



TRIBUNALE ORDINARIO
TORINO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/07/2025

creata con Tribù Office 6



Immobile abitativo in Torino, via Medail n.21 - piano quarto (V FT)



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.25/2025

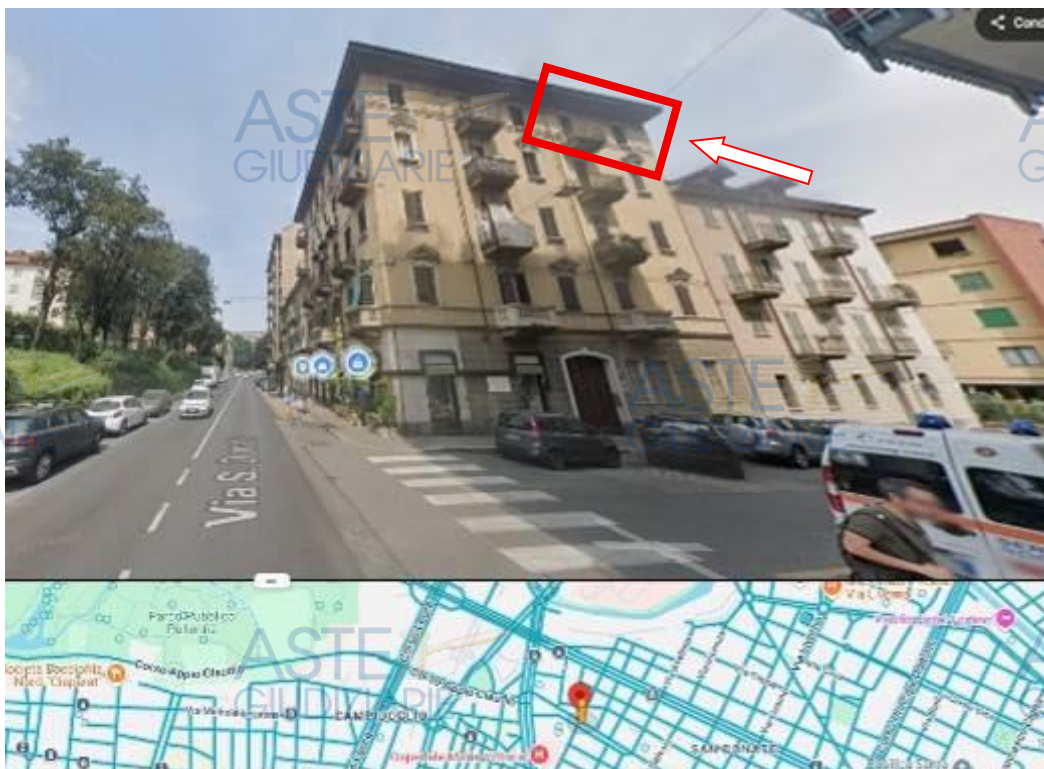
LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** Immobile Abitativo TORINO (TO) via MEDAIL 21 per la quota di:

- 1/2 - Piena proprietà a (Soggetto A Esecutato)
- 1/2 - Piena proprietà a (Soggetto B Esecutato)

Trattasi d'unità residenziale rientrante al piano quarto, V FT nel condominio di **"via Medail 21 angolo via San Donato 84 Torino"** - impianto urbano definito da una struttura con interrato uso cantine e cortile interno.

L'unità risulta connotata in:

- 1) Immobile abitativo al piano quarto (5°f.t.) composto da: ingresso da pianerottolo scale, disimpegno, due camere, tinello con cucinino e wc – Contraddistinto in ambito condominiale al numero 14 e agli atti con la sigla A4;
- 1.1) Al piano interrato (S1), locale cantina – Contraddistinto in ambito condominiale e agli atti al n.16.



Identificazione dell'appartamento nel complesso residenziale, via Medail 21 angolo via san Donato

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria e nella documentazione fotografica allegata.

Identificazione catastale:

1 Foglio **1176** Particella **10** Sub. **22** (catasto fabbricati), Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Totale mq.88, escluse aree scoperte 86, Rendita Euro 433,82, Piano S1-4, via Medail 21

- già fg.176, part.251, sub.22

L'immobile risulta correttamente intestato ai Soggetti A + B Esecutati

La planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate ex Territorio del **08/11/1989** risulta in parte difforme dallo stato rilevato e dovrà essere aggiornata.

Coerenze appartamento: condominio via Medail 23, via Medail, alloggio B4, vano scala e cortile comune;

Coerenze cantina: sottosuolo condominio via Medail 23, cantina 17, corridoio cantine, cantina 15 e sottosuolo cortile;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale unità immobiliare (con arrotondamenti)	69,00 m²
- <u>Valore di Mercato</u> derivante da Analisi Valutativa con arrotondamenti:	€ 72.000,00
- <u>Valore di Vendita Giudiziaria</u> nello stato di fatto e di diritto rinvenuto e descritto - con arrotondamenti	€ 69.000,00

Data di Valutazione: 10 Luglio 2025



Identificazione del fabbricato, via Medail angolo via San Donato

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da sopralluogo, l'immobile risulta nella disponibilità del conduttore che esibisce contratto di locazione registrato il 29/07/2019 – Ante trascrizione del Pignoramento (24/01/2025).

