



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2021+672/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*DATO OSCURATO\*

+

\*DATO OSCURATO\*

GIUDICE:

dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

....

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**arch. Francesca Raffo**

CF: RFF FNC 80D69 A182P

con studio in TORINO (TO) Via Baretti, 36

telefono: 0117630384

email: [francesca.raffo@occamstudio.it](mailto:francesca.raffo@occamstudio.it)

## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Torino (TO) e consistono in:

### • LOTTO 1

**Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra), con cantina al piano interrato** facenti parte del fabbricato di civile abitazione con accesso da via Bessanese n. 1

Identificazione catastale:

**foglio 1156, mappale 63, sub. 8**, via Bessanese n. 1, Piano S1-2, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq 54, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 53, Rendita Catastale 174,30€

catastalmente intestato a:

- \*DATO OSCURATO\*, proprietà 120/180
- \*DATO OSCURATO\*, proprietà 20/180
- \*DATO OSCURATO\*, proprietà 20/180
- \*DATO OSCURATO\*, proprietà 20/180

proprietà effettiva:

- \*DATO OSCURATO\*, quota 1/1

### • LOTTO 2

**Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra), con cantina al piano interrato** facenti parte del fabbricato di civile abitazione con accesso da via Bessanese n. 1

Identificazione catastale:

**foglio 1156, mappale 63, sub. 7**, via Bessanese n. 1, Piano 2, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 1, Superficie Catastale Totale mq 22, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 22, Rendita Catastale 69,72€

**foglio 1156, mappale 63, sub. 9**, via Bessanese n. 1, Piano 2, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq 49, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 48, Rendita Catastale 174,30€

**foglio 1156, mappale 63, sub. 10**, via Bessanese n. 1, Piano 2, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 2, Superficie Catastale Totale mq 50, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 49, Rendita Catastale 139,44€

catastalmente intestati a:

- \*DATO OSCURATO\*, proprietà 120/180
- \*DATO OSCURATO\*, proprietà 20/180
- \*DATO OSCURATO\*, proprietà 20/180
- \*DATO OSCURATO\*, proprietà 20/180

proprietà effettiva:

- \*DATO OSCURATO\*, quota 1/1

### • LOTTO 3

**Unità immobiliare con destinazione abitativa originaria, attualmente utilizzata come magazzino**, composta da due locali e servizi al piano seminterrato con accesso da via Pianezza 79

Identificazione catastale:

**foglio 1156, mappale 118, sub. 12**, via Pianezza n. 79, Piano S1, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 1, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq 32, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 33, Rendita Catastale 148,48€

catastralmente intestato a:

**\*DATO OSCURATO\***, proprietà 120/180

**\*DATO OSCURATO\***, proprietà 20/180

**\*DATO OSCURATO\***, proprietà 20/180

**\*DATO OSCURATO\***, proprietà 20/180

proprietà effettiva:

**\*DATO OSCURATO\***, quota 1/1

## DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

### LOTTO 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali (appartamento e balconi):	<b>53,59 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori (cantina)	<b>1,61 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva:	<b>55,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.480,00</b>

### LOTTO 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali (appartamento e balconi):	<b>117,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori (cantina)	<b>6,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva:	<b>124,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 130.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 117.180,00</b>

### LOTTO 3

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>32,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 24.480,00</b>

Data della valutazione:

27/12/2025

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2021+672/2025

## LOTTO 1 e LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DIVENDITA:

- **Appartamento** di 55 mq circa, oltre a **cantina** in Torino, via Bessanese 1
- **Appartamento** di 124 mq circa, oltre a **cantina** circa in Torino, via Bessanese 1

di proprietà quota 1/1 del sig. **\*DATO OSCURATO\***

Più precisamente, all'interno dello stabile di via Bessanese 1 angolo via Pianezza 62, elevato a tre piani fuori terra con un piano sotterraneo adibito a cantine e servizi, con negozi al piano terreno e con cortile interno comune, due appartamenti limitrofi posti sullo stesso piano:

#### LOTTO 1

Appartamento al piano secondo (terzo f.t.) composto da cucina, bagno, camera con balcone su via Pianezza, distinto con il numero 10 nella pianta del piano secondo allegata all'atto di frazionamento, regolamentazione dei rapporti e regolamenti di condominio depositato con atto notaio Antonio Maria Marocco in data 08/02/1977, Repertorio numero 39111, oltre a cantina al piano seminterrato distinta con il numero 1 nella pianta del succitato atto.

Coerenze appartamento: altro condominio, via Pianezza, appartamento LOTTO 2 (attuale sub. 7), vano scala, ballatoio su cortile comune, latrina comune.

Coerenze cantina: con porzione di sottoscala compreso alla vendita: vano scala, sottosuolo cortile, cantina 2, corridoio comune

Identificazione catastale:

**foglio 1156, mappale 63, sub. 8**, via Bessanese n. 1, Piano S1-2, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq 54, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 53, Rendita Catastale 174,30€

#### LOTTO 2

Appartamento al piano secondo (terzo f.t.) composto da disimpegno e ingresso, bagno, cucina, tre camere, due balconi (uno su via Pianezza e l'altro su via Bessanese) distinto con i numeri 7, 8/9 nella pianta del piano secondo allegata all'atto di frazionamento, regolamentazione dei rapporti e regolamenti di condominio depositato con atto notaio Antonio Maria Marocco in data 08/02/1977, Repertorio numero 39111, oltre a cantina al piano seminterrato distinta con il numero 7 nella pianta del succitato atto.

Coerenze appartamento: appartamento LOTTO 1 (attuale sub. 10), vano scala, ballatoio su cortile comune, via Bessanese, via Pianezza.

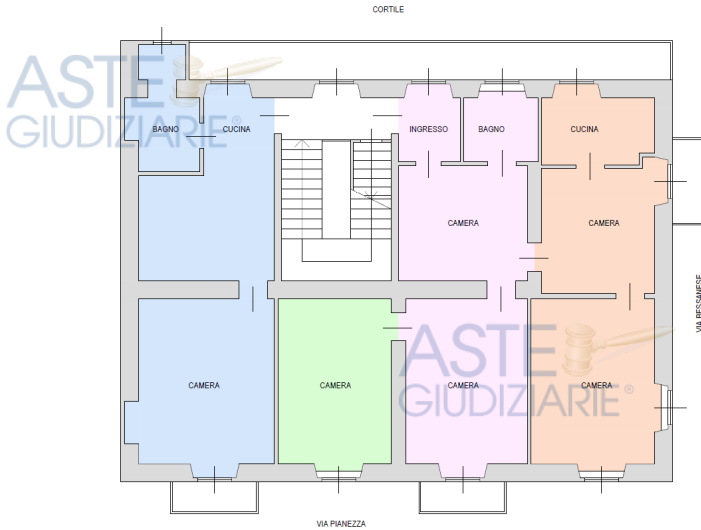
Coerenze cantina: altro condominio, sottosuolo cortile, corridoio comune, cantina 6

Identificazione catastale:

**foglio 1156, mappale 63, sub. 7**, via Bessanese n. 1, Piano 2, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 1, Superficie Catastale Totale mq 22, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 22, Rendita Catastale 69,72€

**foglio 1156, mappale 63, sub. 9**, via Bessanese n. 1, Piano 2, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq 49, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 48, Rendita Catastale 174,30€

