



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 318/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

dott. Furio SERRA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Giorgio Tarditi

CF:TRDGRG63E18G674M

con studio in PINEROLO (TO) VIA SANTORRE DI SANTAROSA 3

telefono: 3357045348

email: tarditi.giorgio.architetto@gmail.com

PEC: g.tarditi@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Giorgio Tarditi

Pagina 1 di 13





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 318/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Corso Cincinnato L. Quinzio 161, della superficie commerciale di 79,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, costituita da alloggio e cantina, è posta in fabbricato condominiale - a quattro piani fuori terra oltre piano interrato - situato in Torino - Corso Cincinnato n°161 - all'interno della Circoscrizione 5 "VALLETTE - LUCENTO", comoda ai servizi di ogni genere (scuole, mezzi pubblici, attività commerciali, mercato rionale, ecc.).

Le caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale presentano:

- struttura portante in cemento armato;
- muratura perimetrale a cassa vuota con rivestimento in mattoni paramano e parti intonacate;
- copertura in tegole marsigliesi.

Alla proprietà condominiale si accede direttamente da ingresso pedonale posto su Via Cincinnato n°161 e successivamente tramite un percorso pedonale si accede alle aree comuni interne destinate a parcheggi, verde e viabilità carrabile e pedonale.

All'alloggio posto al piano 2° (3° fuori terra) si accede percorrendo il vano scala condominiale con accesso da cortile interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (3° fuori terra), interno 17, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 1073 particella 75 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: CORSO CINCINNATO L. QUINZIO n. 161 Scala 17 Interno 134 Piano 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 06/11/2013 Pratica n. TO0464303 in atti dal 06/11/2013 Bonifica identificativo catastale (n. 413164.1/2013).
- Coerenze: alloggio: area comune, vano scale, alloggio n°133, Corso Cincinnato, alloggio n°125; cantina: corridoio comune, cantina n°136, sottosuolo Corso Cincinnato, cantina n°132.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

79,00 m²





Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.821,00
Data di conclusione della relazione:	26/09/2025



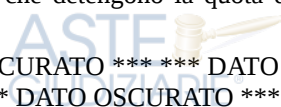
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo è stato eseguito in data 03.09.2025 alla presenza degli esecutati Sig.ra *** DATO OSCURATO *** e Sig. *** DATO OSCURATO *** che detengono la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Con i proprietari vivono anche i tre figli *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** di anni 18, *** DATO OSCURATO *** di anni 14 e *** DATO OSCURATO *** di anni 5.

Gli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Torino – Ufficio Territoriale di Pinerolo – hanno evidenziato che per entrambi gli esecutati "...NON risultano registrati atti privati di locazione e/o di comodato in qualità di DANTE CAUSA..." come indicato nella nota dell'Agenzia delle Entrate in data 20.08.2025 prot. n°2025/158282.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle risultanze condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, con aggiornamento al 18.08.2025, e alla relazione notarile del 14.05.2025 - allegata al fascicolo - l'immobile oggetto della presente relazione risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate. L'immobile oggetto della presente relazione risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

Si precisa che le formalità colpiscono unicamente il bene pignorato e le cancellazioni da eseguirsi saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Si fornisce pertanto, in modo approssimativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità che sarà confermato all'aggiudicatario con maggior precisione dal professionista Delegato:

- cancellazione pignoramento: € 294,00;
- cancellazione ipoteche volontarie (mutui): € 35,00.

Sulla base di quanto sopra si è ipotizzato un valore pari ad € 329,00.

Censo, livello, uso civico

L'indagine telematica effettuata sulla piattaforma digitale del "Sistema Piemonte – Usi civici Regione Piemonte" non ha rilevato usi civici gravanti sull'immobile oggetto di perizia.

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

A seguito di accertamenti presso la Città di Torino in merito ai presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio), nella nota della Città di Torino - Dipartimento Servizi Sociali, Sociosanitari e Abitativi - Divisione Edilizia Residenziale Pubblica prot. n°00006899/2025 del 16.09.2025 viene evidenziato che "... da verifiche effettuate, ... l'immobile in oggetto non rientra nelle competenze dello scrivente ufficio ...", pertanto l'immobile non rientra tra quelli di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020.

