



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 270/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Sabrina GAMBINO



CUSTODE:

dott.ssa Giulia BISANTI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Giovanni ROSOTTO

CF: RSTGNN80B22E3790

con studio in TORINO (TO) VIA SASSARI 8

telefono: 0115835113

email: giovanni@rosotto.com

PEC: g.rosotto@architettitorinopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 270/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TORINO, VIA QUITTENGGO 37 della superficie commerciale di **52,00** mq.

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di edificio condominiale, sito nel comune di Torino, con ingresso dal civico n. 37 di via Quittengo, edificato a cinque piani fuori terra oltre al piano cantinato ed un piano sottotetto, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 1187 n. 20, ente urbano della superficie di 280 mq. Si allega al n. 3 estratto di mappa del catasto terreni. Coordinate geografiche: 45.083826391408955, 7.702885791616316.

Precisamente, con riferimento a quanto rilevato nel corso del sopralluogo ed a quanto autorizzato in Comune con Licenza edilizia n. 1868 del 1985, forma oggetto della presente relazione:

- al piano quarto (V fuori terra): alloggio con ingresso da ballatoio individuato con il n. "18" e come parte del n. "17" nella planimetria allegata al regolamento di condominio, composto di due camere, oltre ad antibagno e bagno, posto alle coerenze: alloggio "17", via Quittengo, alloggio "19", cortile, vano scala, alloggio "17".

- al piano quinto (sottotetto): un locale soffitta quale risulta distinto con il n. "18" e colorato di rosa nella pianta del piano soffitte, contenuta nella richiamata planimetria e posto alle coerenze: soffitta "9", cortile comune, vano scala e corridoio comune.

Si precisa che il locale autorizzato come "antibagno" è stato abusivamente trasformato in cucina e che alcune porte risultano mancanti, ma necessarie ai fini della regolarità edilizia.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono inoltre da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano dal Regolamento di Condominio più oltre indicato, nonché per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà a corpo, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i locali, formanti il presente lotto, attualmente si trovano.

Si allega copia del Regolamento di Condominio al n. 6 a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura per l'individuazione di quelle porzioni del compendio immobiliare che sono da considerarsi di uso esclusivo a specifici condomini ed in particolare all'U.I. pignorata.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 1187 particella 20 sub. 33, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 178,18, indirizzo catastale: VIA QUITTENGGO n. 37, piano: 4.

E' stata omessa l'indicazione del piano "5" in cui è ubicato il locale soffitta per cui in data 12/12/2025 lo scrivente ha presentato istanza per la rettifica del piano in "4-5".

Intestazione catastale:

In base a quanto riportato nella visura allegata al n. 2, l'immobile è così intestato:

1. *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 4/6 *** DATO OSCURATO *** *** DATO





OSCURATO ***

2. *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/6 *** DATO OSCURATO ***
3. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/6

Cronistoria catastale:

- 09/11/2015: Variazione per Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 20/04/2015: Variazione per Pratica n. TO0179224 in atti dal 20/04/2015 bonifica identificativo catastale (n. 99115.1/2015);
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;
- 27/01/1984: Variazione in atti dal 31/08/1999 FUS. (n.302.1/1984).

Si allegano:

- al n. 2 planimetria e visura del catasto fabbricati;
- al n. 3 estratto di mappa del catasto terreni;
- al n. 7 planimetria indicativa dello stato attuale dell'alloggio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.500,00
Data di conclusione della relazione:	16/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 20/10/2025 lo scrivente si è recato presso l'alloggio oggetto di pignoramento, unitamente al Custode, dott.ssa Giulia BISANTI. Tuttavia, al momento del sopralluogo, nessuno era presente per consentirne l'accesso.

In data 27/11/2025, il sig. *** DATO OSCURATO *** , dopo essersi messo in contatto con il Custode, ha provveduto a consegnare le chiavi dell'immobile pignorato consentendo allo scrivente ed all'avv. Giorgia Grazian, delegato del Custode, di prendere visione dei locali all'interno. L'alloggio è risultato libero da persone ed in stato di abbandono. Non è stato possibile prendere visione del locale soffitta in quanto risultava chiusa da un lucchetto di cui non sono state consegnate le chiavi. Da notizie assunte dal Custode, il locale al piano sottotetto risulterebbe occupato senza titolo dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , proprietaria/occupante dell'alloggio adiacente.