Riferimento conduttore: (CONDUTTORE): mob.388.11.25.857, mail: emadazab183@gmail.com. – mob proprietario: 333.34.51.907

Appartamento occupato dal CONDUTTORE con famiglia composta da moglie e 4 figli minori. Contratto locativo dal **01/08/2019** al **31/07/2023** e rinnovo per i 4 anni successivi, scadenza **31/07/2027**.

Registrazione ADE del 29/07/2019 n.5382, Serie 3T – Cedolare Secca.

Importo della pigione €450/mese oltre spese con importo non specificato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico, dagli accertamenti esperiti, l'immobile non ricade all'interno del vincolo ambientale di cui al TESTO UNICO D.lgs. 42/2004.

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici, in relazione alla natura specifica di tali pesi ed all'originaria istituzione, considerando che l'unità risulta inserita in un'area cittadina urbanizzata, gli stessi per natura, stato e provenienza, non trovano riferimento al caso in specie;

Quanto ai procedimenti giudiziari, dalla certificazione ipocatastale allegata risultano:

1. **IPOTECA IN RINNOVAZIONE – NASCENTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del 10/12/2004, rep. 89326, iscrizione in Conservatoria RR II di TO 1, del 11/11/2024, Registro particolare 7151, Registro generale 45373, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato) e (SOGGETTO B Esecutato) - per l'intera quota dell'immobile quivi trattato identificato al fg.1176, part.10, sub.22 e nella precedente identificazione Fg.176, part.251, sub.22. Importo a capitale €. 104.000, Importo Totale €.208,000;
2. **VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE** del 09/01/2025 - trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 del **24/01/2025**, Registro particolare 2265, Registro generale 2912, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato) e (SOGGETTO B Esecutato) - per l'intera quota dell'immobile trattato;

Quanto al Regolamento di Condominio acquisito dall'Amministratore pro tempore, venivano riportati alcuni significativi passaggi:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE IN TORINO, vai Medail n.21 angolo via San Donato n.84 - Depositato rogito notaio del 10/12/2003, repertorio 5650, raccolta 1380, registrazione in Torino del 19/12/2003, n. 7525.

ART.1 Forma oggetto del presente regolamento lo stabile, elevatesi a cinque piani fuori terra con cortile ad uso civile abitazione, negozi, magazzini e autorimessa sito in Torino e con accesso carraio e pedonale dal n.c. 21 di via Medail angolo via san Donato n.c. 84

ART.6 I comproprietari, pur essendo investiti di tutti i privilegi della proprietà, non potranno destinare o locare i locali a industrie rumorose o comunque fastidiose, case o gabinetti per cure da parte di specialisti di malattie infettive o contagiose, pensioni, sale da ballo, scuole, sedi di partiti e movimenti politici, e farne comunque uso contrario alla tranquillità, alla decenza, al buon costume, nonché al buon nome dello stabile;

ART.7 Le cantine assegnate alle singole unità immobiliari non potranno essere vendute, Nélocate separatamente dalle proprietà immobiliari medesime.

Sono ammesse soltanto le locazioni e le vendite separate a favore di un condomino. In questo caso, le cantine vendute entrano a far parte integrante della proprietà dell'acquirente, restando soggette allo stesso vincolo.

ART.7 È vietato locare singole camere, sia vuote che ammobiliate, senza espresso consenso scritto dell'amministratore dello stabile, sentita l'assemblea di condominio. Detta autorizzazione, ove concessa, si intenderà sempre e comunque accordata in via prearia e potrà essere revocata in qualsiasi momento;

ART.9 È vietato occupare, anche temporaneamente, in qualsiasi modo e per qualsiasi scopo i locali di uso e proprietà comune, il cortile, l'atrio, i corridoi, il sottotetto, la scala e pianerottoli....

ART.10 È consentita l'apposizione di targhe ed insegne nell'androne di ingresso, e scala, però senza arrecare pregiudizio agli altri condomini e senza alterare l'estetica della casa e sempre previa autorizzazione dell'amministratore del condominio...

ART.11 È vietato fare varianti alle facciate, tanto verso via come verso cortile. Nell'interno degli appartamenti e locali di proprietà privata non si potranno eseguire lavori di qualsiasi natura senza darne preventiva notizia scritta all'amministratore dello stabile, indicando l'entità del lavoro e specificando tanto il nome della ditta incaricata dell'esecuzione, quanto il nome del tecnico responsabile sotto cui direzione i lavori saranno eseguiti.

È consentito comunque l'eventuale frazionamento di unità immobiliari esistenti con creazione / modifica di accessi dalla scala condominiale.

L'amministratore dello stabile ha la facoltà di vietare quei lavori che possono compromettere la stabilità dell'edificio o il regolare funzionamento dei servizi comuni

ALTRI DIVIETI dal ART 12 al 17

ART.39-ART.40 In caso di trasferimento delle proprietà, ogni condomino è tenuto a:

- comunicare all'Amministratore dello stabile le generalità del nuovo proprietario subentrato in tutti i diritti, doveri attinenti alle condizioni di condominio, dal momento del rogito formale di compravendita;
- fare conoscere all'acquirente il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato nel rogito di trasferimento;
- cedere al nuovo proprietario ogni residuo attivo dell'eventuale fondo di riserva....