Diritto di prelazione

L'atto di compravendita stipulato in data 05.08.2003 dal rogante *** DATO OSCURATO *** rep.



n°1638, trascritto il 13.08.2003 ai nn. 41709/28324, prevede all'art. 7: "... Ai sensi dell'art. 1, comma 20, della legge 24 dicembre 1993, n. 560 e sue modifiche e integrazioni, per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessuno titolo, nè potrà essere modificata la destinazione d'uso. Decorso il termine di cui sopra, qualora il proprietario intenda alienare l'alloggio, deve darne comunicazione all'Agenzia, che potrà esercitare il diritto di prelazione, nelle forme e nei termini di legge..."

A seguito di richiesta presso l'Ufficio Prelazioni ATC di Torino veniva comunicato tramite mail in data 03.09.2025 che "... in data 28/03/2018 la *** DATO OSCURATO *** ha estinto il diritto di prelazione pagando Euro 6.930,82 alla quale è stata rilasciata liberatoria alla vendita..."

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**, stipulata il 26/09/2018 a firma di atto notarile pubblico ai nn. 107535/20813 di repertorio, iscritta il 09/10/2018 a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 40393/6755, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 129.200,00.

Importo capitale: € 64.600,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/04/2025 a firma di UNEP Corte d'Appello di Torino ai nn. 9181 di repertorio, trascritta il 12/05/2025 a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 20208/15324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:

€ 0,00



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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato condominiale in cui è posta l'unità immobiliare è gestito da due amministratori: *** DATO OSCURATO *** che si occupa della gestione delle parti comuni e del riscaldamento e *** DATO OSCURATO *** che si occupa della gestione della scala del condominio.

Dai documenti contabili forniti con mail in data 08.09.2025 dallo *** DATO OSCURATO *** risulta quanto segue:

Parti comuni:

- saldo a debito esercizio precedenti: € 2.645,04;
- spese ordinarie dal 01.07.2024 - 30.06.2025: € 1.060,96;

Riscaldamento:

- saldo a debito esercizio precedenti: € 1.831,32;
- spese ordinarie dal 01.07.2024 - 30.06.2025: € 907,68;

Dai documenti contabili forniti con mail in data 08.09.2025 *** DATO OSCURATO *** risulta quanto segue:

- saldo a debito: € 582,50;
- spese ordinarie dal 01.07.2025 al 30.06.2026: € 1.106,33.

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura dei documenti forniti dagli Amministratori.

In merito alle spese condominiali insolte si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore, pertanto l'importo indicato dall'amministratore è da intendersi indicativo.

Sono stati inoltre forniti dagli Amministratori di condominio i due regolamenti di condominio e le planimetrie: il regolamento di condominio generale e il regolamento di condominio particolare ed autonomo che, oltre alle consuete limitazioni, prevedono in particolare:

- art. 7 regolamento condominiale: "...Gli appartamenti dell'edificio non possono essere destinati ad uso diverso dall'abitazione. Resta espressamente vietato per alloggi e locali comuni:

- la destinazione dei locali ad uso di sanatori, cliniche mediche o chirurgiche, gabinetti di cura, studi professionali di qualsiasi genere, dispensari o ambulatori di qualsiasi specie, scuole di musica, canto o ballo, pensioni o ristoranti, ritrovi o circoli, sedi di associazioni;...";

- art. 24 regolamento condominiale autonomo: "...Nel caso di alienazione, il nuovo proprietario dell'alloggio subentra nei rapporti condominiali assumendo tutti i diritti, i doveri e gli oneri del proprietario uscente, ed è tenuto in solido a versare le quote e le spese dovute e non versare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile...".

L'atto di compravendita Notaio *** DATO OSCURATO *** del 26.09.2018 rep. n°107534/20812 trascritto il 09.10.2018 ai nn. 40392/28709 richiama i regolamenti di condominio:

- all'art. 4: "... la vendita è fatta sotto l'osservanza: - del regolamento di condominio depositato con atto rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** del 21 febbraio 1979 numero 100613 registrato a Torino il 12 marzo 1979 al n. 1379; - del regolamento di condominio particolare ed autonomo depositato dal Notaio *** DATO OSCURATO *** del 28 ottobre 1997 numero 114110 registrato a Torino il 12 dicembre 1997 al n. 29765, che la parte acquirente di conoscerli ed accettarli anche ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile, in ogni clausola, servitù e vincolo, obbligandosi per sé, successori ed aventi causa ad osservarli ed a farli osservare. Le parti fanno inoltre espresso riferimento a tutte le pattuizioni contenute negli atti di provenienza, che devono intendersi qui integralmente riportate e trascritte...".