**foglio 1156, mappale 63, sub. 10**, via Bessanese n. 1, Piano 2, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 2, Superficie Catastale Totale mq 50, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 49, Rendita Catastale 139,44€



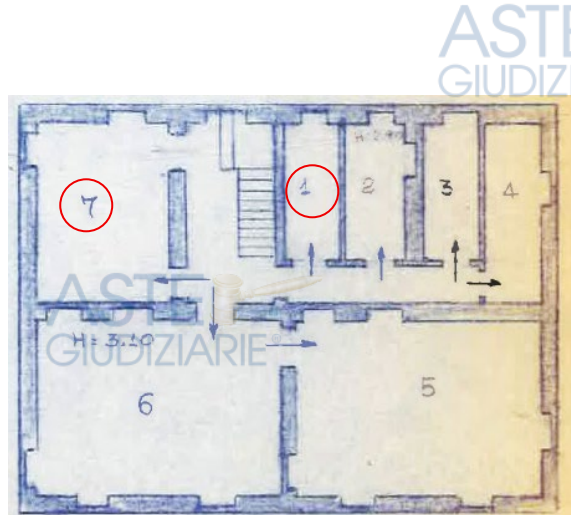
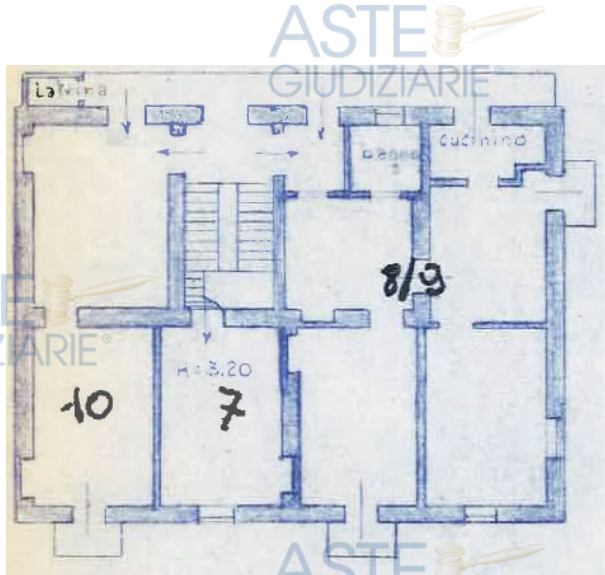
LOTTO 1 sub 8 (con cantina)

sub 7

LOTTO 2 sub 9 (con cantina)

sub 10

- Planimetria esplicativa dei subalterni in cui sono frazionati i due appartamenti
- Planimetria dello stato dei luoghi e della divisione nei due lotti (1 arancione e 2 verde)



Planimetrie allegata all'atto di frazionamento, regolamentazione dei rapporti e regolamenti di condominio del 08/02/1977, rep. 39111 – piano secondo e piano interrato

PRECISAZIONE CANTINE:

**LOTTO 2: cantina n. 7 – sub. 9:** il locale che l'esecutato utilizza è effettivamente quello posseduto; tuttavia, nella planimetria catastale è rappresentata la cantina n. 4 invece della n. 7.

**LOTTO 1: cantina n. 1 – sub. 8:** il locale che l'esecutato utilizza è la cantina n. 2; nella planimetria catastale è correttamente rappresentata la cantina n. 1.

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

Alla data dei sopralluoghi, effettuati in data 11/12/2025 e in data 16/12/2025, gli immobili risultavano non utilizzati. L'esecutato disponeva delle chiavi per accedere ai beni personali, ma non quelle dei rispettivi portoncini condominiali.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.** Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.

**3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**

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

**Vincoli e oneri condominiali:** Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine, nonché per:

- **Atto di frazionamento, regolamentazione dei rapporti e regolamenti di condominio depositato con atto notaio Antonio Maria Marocco in data 08/02/1977, Repertorio numero 39111**

**3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.** In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

**3.1.5. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio):** l'immobile in oggetto **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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

**3.2.1. Iscrizioni:**

**Ipoteca legale** iscritta in data 21/10/2008 ai nn.44002/9271 derivante da cartella esattoriale, atto del 16/10/2008, rep. 112045/110 a favore di **\*DATO OSCURATO\*** e contro **\*DATO OSCURATO\*** per la quota di ½ - gravante sul bene al foglio 1156, n. 63, sub. 8 (LOTTO 1) e su un altro bene non oggetto di pignoramento

Somma capitale: 16.420,00€

Somma totale: 32.840,44€

**Ipoteca giudiziale** iscritta in data 26/11/2019 ai nn.48725/7736 derivante da decreto ingiuntivo, atto dell'11/04/2019, rep. 4148/19 a favore del **\*DATO OSCURATO\*** e contro **\*DATO OSCURATO\*** per la quota di 1/9 – gravante su tutti i beni (LOTTI 1, 2, 3)

Somma capitale: 1.126,97€

Somma totale: 3.500,00€

**3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

**Pignoramento immobiliare** del 01/03/2021 rep. 1332/2021 trascritto in data 11/03/2021 ai nn. 10168/7485 a favore del **\*DATO OSCURATO\*** e contro il sig. **\*DATO OSCURATO\*** per la quota di 20/180 – gravante su tutti i beni (LOTTI 1, 2, 3)

**Pignoramento immobiliare** del 12/09/2025 rep. 21074/2025 trascritto in data 03/10/2025 ai nn. 42529/31906 a favore del **\*DATO OSCURATO\*** e contro il sig. **\*DATO OSCURATO\*** per la quota di 1/1 – gravante su tutti i beni (LOTTO 1, 2, 3)

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.**

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

##### **4.1. SPESE CONDOMINIALI:**

Spese condominiali insolute alla data della perizia LOTTO 1 – millesimi 130: € **26.831,52**

Spese condominiali insolute alla data della perizia LOTTO 2 – millesimi 180: € **12.505,51**

##### **LOTTO 1**

Le spese di gestione ordinaria ammontano a 630,75€ per l'anno 23-24 e a 671,04€ per l'anno 24-25

##### **LOTTO 2**

Le spese di gestione ordinaria ammontano a 873,35€ per l'anno 23-24 e a 1.239,13€ per l'anno 24-25

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 del Codice Civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente all'anno solare in corso e all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di condominio.

##### **4.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ:**

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

#### **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **5.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

**\*DATO OSCURATO\***



All'esecutato i beni pervennero per successione ai genitori \*DATO OSCURATO\* e \*DATO OSCURATO\*:

- Accettazione tacita di eredità del 30/06/2023 rep. 18385/2022 trascritta in data 14/03/2024 ai nn. 10337/8201 a favore del sig. \*DATO OSCURATO\* e contro il sig. \*DATO OSCURATO\* - deceduto in data 08/02/2013 - per la quota di 50/100.
- Accettazione tacita di eredità del 30/12/2024 rep. 8803/2024 trascritta in data 11/02/2025 ai nn. 5336/4046 a favore del sig. \*DATO OSCURATO\* - deceduto in data 08/02/2013 - e contro la sig.ra \*DATO OSCURATO\* - deceduta in data 05/02/1988 - per la quota di ½.

