



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Silvia SEMINI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto GALETTO

CF:GLTRRT63D02H498C
con studio in ROLETTO (TO) VIA DONIZETTI 6
telefono: 3493216747
email: geometra.galetto@libero.it
PEC: roberto.galetto@geopec.it



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

A **appartamento** a TORINO Corso Vercelli 226, della superficie commerciale di **58,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da alloggio al piano quarto (quinto fuori terra), in palazzina di complessivi 9 piani fuori terra, oltre a piano interrato, composto da: ingresso, cucina, camera, bagno e ripostiglio. L'alloggio è inoltre dotato di un balcone con l'accesso dalla camera con affaccio su Corso Vercelli, oltre a cantina posta al piano interrato. L'accesso all'alloggio e alla cantina, avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Corso Vercelli n. 226.

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

- foglio 1081 particella 66 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Corso Vercelli n. 226, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina con: Cortile condominiale, Corso Vercelli e su due lati in aderenza con altri fabbricati. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord-Ovest Affaccio su Corso Vercelli, a Sud-Est con altre unità immobiliari con il vano scale e ascensore, lato Nord-Est Con altre unità immobiliari, lato Sud-Ovest con altre unità immobiliari. La cantina, confina su tre lati con altre cantine e su un lato con corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2022.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.543,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.700,00
Data di conclusione della relazione:	23/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In data 24.04.2025, veniva nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie quale custode dell'immobile, tale istituto provvedeva a richiedere appuntamento all'esecutato per il sopralluogo presso l'immobile, senza ottenere la disponibilità da parte dell'esecutata per definire l'appuntamento;

L' Istituto Vendite Giudiziarie, provvedeva a richiedere autorizzazione all'accesso forzoso presso l'immobile ed otteneva tale autorizzazione in data 30.06.2025;

Successivamente a tale autorizzazione, il sottoscritto e la funzionaria della IVG riuscivano ad accedere all'immobile in data 17.07.2025, in tale data si provvedeva ad effettuare le misurazioni dell'immobile e la documentazione fotografica (riferimento allegato n. 1);

Successivamente presso il proprio studio si provvedeva alla redazione della planimetria dello stato di fatto dell'immobile (riferimento allegato n. 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di seguito riportate, dovranno essere oggetto di cancellazione, per quanto riguarda il pignoramento viene colpito unicamente i beni oggetto della presente procedura e dovrà quindi essere oggetto di cancellazione totale. Mentre per l'iscrizione di ipoteca giudiziale, la stessa colpisce anche altri beni oltre a quelli oggetto della presente procedura e dovrà quindi essere oggetto di cancellazione parziale.

Le cancellazioni di cui sopra, saranno effettuate a cura della procedura ed i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario. I costi per la cancellazione delle suddette formalità, ammontano a circa € 500,00 totali. (Riferimento allegato n. 3).

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2025 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 3340/2025 di repertorio, trascritta il 21/03/2025 a Torino1 ai nn. 11625/8776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.019,10

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.596,14

Ulteriori avvertenze:

Il sottoscritto riceveva comunicazione via mail da parte dell'amministratore dello stabile, in merito alla situazione dei versamenti delle spese condominiali relative alla gestione annuale periodo 2024/2025 da parte dell'esecutato (riferimento allegato n. 5).

Dall'esamina dei documenti pervenuti dall'amministratore condominiale risulta la seguente situazione relativa all'insoluto:

Spese amministrazione ordinarie e riscaldamento € 3.606,78;

Spese straordinarie insolute € 1.989,36;

Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile, sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile oggetto della presente perizia, risulta essere in capo all'esecutata per la quota di 1/1;

Si fa riferimento alla certificazione Notarile già presente nei fascicoli di causa.