MILLESIMI DI PROPRIETA': 55

Quanto a procedimento giudiziari: Sentito l'Amministratore pro tempore, non si rinvenivano ulteriori indicazioni pendenti sull'immobile.

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

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

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

4.1.3. *Altre limitazioni d'uso:* **il Regolamento Condominiale è contrattuale**

La documentazione ipocatastale allegata alla procedura, non riporta ulteriori vincoli o formalità.

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

4.2.1. *Iscrizioni: segnalate nella certificazione ipocatastale:*

IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta in Conservatoria RR II di TO 1 il **11/11/2024**, numeri 45373/7151;

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **24/01/2025**, numeri 2912/2265;

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sul punto spese, s'evidenziava il riparto fornito dall'Amministratore: Corso Francia 98, 10145 TORINO (TO)

Tel. 011/422.14.26 (r.a) - Fax 011/422.14.27 - studioamorusotorino@gmail.com

Il Prospetto debitorio ricadente sull'unità veniva così ripartito:

- Consuntivo passivo spere ordinarie al 28/02/2025: € 1.152,43
- Preventivo gestione ordinaria 024-2025: € 959,70

- Nell'assemblea esercizio 2025 verrà portato all'ODG;
- Tinteggiatura scale – valore stimato € 15.000 + iva;
- Nessun'altra segnalazione pertinente l'unità e/o al Condominio

Ulteriori avvertenze:

Il riscaldamento è a gas metano autonomo – la caldaia non funziona ed evidenzia una scadente manutenzione;

Dalla lettura dell'atto di provenienza emergevano che non erano state fatte correttamente le volture catastali pertinenti a:

- atto rogito notaio del 19/06/1972, registrazione in Torino del 27/06/1972 n.22013;
- atto di divisione rogito notaio del 16/11/1989, rep.25860, registrazione a Torino il 06/12/1989, n.30350;
- atto di compravendita rogito notaio del 23/11/1989, rep.25885, registrazione in Torino del 12/12/1989, n.31033.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario

allo stato possono essere indicativamente quantificabili:

- Per la cancellazione di **n.1 Pignoramento trascritto**, salvo differenti posizioni emergenti dai disposti in aggiornamento, s'evidenziano i seguenti costi.

1 Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa ipotecaria € 35,00

TOTALE cad. € 294,00

L'importo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato nominato al momento della vendita.

- Per la cancellazione delle **n.1 Ipoteca iscritta**, salvo differenti posizioni emergenti dai disposti in aggiornamento, s'evidenziano i seguenti costi

2 Imposta ipotecaria € 200,00 – Minimo dovuto 0,5% di € 40.000 (per cancellazione Ipoteca legale)

Imposta di bollo € 59,00

Tassa ipotecaria € 35,00

TOTALE cad. € 294,00

Complessivo € (294,00 * 1) = € 294,00

Gli importi sono puramente indicativi e dovranno essere aggiornati dal delegato al momento della vendita, specialmente per quanto riguarda l'importo di cancellazione dell'ipoteca legale che andrà calcolata nella misura dello 0,5% sul minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione, per il quale, non essendo ancora avvenuta la vendita è stato indicato l'importo minimo dovuto di € 200,00 calcolato applicando la percentuale del 0,5% del valore minimo di € 40.000.

TOTALE € (294 + 294) = € 588,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare appartiene a:

(SOGGETTO A Esecutato) e (SOGGETTO B Esecutato) in relazione all'atto di compravendita notaio del **10/12/2004**, repertorio 89325/23993, registrazione a Torino 1, serie 1T del 21/12/2004 n.6379, trascrizione del 22/12/2004, Registro particolare 35576, Registro generale 57391, contro (SOGGETTO C)

(TITOLO TRA VIVI ANTECEDENTE AL VENTENNIO)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A (SOGGETTO C), l'unità pervenne il 23/11/1989 atto notaio, repertorio 25885, registrazione a Torino il 12/12/1989, n.31033.

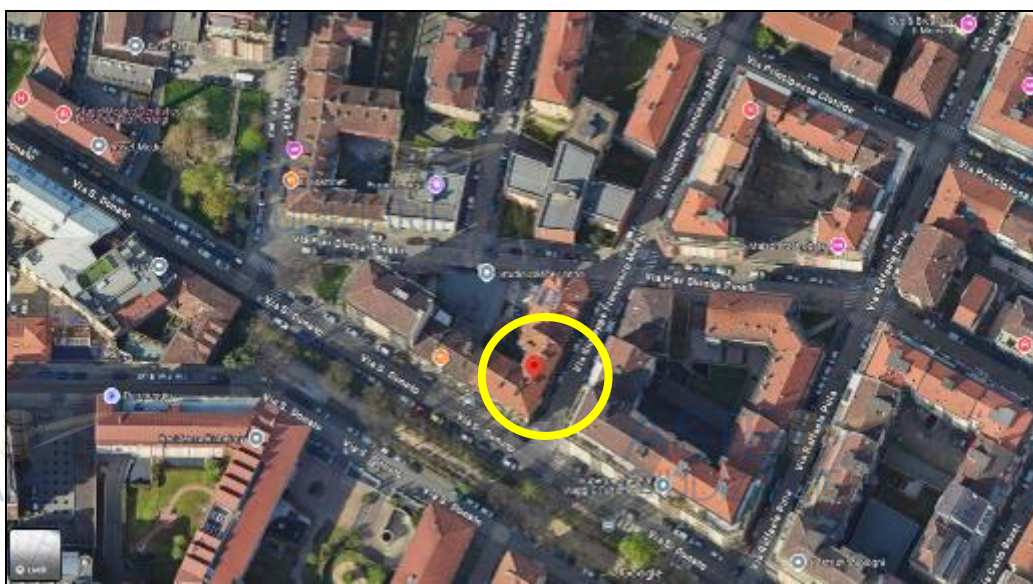
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In relazione all'accesso agli atti UTC di Torino circostanziato agli indirizzi **via Medail 21** e **via San Donato 84** emergevano le seguenti pratiche:

- 1) L'impianto urbano nella sua conformazione risulta antecedente al 01/09/1967;
- 2) L'analisi urbanistica **sul civico 84 di via San Donato** evidenziava la presenza di n.3 pratiche edilizie nel periodo 1903 - 1911 con provvedimenti non definiti;
- 3) La verifica **sul civico 21 di via Medail** evidenziava:
- 4) Permesso di Costruire n.1202 del 31/07/1929, protocollo 1929/1/1121 del 01/01/1929 per ampliamento casa;
- 5) Permesso di Costruire n.2319 del 31/12/1929, protocollo 1929/1/2194 del 01/01/1929 per sopraelevazione casa;
- 6) Permesso di Costruire n.953 del 12/03/1954, protocollo 1953/1/20837 del 03/12/1953 per trasformazione di finestra in porta al piano terra;
- 7) Licenza edilizia in rinnovo n. 420 del 13/01/1958, protocollo 1957/1/30699 del 10/12/1957 (riferibile alla licenza 1954);
- 8) D.I.A TU 22-1 prot.2009/9/6240 del 26/03/2009 per rifacimento tetto, verifica positiva del 01/04/2009.

- 9) **Abitabilità**, non rinvenuta;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Inquadramento dell'ambito urbano ove s'attesta l'unità immobiliare

tecnico incaricato CTU
Pagina 7



Planimetria appartamento

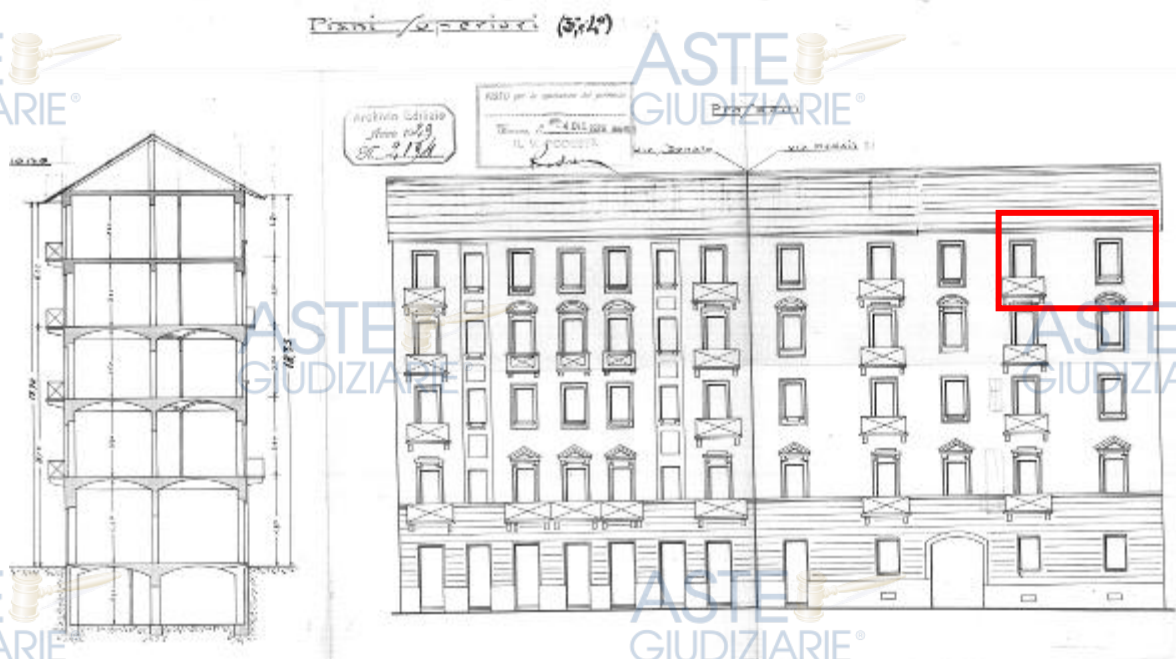
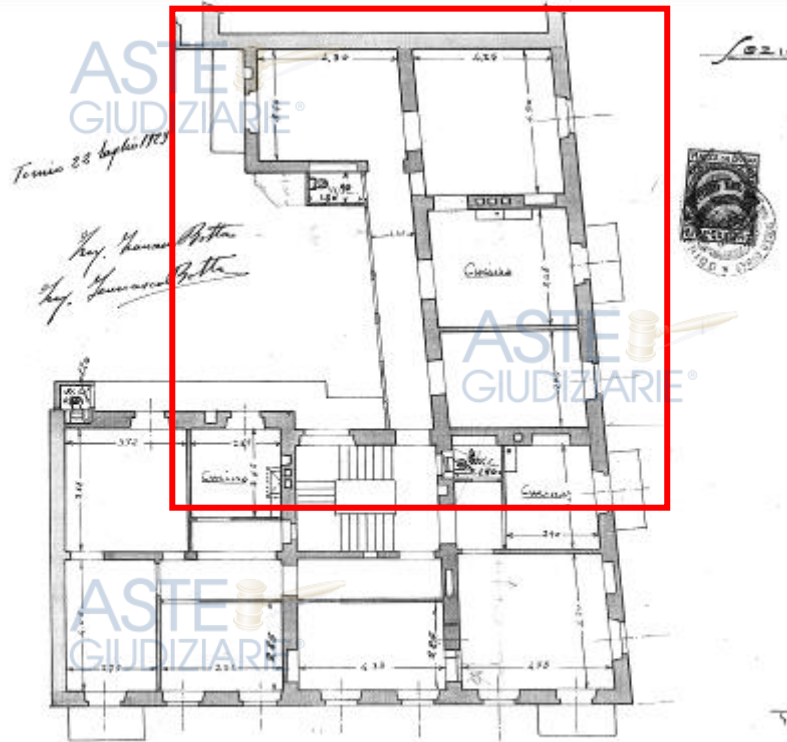


