

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

322/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

*** DATO OSCURATO ***

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) Torino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2024

creata con Tribù Office 6
integrata dall'esperto

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 322/2025

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PIENA PROPRIETÀ Appartamento Trilocale al Piano Terreno e cantina al Piano Interrato
Comune di Torino, Via Frejus 148

A Appartamento al Piano Terreno della superficie lorda di 68,50 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà intestata a *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento è composto da:

- al Piano Terreno (1° f.t.): Ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e anti-bagno

Coerenze: vano scala comune, Via Frejus, Condominio di Via Frejus 150 e cortile comune.

Dati catastali: L'unità è censita al catasto fabbricati al Foglio 1226 Numero 588 Subalterno 16.

B Cantina al Piano interrato della superficie lorda di 8,50 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà intestata a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corridoio comune, altra cantina, terrapieno Via Frejus e altra cantina

Dati catastali: L'unità è censita al catasto fabbricati al Foglio 1226 Numero 588 Subalterno 17.

Il bene pignorato è ubicato in posizione periferica del Comune di Torino, nel quartiere Pozzo Strada (Circoscrizione 3) ed è costituito da abitazione al Piano Terreno in Condominio elevato a cinque piani fuori terra oltre piano interrato.

L'immobile in condominio è stato realizzato nel 1930 con struttura portante in muratura e tetto a due falde ed è dotato di cortile interno comune accessibile dal vano scala.

L'edificio non è provvisto di impianto di ascensore tuttavia l'abitazione è ubicata al Piano terreno.

L'accesso all'immobile avviene da Via Frejus tramite portoncino in alluminio e vetri, dal quale si accede all'androne comune che conduce al vano scala.

L'accesso all'unità pignorata avviene da portoncino blindato dal vano scala al Piano Terreno.

L'appartamento oggetto di stima è stato completamente ristrutturato nel 2023 con cambio di destinazione da negozi ad abitazione e risulta dotato di portoncino blindato di ingresso, impianti ed allacciamenti; l'impianto di riscaldamento è autonomo dotato di radiatori, alimentato da caldaia a gas che fornisce altresì l'acqua calda.

I serramenti in PVC e doppio vetro sono stati forniti e posati durante la ristrutturazione.

1.1 IDENTIFICATIVI CATASTALI E DATI DI CLASSAMENTO:

- L'immobile sorge su terreno censito al Catasto terreni, Comune di Torino al Foglio 1226 Num 588 di superficie pari a 140 mq..
- L'unità immobiliare destinata ad appartamento, è censita al catasto fabbricati al Foglio 1226 Particella 588 Subalterno 16, categoria A/3 di classe 1, Consistenza 4 vani di superfice catastale 73 m², Rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale correttamente identificato: Via Frejus 148 Piano T, correttamente intestata all'esecutato. L'unità immobiliare è stata Accatastata il 27/12/1939 in parte al subalterno 2 in categoria C/1 di classe 6 ed in parte in al subalterno 3 in categoria C/1 di classe 6; le unità sono state variate per frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso il 17/08/2023 al Prot. TO0224862.

Dati di classamento derivanti da variazione d'ufficio del 12/08/2024 Pratica n. TO0300853 per validazione del classamento e rendite proposte.

- L'unità immobiliare destinata a cantina, è censita al catasto fabbricati al Foglio 1226 Particella 588 Subalterno 17, categoria C/2 di classe 1, Consistenza 8 m², Rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale correttamente identificato: Via Frejus 148 ed erroneamente localizzato al Piano T (Terreno) anziché correttamente al Piano S1 (Primo interrato); correttamente intestata all'esecutato.

L'unità immobiliare è stata Accatastata il 27/12/1939 quale pertinenza del negozio al subalterno 3 in categoria C/1 di classe 6; le unità immobiliari sono state variate per frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso il 17/08/2023 al Prot. TO0224862, rendendo la cantina unità indipendente.