In base ai certificati di residenza reperiti, gli esecutati risultano residenti:

- *** DATO OSCURATO *** in Torino, piazza Sofia n. 6;
- *** DATO OSCURATO *** in Moncalieri, strada Genova n. 254 int. 5



- *** DATO OSCURATO *** , in Venaria Reale, via Amati Gaetano n. 118 interno 7

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base al certificato ipotecario speciale depositato in atti ed alle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, con aggiornamento al 13/10/2025, sull'immobile risultano gravare le Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli di seguito indicate.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Le formalità di seguito elencate che colpiscono solo l'immobile pignorato potranno essere cancellate totalmente dopo la vendita, mentre quelle che colpiscono più immobili saranno cancellate/annotate solo per l'immobile oggetto del pignoramento. A titolo puramente indicativo si riportano i seguenti costi:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui: importo pari a € 35,00
- IPOTECA GIUDIZIALE o LEGALE (5 x MILLE sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria): importo pari a € 200,00 (*)
- TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00, oltre a € 59,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Il competente ufficio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare l'importo totale delle spese di cancellazione.

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:

- ISCRIZIONE del 18/06/2024 - Registro Particolare n. 3654 - Registro Generale n. 25129

TITOLO: Ipoteca derivante da concessione Amministrativa/Riscossione dell'AGENZIA DELLE ENTRATE di Roma (c.f. 13756881002) rep. 11515/11024 del 17/06/2024 -

FAVORE: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà;

CONTRO: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 173.375,89

ISCRIZIONE: € 346.751,78

OGGETTO: La nota colpisce più immobili, oltre a quello indicato, per questo potrà essere annotata/cancellata solo per la quota di proprietà di 1/6 dell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Torino distinto al C.F. al Fg. 1187 n. 20 sub. 33. La cancellazione sarà a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



TRASCRIZIONE del 24/04/2024 - Registro Particolare n. 13105 - Registro Generale n. 16568

TITOLO: Verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Torino rep. 6668/2024 del 02/04/2024

FAVORE: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

CONTRO: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6 del diritto di piena proprietà; *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà; - *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà.

OGGETTO: La nota colpisce unicamente l'immobile oggetto del pignoramento, per cui potrà essere cancellata interamente dopo la vendita dell'immobile a cura della Procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario. Nella sezione "D" si precisa che l'immobile deriva dalla soppressione del Fg. 48 n. 232 sub. 33 per allineamento mappe e che il pignoramento è stato eseguito in forza di decreto ingiuntivo n. 6812/2023 del 16/11/2023 del Tribunale di Torino.

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: €. 1.054,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 7.545,65

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 28.291,00

Millesimi condominiali: 67

Ulteriori avvertenze:

Amministratore di Condominio:

Il fabbricato di cui è parte l'U.I. pignorata è amministrato da:

- STUDIO GHILDARDINI, con studio in Torino, via Airasca 6/B, cap. 10141 email: gianfghi46@virgilio.it - pec: ghildardini.amministrazioni@pcert.postecert.it

Regolamento di Condominio:

Il fabbricato di cui è parte l'U.I. pignorata è disciplinato da regolamento di condominio depositato come allegato "A" all'atto a rogito Notaio Astore Placido in data 3 novembre 1977 rep. 76602/12911, registrato a Torino il 18 novembre 1977 al numero 42929. Si allega al n. 6 copia del Regolamento, come trasmessa dallo studio di Amministrazione condominiale, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura in quanto parte integrante e sostanziale del presente elaborato di stima. In punto ai servizi igienici su ballatoio, il Regolamento riporta quanto segue:

"c) I servizi igienici degli altri piani sono di proprietà comune dei proprietari dei lotti dei rispettivi piani; per quanto riguarda il servizio igienico posto al 4° piano (5° f.t.) vicino alle scale è di proprietà comune oltre che dei proprietari di detto piano anche dei proprietari dei lotti n. 21 e 22, al piano soffitte."