Si ritiene utile riportare quando indicato nella *Sezione D – ulteriori informazioni* della nota di trascrizione dell'accettazione di eredità del 2025:



*A fronte del decesso dei sig.ri \*DATO OSCURATO\* e \*DATO OSCURATO\* non risultano atti di accettazione, espressa o tacita, da parte degli eredi legittimi, fatta salva l'accettazione tacita realizzata dal figlio sig. \*DATO OSCURATO\*, sia in via diretta dal genitore \*DATO OSCURATO\* (ordinanza n. 1095/2023 del Tribunale di Torino nel giudizio RG 18385/2022) che in via mediata (tramite padre sopravvissuto) della madre \*DATO OSCURATO\* (sentenza n. 6620/2024 del Tribunale di Torino nel giudizio 8803/2024).*

*Unica eccezione è l'atto di rinuncia all'eredità del padre \*DATO OSCURATO\*, attuato dalla figlia \*DATO OSCURATO\* in data 08/04/2023 dinanzi Tribunale di Torino, ufficio volontaria giurisdizione RG 2282/2013 cronologico 628/2023. Diretta conseguenza di tale situazione è il maturarsi del termine prescrizione decennale di cui all'art. 480 cc di tutti i potenziali eredi legittimi, con conseguente accrescimento della quota dell'erede accettante, anche se tacitamente, come previsto dall'art. 674 cc*

Le sentenze 6951-2023 e 6620-2024 sono allegati agli atti della procedura esecutiva in oggetto.

## 5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



I sig.ri \*DATO OSCURATO\* e \*DATO OSCURATO\* acquistarono i beni in oggetto dai sig.ri \*DATO OSCURATO\* con atto notaio Antonio Maria Marocco in Torino in data 08/02/1977 rep. 39112, registrato a Torino il 25/02/1977 al n. 8240 e trascritto in data 03/03/1977 ai nn. 4658/3867

## 6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 6.1. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla costruzione del fabbricato:

- **Licenza Edilizia n. 82 del 21/09/1908 protocollo n. 54** per la costruzione di casa a tre piani fuori terra, oltre interrato in via Pianezza 62 angolo via Bessanese.

Relativamente all'appartamento:

**Non sono state presentate pratiche edilizie.**





**6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Secondo il PRGC del comune di Torino l'immobile fa parte della Zona Urbana Storico Ambientale 19 (ZUSA19) (art. 11) e ricade in area normativa misto M1 (art. 8). Indice di edificabilità fondiario 1.0 mq/mq. Il fabbricato in oggetto risulta inserito fra gli edifici caratterizzanti il tessuto storico (art. 26)

**7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

*La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.*

*Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive da quelle che sono difformità minori.*

*Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.*

*Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.*

*In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive. Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.*

*Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.*

*In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente*

finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verificazione delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

### 7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è **commerciabile** in quanto la costruzione del fabbricato che lo compendia è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

In sede di sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità rispetto al titolo autorizzativo<sup>1</sup>:

- realizzazione di un'apertura sul muro perimetrale portante per consentire l'accesso alla latrina sul balcone dall'interno dell'appartamento – LOTTO 1
- apertura di una nuova finestra sul prospetto lato cortile – LOTTO 1
- chiusura della porta di accesso alla latrina – LOTTO 1
- frazionamento e fusione della proprietà del piano negli attuali due appartamenti lotto 1 e 2, diversa distribuzione interna e creazione di nuovi vani, senza opere strutturali – LOTTI 1 e 2

Tali opere sono state eseguite in assenza di titolo edilizio.

### REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI

#### LOTTO 1: OPERE STRUTTURALI E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Gli interventi che hanno interessato elementi strutturali dell'edificio e comportato una modifica del prospetto, configurando una difformità urbanistico-edilizia rispetto allo stato legittimo dell'immobile risultano riconducibili a opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e, sotto il profilo amministrativo, appaiono sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del medesimo D.P.R., previo deposito di idonea relazione tecnica asseverata, progetto strutturale e assolvimento degli oneri e delle sanzioni previste, ove dovuti.

Con la stessa pratica si potranno regolarizzare anche le modifiche interne, previa verifica dei rispetti della normativa edilizia e igienico-sanitaria.

Il costo per regolarizzare gli abusi descritti ammonta a circa 1.000,00€ per la sanzione (importo minimo previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001, salvo diversa determinazione comunale); compenso tecnico professionale (rilievo, elaborati grafici, relazione asseverata, pratica edilizia) intorno ai 2.000,00€; progetto strutturale, calcoli e deposito sismico (ove richiesto dalla normativa regionale) intorno ai 2.000,00€. Oltre IVA e contributi previdenziali, se dovuti e ai diritti di segreteria e oneri accessori.

#### Precisazioni:

Si evidenzia tuttavia che la sanatoria edilizia non implica automaticamente la legittimità dell'opera sotto il profilo civilistico. In particolare, la facciata dell'edificio è da considerarsi parte comune condominiale e l'apertura di nuove aperture sul prospetto potrebbe richiedere il preventivo consenso dell'assemblea

<sup>1</sup> Si precisa che la pianta del piano secondo non è allegata al progetto originario (sono infatti rappresentati solo il piano terreno e il piano primo), forse perché uguale alla pianta del piano primo sottostante; in ogni caso, anche se si volessero prendere a confronto con lo stato attuale le planimetrie catastali d'impianto invece del progetto del 1908, la situazione non sarebbe in ogni caso conforme.

condominiale, qualora l'intervento incida sul decoro architettonico o sui diritti degli altri condomini.

Si segnala che la latrina comune, originariamente posta su un balcone esterno, è stata successivamente inglobata all'interno dell'appartamento identificato come Lotto 1. Considerato che l'intero piano, pur frazionato catastalmente in più unità, risultava di proprietà di un unico soggetto al momento dell'intervento, tale modifica può ritenersi legittima sotto il profilo della titolarità, in quanto l'operazione non comporta alterazioni di parti comuni né pregiudizio per altri proprietari. Resta comunque ferma la necessità di eventuale verifica amministrativa per l'adeguamento agli standard igienico-sanitari e urbanistici vigenti.

Si rileva che le porzioni di ballatoio fronti stanti gli appartamenti identificati come Lotti 1 e 2 sono state separate mediante un cancelletto, in modo tale che ciascun lotto disponga di una porzione di balcone in uso esclusivo sul lato cortile, lasciando uno spazio centrale in comune tra le due unità. Tale configurazione, non alterando la funzionalità delle parti comuni né impedendo l'uso da parte dei condomini, può considerarsi accettabile e coerente con lo stato di fatto attuale.

#### LOTTO 2: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

All'interno dell'unità immobiliare sono state realizzate opere edilizie consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione di nuovi vani, nonché nel frazionamento della precedente unità immobiliare in più unità distinte. Tali interventi risultano eseguiti in assenza del prescritto titolo abilitativo edilizio, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Le opere, in quanto riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria e frazionamento senza incremento di volumetria e di superficie utile, rientranti nell'ambito applicativo dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/2001, risultano potenzialmente sanabili mediante presentazione di CILA tardiva, previa verifica della conformità alla normativa edilizia e urbanistica vigente, nonché del rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa di settore.

