



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 256/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

Avv. Claudia D'AMBROSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 03/10/2025

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Cinque

*** DATO OSCURATO ***



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 256/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

✓ **Appartamento con giardino esclusivo e due cantine in fabbricato con accesso da Via Confalonieri 30 a Torino.**

Trattasi di un'unità immobiliare abitativa facente parte dello stabile sito nel territorio del Comune di Torino, via Alfonso Badini Confalonieri numero 30, e precisamente:

- al piano rialzato, appartamento composto di cucina, soggiorno, camera e servizio, oltre giardino esclusivo e ripostiglio al piano terreno; in un sol corpo alle coerenze: via Alfonso Badini Confalonieri, Particella 328 del Foglio 1059, parti comuni censite a Catasto Fabbricati al Foglio 1059, Particella 329, Subalterni 115 et 114;
- al piano interrato, numero due locali uso cantina, posti rispettivamente alle coerenze: corridoio comune, vano scale, locale uso cantina Subalterno 113 e terrapieno a due lati; corridoio comune, terrapieno a due lati e locale uso cantina Subalterno 110.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Fg. 1059 Part. 329 Sub. 112 (ex sub. 108 – già subb. 1-2), VIA BADINI CONFALONIERI ALFONSO n. 30, Piano S1-T, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 84 m² – Totale escluse aree scoperte: 76 m², Rendita Euro 511,29;** dati derivanti da:
 - “**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 24/09/2016 Pratica n. TO0310996 in atti dal 24/09/2016 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 124746.1/2016)”;
 - “**Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**”;
 - “**FRAZIONAMENTO E FUSIONE** del 24/09/2015 Pratica n. TO0416200 in atti dal 24/09/2015 **FRAZIONAMENTO E FUSIONE** (n. 245236.1/2015)”, mediante il quale sono stati soppressi i subalterni 108-109-111, variandone gli identificativi e le consistenze e generando i nuovi subalterni 112-113-114-115;
 - “**VARIAZIONE** del 23/06/2015 Pratica n. TO0292794 in atti dal 23/06/2015 **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE** (n. 166051.1/2015)”, mediante la quale sono stati soppressi i subalterni 1-2-3-107, variandone gli identificativi e le consistenze e generando i nuovi subalterni 108-109-110-111;
 - “**Variazione del 11/06/2014 Pratica n. TO0198278 in atti dal 11/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE** (n. 164047.1/2014)”, mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 56 N. 423 Subb. 1-2 a Fg. 1059 N. 329 Subb. 1-2.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- *** DATO OSCURATO *** - *Proprietà 1/1.*



Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1059 Part. 329, quale "ENTE URBANO" della superficie catastale di mq 300.

È compresa nel trasferimento la quota di partecipazione alla comproprietà delle parti considerate comuni per uso, destinazione e legge ed in particolare dell'androne, del vano scale, del corridoio di accesso alle cantine e del cortile, indicati a Catasto Fabbricati al Foglio 1059, Particella 329, Subalterno 114, nonché del camminamento per l'accesso ai giardini esclusivi, distinto a Catasto Fabbricati al Foglio 1059, Particella 329, Subalterno 115, quale bene comune non censibile ai soli subalterni 112 et 113, come risulta dall'elenco dei subalterni allegato all'atto rogito Notaio Davide LE VOCI del 09/05/2016 rep. 1583/1163.

Il trasferimento avverrà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i locali in oggetto attualmente si trovano, con ogni ragione, azione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva inerente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.300,00
Data della valutazione:	03/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Avv. Claudia D'AMBROSI, in data 16/07/2025 veniva effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto, alla presenza del custode e dell'esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** e nonché dei signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , rispettivamente figlia e genero del signor *** DATO OSCURATO ***.

Dalla relazione del custode emerge, come confermato dall'esecutato, che l'immobile è occupato dal solo esecutato Sig. *** DATO OSCURATO ***.

Si precisa che dalle ricerche effettuate dall'Agenzia delle Entrate non sono risultati registrati contratti/comodati in capo al soggetto esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento al 23/06/2025, sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sita in Torino, Via Confalonieri n. 30, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 1059 Part. 329 Sub. 112, risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 329,00, salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.



Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di costituzioni di diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto indicate.

Si fa presente che il trasferimento del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati negli atti di provenienza sotto indicati al relativo paragrafo, nonché in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insiste l'immobile in oggetto, si riferisce quanto segue: lo stabile di Via Confalonieri n. 30, in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 – Misto M1 e secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in Parte Piana: Classe di stabilità I (P).