Secondo la tabella millesimale del Regolamento di Condominio, ai locali dell'ex sub 22 (locali individuati con il n. 18) competono 44/1000 (quarantaquattro millesimi) e al locale ex sub 21 parte competono 23/1000 (ventitre millesimi), quali quote di comproprietà parti comuni e ripartizioni spese generali.

Spese insolute

Lo scrivente ha richiesto allo studio di amministrazione documentazione da cui evincere l'ammontare delle spese ordinarie, nonché dati relativi ad eventuali spese straordinarie già deliberate. E' stato trasmesso allo scrivente il documento allegato al n. 9, dal quale sono stati desunti gli importi sopra indicati. Si precisa tuttavia che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole

spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore. L'aggiudicatario potrà richiedere informazioni più precise direttamente allo studio di amministrazione del quale sono stati forniti i recapiti

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.):

In base alle verifiche condotte sul SIPEE, l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica.

Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

In base alla lettura dei titoli di provenienza, del regolamento di condominio e della documentazione reperita presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base al Certificato ipotecario depositato in atti, nonché alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, aggiornate alla data del 13/10/2025, si è in grado di affermare che la documentazione ai sensi dell'art. 567 C.P.C. corrisponde a quella in atti e che, alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione, risultava di proprietà di parte eseguita.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Dalle verifiche effettuate presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1, l'immobile risulta di proprietà dei signori:

- *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 4/6 del diritto di piena proprietà pro indiviso;
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà pro indiviso;
*** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà pro indiviso. ***
DATO OSCURATO ***

ai quali il diritto di piena proprietà è pervenuto per

- **27/03/2002:** apertura di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione registrata a Torino4 al n. 40/99 in data 27/09/2002 trascritta presso l'A.d.E. ai nn. - rp./rg. 10879/16522 in data 15/04/2003), che lascia a succedergli la moglie *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà e i due figli *** DATO OSCURATO *** , ciascuno per la quota di 2/12 del diritto di piena proprietà proindivisa. Accettazione tacita di eredità del Tribunale di Torino rep. 3984/2025 del 11/09/2025, trascritta presso l'A.d.E. di Torino1 in data 24/09/2025 ai nn. rp./rg. 30654/40832.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai coniugi *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà dell'immobile è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- **24/10/1980:** atto di compravendita a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** Placido ASTORE di Torino, rep. 107408/17457, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 13/11/1980 ai nn. RP 24136 - RG 29943, con il quale il signor *** DATO OSCURATO *** vendettero e trasferirono ai coniugi *** DATO OSCURATO *** che accettarono ed acquistarono *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà dell'immobile, facente parte dello stabile condominiale sito in Torino in via Quittengo n. 37, censito al Catasto Fabbricati al Fg.48, n. 232, sub.22 (ora soppresso per costituire parte del sub.33) e precisamente alloggio n. 18, tinteggiato in rosa nella planimetria allegata al Regolamento di

condominio, composto di due camere, posto tra le coerenze alloggio n. 17, via Quittengo, alloggio n. 19 e cortile, oltre a locale soffitta distinta con il n. 18 e colorata in rosa nella citata planimetria posta alle coerenze: soffitta n. 9, cortile comune, vano scala e corridoio comune.

- **15/02/1984:** Atto di compravendita a rogito Notaio dott. Placido ASTORE di Torino rep. 148414/22219, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 05/03/1984 ai nn. rp./rg. 5979/7341, con il quale *** DATO OSCURATO *** , vendette e trasferì ai signori *** DATO OSCURATO *** che accettarono ed acquistarono la piena proprietà del locale, censito al Catasto Fabbricati al Fg.48, n. 232, sub.21parte (ora soppresso per costituire parte del sub.33). Tale locale risulta contornato in tinta rossa nella pianta del piano quarto contenuta nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto, posta alle coerenze: cortile comune, vano scala, residua proprietà del venditore, alloggio n. 18 di proprietà della parte acquirente.

