

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
110/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

DI BENEDETTI

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE

Dott.ssa Simona Gambacorta

CUSTODI

Avv. Cristina Maria Volta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2025

creata con Tribù Office 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO

Andrea Remoto

CF:RMTNDR76D14H355N

con studio in AVIGLIANA (TO) VIA XX SETTEMBRE 60

telefono: 0116276220

fax: 0116276220

email: studio.andrearemoto@gmail.com

PEC: andrea.remoto@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 1 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TORINO via Gerdil 5, quartiere Borgo Aurora, della superficie commerciale di **20,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale monostanza ubicato al piano terzo (4° FT) all'interno di uno stabile in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, avente ingresso dalla manica interna in fondo al cortile, con vano wc privo di antibagno e privo di aerazione e illuminazione diretta, con diritto al locale latrina comune posto sul balcone.

Al piano sotterraneo è presente un locale cantina ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 (4 FT), ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1218 particella 47 sub. 55 (catasto fabbricati), partita 1339009, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GERDIL SIGISMONDO n. 5, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/04/2006 Pratica n. TO0154223 in atti dal 07/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 79348.37/2006)
- Coerenze: Vano scala, immobile F. 1218 n. 38, altro alloggio del piano, cortile condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

cantina, composto da un vano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 20,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,38 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 12.665,48 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 10.470,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 31/05/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto



di affitto tipo 4+4, stipulato il 28/04/2017, con scadenza il 30/06/2025, registrato il 20/07/2017 a Torino 1 ai nn. (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno.

pignoramento, stipulata il 06/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Torino ai nn. 2221/2025 di repertorio, trascritta il 21/02/2025 a Torino 1 ai nn. 6925/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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: | €. 2.135,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 6.503,00 |
| Millesimi condominiali: | 8 (Tabella originaria) |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Divieto di vendita della cantina separatamente dall'alloggio, fatto salvo che la vendita non avvenga a favore di un altro condomino della stessa casa.

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che i millesimi riportati si riferiscono alla tabella originaria. L'Amministratore di condominio ha fornito una nuova tabella dalla quale risulta che i millesimi di proprietà dell'immobile staggito risultano essere 11,16 (Colonna A - Millesimi generali) e 62,12 (Colonna B - Millesimi di scala)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con nota in data 23/05/2025 l'Agenzia delle Entrate precisa che la dichiarazione di successione numero 98, anno 2018, Volume 9990, citata nell'atto di rinuncia di eredità della signora I... a rogito Notaio Bonomo Repertorio 14185/10690 del 08/02/2024, non denunciava il passaggio di proprietà dell'immobile staggito, ma solo cespiti bancari. La denuncia di trasferimento dell'immobile è avvenuta "d'ufficio" a seguito di "accertamento per omessa dichiarazione di immobili".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto giudiziario - Accettazione di eredità con beneficio di inventario (dal 01/04/2015), con atto stipulato il 28/10/2016 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 10915/2016 di repertorio, trascritto il 03/11/2016 a Torino I ai nn. 41647/29411

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Rinuncia di eredità (dal 08/02/2024), con atto stipulato il 08/02/2024 a firma di Notaio Bonomo ai nn. 14185/10690 di repertorio, trascritto il 16/02/2024 a Torino I ai nn. 6533/5158.

Atto di rinuncia all'eredità di

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/1992 fino al 01/04/2015), con atto stipulato il 14/02/1992 a firma di Notaio Tomaselli ai nn. 243173/10774 di repertorio, trascritto il 10/03/1992 a Torino I ai nn. 9580/6451.