L'atto di compravendita rogante *** DATO OSCURATO *** del 05.08.2003 rep. n°1638 trascritto il 13.08.2003 ai nn. 41709/28324 all'art. 7 recita : "...*Ai sensi dell'articolo 1, comma 20, della Legge 24 dicembre 1993, n. 560 e sue modifiche e integrazioni, per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessuno titolo, nè potrà essere modificata la destinazione d'uso. Decorso il termine di cui sopra, qualora il proprietario intenda alienare l'alloggio, deve darne comunicazione all'Agenzia, che potrà esercitare il diritto di prelazione, nelle forme e nei termini di legge...*".

A seguito di richiesta presso l'Ufficio Prelazioni ATC di Torino veniva comunicato tramite mail in data 03.09.2025 che "... *in data 28/03/2018 la Iuretich Donatella ha estinto il diritto di prelazione pagando Euro 6.930,82 alla quale è stata rilasciata liberatoria alla vendita...*".

Per completezza si rimanda alla lettura dei citati Regolamento di Condominio e degli di compravendita sopra citati.

Le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle risultanze condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e alla documentazione ipotecaria e catastale ventennale allegata al fascicolo, si riportano di seguito i proprietari del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2018), con atto stipulato il 26/09/2018 a firma di Notaio ai nn. 107534/20812 di repertorio, trascritto il 09/10/2018 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 28709/40392

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2003 fino al 27/06/2016), con atto stipulato il 05/08/2003 a firma di ufficiale rogante dell'Agenzia Territoriale per la Casa ai nn. 1638 di repertorio, trascritto il 13/08/2003 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 41709/28324.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione dell'atto di compravendita viene citato "... Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, ne potrà essere modificata la destinazione d'uso. Decordo il termine di cui sopra, qualora il proprietario intenda alienare l'alloggio, deve darne comunicazione all'agenzia, che potrà esercitare il diritto di prelazione, nelle forme e nei termini di legge...".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 28/06/2016 fino al 25/09/2018), con atto stipulato il 29/09/2016 a firma di Ufficio Registro Torino 2 ai nn. 3239 vol. 9990 di repertorio, trascritto il 28/11/2016 a Conservatoria Registri Immobiliari Torino 1 ai nn. 32153/45487.

Accettazione tacita di eredità trascritta il 22.07.2025 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 33211/25048.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. **190 del 21.05.1954 prot.1953 n°96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due gruppi di case a quattro piani fuori terra , rilasciata il 21/05/1954 con il n. 190 prot. 1953 n°96 di protocollo, agibilità del 02/07/1958 con il n. 315 prot. 1958 n°4 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995 e successive varianti,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'immobile ricade in zona R1 "Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari".

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 8 - aree normative classificazione e destinazioni d'uso - punto 1 area "R1". Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" l'immobile ricade in classe I(P) "Zone non soggette a pericolo di inondazione nè di allagamento" normate al punto 2 dell'art. 2.1.2 dell'allegato B "Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al P.A.I."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

Non si garantisce la regolarità edilizia delle parti comuni condominiali.

Preliminarmente alla presentazione della pratica per l'acquisizione dell'opportuno titolo abilitativo in sanatoria si consiglia di approfondire con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Torino l'iter procedurale da seguire.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto agli elaborati allegati al Permesso Edilizio n°190 del 21.05.1954 prot.1953 n°96 e alla Licenza di abitabilità n°315 - prot. n°1958 n°4 rilasciata in data 02.07.1958 risulta quanto segue: ALLOGGIO presenta abusi edilizi diversi sia per periodo di esecuzione che per tipologia e quindi con diversi regimi sanzionatori: - diversa distribuzione interna riguardante la posizione dei tramezzi della cucina, dell'ingresso, del bagno e della camera da letto verso cortile interno e delle camere da letto verso strada; - presenza di veranda sul balcone lato interno cortile; - rispetto al piano tipo (tavola prot. 013/02) si riscontra che le camere da letto su C.so Cincinnato presentano le seguenti incongruenze: la camera posta ad ovest presenta un balcone ed ha una superficie minore di mq 2,25 mentre la camera posta ad est non presenta il balcone ed ha una superficie maggiore di mq 2,25. Le precedenti difformità riscontrate sulle due camere non sono invece presenti rispetto alla tavola prot. 013/09 dei prospetti. Per le difformità rilevate sulle camere verso C.so Cincinnato - probabilmente eseguite nel corso della costruzione condominiale e pertanto entro l'anno 1958 - andrà verificata con i funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale di Torino la prevalenza delle difformità rispetto al piano tipo o la conformità con il prospetto tipo. CANTINA