Si allegano al n. 4 ed al n. 5 copia degli atti sopracitati, precisando che sono da considerarsi i primi atti tra vivi anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio ed alla documentazione resa consultabile dal Comune di Torino, è stato possibile comprendere che la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente modificata in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi amministrativi:

- **Permesso Edilizio n. 739 del 14/06/1927** - pratica edilizia prot. 1927-1-00651 del 1927 intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato sito in via Quittengo 37.
- **Permesso Edilizio n. 1005 del 29/08/1927** - pratica edilizia prot. 1927-1-1005 del 1927 intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato sito in via Quittengo 37.

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata inoltre presentata la seguente pratica edilizia:

- **Licenza n. 1868 del 30/09/1986** - pratica edilizia prot. 1985-1-01487 del 15/03/1985 intestata a *** DATO OSCURATO *** per modifica di facciata consistente in trasformazione di portafinestra in finestra e per opere interne con realizzazione di bagno e antibagno e chiusura di vano porta verso altra U.I..

Si allega estratto della documentazione reperita al n. 10, precisando che quanto sopra potrà essere oggetto di revisione qualora emergessero ulteriori pratiche edilizie che allo stato attuale non sono state rese consultabili allo scrivente dall'archivio edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRG - piano regolatore generale, il fabbricato risulta ricadere in Ambito 9.35 - SCALO VANCHIGLIA EST (Zone Urbane di Trasformazione) con Indice di edificabilità territoriale (I.T.): 0.5 - mq/mq. Si allega al presente elaborato peritale al n. 8 estratto urbanistico prelevato dal Portale EdificaTo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'alloggio non risulta regolare sotto il profilo edilizio-amministrativo. In base al confronto tra quanto autorizzato con la licenza n. 1868 del 1985 e quanto rilevato nel corso del sopralluogo è stato possibile riscontrare alcune difformità, solo in parte rientranti nel regime delle tolleranze edilizie. In particolare si segnala:

1. diversa dimensione della camera verso via Quittengo misurata di 5,11 m x 3,07 m, in luogo di 5,00 x 2,80 quotati nella tavola grafica allegata alla Licenza edilizia del 1985;
2. diversa dimensione del locale con ingresso da ballatoio, misurato di 3,96 m x 2,94 m, in luogo di 4,20 x 2,80 quotati nella tavola grafica;
3. trasformazione del locale autorizzato come "anti-bagno" con armadiatura fissa in "cucina";
4. diversa dimensione del servizio igienico e del locale antistante;
5. diverso spessore della muratura di divisione tra il locale autorizzato come "antibagno" ed il locale autorizzato come "cucina", priva di armadiatura;
6. assenza di alcune porte divisorie (manca la porta tra il locale autorizzato come "antibagno" ed il locale assentito come "cucina").

Parte aggiudicataria dovrà prendere atto che le modifiche apportate ai locali non sono tutte mantenibili. In particolare, la trasformazione di cui al punto "3)" risulta in contrasto con la normativa igienico-sanitaria e il regolamento edilizio vigenti, in quanto il locale attualmente utilizzato come cucina non rispetta i requisiti aeroilluminanti minimi.

L'eventuale aggiudicatario dovrà pertanto incaricare un professionista abilitato di sua fiducia a studiare una soluzione progettuale che non sia in contrasto con la vigente normativa, anche in punto alle dimensioni minime dei locali bagno e antibagno e quindi alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria che sarà soggetta alla corresponsione di sanzione amministrativa, oltre che oneri professionali e diritti di segreteria.

Non è stata reperita una pratica edilizia che autorizzasse la modifica dello spessore della muratura divisoria tra il due locali "anti-bagno" e "cucina", rappresentata come muratura portante di spessore pari a 40 cm e di fatto realizzata di spessore inferiore. E' verosimile che tale difformità possa ricondursi a errore grafico di rappresentazione ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/2001, anche perchè nella planimetria allegata al titolo consultato presso la Conservatoria (rp. 30925 del 01/10/2021) da riferirsi alla vendita di alloggio al piano inferiore, la muratura divisoria tra i due vani è stata demolita. Nel progetto del 1927 il muro in questione era inoltre stato rappresentato di minore spessore.

In punto alla dimensione delle aperture verso cortile si precisa che la porta finestra di accesso all'unità immobiliare è stata quotata nella Licenza del 1985 di 100x220 e misurata dallo scrivente di 96x248 (dimensione foro muratura).