Dati di classamento derivanti da variazione d'ufficio del 12/08/2024 Pratica n. TO0300853 per validazione del classamento e rendite proposte.

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva bene immobiliare pignorato:	71,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.333,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.000,00
Data della valutazione:	25/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e familiari. In seguito agli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Torino1, si è accertata l'inesistenza di contratti a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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: *Nessuna.*

4.1.5 Altre trascrizioni:

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

4.2.1 Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 06/04/2025 da Ufficiale Giudiziario di Torino al n. 7287 di repertorio, trascritto il 14/05/2025 a TORINO1 ai nn. RG 20763 RP 15769, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente ai beni pignorati censiti al Foglio 1226 Particella 588 Subalterni 16 e 17.

Costi di cancellazione della formalità: € 294,00.

DA CANCELLARE TOTALMENTE - LA CANCELLAZIONE SARA' EFFETTUATA A CURA DELLA PROCEDURA MA CON COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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:	€. 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.021,00
Debito condominiale alla data della perizia riferito agli ultimi due anni:	€. 4.000,00
Millesimi condominiali:	197

Regolamento di Condominio della casa in Torino, Via Frejus 148:

Depositato con Atto Rogito Notaio Carlo Paola Reperrtorio 19065/6087 del 18/03/1954

PENDENZE – PROCEDIMENTI GIUDIZIARI:

I millesimi assegnati ai negozi che hanno formato l'attuale appartamento corrispondevano a negozio A1=115 millesimi e negozio A2=82 millesimi, per un totale attribuito all'appartamento pari a 197 millesimi.

La proprietà a seguito dell'acquisto dell'appartamento ha chiesto al Condominio la revisione delle tabelle millesimali con riconteggio in seguito al cambio di destinazione d'uso.

Ricorso depositato presso l'ottava Sezione del Tribunale di Torino iscritto in data 20/06/2025, R.G. 12.462/2025 per revisione tabelle millesimali. La causa alla data della presente relazione di stima è attualmente in corso con udienza fissata per l'01/12/2025.

Considerato l'atto d'acquisto dell'appartamento dell'11/12/2023 e l'accettazione del rispetto del Regolamento di Condominio dello stabile e relative tabelle millesimali da parte dell'attuale proprietà: i consuntivi da tale data resteranno validi fino alla modifica delle tabelle millesimali, salvo provvedimenti successivi da parte del Giudice della causa RG 12.462/2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà quota di 1000/1000 (dal 11/12/2023), in forza di Atto di Compravendita stipulato il 11/12/2023 a Rogito Notaio Marco Valente ai nn. 107.792/46.152 di repertorio, trascritto il 21/12/2023 a TORINO1 ai nn. RG 53356 RP 41408.

Il titolo è riferito ai beni pignorati in Torino, Via Frejus 148, censiti al Foglio 1226 Particella 588 Sub 16 e 17.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà quota di 1000/1000, (dal 30/12/2022) in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 30/12/2022 a Rogito Notaio Francesco Piglione ai nn. 89357/54527 di repertorio, registrato a Torino1 in data 18/01/2023 al Num 2156 Vol 1T,

I vendita trascritta il 18/01/2023 a TORINO1 ai nn. RG 2138 RP 1637 è riferita ai beni pignorati in Torino, Via Frejus 148, censiti al Foglio 1226 Particella 588 Sub 2.

II vendita trascritta il 18/01/2023 a TORINO1 ai nn. RG 2139 RP 1638 è riferita ai beni pignorati in Torino, Via Frejus 148, censiti al Foglio 1226 Particella 588 Sub 3.