Planimetria locale cantina identificata agli atti con il n.16, cfr. Regolamento Condominiale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

La planimetria di confronto assunta dall'Archivio Edilizio Città di Torino pertinente all'attuale conformazione dello stabile all'anno 1929, evidenziava l'iniziale ampliamento a due piani ed una successiva sopraelevazione



Elaborati di progetto piante e prospetti circostanziati ai progetti dell'anno 1929 con individuazione del piano tipo in pertinenza all'alloggio trattato

Rinvenuta la frammentarietà degli elaborati di progetto (planimetrie e prospetti), la “pianta tipo anno 1929” evidenziava una distribuzione dell’unità non lontana dall’attuale stato di fatto.

Sui fronti e parti comuni, emergevano alcune differenze rappresentative, rimandando ad approfondimenti eventualmente da assumersi in ambito Condominiale, tramite l’elaborazione d’una R.R.E sull’intero fabbricato.



Fronti prospettici dello stabile condominiale lato via Medail 21 – cortile interno



Ingresso e cortile comune

Si segnalava che le tolleranze edilizie di cui al TESTO Unico, originariamente indicate all’art.34 D.P.R 380/2001 al 2%, saranno da aggiornare applicando la corretta interpretazione dei settori edilizi territoriali derivanti dalle nuove norme attuative a modalità “semplificata” con possibili indici migliorativi d’incremento, atti a raggiungere la regolarità edilizia anche sulle parti comuni - Decreto Salva Casa, ufficialmente Decreto Legge 69/2024 convertito nella Legge 105/2024.

Le planimetrie del fabbricato pertinenti dell’anno 1929 non evidenziano alcuna distribuzione del piano cantinato.

Circa la distribuzione dell’appartamento, identificata nel piano tipo, faceva emergere un differente layout da ripresentare in conformità all’attuale stato di fatto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