La regolarizzazione delle opere mediante presentazione di CILA tardiva, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, comporta il pagamento della sanzione amministrativa pari a 1.000€, oltre alle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, per un costo complessivo stimabile in via meramente orientativa in un importo compreso tra 2.000€ e 4.000€, salvo diverse determinazioni dell'Amministrazione comunale competente. Oltre IVA e contributi previdenziali, se dovuti e ai diritti di segreteria e oneri accessori.

#### **7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale **non è conforme** perché le schede non rappresentano l'attuale suddivisione dei beni in due appartamenti (in catasto sono identificati con quattro subalterni distinti) e nemmeno le modifiche interne che hanno comportato anche la creazione di ulteriori vani. Inoltre, la cantina numero 7 non è correttamente abbinata al sub. 9.

Dall'esame della documentazione catastale emerge inoltre che le cantine al piano interrato risultano associate in modo non coerente alle unità residenziali dello stabile, con casi in cui la medesima cantina risulta abbinata a differenti unità abitative.

Si rende pertanto necessaria una verifica catastale complessiva dell'intero compendio, finalizzata alla corretta individuazione e associazione delle pertinenze alle rispettive unità immobiliari, con conseguente aggiornamento catastale.

In conclusione, sarà quindi necessario predisporre variazione catastale di tutti i beni oggetto della presente. Per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto, costituito dall'intero piano, attualmente suddiviso in n. 4 unità, con previsione di trasformazione in n. 2 unità immobiliari ad uso abitativo come si presenta allo stato attuale, nonché per l'aggiornamento catastale delle cantine poste al piano interrato, si rendono necessari i seguenti adempimenti tecnici: rilievo metrico e plano-altimetrico dello stato di fatto; redazione di nuove planimetrie catastali e di elaborato planimetrico;

predisposizione e presentazione di pratica DOCFA per fusione e nuova suddivisione in due unità immobiliari; aggiornamento catastale delle pertinenze (cantine); visure, tributi catastali e oneri accessori. Il costo complessivo per la regolarizzazione catastale sopra descritta può essere stimato in via prudenziale in un importo compreso tra 1.500€ e 2.000€ oltre IVA e contributi previdenziali se dovuti, tenuto conto della consistenza dell'immobile, della pluralità delle unità interessate e della complessità dell'aggiornamento catastale richiesto.

**7.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

**7.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Si stima una spesa di circa 300€ a unità per la sua presentazione.

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2021+672/2025

### LOTTO 3

## 8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DIVENDITA:

- **Unità immobiliare di circa 32 mq con destinazione abitativa originaria, attualmente utilizzata come magazzino,** composta da due locali e servizi al piano seminterrato con accesso da via Pianezza 79

di proprietà quota 1/1 del sig. **\*DATO OSCURATO\***

Più precisamente, all'interno dello stabile di via Pianezza 79, elevato a tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato adibito a magazzini e cantine, con negozi al piano terreno e con cortile interno comune:

Unità immobiliare composta da due vani non comunicanti, oltre a piccolo vano ripostiglio (ex latrina), tutti e tre con accesso dal cortile comune, distinta con il numero 1 e colore rosso nella planimetria allegata all'atto di divisione notaio Picco di Torino dell'11/08/1972 reg. a Torino 25/8/1972 n. 28347.

Coerenze: altro condominio, cortile comune, vano scala, corridoio comune

Identificazione catastale:

**foglio 1156, mappale 118, sub. 12,** via Pianezza n. 79, Piano S1, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 1, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq 32, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 33, Rendita Catastale 148,48€

#### **Precisazione:**

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata come magazzino, difformemente dalla destinazione originaria di abitazione risultante dai titoli edilizi e catastali storici. La destinazione legittima risulta residenziale; l'utilizzo come magazzino non risulta regolarizzato. Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato in base allo stato di fatto attuale, con la precisazione che eventuali regolarizzazioni e/o ripristini a destinazione originaria avrebbero effetti sul valore di mercato.

La presente qualificazione non costituisce in alcun modo titolo abilitativo al cambio di destinazione d'uso, ma esclusivamente valutazione tecnica ai fini peritali.

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

Alla data dei sopralluoghi, effettuati in data 11/12/2025 e in data 16/12/2025, gli immobili risultavano non utilizzati. L'esecutato disponeva delle chiavi per accedere ai beni personali, ma non quelle dei rispettivi portoncini condominiali.

## 10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**10.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.** Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.

**10.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**

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

**Vincoli e oneri condominiali:** Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine, nonché per:

- **ATTO DI DIVISIONE ricevuto dal notaio PICCO in data 11/08/1972 - registrato a Torino in data 11/08/1972 n. 25/8/1972 n. 28347**

**10.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.** In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

**10.1.5. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio):** l'immobile in oggetto **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

### 10.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELL'ACQUIRENTE:

**10.2.1. Iscrizioni:**

**Ipoteca giudiziale** iscritta in data 26/11/2019 ai nn.48725/7736 derivante da decreto ingiuntivo, atto dell'11/04/2019, rep. 4148/19 a favore del **\*DATO OSCURATO\*** e contro **\*DATO OSCURATO\*** per la quota di 1/9 – gravante su tutti i beni (LOTTI 1, 2, 3)

Somma capitale: 1.126,97€

Somma totale: 3.500,00€

**10.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

**Pignoramento immobiliare** del 01/03/2021 rep. 1332/2021 trascritto in data 11/03/2021 ai nn. 10168/7485 a favore del **\*DATO OSCURATO\*** e contro il sig. **\*DATO OSCURATO\*** per la quota di 20/180 – gravante su tutti i beni (LOTTI 1, 2, 3)

**Pignoramento immobiliare** del 12/09/2025 rep. 21074/2025 trascritto in data 03/10/2025 ai nn. 42529/31906 a favore del **\*DATO OSCURATO\*** e contro il sig. **\*DATO OSCURATO\*** per la quota di 1/1 – gravante su tutti i beni (LOTTI 1, 2, 3)

**Altre trascrizioni: Nessuna.**

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



I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.



## 11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### 11.1. SPESE CONDOMINIALI:

Spese condominiali insolute alla data della perizia:

€. 6.749,99

(4.255,59€ spese ordinarie + 1.683,72€ e 810,68€ spese straordinarie per riqualificazione facciata)

Le spese di gestione ordinaria ammontano a 676,51€ per l'anno 2023, 429,23€ per l'anno 2024 e 437,11€ per il 2025.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 del Codice Civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente all'anno solare in corso e all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di condominio.

### 11.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

6. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
7. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
8. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

9. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
10. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

## 12. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 12.1. ATTUALI PROPRIETARI:

**\*DATO OSCURATO\***

All'esecutato i beni pervennero per successione ai genitori **\*DATO OSCURATO\*** e **\*DATO OSCURATO\***:

- Accettazione tacita di eredità del 30/06/2023 rep. 18385/2022 trascritta in data 14/03/2024 ai nn. 10337/8201 a favore del sig. **\*DATO OSCURATO\*** e contro il sig. **\*DATO OSCURATO\*** - deceduto in data 08/02/2013 - per la quota di 50/100.
- Accettazione tacita di eredità del 30/12/2024 rep. 8803/2024 trascritta in data 11/02/2025 ai nn. 5336/4046 a favore del sig. **\*DATO OSCURATO\*** - deceduto in data 08/02/2013 - e contro la sig.ra **\*DATO OSCURATO\*** - deceduta in data 05/02/1988 - per la quota di ½.