6.3.1 PRECEDENTI PROPRIETARI sub 2:

*** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà quota di 1000/1000 (dal 02/07/2014), in forza di Atto di Compravendita stipulato il 02/07/2014 a Rogito Notaio Marcello Rebuffo ai nn. 10187/7959 di repertorio, registrato a Pinerolo il 22/07/2014 al n. 2937, trascritto il 23/07/2014 a TORINO1 ai nn. RG 23566 RP 17978. Il titolo è riferito ai beni pignorati in Torino, Via Frejus 148, censiti al Foglio 1226 Particella 588 Sub 2.

*** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà quota di 1000/1000 (dal 29/05/1990), in forza di successione di *** DATO OSCURATO *** deceduta a Torino il 14/01/1990; Denuncia di Successione registrata il 29/05/1990 all'Ufficio del Registro di Torino, il 29/05/1990 al N 20 Vol 6405.

Verbale di Pubblicazione del testamento olografo Notaio Giorgio Perotti del 20/02/1990 al n. 190.989 di repertorio, registrato a Torino il 26/02/1990 al N 8467, trascritto il 20/03/1990 a TORINO1 ai nn. RG 8734

RP 5568. Convalida di testamento olografo in forza di Atto del 12/03/1990 a Rogito Notaio Giorgio Perotti al numero 191.412 di repertorio, registrato a Torino il 14/03/1990 al numero 11.034.

Il titolo è riferito ai beni pignorati in Torino, Via Frejus 148, censiti al Foglio 73 Particella 563 Sub 2 ed altri.

6.4.1 PRECEDENTI PROPRIETARI sub 3:

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, coniugi in regime di separazione dei beni, per la piena proprietà in comunione ed in parti uguali fra loro, per quota di 1000/1000 (dal 11/05/2009), in forza di Atto di Compravendita stipulato il 11/05/2009 a Rogito Notaio Alessia Sibille ai nn. 3311/2838 di repertorio, registrato a Torino 2 il 20/05/2009 al n. 7781, trascritto il 21/05/2009 a TORINO1 ai nn. RG 18789 RP 12190. Il titolo è riferito ai beni pignorati in Torino, Via Frejus 148, censiti al Foglio 1226 Particella 588 Sub 3.

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà quota di 1000/1000 (dal 29/05/1990), in forza di successione di *** DATO OSCURATO ***; Denuncia di Successione registrata il 29/05/1990 all'Ufficio del Registro di Torino, il 29/05/1990 al N 20 Vol 6405.

Verbale di Pubblicazione del testamento olografo Notaio Giorgio Perotti del 20/02/1990 al n. 190.989 di repertorio, registrato a Torino il 26/02/1990 al N 8467, trascritto il 20/03/1990 a TORINO1 ai nn. RG 8734 RP 5568. Convalida di testamento olografo in forza di Atto del 12/03/1990 a Rogito Notaio Giorgio Perotti al numero 191.412 di repertorio, registrato a Torino il 14/03/1990 al numero 11.034.

Il titolo è riferito ai beni pignorati in Torino, Via Frejus 148, censiti al Foglio 73 Particella 563 Sub 3 ed altri.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1 Permesso Edilizio, intestato a ***DATO OSCURATO***, per la costruzione di casa in Comune di Torino, Via Frejus, presentata l'01/01/1929 con il n 1649 di protocollo, **rilasciata il 10/10/1929 con il n 1748** di protocollo. Il titolo è riferito al Condominio in Torino, Via Frejus 0 (già civico 148).

N. 2 S.C.I.A. Art. 23 (Segnalazione certificata di Inizio attività alternativa a Permesso di Costruire), intestata a ***DATO OSCURATO***, per mutamento di destinazione d'uso da commerciale a residenziale e fusione, con modifiche interne e di facciata in Comune di Torino, Via Frejus 148 Piano Terreno, presentata il 13/02/2023 al protocollo 2023-9-2436.

Il titolo è riferito ai negozi al piano terreno censiti in catasto al Foglio 1226 Particella 588 Sub 2 e 3.