Si fa ulteriore riferimento all'allegato n. 3 della presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/2018), con atto stipulato il 29/10/2018 a firma di Notaio Cesare BIONDO ai nn. 6143/5079 di repertorio, registrato il 28/11/2018 a Torino 1 ai nn. 29590, trascritto il 28/11/2018 a Torino 1 ai nn. 48158/34287

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 02/08/2001), con atto stipulato il 14/04/1987 a firma di Notaio Giorgio PEROTTI ai nn. 168561 di repertorio, trascritto il 05/05/1987 a Torino 1 ai nn. 15940/11137

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 30/11/2010), con atto stipulato il 14/04/1987 a firma di Notaio Giorgio PEROTTI ai nn. 168561 di repertorio, trascritto il 05/05/1987 a Torino 1 ai nn. 15940/11137

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 02/08/2001 fino al 29/10/2018), registrato il 17/12/2001 a Torino 1 ai nn. 33 vol 74, trascritto il 01/12/2003 a Torino 1 ai nn. 59225/38882

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 17/12/2001 fino al 30/11/2010), registrato il 17/12/2001 a Torino 1 ai nn. 33 vol 74, trascritto il 01/12/2003 a Torino 1 ai nn. 59225/38882

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 30/11/2010

fino al 29/10/2018), registrato il 20/04/2011 a Torino 1 ai nn. 944 vol 9990, trascritto il 07/09/2011 a Torino 1 ai nn. 33543/228001

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto in data 03.09.2025, tramite il portale Torino Facile, provvedeva ad effettuare la ricerca delle concessioni, permessi di costruire ecc. e provvedeva ad ottenere copia dei documenti in oggetto (riferimento allegato n. 4).

Dall'esamina della documentazione presentata presso il comune di Torino, non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

L'immobile risulta inoltre privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **Licenza edilizia n. 351 prot. 320**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio ad 8 piani normali fuori terra più piano arretrato e basso fabbricato, presentata il 30/03/1957 con il n. 320/56 di protocollo, rilasciata il 21/09/1961 con il n. 351 di protocollo

Licenza edilizia N. **Licenza edilizia n. 1743 prot. 896**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a Permesso Edilizio n. 351 del 21/09/1961 protocollo 56/320, presentata il 30/03/1957 con il n. 896/63 di protocollo, rilasciata il 21/09/1961 con il n. 1743 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **2022-1-12179 del 07/06/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 07/06/2022 con il n. 2022-1-12179 di protocollo, rilasciata il 24/01/2024 con il n. 13 di protocollo

SCIA N. **2022-9-13913**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO RIFACIMENTO DEL TETTO, CONSOLIDAMENTO BALCONI SU EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 29/06/2022 con il n. 2022-9-13913 di protocollo, rilasciata il 22/07/2022

CILA-S N. **2022-20-14075**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO RIFACIMENTO DEL TETTO, CONSOLIDAMENTO BALCONI SU EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 30/06/2022 con il n. 2022-20-14075 di protocollo, rilasciata il 30/06/2022

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) - M1. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) - M1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Dall'esamina della documentazione presentata presso il comune di Torino, non risulta rilasciato il



certificato di agibilità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Si precisa che lo scrivente CTU, non può garantire la conformità, in quanto non accertabili in base all'incarico ricevuto e del sopralluogo effettuato, circa l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti realizzati nell'immobile pignorato, oltre a tutte le dotazioni relative all'immobile in oggetto, private e comuni poste a servizio del bene in oggetto.

BENI IN TORINO CORSO VERCELLI 226

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Corso Vercelli 226, della superficie commerciale di **58,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da alloggio al piano quarto (quinto fuori terra), in palazzina di complessivi 9 piani fuori terra, oltre a piano interrato, composto da: ingresso, cucina, camera, bagno e ripostiglio. L'alloggio è inoltre dotato di un balcone con l'accesso dalla camera con affaccio su Corso Vercelli, oltre a cantina posta al piano interrato. L'accesso all'alloggio e alla cantina, avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Corso Vercelli n. 226.

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

- foglio 1081 particella 66 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Corso Vercelli n. 226, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina con: Cortile condominiale, Corso Vercelli e su due lati in aderenza con altri fabbricati. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord-Ovest Affaccio su Corso Vercelli, a Sud-Est con altre unità immobiliari con il vano scale e ascensore, lato Nord-Est Con altre unità immobiliari, lato Sud-Ovest con altre





unità immobiliari. La cantina, confina su tre lati con altre cantine e su un lato con corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2022.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Ingresso pedonale (civico 226)