Si ritiene utile riportare quando indicato nella *Sezione D – ulteriori informazioni* della nota di trascrizione dell'accettazione di eredità del 2025:

*A fronte del decesso dei sig.ri \*DATO OSCURATO\* e \*DATO OSCURATO\* non risultano atti di accettazione, espressa o tacita, da parte degli eredi legittimi, fatta salva l'accettazione tacita realizzata dal figlio sig. \*DATO OSCURATO\*, sia in via diretta dal genitore \*DATO OSCURATO\* (ordinanza n. 1095/2023 del Tribunale di Torino nel giudizio RG 18385/2022) che in via mediata (tramite padre sopravvissuto) della madre \*DATO OSCURATO\* (sentenza n. 6620/2024 del Tribunale di Torino nel giudizio 8803/2024).*

*Unica eccezione è l'atto di rinuncia all'eredità del padre \*DATO OSCURATO\*, attuato dalla figlia \*DATO OSCURATO\* in data 08/04/2023 dinanzi Tribunale di Torino, ufficio volontaria giurisdizione RG 2282/2013 cronologico 628/2023. Diretta conseguenza di tale situazione è il maturarsi del termine prescrizione decennale di cui all'art. 480 cc di tutti i potenziali eredi legittimi, con conseguente accrescimento della quota dell'erede accettante, anche se tacitamente, come previsto dall'art. 674 cc*

Le sentenze 6951-2023 e 6620-2024 sono allegati agli atti della procedura esecutiva in oggetto.

## 12.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I sig.ri **\*DATO OSCURATO\*** e **\*DATO OSCURATO\*** acquistarono i beni in oggetto dal sig. **\*DATO OSCURATO\*** con atto notaio Giampiero Prever in Torino in data 24/07/1980 rep. 13369 e trascritto in data 29/07/1980 ai nn. 21693/18051.

## 13. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

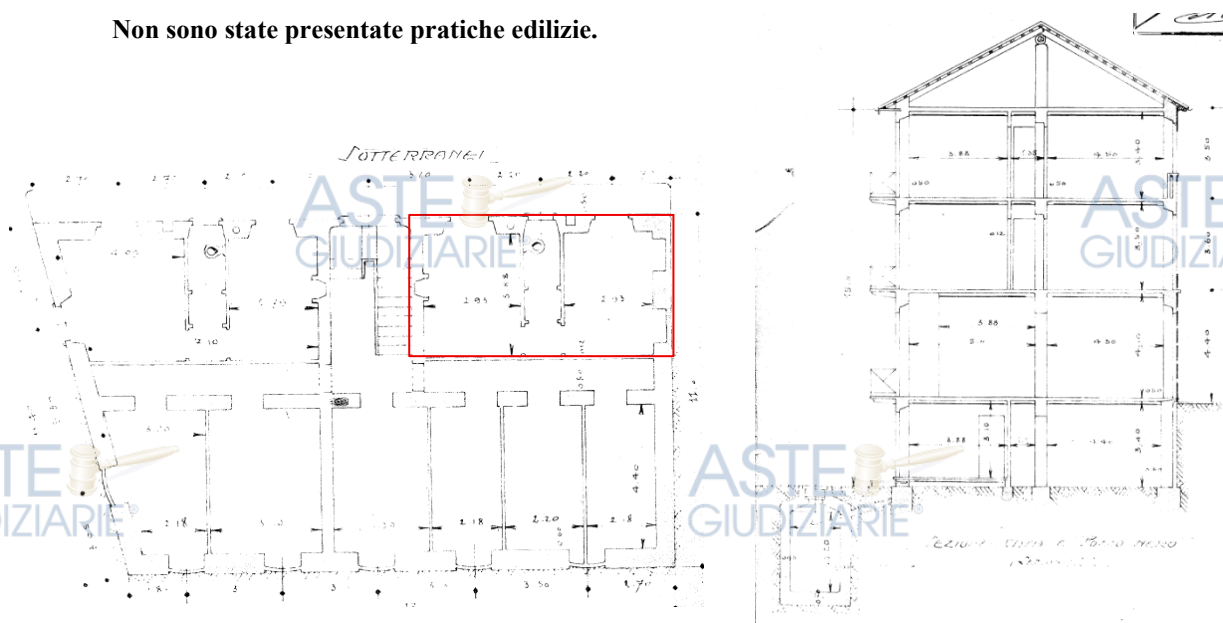
### 13.1. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla costruzione del fabbricato:

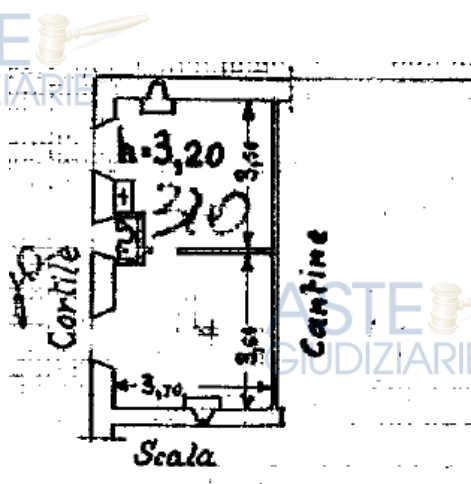
- **Permesso edilizio 876-1-1925** per la costruzione di casa a tre piani fuori terra, oltre seminterrato in via Pianezza 79

Relativamente all'unità in oggetto:

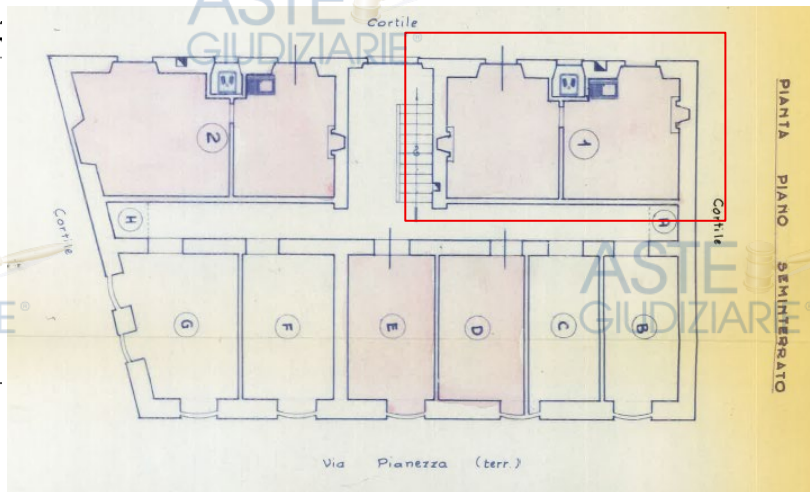
**Non sono state presentate pratiche edilizie.**



*Estratto permesso edilizio del 1925*



Planimetria catastale del 1939



Planimetria allegata all'atto di divisione dell'11/08/1972

### 13.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Torino l'immobile fa parte della Zona Urbana Storico Ambientale 19 (ZUSA19) (art. 11) e ricade in area normativa misto M1 (art. 8). Indice di edificabilità fondiario 1.0 mq/mq. Il fabbricato in oggetto risulta inserito fra gli edifici caratterizzanti il tessuto storico (art. 26)



### 14. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.*

*Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive da quelle che sono difformità minori.*

*Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.*

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 17 di 35

*Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.*

*In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.*

*Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.*

*Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.*

*In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.*

#### 14.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è **commerciabile** in quanto la costruzione del fabbricato che lo compendia è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata come magazzino, difformemente dalla destinazione originaria di abitazione risultante dai titoli edilizi e catastali storici. Si segnala infatti che, dalla documentazione esaminata, risulta che l'immobile oggetto di stima presentava destinazione abitativa nel progetto originario del 1925. La medesima destinazione risulta altresì riportata nel Catasto del 1939, nonché nell'atto di divisione del 1972, richiamato nell'atto di acquisto.