Nota di trascrizione variata in data 25/10/2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto giudiziario - Accettazione di eredità con beneficio di inventario (dal 01/04/2015 fino al 08/02/2024), con atto stipulato il 28/10/2016 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 10915/2016 di repertorio, trascritto il 03/11/2016 a Torino I ai nn. 41647/29411

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel corso dell'attività di ricerca non sono state reperite pratiche edilizie inerenti la costruzione dell'edificio, che risulta essere antecedente al 1928 anno in cui è stata presentata richiesta di allacciamento alla fognatura. Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia, lo scrivente si riferisce al fascicolo depositato agli atti da parte dell'ufficio Vigilanza Edilizia del comune di Torino, dal quale emerge che l'immobile non è regolare. L'ufficio Vigilanza Edilizia, con nota in data 22/05/2025 comunica che, a seguito del suddetto accertamento, non si sono succeduti ulteriori atti o attività da parte dell'ufficio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso N. 867, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Allaccio fognatura, presentata il 04/12/1928 con il n. 8200 di protocollo, rilasciata il 01/05/1929 con il n. 867 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Trattasi del permesso per l'allaccio dell'intero condominio alla fognatura comunale

Accertamento opere abusive N. 2020-4-22754, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione locale bagno e modifiche interne in assenza di permesso, presentata il 15/12/2020 con il n. 22754 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Trattasi di accertamento dell'ufficio vigilanza edilizia per opere abusive.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storico Ambientale
7 - Residenza R3 - Zona di categoria B. Norme tecniche di attuazione ed indici:
NUEA - Articolo 8 - Paragrafo 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile staggito risulta essere molto fatiscente. Il giorno del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti presenti: L'impianto elettrico, per quanto potuto accertare, risulta non a norma e in condizioni tali da non garantire la sicurezza degli occupanti, mentre l'impianto idraulico non è stato possibile verificarlo in quanto il lavandino e il WC risultavano inaccessibili.

Dagli atti risulta inoltre che l'immobile ha diritto di uso della latrina posta sul ballatoio, ma il giorno del sopralluogo tale locale non era accessibile in quanto il ballatoio stesso risulta interrotto da una grata chiusa a chiave; da una verifica visiva, non essendo possibile accedere direttamente, anche la porta di accesso al locale latrina risulta essere chiuso con lucchetto. L'Amministratore di condominio ha comunicato allo scrivente di non disporre le chiavi sia della grata di chiusura del ballatoio che del lucchetto del locale latrina.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di locale bagno, privo di locale antibagno, in assenza di permesso. Si rileva inoltre che il locale non presenta le dimensioni minime per essere considerato alloggio monostanza, e quindi abitabile. Anche l'altezza risulta essere inferiore ai minimi di legge. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione:
Non regolarizzabile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di locale bagno non denunciato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di variazione catastale: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto elettrico non a norma, presenza di fili volanti esterni giuntati con morsetti, prese elettriche prive di messa a terra, scatole di derivazione e

interruttori non incassati con fili nastrati non isolati. (normativa di riferimento: DM 37/2008)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico.

Non risulta possibile, allo stato attuale, quantificare il rifacimento dell'impianto elettrico.

BENI IN TORINO VIA GERDIL 5, QUARTIERE BORGO AURORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Gerdil 5, quartiere Borgo Aurora, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Locale monostanza ubicato al piano terzo (4° FT) all'interno di uno stabile in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, avente ingresso dalla manica interna in fondo al cortile, con vano wc privo di antibagno e privo di aerazione e illuminazione diretta, con diritto al locale latrina comune posto sul balcone.

Al piano sotterraneo è presente un locale cantina ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 (4 FT), ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1218 particella 47 sub. 55 (catasto fabbricati), partita 1339009, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GERDIL SIGISMONDO n. 5, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/04/2006 Pratica n. TO0154223 in atti dal 07/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 79348.37/2006)

Coerenze: Vano scala, immobile F. 1218 n. 38, altro alloggio del piano, cortile condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Torino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Torino.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde
centro sportivo

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt
tram distante 50 mt
tangenziale distante 7 km
ferrovia distante 1,5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Locale ubicato al piano terzo (4° FT) in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, avente ingresso dalla manica interna in fondo al cortile, con vano wc privo di antibagno e privo di aerazione e illuminazione diretta, con diritto al locale latrina comune posto sul balcone e locale cantina esclusivo al piano interrato.

L'immobile staggito consiste in una camera in condizioni di elevata fatiscenza, con dotazioni impiantistiche non a norma e presenza di un locale wc, privo di anti bagno, realizzato abusivamente.