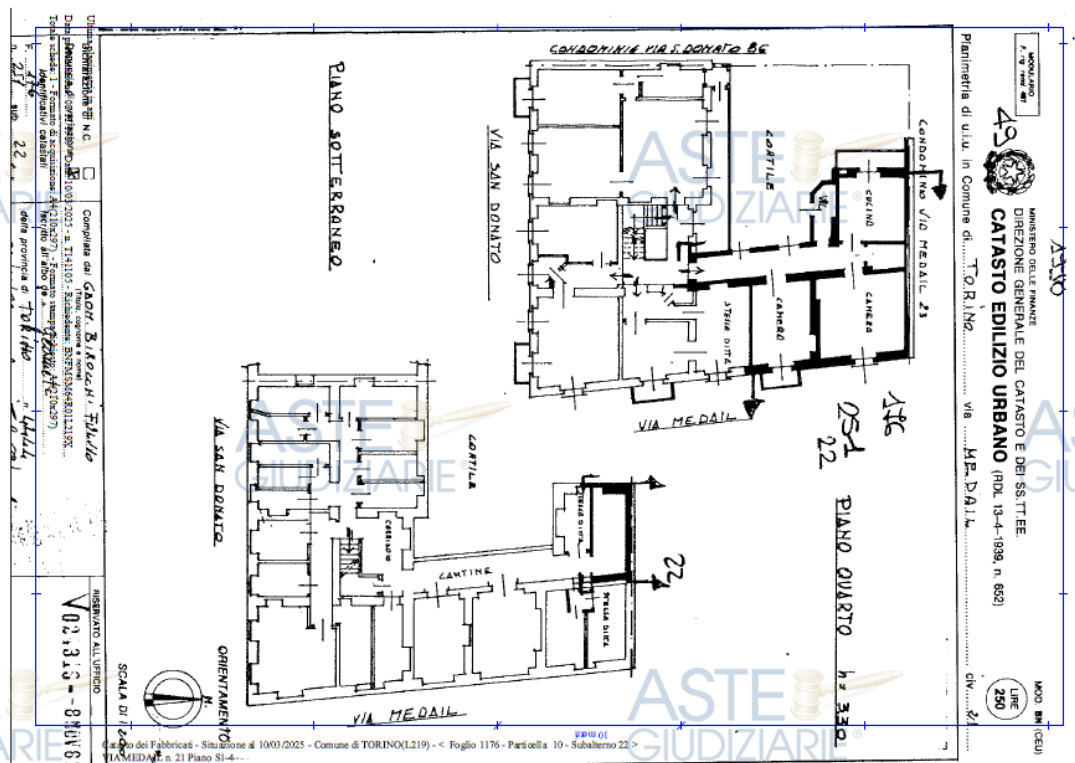
Normativa di riferimento: D.L. 50/2017

Dal raffronto della planimetria catastale depositata l'8/11/1989 s'evidenziano modifiche rispetto all'attuale stato di fatto che dovrà essere correttamente rappresentato.

Circa il locale cantina, si registrava la disponibilità delle chiavi presso l'occupante ed una coerente collocazione planimetrica pertinente al Regolamento Condominiale e alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'appartamento accorrerà procedere ad un adeguamento rappresentativo completo (alloggio e cantina) circostanziato all'attuale stato di fatto – BASSA CRITICITA'

Il presumibile importo della prestazione, veniva quantificato in €.800 oltre oneri di legge e diritti di segreteria.



Planimetria catastale vigente presso agenzia delle Entrate - Catasto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Risulta non esserci una COMPLETA CORRISPONDENZA tra lo stato di fatto dell'appartamento e la planimetria urbanistica.

Per le regolarizzazioni interne pertinenti alle modifiche distributive, veniva quantificata una prestazione professionale valorizzata in €2.000 oltre oneri, diritti – l'ammenda per la predisposizione d'una CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. potrebbe essere quantificata in €1.000, salvo differenti disposizioni che l'UTC vorrà assumere.

Manca l'abitabilità sull'intero fabbricato - la palazzina venne realizzata anteriormente al Regio Decreto 27 luglio 1934 n.1265 che ne introduce l'istituzione (Testo unico delle leggi sanitarie - G.U. 9-8-1934, n.186 dell'Igiene del Suolo e dell'Abitato).

A completamento dell'iter di sanatoria, fatte salve le variazioni catastali necessarie, e acquisite le certificazioni sugli impianti (da adeguare completamente), venivano richiamati i documenti pertinenti agli artt.24 – 26 da dover predisporre di cui al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, Parte I, Titolo III. A tal proposito sarà possibile intervenire con una richiesta per l'intero fabbricato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'intestazione catastale risulta riconducibile agli attuali comproprietari come indicato nella certificazione ipo catastale allegata alla procedura.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**Conformità tecnica impiantistica:**

L'unità è dotata d'impianto elettrico sottotraccia, d'impianto idrico d'adduzione dall'acquedotto e d'impianto acqua sanitaria. Il riscaldamento è autonomo con caldaia da sostituire causa perdite d'acqua.

Da quanto rinvenuto al sopralluogo, non è stato possibile verificare la funzionalità completa degli impianti; veniva manifestata una pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità. (idrico, elettrico e di adduzione acqua).

Da indagini assunte, non veniva rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE ora APE) di cui al d.lgs.192/2005 - direttiva 2002/91CE – obbligatorio in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari dal 01/10/2009.



Accessi al fabbricato e pianerottolo scale

Unità Immobiliare Abitativa APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

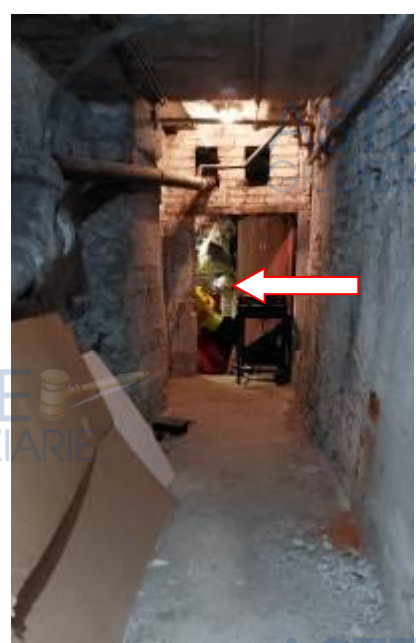
APPARTAMENTO in TORINO, via Medail 21 angolo via San Donato dalla superficie commerciale di **69 mq.**, appartenete per le rispettive quote a:

- 1/2 Piena proprietà a (Soggetto A Esecutato)
- 1/2 Piena proprietà a (Soggetto B Esecutato)

Trattasi d'unità collocata nello stabile Condominiale a 5 piani fuori terra con interrato ad uso cantina e cortile interno; contraddistinta da:

- 1) Immobile abitativo al piano quarto (5°f.t.) composto da: ingresso da pianerottolo, disimpegno, due camere, tinello con cucinino wc – Contraddistinto in ambito condominiale al numero 14, agli atti con la sigla A4.
- 1.1) Al piano interrato (S1), cantina – Contraddistinta in ambito condominiale e agli atti al n.16.