Inoltre, si rileva la presenza di modifiche interne di carattere non strutturale, consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni, che non incidono sui parametri urbanistici, sulla sagoma dell'edificio né sulle parti strutturali. Tali opere risultano riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della normativa vigente e risultano pertanto sanabili, con applicazione delle relative sanzioni previste.

La regolarizzazione dell'attuale utilizzo dell'immobile come magazzino, qualora consentita dagli strumenti urbanistici vigenti, potrebbe avvenire mediante presentazione di idoneo titolo edilizio, in genere riconducibile a SCIA/CILA con opere, ferme restando le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia e le determinazioni degli uffici comunali competenti.



Il costo per regolarizzare gli abusi descritti ammonta a 1.000,00€ per la sanzione amministrativa; compenso tecnico professionale compreso fra i 2.000€ i 3.000€. Oltre a IVA, cassa previdenziale, diritti di segreteria e oneri accessori.

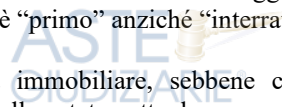
#### PRECISAZIONE

**La pregressa destinazione abitativa, documentata nei titoli edilizi originari, costituisce elemento storico e potenzialità futura, con conseguente presumibile esistenza di SLP residenziale. Tuttavia, l'effettiva utilizzabilità della SLP è subordinata alle verifiche presso gli uffici comunali competenti e al rispetto della normativa urbanistica vigente.**



#### 14.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale **non è conforme** perché i due locali non sono comunicanti internamente. Sarà necessario aggiornare la scheda catastale. Si precisa che l'indicazione del piano in visura è "primo" anziché "interrato".



Relativamente al classamento, si segnala che l'unità immobiliare, sebbene censita al Catasto Fabbricati in categoria A/4 (abitazione popolare), allo stato attuale presenta caratteristiche tipologiche, distributive e funzionali riconducibili a locale di deposito/magazzino, analogamente alle altre unità del medesimo piano.

Non sono riscontrabili elementi idonei a configurare un uso residenziale attuale, né allo stato attuale risultano presenti i requisiti minimi igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente per l'abitabilità.

Si rileva pertanto una difformità tra la destinazione catastale e lo stato di fatto, che dovrà essere oggetto di regolarizzazione mediante idoneo titolo edilizio e successivo aggiornamento catastale.

**14.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi



**14.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** Si segnala che l'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE); in caso di ripristinasse l'utilizzo come abitabile, sarebbe necessario provvedere alla sua redazione, con un costo di circa 300€.



BENI A TORINO

FABBRICATO RESIDENZIALE in VIA BESSANESE 1

**LOTTO 1: appartamento piano 2° con cantina**

**LOTTO 2: appartamento piano 2° con cantina**

I beni oggetto di pignoramento sono:

- **Appartamento** di 55 mq circa, oltre a **cantina** in Torino, via Bessanese 1
- **Appartamento** di 124 mq circa, oltre a **cantina** circa in Torino, via Bessanese 1

di proprietà quota 1/1 del sig. **\*DATO OSCURATO\***

Più precisamente, all'interno dello stabile di via Bessanese 1 angolo via Pianezza 62, elevato a tre piani fuori terra con un piano sotterraneo adibito a cantine e servizi, con negozi al piano terreno e con cortile interno comune, due appartamenti limitrofi posti sullo stesso piano:

**LOTTO 1**

Appartamento al piano secondo (terzo f.t.) composto da cucina, bagno, camera con balcone su via Pianezza, distinto con il numero 10 nella pianta del piano secondo allegata all'atto di frazionamento, regolamentazione dei rapporti e regolamenti di condominio depositato con atto notaio Antonio Maria Marocco in data 08/02/1977, Repertorio numero 39111, oltre a cantina al piano seminterrato distinta con il numero 1 nella pianta del succitato atto.

Coerenze appartamento: altro condominio, via Pianezza, appartamento LOTTO 2 (attuale sub. 7), vano scala, ballatoio su cortile comune, latrina comune.

Coerenze cantina: con porzione di sottoscala compreso alla vendita: vano scala, sottosuolo cortile, cantina 2, corridoio comune

Identificazione catastale:

**foglio 1156, mappale 63, sub. 8**, via Bessanese n. 1, Piano S1-2, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq 54, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 53, Rendita Catastale 174,30€

**LOTTO 2**

Appartamento al piano secondo (terzo f.t.) composto da disimpegno e ingresso, bagno, cucina, tre camere, due balconi (uno su via Pianezza e l'altro su via Bessanese) distinto con i numeri 7, 8/9 nella pianta del piano secondo allegata all'atto di frazionamento, regolamentazione dei rapporti e regolamenti di condominio depositato con atto notaio Antonio Maria Marocco in data 08/02/1977, Repertorio numero 39111, oltre a cantina al piano seminterrato distinta con il numero 7 nella pianta del succitato atto.

Coerenze appartamento: appartamento LOTTO 1 (attuale sub. 10), vano scala, ballatoio su cortile comune, via Bessanese, via Pianezza.

Coerenze cantina: altro condominio, sottosuolo cortile, corridoio comune, cantina 6

Identificazione catastale:

**foglio 1156, mappale 63, sub. 7**, via Bessanese n. 1, Piano 2, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 1, Superficie Catastale Totale mq 22, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 22, Rendita Catastale 69,72€

**foglio 1156, mappale 63, sub. 9**, via Bessanese n. 1, Piano 2, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq 49, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 48, Rendita Catastale 174,30€

**foglio 1156, mappale 63, sub. 10**, via Bessanese n. 1, Piano 2, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 2, Superficie Catastale Totale mq 50, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 49, Rendita Catastale 139,44€

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono situati nel comune di Torino, nella zona nord-ovest di Torino - Circoscrizione 5, e più precisamente nel quartiere Lucento, a carattere semi-periferico rispetto al centro cittadino. La zona è prevalentemente residenziale, con edifici di piccola e media altezza e un tessuto urbanistico che mescola costruzioni storiche a edifici più recenti. Sono presenti spazi verdi e servizi di quartiere, come scuole, negozi di vicinato e supermercati, oltre a buoni collegamenti con il resto della città tramite autobus e strade principali.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è sito in via Bessanese 1 angolo via Pianezza e la sua costruzione risale all'inizio del 1900. Si tratta di una palazzina elevata a tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato adibito a cantine. Al piano terreno sono presenti negozi, ai piani primo e secondo appartamenti; l'accesso avviene da via Bessanese 1 tramite portoncino pedonale e cancello carraio su cortile interno.

