolari costruito negli anni Cinquanta, realizzato con struttura in cemento armato portante e finiture tipiche dell'epoca di costruzione, con finitura esterna di facciata a pannelli intonacati verso il lato strada, intonacata verso il lato cortile. L'edificio si sviluppa su sei piani fuori terra oltre al piano interrato dove trovano ubicazione le cantine.

L'unità immobiliare ubicata al piano rialzato, si presenta in **buono** stato di manutenzione; è accessibile da scala condominiale, con ascensore. Si compone di corridoio, ampio soggiorno e angolo cottura, due camere, bagno, con balcone verso il lato cortile. Una cantina al piano interrato costituisce accessorio indiretto. Il bagno non ha il requisito della "visitabilità" (ex L.13/89 e s.m.i.) in quanto è sopraelevato di 6,5 cm.

Tra le caratteristiche costruttive e di finitura si annoverano:

- ascensore SI
- ingresso porta blindata
- serramenti esterni in PVC con doppi vetri
- serramenti interni in legno tamburato
- pavimenti piastrelle in gres porcellanato. La cucina dispone di fascia di rivestimento; il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica per circa 2 metri

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 8 di 12



- sanitari lavandino, bidet, wc, doccia in ceramica
- Riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche sui radiatori in ghisa
- acqua calda sanitaria AUTONOMO. Boiler a gas marca Vaillant modello Premium
- impianto elettrico nuovo, privo di certificazioni
- impianto gas, privo di certificazioni
- impianto citofonico SI'
- impianto antifurto SI, oltre a inferriate su lato cortile
- impianto di condizionamento SI

L'immobile è PRIVO di Attestato di Certificazione Energetica  
Accessori indiretti: CANTINA al piano interrato.

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*

n.	CONSISTENZA	%	mq	mq
1	Alloggio	100%	78,5	78,50
2	Balconi, terrazze e simili	30%	3,1	0,93
3	30% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - comunicanti	30%	0	0,00
	10% dei balconi e terrazze scoperti oltre mq 25 - comunicanti	10%	0	0,00
	15% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	15%	0	0,00
	5% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	5%	0	0,00
4	35% dei patii e porticati	35%	0	0,00
5	60% delle verande	60%	0	0,00
6	10% area scoperta pertinenziale cortile (sup. 1)	10%	0	0,00
	2% area scoperta pertinenziale cortile (oltre sup. 1)	2%	0	0,00
7	15% dei giardini di appartamento	15%	0	0,00
8	10% dei giardini di ville e villini (sup. 1)	10%	0	0,00
	2% dei giardini di ville e villini (oltre sup. 1)	2%	0	0,00
9	25% soffitte, cantine e simili - non comunicanti	25%	5,9	1,48
	50% soffitte, cantine e simili - comunicanti	50%	0	0,00
	<b>Totale</b>			<b>80,91</b>
	<b>Totale con arrotondamento</b>			<b>81,00</b>

Consistenza immobile arrotondata a **81 mq**.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 9 di 12



Tipo fonte: annuncio immobiliare Agenzia Luximm

Riferimento Annuncio: 67/25 - 04/06/2025

Indirizzo: via Testona 14

Superfici principali e secondarie: 80 mq

Piano: 2

Prezzo/Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 1.988 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare Tempocasa Mirafiori Sud Traiano

Riferimento Annuncio BENG.4 - 23/05/2025

Indirizzo: piazza Bengasi 4

Superfici principali e secondarie: 80 mq

Piano: 1

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.688 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - Agenzia delle Entrate secondo semestre 2024

Valore minimo abitazioni di tipo economico stato conservativo normale: 1.050,00 Euro/mq

Valore massimo: 1.600,00 Euro/mq

Note: Abitazioni di tipo economico – Periferica/NIZZA MILLEFONTI

BORSINO IMMOBILIARE- secondo semestre 2024

Valore minimo: 1.163,00 Euro/mq

Valore massimo: 1.818,00 Euro/mq

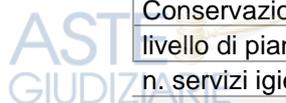
Note: Abitazioni in stabili di qualità media di zona



Tabella dei dati			
Caratteristiche	Soggetto di stima	Comparabile A	Comparabile B
Ubicazione – TORINO	via Canelli 95	via Testona 14	piazza Bengasi 4
Tipologia/destinazione	residenziale	residenziale	residenziale
Prezzo rilevato proposto	-	159.000,00 €	135.000,00 €
Tipologia di rilevamento del prezzo	-	mercato imm.	mercato imm.
sconto trattativa 10% (0-1)	0	1	1
Prezzo		159.000,00 €	135.000,00 €
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>		1.987,50 €	1.687,50 €
Tabella dei dati			
Caratteristiche	Soggetto di stima	Comparabile 1	Comparabile 2
Prezzo	-		
consistenza mq	80,90	80,00	80,00
data (mesi)	0,00	1,00	2,00
Prezzo unitario scontato	-	1.687,50 €	1.687,50 €
Conservazione (1-5)	3	5	4
livello di piano (n)	0	2	1
n. servizi igienici	1	2	1
Tabella dei prezzi marginali			
data (mesi)	0	0	0
prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.687,50 €	1.687,50 €
Conservazione		10.000,00 €	10.000,00 €

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 10 di 12



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

livello di piano	3.117,65 €	2.647,06 €
servizi igienici	0,00 €	0,00 €

**Tabella di valutazione**

Prezzo	159.000,00 €	135.000,00 €
Prezzo unitario	80,00 €	80,00 €
Conservazione	-20.000,00 €	-10.000,00 €
livello di piano	-6.235,29 €	-2.647,06 €
n. servizi igienici	0,00 €	0,00 €
<b>Prezzo corretto</b>	<b>132.844,71 €</b>	<b>122.432,94 €</b>
media pesata	90,00%	10,00%
<b>VALORE ARROTONDATO</b>		<b>132.000,00 €</b>
Divergenza	8,50%	< 10%

**Valore del corpo** **132.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi parag.8): 3.797,75 €

Arrotondamento 3.800,00 €

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto **128.200,00 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 128.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.200,00**

**Valore di mercato al mq:** **€. 1.584,00**

**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: **€. 12.820,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 294,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 86,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**QUESITO p.to 10) LEGGE DI BILANCIO**

L'immobile non rientra nelle fattispecie della legge 178/2020 art.1 commi 376, 377 e 378.



Torino, 09.06.25

**IL PERITO**  
arch. Patrizia Rosati

**ALLEGATI:**



1. Perizia privacy
2. Documentazione fotografica
3. Disegno rilievo
4. Visura catastale
5. Planimetria catastale
6. Estratto di mappa
7. Verifica contratti di locazione Ag. Delle Entrate
8. Atto compravendita
9. Verifica note ipocatastali
10. Estratto urbanistico
11. Regolamento di Condominio
12. Spese condominiali
13. Stralci autorizzazioni edilizie
14. Elenco cartellini edilizi