A livello condominiale, si precisa che il prospetto rappresentato nella tavola grafica allegata alla pratica edilizia del 1927 di cui al permesso edilizio n. 1005 del 1927 è difforme da quanto realizzato, poichè non rappresenta correttamente le aperture ed i balconi. Il balcone e la portafinestra dell'unità immobiliare pignorata risulterebbero conformi, per cui ai sensi dell'art. 9bis comma 1ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dal cosiddetto "Decreto salva casa", non si ritiene di dover presentare una SCIA in sanatoria per l'unità immobiliare. Si ritiene utile richiamare i contenuti del citato articolo "1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso".

Non si è presa visione del locale soffitta, ne del servizio igienico comune con ingresso da ballatoio, per cui nulla lo scrivente può riferire circa la regolarità edilizia dei locali.

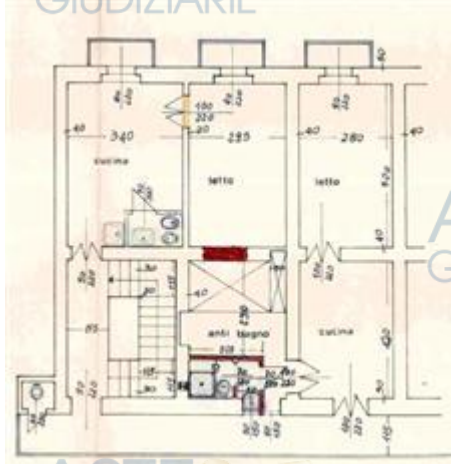
Degli aspetti sopra esposti si è tenuto debito conto nella quantificazione del ricercato valore di stima. Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione qualora emergano ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente non ha potuto prendere visione in quanto non rese consultabili dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torino.

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA INDICATIVA STATO ATTUALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

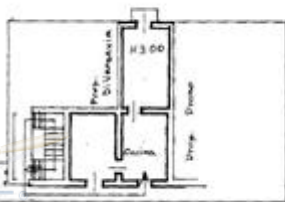


PLANIMETRIA ULTIMO STATO AUTORIZZATO L.E. 1868
del 1985

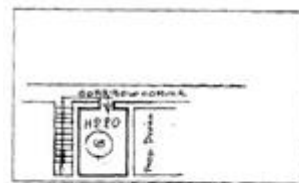
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In base al sopralluogo effettuato in data 27/11/2025 è stato possibile accertare che la scheda catastale attualmente in atti non è conforme allo stato dei luoghi, per modifiche interne che influiscono sul calcolo della rendita catastale per cui risulta necessaria la presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa. Non si è presa visione del locale soffitta in quanto al momento del sopralluogo non venivano reperite le chiavi di accesso.

VIA QUITTENG



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE - ALLOGGIO PIANO
TERZO - fuori scala



PIANO SOFFITTE

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE - SOFFITTA PIANO
QUARTO (sottotetto) - fuori scala

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

In merito alla Conformità urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa e dell'estratto urbanistico. Non si sono rilevate difformità da segnalare. Si precisa in ogni caso che lo scrivente ha preso visione dello stabile solo dall'esterno, ed internamente solo delle parti comuni, per cui non è possibile dare riscontro certo del rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta dell'intero fabbricato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

In merito alla Conformità titolarità/corrispondenza atti, non si sono riscontrate difformità nel ventennio e risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

In merito alla Conformità tecnica impiantistica, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per le unità immobiliari lo scrivente non è stato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

BENI IN TORINO VIA QUITTENG 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO, VIA QUITTENG 37 della superficie commerciale di **52,00** mq.

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di edificio condominiale, sito nel comune di Torino, con ingresso dal civico n. 37 di via Quittengo, edificato a cinque piani fuori terra oltre al piano cantinato ed un piano sottotetto, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 1187 n. 20, ente urbano della superficie di 280 mq. Si allega al n. 3 estratto di mappa del catasto terreni. Coordinate geografiche: 45.083826391408955, 7.702885791616316.