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante, tamponamenti in muratura, copertura a falde rivestita da tegole. Lo stabile non dispone di ascensore. Le facciate esterne, recentemente ristrutturare, sono intonacate e tinteggiate, con motivi a finto bugnato. Il condominio è in ottime condizioni di manutenzione.



Sopra: vista da via Pianezza e da via Bessanese - Sotto: vano scala, pianerottolo e cortile



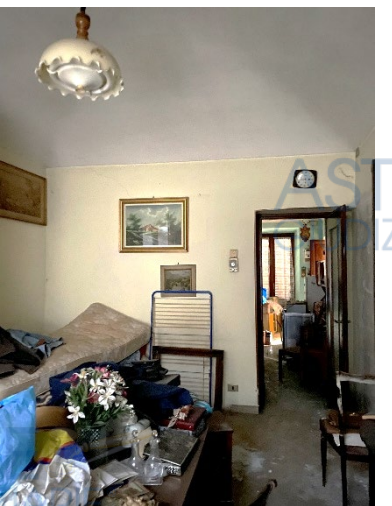
ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 1

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 2

ASTE GIUDIZIARIE



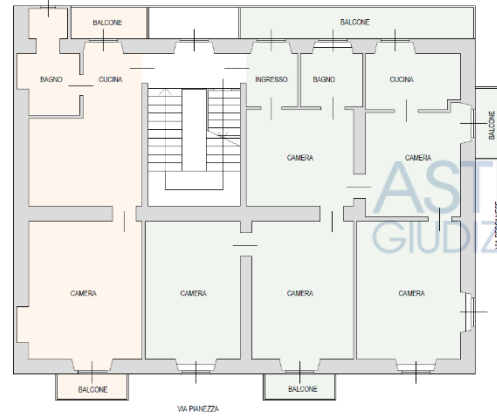


I beni in oggetto hanno accesso da pianerottolo, senza ascensore. Il LOTTO 1 si compone di ingresso su cucina, bagno e camera con balcone.

Il LOTTO 2 si compone di ingresso su disimpegno con porta finestra, stanza/disimpegno senza finestre, bagno, piccola cucina e quattro camere, di cui due con balcone.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono rivestiti in parte in piastrelle e in parte in cementine d'epoca. Le pareti di bagni e cucina presentano rivestimento in piastrelle. Le porte interne sono in tamburato impiallacciato effetto legno con specchiatura in vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetri singoli e persiane. Il riscaldamento è autonomo con radiatori.

Gli impianti sono obsoleti ed entrambe le unità sono da ristrutturare.



CONSISTENZA LOTTO 1:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento (con bagno esterno incluso)	52,00	x	100 %	=	52,00
Balconi (con porzione ballatoio inclusa)	5,30	x	30 %	=	1,59
Cantina	6,45	x	25 %	=	1,61
<b>Totale:</b>	<b>63,75</b>				<b>55,20</b>
			<b>arrotondata per difetto</b>		<b>55 mq</b>



CONSISTENZA LOTTO 2:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie appartamento	114,00	x	100 %	=	114,00	
Balconi (con porzione ballatoio inclusa)	13,00	x	30 %	=	3,90	
Cantina	25,00	x	25 %	=	6,25	
<b>Totale:</b>	<b>152,00</b>				<b>124,15</b>	
					<b>arrotondata per difetto</b>	
					<b>124,00 mq</b>	

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: TORINO Comune: TORINO Fascia/zona: Periferica/SPINA%203%20-%20EUROTORINO Codice zona: D9 Microzona: 34 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Min	Max		Min	Max
	Abitazioni civili	Normale	1600	2400	L	6,3	9,4
	Abitazioni di tipo economico	Normale	980	1450	L	4,6	6,9
	Box	Normale	630	950	L	3,8	5,7



Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.



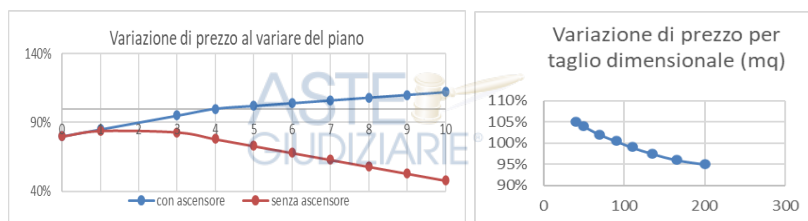
Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA					
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)					
Parametri	Immobile da stimare	1	2	3	4
Prezzo	-	€ 78.000	€ 99.000	€ 115.000	€ 155.000
Superficie commerciale	55	100	90	92	85
Coefficiente qualità fabbricato	1	1	0,4	0,5	0,5
Coefficiente stato di manutenzione	0	0	0,4	0	1
Piano	2	2	2	1	4
Ascensore (si=1; no=0)	0	0	0	0	1
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO					
Parametri	Note	1	2	3	4
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 780	€ 1.100	€ 1.250	€ 1.824
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	€ 30	€ 35	€ 41	€ 51
Adeguamento per qualità fabbricato	13%	€ 0	€ 87	€ 82	€ 120
Adeguamento per stato manutentivo	30%	€ 0	-€ 132	€ 0	-€ 547
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	-€ 62	-€ 88	-€ 50	-€ 219
Ulteriori adeguamenti eventuali	Elementi particolari	€ 70	€ 100	€ 100	€ 40
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 818	€ 1.102	€ 1.423	€ 1.269
Media	€/mq	€ 1.153,00			
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 1.038,00			
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 1.040,00			

- Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 1.040,00 euro/mq.
- La consistenza del bene è pari a 124 mq circa.
- Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di euro 1.040,00 euro/mq \* 55 mq = 57.200,00€

Si precisa che:

- La superficie è calcolata in base all'80% del valore della media del rapporto tra prezzo di offerta e superficie.
- Lo stato di conservazione è calcolato in base al costo dei lavori ipotizzati per portare l'alloggio comparato allo stato di quello in oggetto.
- Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.



## LOTTO 1

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 1.040,00 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 124 mq circa.

Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 1.040,00 euro/mq \* 55 mq = euro 57.200,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€.57.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€.57.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€.57.200,00

## 1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcune agenzie immobiliari: Tecnocasa, Tempocasa, Studiocasa, Iad, ecc.

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
1	Appartamento con cantina	55		57.200,00	57.200,00
				<b>57.200,00</b>	<b>57.200,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali già comprese nella stima

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 57.200,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

*Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inadatta all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.*

*In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non*



ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del 10% minimo.

Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.



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:

**€. 5.720,00**

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

**€.51.480,00**

## LOTTO 2

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 1.050 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 124 mq circa.

Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 1.050 euro/mq \* 124 mq = euro 130.200,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**€.130.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€.130.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€.130.200,00**

## 2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcune agenzie immobiliari: Tecnocasa, Tempocasa, Studiocasa, Iad, ecc.