Presenta una diversa distribuzione interna che determina una riduzione della superficie del locale a favore del corridoio comune cantine.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di opportuni titoli abilitativi CILA, SCIA, ecc. (art. 6 bis, art. 34, art. 34 bis, art. 34 ter, art. 36, art. 36 bis e art. 37 del DPR 380/2001 s.m. e i.) in funzione delle varie tipologie di sanatorie da acquisire, eseguite probabilmente in tempi diversi, sia per le parti interne (diversa distribuzione interna alloggio e cantina) che per le parti esterne (veranda e camere su Corso Cincinnato).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione accertamento di conformità con SCIA/CILA/ecc. in sanatoria (sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche, ecc): €10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e diverse altezze interne sia dell'alloggio che della cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale, compenso professionale e diritti di presentazione: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e degli impianti idraulici. Inoltre l'APE risulta scaduta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche impianto elettrico ed idraulico, eventuali opere di adeguamento e acquisizione dichiarazione di conformità dell'impianto e presentazione APE.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere di adeguamento ed acquisizione dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici ed idraulici: €750,00
- acquisizione attestato di prestazione energetica (APE): €250,00

BENI IN TORINO CORSO CINCINNATO L. QUINZIO 161

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Corso Cincinnato L. Quinzio 161, della superficie commerciale di **79,00**



mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, costituita da alloggio e cantina, è posta in fabbricato condominiale - a quattro piani fuori terra oltre piano interrato - situato in Torino - Corso Cincinnato n°161 - all'interno della Circoscrizione 5 "VALLETTE - LUCENTO", comoda ai servizi di ogni genere (scuole, mezzi pubblici, attività commerciali, mercato rionale, ecc.).

Le caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale presentano:

- struttura portante in cemento armato;
- muratura perimetrale a cassa vuota con rivestimento in mattoni paramano e parti intonacate;
- copertura in tegole marsigliesi.

Alla proprietà condominiale si accede direttamente da ingresso pedonale posto su Via Cincinnato n°161 e successivamente tramite un percorso pedonale si accede alle aree comuni interne destinate a parcheggi, verde e viabilità carrabile e pedonale.

All'alloggio posto al piano 2° (3° fuori terra) si accede percorrendo il vano scala condominiale con accesso da cortile interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (3° fuori terra), interno 17 , ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 1073 particella 75 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: CORSO CINCINNATO L. QUINZIO n. 161 Scala 17 Interno 134 Piano 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 06/11/2013 Pratica n. TO0464303 in atti dal 06/11/2013 Bonifica identificativo catastale (n. 413164.1/2013).
- Coerenze: alloggio: area comune, vano scale, alloggio n°133, Corso Cincinnato, alloggio n°125; cantina: corridoio comune, cantina n°136, sottosuolo Corso Cincinnato, cantina n°132.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Allianz Stadium Juventus). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

autobus distante circa 100 m
tram distante circa 100 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:





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



nella media
al di sotto della media
nella media
al di sotto della media
nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in esame comprende un alloggio al piano secondo (terzo fuori terra) composto da: ingresso, cucina, veranda su balcone lato cortile, tre camere, bagno, due balconi - di cui uno lato cortile e uno su Corso Cincinnato - e da un locale ad uso cantina posto al piano interrato; il tutto meglio identificato con il n°134 nella planimetrie del regolamento di condominio.

Le principali caratteristiche dell'alloggio possono brevemente riassumersi come segue:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e nella zona cottura della cucina e tinteggiatura per le restanti superfici dei locali;
- serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e tapparelle esterne in materiale plastico;
- porte interne in legno tamburato;
- porta ingresso in legno con chiusura di sicurezza;
- bagno dotato di sanitari (lavabo, wc, bidet e doccia) in ceramica;
- impianto di riscaldamento centralizzato (teleriscaldamento) con radiatori in ghisa con tubi esterni;
- produzione di acqua calda con caldaia a gas posta nella veranda;
- condizionatore con unità esterna posto a parete sul balcone lato corso Cincinnato e da unità interna (split) posta nella camera;
- impianto elettrico sottotraccia.

La cantina presenta le seguenti principali caratteristiche:

- pavimento in battuto di cemento;
- pareti e soffitto al rustico senza intonaco;
- porta accesso in legno.

All'interno dell'appartamento e della cantina sono presenti arredi e materiale vario.