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insiste detta unità.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che l'immobile non sia gravato da uso civico. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbe, pertanto, libera da tali pesi ed in piena proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzato, in forza del titolo di provenienza sotto indicato al relativo paragrafo.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, per gli immobili in oggetto si ritiene non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

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:

ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 09/05/2016 con atto rogito Notaio Davide LE VOCI 1584/1164 di repertorio e iscritta il 25/05/2016 a Torino 1 ai nn. 19201/2821, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo capitale: € 52.020,00.

Importo totale soggetto a ipoteca: € 78.030,00.

La formalità risulta gravare solamente sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



verbale di pignoramento immobili, stipulato il 31/03/2025 con atto giudiziario dall'UNEP c/o Corte d'Appello di Torino ai nn. 7744 di repertorio e trascritto il 12/05/2025 a Torino 1 ai nn. 20207/15323, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***.
La formalità risulta gravare solamente sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

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: € N.d.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € N.d.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € N.d.

Ulteriori avvertenze:

In sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che il fabbricato condominiale non risulta rappresentato da un Amministratore di Condominio. L'esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** in tale sede ha comunicato allo scrivente che non c'è un Regolamento di Condominio.

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica "l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato", lo scrivente riferisce che in sede di sopralluogo, l'esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** ha comunicato allo scrivente che la gestione delle spese avviene in maniera autonoma, ad eccezione delle spese acqua, ripartite a persona, mentre per quanto concerne le spese comuni, queste vengono ripartite in parti uguali sulle tre unità compendianti lo stabile.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili in oggetto.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, alla data del 26/06/2025, in capo e a nome dell'esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzato, non sono risultate iscritte procedure.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 12/05/2025. In detta data l'immobile in oggetto, censito al Fg. 1059 N. 329 Sub. 112, risultava in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. *** DATO OSCURATO ***.

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

(dal 09/05/2016)

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 in piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 09/05/2016 a firma di Notaio Davide LE VOCI ai nn. 1583/1163 di repertorio, trascritto il 25/05/2016 a Torino 1 ai nn. 19200/13716.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 19/02/1994 fino al 09/05/2016)



*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 in piena proprietà, in forza di ricongiungimento di usufrutto per decesso della sig.ra *** DATO OSCURATO *** , usufruttuaria.

(dal 24/10/1989 fino al 19/02/1994)

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 in piena proprietà

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 in nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 in usufrutto

in forza di atto di compravendita stipulato il 24/10/1989 a firma di Notaio Riccardo DE MAGISTRIS ai nn. 25707/6246 di repertorio, trascritto il 15/11/1989 a Torino 1 ai nn. 36311/22242.

(dal 24/10/1985 fino al 24/10/1989)

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 in piena proprietà

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 in nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 in usufrutto

in forza di atto di compravendita stipulato il 24/10/1985 a firma di Notaio Antonio Maria MAROCCO ai nn. 85467/42163 di repertorio, trascritto il 21/11/1985 a Torino 1 ai nn. 25540/19341.

(anteriamente al 24/10/1985)

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 in piena proprietà

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 in piena proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno pertinenziale al fabbricato condominiale in cui insiste l'unità in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U.

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità immobiliare in oggetto sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2015-202612-0100 con scadenza al 28/09/2025, dal quale risulta ricadere in Classe Energetica F.

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, è possibile riferire che l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Torino, Via Confalonieri n. 30, sia stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, nonché anteriormente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 e più precisamente, in forza dei seguenti titoli abilitativi e dei successivi che sono stati presentati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n. 722 del 10/07/1926, per *"cassette abbinate"*;
- Licenza Edilizia n. 474 del 10/05/1961, per *"sopraelevazione 1 piano"*;
- Licenza Edilizia n. 225 del 16/02/1962, per *"varianti interne"*;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 257 del 16/02/1962 (per quanto oggetto di intervento in riferimento all'unità abitativa in esame *"primo piano fuori terra: una latrina con bagno;"*);
- C.I.L.A. prot. 2015-20-10351 del 08/06/2015, per *"diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione di parte della tramezzatura interna"*, con istruttoria non prevista.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale: l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 – Misto M1 e secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in Parte Piana: Classe di stabilità I (P).



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile, è possibile riferire che sull'unità immobiliare in oggetto risultano emergere alcune difformità consistenti in:

- modifiche interne su parte privata:
 - spostamento della porta di accesso sullo stesso tramezzo tra i due vani verso strada (variazione eseguita presumibilmente tra l'edificazione e la sopraelevazione dell'edificio);
 - formazione di nicchia nella camera sulla parete verso il vano scala;
 - demolizione di porzione della nicchia tra il soggiorno e l'ex ingresso, a formazione di unico ambiente comunicante da doppia passata con la cucina;
 - mancata demolizione completa del tramezzo tra l'ex ingresso e la cucina, in quanto è stato lasciato un tratto di muretto basso a delimitazione dell'angolo cottura;
 - mancata rappresentazione grafica completa delle nicchie presenti nella cucina sulla parete verso il condominio adiacente;
 - mancata realizzazione dell'antibagno, come da progetto allegato di cui alla CILA del 2015, in violazione alle norme igienico sanitarie;
 - spostamento del tramezzo divisorio tra la cantina verso strada e quella adiacente di altra proprietà;
- modifiche interne su parti comuni:
 - la porta di accesso che attualmente risulta murata internamente, non era presente nel progetto originario e, comunque l'attuale chiusura risulta essere stata eseguita verso la porta e non a filo muro come indicato nell'elaborato allegato alla CILA del 2015;
 - spostamento del tramezzo e della porta di accesso al locale cantina sottoscala al piano seminterrato, verso il corridoio comune;
- modifiche esterne su parte privata:
 - realizzazione di murature nell'area esterna di proprietà esclusiva;
- modifiche esterne su parti comuni:
 - differente posizionamento e dimensionamento della finestra del bagno;
 - differente realizzazione della scaletta di accesso dal cortile al balcone.

La situazione attuale non potrà essere sanata e pertanto, ai fini della regolarizzazione, occorrerà realizzare preliminarmente l'antibagno nel rispetto delle normative igienico-sanitarie e, previo ottenimento della delibera condominiale (e/o consenso di tutte le altre proprietà) per la conservazione delle difformità sulle parti comuni, presentare istanza in sanatoria, con successiva variazione catastale. Ai fini peritali, si ritiene considerare una decurtazione prudenziale di € 7.500,00, costituenti i costi correlati alle opere edilizie da eseguire, gli oneri professionali, eventuali sanzioni, diritti, bolli e tributi.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' MEDIA

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi di regolarizzazione: € 7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITA' BASSA**

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**

Costi di regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITA' BASSA**

Non si sono ravvisate particolari difformità sotto il profilo urbanistico.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN TORINO, VIA CONFALONIERI 30

APPARTAMENTO CON GIARDINO E DUE CANTINE

DI CUI AL PUNTO A

✓ **Appartamento con giardino esclusivo e due cantine in fabbricato con accesso da Via Confalonieri 30 a Torino.**

Trattasi di un'unità immobiliare abitativa facente parte dello stabile sito nel territorio del Comune di Torino, via Alfonso Badini Confalonieri numero 30, e precisamente:

- al piano rialzato, appartamento composto di cucina, soggiorno, camera e servizio, oltre giardino esclusivo e ripostiglio al piano terreno; in un sol corpo alle coerenze: via Alfonso Badini Confalonieri, Particella 328 del Foglio 1059, parti comuni censite a Catasto Fabbricati al Foglio 1059, Particella 329, Subalterni 115 et 114;
- al piano interrato, numero due locali uso cantina, posti rispettivamente alle coerenze: corridoio comune, vano scale, locale uso cantina Subalterno 113 e terrapieno a due lati; corridoio comune, terrapieno a due lati e locale uso cantina Subalterno 110.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Fg. 1059 Part. 329 Sub. 112 (ex sub. 108 – già subb. 1-2), VIA BADINI CONFALONIERI ALFONSO n. 30, Piano S1-T, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 84 m² – Totale escluse aree scoperte: 76 m², Rendita Euro 511,29;** dati derivanti da:
 - “**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2016 Pratica n. TO0310996 in atti dal 24/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124746.1/2016)**”;
 - “**Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**”;
 - “**FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/09/2015 Pratica n. TO0416200 in atti dal 24/09/2015 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 245236.1/2015)**”, mediante il quale sono stati soppressi i subalterni 108-109-111, variandone gli identificativi e le consistenze e generando i nuovi subalterni 112-113-114-115;
 - “**VARIAZIONE del 23/06/2015 Pratica n. TO0292794 in atti dal 23/06/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 166051.1/2015)**”, mediante la quale sono stati soppressi i subalterni 1-2-3-107, variandone gli identificativi e le consistenze e generando i nuovi subalterni 108-109-110-111;



- L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1059 Part. 329, quale "ENTE URBANO" della superficie catastale di mq 300.

Il trasferimento avverrà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i locali in oggetto attualmente si trovano, con ogni ragione, azione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva inerente.

L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata nel territorio del Comune di Torino e più precisamente in zona semiperiferica, nel rione di Madonna di Campagna a Nord-Ovest del centro storico. L'area risulta dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



L'unità in esame insiste in un fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, oltre interrato, con cortile interno, la cui edificazione è avvenuta in parte negli anni Venti del Novecento e successiva sopraelevazione nei primi anni Sessanta.

Detto edificio presenta struttura portante in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata.

L'accesso allo stabile condominiale avviene dal civico numero 30 della Via Confalonieri mediante un portone carraio a due ante in metallo e vetri.

L'androne carraio presenta pavimentazione in grès e pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in pannelli di legno.