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
1	Appartamento con cantina	124		130.200,00	130.200,00
				<b>130.200,00</b>	130.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali già comprese nella stima

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.200,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

*Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.*

*In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del 10% minimo.*

*Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.*

*In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).*

*Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.*

Riduzione  
del valore

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 28 di 35



del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale erale 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:

**€. 13.020,00**

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

**€.117.180,00**



BENI A TORINO

FABBRICATO RESIDENZIALE in VIA PIANEZZA 79

**LOTTO 3: unità con destinazione abitativa, attualmente utilizzata come magazzino al piano seminterrato**

- **Unità immobiliare di circa 32 mq con destinazione abitativa originaria, attualmente utilizzata come magazzino** composto da due locali più ex-latrina di circa 32 mq in via Pianezza 79

di proprietà quota 1/1 del sig. **\*DATO OSCURATO\***

Più precisamente, all'interno dello stabile di via Pianezza 79, elevato a tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato adibito a magazzini e cantine, con negozi al piano terreno e con cortile interno comune:

Unità immobiliare di due vani non comunicanti, oltre a piccolo vano ripostiglio (ex latrina), tutti e tre con accesso dal cortile comune, distinta con il numero 1 e colore rosso nella planimetria allegata all'atto di divisione notaio Picco di Torino dell'11/08/1972 reg. a Torino 25/8/1972 n. 28347.

Coerenze: altro condominio, cortile comune, vano scala, corridoio comune

Identificazione catastale:

**foglio 1156, mappale 118, sub. 12**, via Pianezza n. 79, Piano S1, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 1, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq 32, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 33, Rendita Catastale 148,48€

**Precisazione**

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata come magazzino, difformemente dalla destinazione originaria di abitazione risultante dai titoli edilizi e catastali storici. La destinazione legittima risulta residenziale; l'utilizzo come magazzino non risulta regolarizzato. Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato in base allo stato di fatto attuale, con la precisazione che eventuali regolarizzazioni e/o ripristini a destinazione originaria avrebbero effetti sul valore di mercato.

La presente qualificazione non costituisce in alcun modo titolo abilitativo al cambio di destinazione d'uso, ma esclusivamente valutazione tecnica ai fini peritali.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono situati nel comune di Torino, nella zona nord-ovest di Torino - Circostrizione 5, e più precisamente nel quartiere Lucento, a carattere semi-periferico rispetto al centro cittadino. La zona è prevalentemente residenziale, con edifici di piccola e media altezza e un tessuto urbanistico che mescola costruzioni storiche a edifici più recenti. Sono presenti spazi verdi e servizi di quartiere, come scuole, negozi di vicinato e supermercati, oltre a buoni collegamenti con il resto della città tramite autobus e strade principali.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è sito in via Pianezza 79 e la sua costruzione risale agli anni '20 del Novecento; si tratta di una palazzina elevata a tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato.

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante, tamponamenti in muratura, copertura a falde rivestita da tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con motivo a finto bugnato al piano terreno e versa in pessime condizioni di manutenzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE

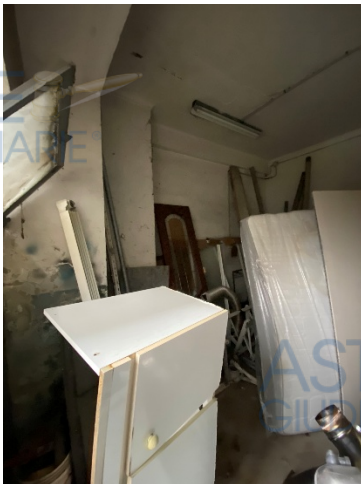


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA LOTTO 3:

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 31 di 35

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie complessiva	32	x	100 %	=	32,00	
<b>Totale:</b>	<b>32</b>				<b>32,00</b>	

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

**PRECISAZIONE:** Attualmente l'immobile risulta di fatto utilizzato come magazzino; pertanto, in via prudenziale, ai fini estimativi si assume la destinazione a magazzino, conformemente allo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo.

Si evidenzia inoltre che, per un eventuale utilizzo a fini abitativi, l'immobile necessiterebbe di interventi di ristrutturazione e adeguamento alle normative vigenti; conseguentemente, il valore stimato risulta congruo in quanto riferito all'attuale destinazione e allo stato di fatto, idoneo all'uso come magazzino.

La qualificazione riportata ha esclusiva valenza peritale e non costituisce riconoscimento di legittimità urbanistica né titolo per il mantenimento o il mutamento della destinazione d'uso.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: TORINO Comune: TORINO Fascia/zona: Periferica/SPINA%203%20-%20EUROTORINO Codice zona: D9 Microzona: 34 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Min	Max		Min	Max
	Abitazioni civili	Normale	1600	2400	L	6,3	9,4
	Abitazioni di tipo economico	Normale	980	1450	L	4,6	6,9
	Box	Normale	630	950	L	3,8	5,7

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato.

In merito al Lotto 3 non sono stati individuati annunci immobiliari comparabili, né risultano presenti

tecnico incaricato: arch. Francesca Raffo

Pagina 32 di 35

negli archivi dei borsini immobiliari OMI riferimenti specifici per immobili a uso magazzino analoghi per caratteristiche, superficie e ubicazione. Pertanto, ai fini della stima, è stato adottato un parametro di massima, derivato da valori medi di riferimento per immobili simili presenti sul mercato, integrato dall'analisi dello stato di fatto e dalla destinazione d'uso effettiva.

Si ricorda che l'effettiva utilizzabilità della SLP ai fini dell'uso abitativo è subordinata alle verifiche presso gli uffici comunali competenti e al rispetto della normativa urbanistica vigente. Il valore stimato è quindi prudenziale e congruo, riferito allo stato attuale, immediatamente idoneo all'utilizzo come magazzino, mentre un eventuale impiego abitativo richiederebbe interventi di ristrutturazione e adeguamento, con relativi oneri a carico dell'acquirente.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

- Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 850,00 euro/mq.
- La consistenza del bene è pari a 32 mq circa.
- Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di euro  $850,00 \text{ euro/mq} * 32 \text{ mq} = \underline{27.200,00\text{€}}$

### LOTTO 3

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 850 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 32 mq circa.

Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di  $850 \text{ euro/mq} * 32 \text{ mq} = \text{euro } 27.200,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**€.27.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€.27.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€.27.200,00**

### 3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcune agenzie immobiliari: Tecnocasa, Tempocasa, Studiocasa, Iad, ecc.

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
1	Unità immobiliare di due vani e servizi	32		27.200,00	27.200,00
				<b>27.200,00</b>	<b>27.200,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali già comprese nella stima

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

*Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.*

*In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del 10% minimo.*

*Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.*

*In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).*

*Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.*

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:

**€. 2.720,00**

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

**€.24.480,00**



il tecnico incaricato  
arch. Francesca Raffo



**ELENCO ALLEGATI**

- 1\_scheda riassuntiva
- 2\_fotografie LOTTI 1 e 2
- 3\_fotografie LOTTO 3
- 4\_atto di acquisto via Bessanese 1 – LOTTI 1 e 2
- 5\_atto di acquisto via Pianezza 79 – LOTTO 3
- 6\_documenti catastali
- 7\_regolamento di condominio via Bessanese 1 – LOTTI 1 e 2
- 8\_spese condominiali via Bessanese 1 – LOTTI 1 e 2
- 9\_atto divisione via Pianezza 79 – LOTTO 3
- 10\_spese condominiali via Pianezza 79 – LOTTO 3
- 11\_permesso edilizio 1908-82 via Bessanese 1 – LOTTI 1 e 2
- 12\_permesso edilizio 1925-1-876 via Pianezza 79 – LOTTO 3
- 13\_ispezioni di conservatoria
- 14\_annunci immobiliari