A parere dello scrivente il locale non presenta le condizioni minime di abitabilità in quanto la superficie utile complessiva dello stesso, 17 mq comprensiva del locale bagno, è inferiore alla superficie minima prevista per i locali monostanza, 28 mq ridotti a 20 mq dal DL 69/2024. Anche l'altezza dell'immobile, 250 cm, non risulta idonea a garantire le condizioni di abitabilità previste dalla normativa sanitaria, 270 cm riducibili a 240 cm in caso di maggiore ricambio d'aria; nel caso in esame però si rileva che la superficie areo-illuminante è inferiore della superficie minima prevista.

Relativamente alla dotazione impiantistica si segnala che l'impianto elettrico non risulta essere a norma, in quanto è stata rilevata la presenza di cavi volanti esterni giuntati con morsetti, prese elettriche prive di messa a terra, scatole di derivazione e interruttori non incassati e con fili nestrati non isolati; nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'interruttore salvavita.

L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico, di cui non è stato possibile verificarne la funzionalità nel corso del sopralluogo.

Nell'immobile dovrebbe essere altresì presente l'acqua corrente, ma nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto il lavello e il wc non risultavano ispezionabili.

Al piano sotterraneo è presente un locale ad cantina, ad uso esclusivo, ubicato al fondo, rispetto all'ingresso, del corridoio condominiale. Il locale è privo di porta e risulta completamente sgombro.

L'unità immobiliare ha altresì diritto all'uso di un locale latrina, ubicato sul ballatoio del piano, che però non risulta accessibile in quanto il ballatoio stesso risulta interrotto da una grata chiusa a chiave; da una verifica visiva, non essendo possibile accedere direttamente, anche la porta di accesso al locale latrina risulta essere chiuso con lucchetto. L'Amministratore di condominio ha comunicato allo scrivente di non disporre le chiavi sia della grata di chiusura del ballatoio che del lucchetto del locale latrina.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|--------------|---|--------|---|--------------|
| Locale monostanza comprensivo di locale wc | 20,00 | x | 100 % | = | 20,00 |
| Totale: | 20,00 | | | | 20,00 |

ACCESSORI:

cantina, composto da un vano.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Cantina | 1,50 | x | 25 % | = | 0,38 |
| Totale: | 1,50 | | | | 0,38 |

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***OSSERVAZIONI DEL MIGLIORANTE IMMOBILIARE:****COMPARATIVO 1:**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/05/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 305/2022

Descrizione: Alloggio al piano terreno (primo fuori terra) composto da ingresso in cucina, due camere, ripostiglio, bagno con antibagno, oltre ad un vano ad uso cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Sigismondo Gerdil, 5 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 23.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2:

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 566/2016

Descrizione: in Torino, via Sigismondo Gerdil, n. 5, e precisamente:- al piano secondo (3° f.t.), appartamento con accesso dal ballatoio, composto da: ingresso living su tinato., ello/soggiorno, cucinino, bagno, due camere, di cui una con ripostiglio, oltre a d1

Indirizzo: VIA SIGISMONDO GERDIL, N. 5 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 53.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 19.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 6.00 m
 Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 24/09/2024
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 676/2023

Descrizione: appartamento, della superficie commerciale di 35,30 mq, sito al piano terra (1° f.t.), composto di 2,5 vani catastali ed ha altezza interna di mt. 3,00. L'appartamento è all'interno di fabbricato in linea a tre piani fuori terra, oltre a piano interrato, è al piano terra ed ha entrata indipendente in corrispondenza della scala comune a cui si accede dall'androne e dal cortile condominiale; è costituito da: soggiorno con angolo cottura, camera e bagno identificato con il lotto n. 4 nella documentazione condominiale. L'unità immobiliare fa parte di complesso edilizio edificato (presumibilmente) nel corso del 1800 durante l'edificazione del borgo Porta Palazzo, da Piazza della Repubblica, sede dell'omonimo mercato, al Rondò della Forca, lungo l'asse viario di Corso Regina Margherita, caratterizzato da edifici tipologicamente simili, in linea dai tre ai cinque piani fuori terra. L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati al foglio 1218, particella 20 sub. 48, categoria A/5, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 36, totale escluse aree scoperte mq 36, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Gerdil Sigismondo n. 3, piano T, derivante dal foglio 206, particella 50, subalterno 4 per variazione modifica identificativo del 10/04/2006 Pratica n. TO0156659 in atti dal 10/04/2006 Variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 80809.2/2006) , 1