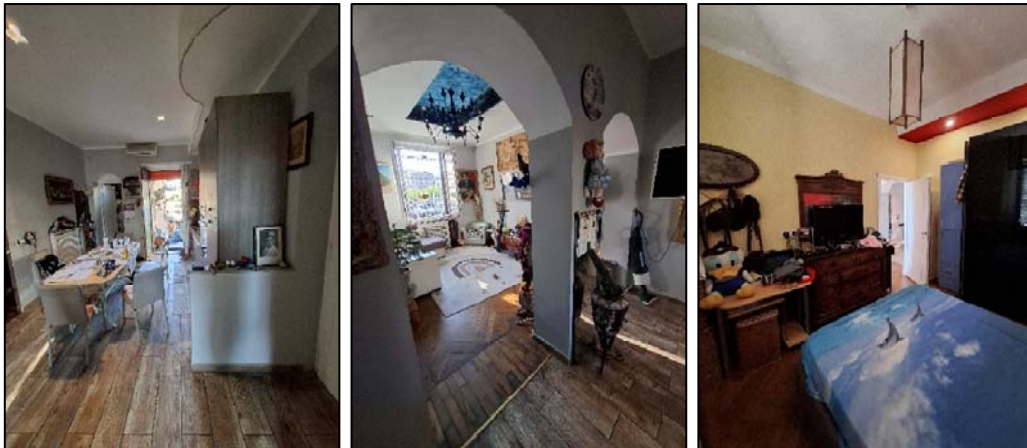
Dall'androne carraio si accede sia al cortile interno, sia al vano scala che presenta pavimentazione nei pianerottoli e rivestimento dei gradini in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate.



L'unità immobiliare abitativa in oggetto, posta al piano terreno (1° f.t.) e dotata di doppia esposizione con affaccio sia verso la Via Confalonieri, sia verso il cortile interno, il cui accesso avviene mediante un portoncino in legno a due ante con serratura rinforzata, si compone di ingresso living su soggiorno e cucina, camera e bagno, oltre ad un ripostiglio esterno e ad una porzione di giardino esclusivo.

La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche nella cucina e nel bagno ed in palchetto nel soggiorno e nella camera, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti del bagno, che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in pvc e doppi vetri, dotati di gelosie esterne scorrevoli in legno e/o grate di protezione.



Il bagno ha accesso diretto dalla cucina e risulta dotato di lavabo, piatto doccia, vaso wc, bidet ed attacchi per la lavatrice. Si fa presente che detto locale risulta costituire un corpo di fabbrica separato dallo stabile principale, per ampliamento avvenuto negli anni Sessanta.

Nel medesimo corpo di fabbrica è stato ricavato anche un ripostiglio, avente accesso dall'esterno.

Dal balcone, infatti, è possibile scendere nel cortile comune e raggiungere sia il ripostiglio esterno, sia la porzione di giardino in proprietà esclusiva, sia il vano scala comune.





L'impianto di riscaldamento è autonomo, così come la produzione dell'acqua calda sanitaria, ed avviene mediante una caldaia a gas metano installata nella cantina adiacente alla scala. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed è presente l'impianto di condizionamento.

Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Completano l'unità due locali cantina di pertinenza posti al piano seminterrato entrambi piastrellati ed intonacati.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è buono, così come le condizioni manutentive dell'unità stessa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Unità abitativa con giardino e due cantine	85,00	x	100%	=	85,00
Totale:	85,00				85,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita (tenuto conto della cantina non visionata e calcolata graficamente), lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale del bene oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte: Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 25% dei locali accessori + 10% delle aree scoperte ornamentali.

Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risulta di circa 85,00 mq.

Il sottoscritto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto, utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quelli in oggetto, si riporta quanto desunto:

INDAGINE

OMI (Agenzia delle Entrate) da 1.050,00 €/mq a 1.550,00 €/mq (per abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo)

Borsino Immobiliare da 992,00 €/mq a 1.557,00 €/mq (per abitazioni in stabili di fascia media)

MERCATO da 1.130,00 €/mq a 1.965,00 €/mq (salvo diminuzioni in fase di trattativa)

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, stato delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva, quale unità immobiliare abitativa con giardino e due cantine di pertinenza sita in Comune di Torino, Via Confalonieri n. 30, come segue:

mq 85 X €/mq 1.600,00 = € **136.000,00**

(Euro Centotrentaseimila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **136.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presentano in buone condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: l'immobile non risulta gravato da vincoli e/o oneri giuridici, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: per l'unità immobiliare in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 136.000,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con giardino e due cantine	85,00	0,00	136.000,00	136.000,00
				136.000,00	136.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 128.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.850,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 21,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.300,00**

data 03/10/2025

il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Cinque
(firmato digitalmente)