Ambienti interni dell'unità abitativa e locale cantina



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Ambito urbano dal carattere storico e documentario sorto a seguito della prima industrializzazione. Presenta un tessuto omogeneo, costituitosi nella seconda metà dell'Ottocento lungo l'antica direttrice della via San Donato. Il tessuto edilizio presenta una destinazione a prevalenza residenziale con attività commerciali di vicinato della piccola distribuzione al piano terra.

Nel 2024 sono stati avviati progetti di rigenerazione energetica di alcuni plessi scolastici e del verde urbano per rendere l'ambito maggiormente vivibile.

SERVIZI

farmacie

nella media



verde attrezzato

nella media



supermercato

nella media



COLLEGAMENTI

tangenziale

nella media



autobus

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

discreta



impianti tecnici:

da aggiornare



stato di manutenzione generale:

scadente



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile al piano quarto è raggiungibile dalla scala condominiale non dotata di impianto ascensore.

L'unità presenta finiture in parte compromesse derivanti da una manutenzione non programmata. Lo stato conservativo risulta da rivedere nel locale bagno, negli impianti e nei serramenti. Manca la compartimentazione (porta) tra il locale cucina e il disimpegno. Il portoncino d'ingresso non è blindato. Il complessivo stato conservativo è risultato "scadente".

Il locale cantina rientra nella disponibilità dell'inquilino

Delle Strutture:

copertura: a falde

nella media



strutture verticali: miste in c.a. e muratura

nella media



solai: misti in laterocemento

nella media



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:

scadenti



protezioni infissi esterni: gelosie

scadenti



pavimentazione interna: in ceramica

da riparare



rivestimento interno: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;

da ripulire





rivestimento esterno: la facciata principale

Degli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale

antenna collettiva: essendo un condominio è dotato di antenna collettiva

ascensore: l'edificio civile è sprovvisto di ascensore

elettrico: sottotraccia con apparecchi illuminanti

termico: autonomo con elementi diffusori nei locali.

gas: con tubazioni sottotraccia e alimentazione a metano (al momento non funzionante).



nella media



nella media



nella media



non presente



da verificare



scadente



da verificare



CONSISTENZA IMMOBILIARE:

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 (finalizzata all'elaborazione del calcolo parametrico)*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano quarto	66,30	x	100 %	=	66,30
Balconi	5,60	x	25 %	=	1,4
Locale cantina interrata	7,40	x	15 %	=	1,11
Totale:	79,30				68,81
La superficie commerciale dell'unità da poter assumere nel calcolo parametrico sarà pari a mq.68,81, (ovvero mq.69) con arrotondamenti					



VALUTAZIONE - DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *Comparativo - Mono parametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



- Le pubblicazioni OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE) zonali, riferibili alla **ZONA Semicentrale C8,"San Donato"** circostanziate a **"unità abitative di tipo economico"**, evidenziavano valori da **€1.100/mq.** fino a **€1.650/mq. (Valore Medio €1.375/mq.)**



Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: TORINO
Comune: TORINO
Fascia/zona: Semicentrale/SAN%20DONATO
Codice zona: C8
Microzona: 19

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1850	L	6.3	9.5	L
Box	Normale	1050	1550	L	6.1	9.2	L
Posti auto coperti	Normale	800	1200	L	5.3	8	L
Posti auto scoperti	Normale	570	860	L	4.2	6.3	L

spazio disponibile per annotazioni

Riferimento Pubblicazioni OMI Agenzia delle Entrate

Riferimento Borsino Immobiliare

2. Le pubblicazioni del “BORSINO IMMOBILIARE” riportano valori pertinenti alla tipologia “Abitazioni in stabili in prima fascia media” quantificati da €1.448/mq. fino a €2.241/mq. (Valore Medio €1.845/mq.)

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore subito questo immobile
€1.448	€1.845	€2.241	Valore subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore subito questo immobile
€1.210	€1.568	€1.925	Valore subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore subito questo immobile
€1.121	€1.359	€1.597	Valore subito questo immobile

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di ville

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore subito questo immobile
€1.488	€1.770	€2.053	Valore subito questo immobile

ANALISI IMMOBILIARE SUI COMPARABILI (completa proprietà)

3. La ricerca sui dati “**comparativi**” rinvenuti dalle pubblicazioni presentate dagli operatori del settore immobiliare, ha evidenziato indicazioni circostanziate alla tipologia “**appartamenti**” rientranti nella zona, che vanno ad esprimere valori da €1.200/mq. a €2.000/mq. (Valore Medio €1.573/mq. dei comparabili)

Venivano riportati alcuni comparabili:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Luglio 2025

Fonte di informazione:

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, **piano T**, cantina, no ascensore

Indirizzo: via Boncompagni 2C, Torino, Zona San Donato

Superfici principali: mq. 60

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: €.129.000,00 – ovvero €2.150/mq.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Luglio 2025

Fonte di informazione:

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, **piano 4**, cantina no ascensore,

Indirizzo: via Medail 21, Torino

Superfici principali: mq. 81

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: €.120.000,00 – ovvero €1.481/mq. con arrotondamenti

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Luglio 2025

Fonte di informazione:

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, **piano 1**, cantina, non ascensore.