Non è stato possibile verificare la rispondenza alle norme impiantistiche vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

Dalle ricerche esperite presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica scaduto al 31.12.2018.

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 2017 208161 0074 registrata in data 07/12/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

alloggio	73,24	x	100 %	=	73,24
balconi	6,33	x	25 %	=	1,58
veranda	1,22	x	60 %	=	0,73
cantina	13,77	x	25 %	=	3,44
Totale:	94,56				79,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima seguito sarà quello "sintetico-comparativo" per confronto di valori unitari che consiste nell'individuare il valore dell'immobile attraverso la preventiva conoscenza di un congruo numero di valori unitari di beni simili a quello di stima.

Il più probabile valore unitario del bene è stato individuato attraverso:

- la disamina dei prezzi di richiesta (soggetti a trattativa) - dedotti da siti di vendita immobiliari - per immobile simile ubicato nel medesimo complesso condominiale in particolare:
 - annuncio immobiliare "Homework immobiliare" - data annuncio: 21.12.2024 - descrizione: ingresso, zona giorno con cucina a vista provvista di balcone, bagno finestrato, ripostiglio, camera da letto e cantina; anno costruzione: circa 1950; indirizzo Corso Cincinnato n°149 int. n° 24 - piano 2 - superficie mq 57; no ascensore, prezzo: 59.000,00 pari a circa 1.035,09 Euro/mq;
- la disamina dei prezzi di richiesta (soggetti a trattativa) - dedotti da siti di vendita immobiliari - per immobile simile ubicato in zona limitrofa in particolare:
 - annuncio immobiliare "Agento" - data annuncio: 30.06.2025 - descrizione: disimpegno, cucina abitabile con balcone, soggiorno, camera da letto, due ripostigli, bagno finestrato e cantina; anno costruzione: circa 1960; indirizzo Corso Cincinnato n°152 - piano 1 - superficie mq 70; ascensore, prezzo: 79.000,00 pari a circa 1.128,57 Euro/mq;
 - annuncio immobiliare "Abytare" - data annuncio: 16.09.2025 - descrizione: ingresso su zona giorno con cuinino, 2 camere matrimoniali, bagno, ripostiglio, 2 balconi e cantina al piano interrato; anno costruzione: circa 1960; indirizzo Corso Cincinnato n°156 - piano 2 - superficie mq 80; ascensore, prezzo: 109.000,00 pari a circa 1.362,50 Euro/mq;
- la consultazione delle quotazioni riportate dalle principali banche dati immobiliari:
 - OMI (Anno 2024 - Semestre 2): Comune di Torino (TO) - Fascia/Zona: Periferica/LUCENTO/VALLETTE - tipologia abitazione di tipo economico - stato conservativo normale: min €/mq 650,00 max €/mq 980,00;
 - Borsino Immobiliare 2025 (Furbatto immobili): Comune di Torino (TO) - zona LUCENTO - immobili medi/modesti: min €/mq 500,00 max €/mq 800,00;
 - Borsino Immobiliare 2025 (FIMAA): Comune di Torino (TO) - zona LUCENTO/VALLETTE - appartamenti modesti economici popolari: min. €/mq 650,00 max €/mq 1.000,00;



- la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti:
 - in modo positivo:
 - numero di arie uguale a due e contrapposte;
 - pavimentazione, rivestimenti in ceramica e porte interne relativamente recenti;
 - impianto di condizionamento con pompa di calore e split in una camera;
 - comodo a tutti i principali servizi;
 - livello di piano;
 - in modo negativo:
 - presenza di opere abusive;
 - non dotato di ascensore;
 - serramenti esterni ed impianti obsoleti.



Sulla base delle informazioni assunte e dei correttivi applicati si è ritenuto di individuare per l'immobile oggetto di stima il valore unitario in **€/mq 850,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 850,00 = **67.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.150,00**

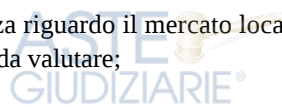
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Torino - Direzione Provinciale I - Ufficio Territoriale di Pinerolo (TO), conservatoria dei registri immobiliari di Torino (TO) Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Torino - Edilizia Privata - "Torino facile - EdificaTO"

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	79,00	0,00	67.150,00	67.150,00
				67.150,00 €	67.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 12.000,00

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

€. 55.150,00

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:

€. 329,00

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:

€. 54.821,00

data 26/09/2025

il tecnico incaricato
Giorgio Tarditi