Indirizzo: Via gerdil, 3 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 26.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 26.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 11.00 m
 Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 06/05/2025
 Fonte di informazione: Contenzioso, 21603/2023

Descrizione: nel corpo di fabbrica indipendente a 4 piani f.t., posto alla sinistra dell'ingresso da passo carraio:- al piano terreno (1° f.t.), alloggio monolocale con accesso dal cortile comune, dotato di parete attrezzata a cucina e servizi (non a norma), 3

Indirizzo: Via Cottolengo, 21 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.800,00 pari a 457,14 Euro/mq
 Valore Ctu: 15.400,00 pari a: 550,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 8.800,00 pari a: 314,29 Euro/mq
 Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/07/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1100/2019

Descrizione: Al piano quarto (5° f.t.), alloggio composto da: tre locali di cui uno ad uso cucina ed un locale bagno privo di serramenti esterni. , 1

Indirizzo: Via Cottolengo, 21 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 23.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/11/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 446/2021

Descrizione: In comune di Torino, nello stabile elevato a cinquetoio, composto da camera, cucina e servizi, distinto con i numeri 52 (cinquantadue), 53 (cinquantatré) e 54 (cinquantaquattro) nella planimetria allegata all'atto di deposito di regolamento di condominio, alle coerenze: cortile comune, pianerottolo, vano scala, stabile di via Cottolengo 19, altra proprietà del piano distinta con il nuposito di regolamento di condominio, alle coerenze: corridoio comune, cantina n. 76 (settantasei), sottosuolo dello stabile di via Cottolengo 19 (diciannove) e cantina 74 (settantaquattro), salvo altri., 1

Indirizzo: Via Cottolengo, 21 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale al piano primo senza ascensore in buone condizioni di manutenzione. Due arie e cantina esclusiva.

Indirizzo: Via Gerdil 5 - Torino

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 685,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 45.600,00 pari a 651,43 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: Agenzia dell'Entrate - OMI

Descrizione: Abitazioni di tipo economico - Condizioni normali - Si indica il prezzo minimo

Indirizzo: Zona Porta Palazzo/Maria Ausiliatrice

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di seconda fascia - Valore minimo

Indirizzo: Via Gerdil

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.063,00 pari a 1.063,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE.

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e quartieri limitrofi al quartiere in cui è ubicato il bene;
- lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------|
| Valore superficie principale: | 20,00 | x | 800,00 | = | 16.000,00 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------|

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 11 di 13

| | | | | | |
|------------------------------|------|---|--------|---|-----------|
| Valore superficie accessori: | 0,38 | x | 800,00 | = | 304,00 |
| | | | | | 16.304,00 |

DICHIARAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

| descrizione | importo |
|--|-----------|
| Adeguamento per condizioni immobile e carenze impiantistiche | -2.445,60 |

RIPILOGO VALORI CORPO

| | |
|--|-------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 13.858,40 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 13.858,40 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e quartieri limitrofi al quartiere in cui è ubicato il bene;
- lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO 1, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 1, ufficio tecnico di TORINO, agenzie OPERANTI IN BORGO AURORA, osservatori del mercato immobiliare TORINO, ed inoltre: OPERATORI DEL SETTORE IMMOBILIARE OPERANTI IN ZONA

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONI

- 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;

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 12 di 13

- 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):

RIPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 20,00 | 0,38 | 13.858,40 | 13.858,40 |
| | | | | 13.858,40 € | 13.858,40 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La conformazione dell'immobile non consente la divisibilità in quote

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 692,92

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:

€. 12.665,48

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:

€. 1.899,82

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 294,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 1,66

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 10.470,00

data 31/05/2025

il tecnico incaricato
Andrea Remoto