Precisamente, con riferimento a quanto rilevato nel corso del sopralluogo ed a quanto autorizzato in Comune con Licenza edilizia n. 1868 del 1985, forma oggetto della presente relazione:

- al piano quarto (V fuori terra): alloggio con ingresso da ballatoio individuato con il n. "18" e come parte del n. "17" nella planimetria allegata al regolamento di condominio, composto di due camere, oltre ad antibagno e bagno, posto alle coerenze: alloggio "17", via Quittengo, alloggio "19", cortile, vano scala, alloggio "17".

- al piano quinto (sottotetto): un locale soffitta quale risulta distinto con il n. "18" e colorato di rosa nella pianta del piano soffitte, contenuta nella richiamata planimetria e posto alle coerenze: soffitta "9", cortile comune, vano scala e corridoio comune.

Si precisa che il locale autorizzato come "antibagno" è stato abusivamente trasformato in cucina e che alcune porte risultano mancanti, ma necessarie ai fini della regolarità edilizia.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono inoltre da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano dal Regolamento di Condominio più oltre indicato, nonché per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà a corpo, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i locali, formanti il presente lotto, attualmente si trovano.

Si allega copia del Regolamento di Condominio al n. 6 a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura per l'individuazione di quelle porzioni del compendio immobiliare che sono da considerarsi di uso esclusivo a specifici condomini ed in particolare all'U.I. pignorata.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 1187 particella 20 sub. 33, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 178,18, indirizzo catastale: VIA QUITTENG n. 37, piano: 4.

E' stata omessa l'indicazione del piano "5" in cui è ubicato il locale soffitta per cui in data 12/12/2025 lo scrivente ha presentato istanza per la rettifica del piano in "4-5".

Intestazione catastale:

In base a quanto riportato nella visura allegata al n. 2, l'immobile è così intestato:



1. *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 4/6 *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
2. *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/6 *** DATO OSCURATO ***
3. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/6

Cronistoria catastale:

- 09/11/2015: Variazione per Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 20/04/2015: Variazione per Pratica n. TO0179224 in atti dal 20/04/2015 bonifica identificativo catastale (n. 99115.1/2015);
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;
- 27/01/1984: Variazione in atti dal 31/08/1999 FUS. (n.302.1/1984).

Si allegano:

- al n. 2 planimetria e visura del catasto fabbricati;
- al n. 3 estratto di mappa del catasto terreni;
- al n. 7 planimetria indicativa dello stato attuale dell'alloggio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



INQUADRAMENTO TERRITORIALE (fonte Google maps)



VISTA AEREA DEL FABBRICATO (fonte Google maps)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del fabbricato

Lo stabile, elevantesi a cinque piani f.t., è stato realizzato con muratura portante. I prospetti risultano intonacati. La copertura è a due falde. L'accesso avviene da androne carrabile recante il civico n. 37 e quindi da portone di accesso su androne. L'ingresso all'alloggio, posto al piano quarto (V f.t.) avviene da ballatoio, oltrepassando una porta finestra in metallo con specchiature in vetro. Dallo stesso ballatoio si accede anche ad altra U.I.. Lo stabile è privo di ascensore e di servizio di portineria. Sono necessari importanti lavori di rifacimento delle facciate anche strutturali, in particolare per quanto concerne i balconi del piano primo, dove le armature sono quasi nella totalità scoperte, per cui è risultato necessario puntellamento delle solette e installazione di un ponteggio a protezione del passaggio.

Descrizione dell'unità immobiliare

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne, anche con riferimento alla documentazione fotografica allegata al n. 1, si riferisce quanto appresso:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica di varia tipologia con presenza di "rattoppi" in piastrelle differenti ed in alcuni punti mancanti;
- rivestimenti: pareti in intonaco civile tinteggiate, fatta eccezione per i servizi igienici e l'angolo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

cottura con pareti rivestite con piastrelle in ceramica; in alcuni tratti risultano assenti le piastrelle, verosimilmente a seguito di lavori edili non correttamente ultimati;

- serramenti esterni: porta di ingresso all'alloggio da ballatoio in metallo con specchiatura in vetro e gelosie esterne in legno, oltre a scuri interni in metallo, portafinestra verso via Quittengo in alluminio con vetrocamera e gelosia esterna in legno;

- serramenti interni: di tipo economico;