Indirizzo: via San Donato 45, Torino

Superfici principali: mq. 65

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: €.95.000,00 – ovvero €1.461/mq. con arrotondamenti

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Luglio 2025

Fonte di informazione:

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, **piano 4**, cantina, da ristrutturare.

Indirizzo: via san Donato 62, Torino

Superfici principali: mq. 75

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: €.90.000,00 – ovvero €1.200/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini effettuate per immobili potenzialmente comparabili, sia presso i mediatori professionali assunti dalla rete che in riferimento alle pubblicazioni dei valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), risulta applicabile un valore da assumere a riferimento nel conclusivo passaggio analitico, di **€ 1.600,00/mq.** al quale verranno applicati i più appropriati coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di pignoramento:

Coefficienti di correzione della stima

- 1 in base all'ubicazione: zona a buona penetrazione commerciale e di servizi
.....coeff. 1,00
- 2 in base allo stato di conservazione dell'alloggio: **da ristrutturare**
.....coeff. 0,85
- 3 in base alle caratteristiche costruttive e generali – distribuzione con due arie
.....coeff. 0,95
- 4 in base alla vetustà immobiliare – anni '30
.....coeff. 0,90
- 5 in base al piano: piano IV senza ascensore
.....coeff. 0,90

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (intera proprietà)

Al conteggio parametrico veniva prudenzialmente applicato un abbattimento del presunto valore di mercato rinvenuto del **4%** in relazione alla mancanza di garanzia d'assenza di vizi ed in relazione al passaggio di proprietà derivante dalla mancanza dell'atto notarile.

Appartamento + cantina in Torino, via Medail 21 Torino						
Parametri di confronto		1.Zona d'inserimento	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive e qualitative	4. Vetustà immobile	5.Livello di piano
Coefficienti desunti dall'analisi		1	0,85	0,95	0,9	0,9
Valore di riferimento	€ 1.600,00					
Superficie unità immobiliare mq.	69					valori
Valore preliminare €/mq	€ 1.046,52					€ 72.209,88
Valore con arrotondamenti	€					72.000,00
1. Abbattimenti del valore di mercato						
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,04					€ 2.888,40
Valore						€ 69.321,48
Valore definitivo €/mq	€ 1.004,66					
Valore con arrotondamento	€					69.000,00

La valutazione s'intende a corpo e non a misura – anche se numericamente espressa – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale l'immobile veniva rinvenuto e descritto.

Le indicazioni di regolarizzazione urbanistica e catastale venivano intese comprese nel predetto conteggio

RIEPILOGO VALORI ACORPO (PIENA PROPRIETA'):

Valore di mercato (1000/1000 PIENA PROPRIETA'): € 69.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di stima adottato**

Le valutazioni espresse, tengono conto del fatto che l'immobile è “**nella disponibilità del custode giudiziario**” derivante da ordinanza di liberazione – già eseguita.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene sottolineando che attualmente l'offerta sul mercato zonale, rispetto alla domanda d'immobili simili, risulta in progressiva crescita in conseguenza al perdurare della crisi del comparto ed alle difficoltà d'accesso al credito.

Veniva ritenuto opportuno ricavare tale valore nel seguente modo:

- PER VIA SINTETICA, seguendo la stima per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona, applicando correttivi pertinenti alla diversa ubicazione e panoramicità, differente tipo di costruzione, grado di vetustà e d'obsolescenza tecnologica e funzionale. Veniva applicato un criterio di stima sintetico - comparativo, assumendo un prezzo unitario desunto da richieste di mercato, indagini svolte presso mediatori e consultazione in rete dei canali immobiliari a maggior penetrazione, il tutto commisurato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare) delle quali si offrono indicazioni specifiche.

I valori finali faranno riferimento alle indicazioni del mercato immobiliare zonale.

Riserve e precisazioni

Le spese condominiali indicate sono riferite alla data della perizia e andranno verificate ed aggiornare dall'Amministratore al momento della vendita; si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative alle due annualità precedenti il trasferimento.

Altresì l'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO (DERIVANTE DA ANALISI ECONOMICA):

ID	descrizione	consistenza mq.	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Immobile abitativo	69	0,00	69.000,00	69.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota

Circa l'ipotetica fattibilità divisionale del cespite, s'evidenzia una non divisibilità.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.000,00**
1.000/1.000 intera proprietà (con arrotondamenti)

Riduzione del valore del **4%** per assenza di garanzia per vizi: **- €. 2.888,40**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **- €. 588,00**
(da aggiornare a cura del delegato)

Rimborsi derivanti da spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria (vedi paragrafo): **(da conteggiare l'effettivo valore)**

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

Arrotondamenti e imprevisti **+ €. 476,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di messa in vendita del diritto di proprietà: **€. 69.000,00**

Torino li, 10/07/2025

il tecnico incaricato
CTU

tecnico incaricato CTU
 Pagina 19