Inquadramento aereo



Facciata edificio con identificazione unità immobiliare

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
scuola per l'infanzia

buono
buono
al di sopra della media
al di sopra della media
al di sopra della media



spazi verde
supermercato

COLLEGAMENTI

autobus
filobus
tram



buono
buono

buono
al di sopra della media
al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono
buono
buono
buono
buono
al di sopra della media
al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con riferimento alle planimetrie dello stato attuale (allegato n. 2) e della documentazione fotografica (allegato n. 1) si espone quanto segue:

L'immobile è ubicato in Torino Corso Vercelli n. 226 ed è costituito da alloggio al piano quarto (quinto fuori terra), in palazzina di complessivi 9 piani fuori terra, oltre a piano interrato. La zona in cui si trova l'immobile risulta servita dai mezzi pubblici (pullman) e dista circa 20 minuti in macchina dal centro di Torino. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le facciate risultano in parte rivestite ed in parte intonacate con sottostante coibentazione (tipo cappotto). Gli infissi esterni dell'alloggio sono in PVC con doppiopetro e avvolgibili in PVC. L'immobile risulta realizzato agli inizi degli anni '60. L'accesso all'alloggio e alla cantina, avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Corso Vercelli n. 226, l'immobile è dotato di ascensore. L'alloggio oggetto della presente è ubicato al piano quarto (quinto fuori terra), in palazzina di complessivi 9 piani fuori terra, oltre a piano interrato, composto da: ingresso, cucina, camera, bagno e ripostiglio. L'alloggio è inoltre dotato di un balcone con l'accesso dalla camera con affaccio su Corso Vercelli, oltre a cantina posta al piano interrato. L'alloggio risulta in buono stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e con radiatori dotati di elettrovalvole e l'acqua calda sanitaria dell'alloggio avviene con caldaia a GAS installata nel locale cucina. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni, della cucina e degli altri locali sono in piastrelle di ceramica. Il portoncino d'ingresso è di tipo semiblindato. Le porte interne sono in legno tamburato. L'alloggio risulta collegato all'impianto idrico, elettrico e termico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie utile lorda - Appartamento	54,34	x	100 %	=	54,34
Superficie balconi	6,87	x	35 %	=	2,40
Superficie cantina	5,76	x	25 %	=	1,44
Totale:	66,97				58,18

tecnico incaricato: Geom. Roberto GALETTO

Pagina 8 di 10





Immobiliare sito in Torino, Corso Venezia n. 228
PIANO QUARTO
H = 3,90 m.

Corso Venezia



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la tipologia dell'immobile e la sua configurazione e consistenza, il sottoscritto ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto.

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive suoi dati metrici e infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta, si sono inoltre consultate le seguenti banche dati per la zona in oggetto:

Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate, con una quotazione per abitazioni di tipo civile che varia da un minimo di €/mq 860,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00 con un valore medio di €/mq 1.080,00;

Banca dati del Borsino Immobiliare, per abitazioni in stabili di prima fascia e che varia da un minimo di €/mq 993,00 ad un massimo di €/mq 1.557,00 con una media di €/mq 1.275,00.

Considerati tutti questi elementi ed esperita un attenta e puntuale ricerca di mercato e visti la relativa distanza dal centro di Torino e lo stato conservativo dell'immobile si è giunti a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima corrispondente ad €/mq 1.350,00.

Per il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile in oggetto si è proceduto come segue:

Calcolo della superficie lorda, comprese le murature dell'unità immobiliare;

Calcolo della superficie netta dei balconi ridotta al 35%;

La superficie netta della cantina ridotta al 25%.

tecnico incaricato: Geom. Roberto GALETTO

Pagina 9 di 10





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

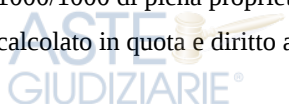
Valore superficie principale: 58,18 x 1.350,00 = 78.543,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 78.543,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 78.543,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	58,18	0,00	78.543,00	78.543,00
				78.543,00 €	78.543,00 €



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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 78.543,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



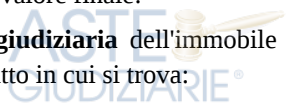
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 11.781,45

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 61,55

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 66.700,00



data 23/09/2025



il tecnico incaricato
Geom. Roberto GALETTO



tecnico incaricato: Geom. Roberto GALETTO

Pagina 10 di 10