- impianto elettrico: solo in parte sottotraccia con frutti ad incasso; è presente interruttore generale obsoleto con canalizzazioni elettriche esterne, non si ritiene che l'impianto possa considerarsi a norma e dovrà essere prevista una revisione generale e/o rifacimento integrale;

- impianto idrico-sanitario: il servizio igienico in origine dotato di piatto doccia, tazza wc e lavabo si presenta in pessime condizioni con tutti gli apparecchi sanitari rotti e da sostituire, in quanto inservibili all'uso;

- impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, con caldaia murale installata all'interno del primo vano con ingresso da ballatoio e collegata a radiatori a colonna;

Gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

Si allegano al n. 1 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché dell'unità pignorata, precisando che si trova in scadenti condizioni di manutenzione e che allo stato non ha i requisiti per poter essere abitata.



SERVIZIO IGIENICO



SERVIZIO IGIENICO



LOCALE UTILIZZATO COME "CUCINA" E AUTORIZZATO COME "ANTIBAGNO"



LOCALE DI INGRESSO DA BALLATOIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

ASTE
GIUDIZIARIE®

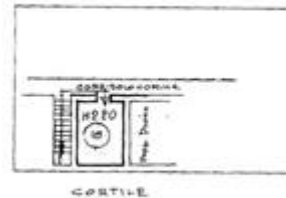
ASTE
GIUDIZIARIE®

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento con pertinenze	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00



Alloggio Piano Quarto



Locale Piano Soffitte

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto ed al suo pessimo stato di manutenzione, nonché all'esposizione ed all'ubicazione periferica rispetto al Centro Città. Visionato l'immobile all'interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione ed in particolare dello stato di conservazione dell'appartamento e delle difformità edilizie amministrative rilevate e descritte al paragrafo "Regolarità Edilizia".

Per determinare il prezzo da porre a base d'asta sono state svolte preventivamente alcune indagini ed in particolare sono stati consultati:

1. l'Osservatorio del mercato Immobiliare (O.M.I.) da cui si è desunto che l'immobile ricade in zona D20 - PERIFERICA/BARRIERA DI MILANO per cui vengono forniti per abitazioni di tipo economico in stato normale i valori minimo e massimo di 570 €/mq e 860 €/mq;
2. atti di compravendita da riferirsi ad immobili nello stesso stabile;
3. perizie di immobili all'asta nella stesso fabbricato ed in particolare alloggio al piano terreno della superficie catastale di 74,50 mq stimato €. 36.068,43, ovvero circa 484 €/mq;
4. annunci proposti da Agenzie immobiliari per immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche analoghe.

Fatte queste brevi premesse, mediando i valori raccolti con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene di determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie, come segue:

- valore unitario di riferimento: 570 €/mq (se l'immobile si trovasse in stato normale e privo di irregolarità edilizie e catastali)
- superficie di riferimento: 52 mq
- 570 €/mq x 52 mq = € 29.640,00 da arrotondarsi a € 30.000,00

In merito al valore stimato, al netto delle decurtazioni, come più oltre riportate, si precisa che:

- la superficie, utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie;
- il prezzo posto a base d'asta è stato fortemente influenzato dalle irregolarità edilizie, dall'ubicazione al piano quarto senza ascensore e con ingresso da ballatoio (gravato dalla servitù di passaggio per accesso ad altra U.I.), dallo stato fatiscente del complesso immobiliare, con necessità di interventi anche nelle parti comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per opere edili ed impiantistiche di ripristino dello stato autorizzato o di altra soluzione progettuale che non sia in contrasto con la normativa igienico sanitaria e con il regolamento edilizio vigenti, compresi costi di sanatoria	-8.000,00
riduzione per assenza garanzia per vizi del bene venduto ed assenza certificazioni impianti (-10%)	-3.000,00
riduzione per la posizione al piano quarto senza ascensore con ingresso da ballatoio (-5%)	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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
A	appartamento	52,00	0,00	17.500,00	17.500,00
				17.500,00 €	17.500,00 €

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:

€. 17.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

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:

€. 0,00

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

€. 17.500,00

data 16/12/2025

il tecnico incaricato
arch. Giovanni ROSOTTO