N. 3 S.C.I.A. Art. 22 (Segnalazione certificata di Inizio attività in variante), intestata a ***DATO OSCURATO***, per la Variante alla SCIA 2023-9-2436, in Comune di Torino, Via Frejus 148 Piano Terreno, presentata il 14/06/2023 al protocollo 2023-9-11263.

Il titolo è riferito all'abitazione al piano terreno censito in catasto al Foglio 1226 Particella 588 Sub 16.

N. 4 Segnalazione di Agibilità attestata, intestata a ***DATO OSCURATO***, relativa a negozio in Comune di Torino, Via Frejus 148 Piano Terreno, presentata il 31/08/2023 al protocollo 2023-21-17456.

Il titolo è riferito all'abitazione pignorata al piano terreno censito in catasto al Foglio 1226 Particella 588 Sub 16.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alla variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. ed alle modifiche introdotte dagli accordi di programma e dalle Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2024:

l'immobile in Torino, Via Frejus 148, in cui è compreso il bene pignorato ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35, Area normativa Mista M1, Indice di edificabilità fondiario 1,35 mq/mq.

L'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P) della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica approvata con la variante strutturale 100 al PRGC.

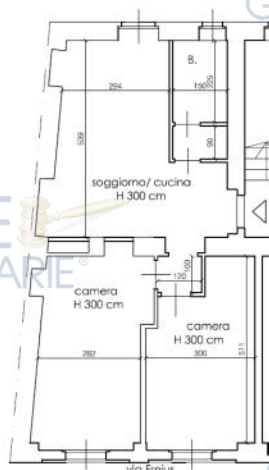
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Dai sopralluoghi effettuati, l'Esperto ha accertato che il bene pignorato è conforme alle pratiche edilizie acquisite presso l'ufficio edilizia del Comune di Torino ad eccezione di alcune lievi difformità metriche relative alle quote interne dell'abitazione che rientrano nelle tolleranze ammesse dalla DGR 2-4519 del 14/01/2022.

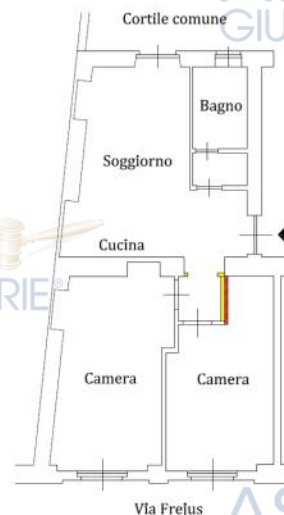
Situazione licenziata



Situazione attuale



Planimetria delle difformità



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Dai sopralluoghi effettuati l'Esperto ha accertato che il bene pignorato è conforme alle planimetrie catastali agli atti. Questa situazione è riferita solamente all'unità immobiliare pignorata. L'intestazione indicata in visura risulta aggiornata all'attualità.

Planimetria catastale Foglio 1226 N 588 sub 16

PIANO T (TERRENO)

H= 3,00m



Planimetria catastale Foglio 1226 N 588 sub 3

PIANO S1 (INTERRATO)

H= 3,00m





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'unità immobiliare pignorata risulta **conforme**.

Stralcio di PRG



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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risulta rispettata la continuità delle Trascrizioni dei titoli di provenienza ai sensi dell'Art 2650 c.c.

8.5. CERTIFICAZIONE IMPIANTI:

Gli impianti sono stati realizzati nel 2023 durante la ristrutturazione integrale dei locali.

L'abitazione è dotata di certificazione degli impianti: gas per l'alimentazione della caldaia, messa a terra, idrosanitario, termo-idraulico, elettrico, allegati alla Segnalazione di Agibilità attestata protocollo 2023-21-17456.

BENI IN TORINO, VIA FREJUS 148
ABITAZIONE e CANTINA
(LOTTO UNICO)

- A APPARTAMENTO Trilocale al Piano Terreno** in Comune di Torino, Via Frejus 148, della superficie commerciale pari a **68,5** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (intestata a *** DATO OSCURATO ***).
- B CANTINA al Piano interrato** in Comune di Torino, Via Frejus 148, della superficie commerciale pari a **2,55** mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il bene pignorato è ubicato in posizione periferica del Comune di Torino, nel quartiere Pozzo Strada (Circoscrizione 3) ed è costituito da abitazione al Piano Terreno in Condominio elevato a cinque piani fuori terra oltre piano interrato.

L'immobile è stato costruito nel 1930 con struttura portante in muratura e tetto a due falde ed è dotato di cortile interno comune accessibile dal vano scala.

L'edificio non è provvisto di impianto di ascensore tuttavia l'abitazione è ubicata al Piano terreno.

L'accesso all'immobile avviene da Via Frejus tramite portoncino in alluminio e vetri, dal quale si accede all'androne comune che conduce al vano scala.

L'accesso all'unità pignorata avviene da portoncino blindato dal vano scala al Piano Terreno.

L'appartamento oggetto di stima è stato completamente ristrutturato nel 2023 con cambio di destinazione da negozi ad abitazione e risulta dotato di portoncino blindato di ingresso, impianti ed allacciamenti; l'impianto di riscaldamento è autonomo dotato di radiatori, alimentato da caldaia a gas che fornisce altresì l'acqua calda.

I serramenti in PVC e doppio vetro sono stati forniti e posati durante la ristrutturazione.

Identificativi catastali:

- A Foglio 1226 Particella 588 Subalterno 16**, categoria A/3 di classe 1, Consistenza 4 vani di superficie catastale 73 m², Rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale correttamente identificato: Via Frejus 148 Piano T, correttamente intestata a all'esecutato, derivante da Accatastamento del 27/12/1939 in parte al subalterno 2 in categoria C/1 di classe 6 ed in parte in al subalterno 3 in categoria C/1 di classe 6; le unità sono state variate per frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso il 17/08/2023 al Prot. TO0224862 assumendo nuovo identificativo catastale sub 16.

Dati di classamento derivanti da variazione d'ufficio del 12/08/2024 Pratica n. TO0300853 per validazione del classamento e rendite proposte.

Coerenze: vano scala comune, Via Frejus, Condominio di Via Frejus 150 e cortile comune.

- B Foglio 1226 Particella 588 Subalterno 17**, categoria C/2 di classe 1, Consistenza 8 m², Rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale correttamente identificato: Via Frejus 148 ed erroneamente localizzato al Piano T (Terreno) anziché correttamente al Piano S1 (Primo interrato); correttamente intestata a all'esecutato, derivante da Accatastamento del 27/12/1939 quale pertinenza del negozio al subalterno 3 in categoria C/1 di classe 6; le unità immobiliari sono state variate per frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso il 17/08/2023 al Prot. TO0224862, rendendo la cantina indipendente ed assumendo nuovo identificativo catastale sub 17.

Coerenze: corridoio comune, altra cantina, terrapieno Via Frejus e altra cantina.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene pignorato è ubicato in posizione periferica del Comune di Torino, nel quartiere Pozzo Strada (Circoscrizione 3), Via Frejus 148.

I locali pignorati fanno parte di un Condominio elevato a cinque piani fuori terra oltre piano interrato; le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



localizzazione immobile

INFORMAZIONI SULLA ZONA

Ubicazione: periferica

Area urbanistica: residenziale

Traffico: sostenuto

Parcheggi: sufficienti

COLLEGAMENTI

Mezzi pubblici: distano 50 metri
 Strade a grande scorrimento: Corso Trapani dista 50 metri, Corso Peschiera dista 150 metri
 Negozi e supermercati: nel raggio 200 metri
 Centro sportivo e campo da calcio dista 500 m
 Parco pubblico dista 500 metri, parco Ruffici dista 1,2 km
 Scuole nel raggio di 1 km
 Centro di Torino dista 4 km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il bene pignorato è costituito da un appartamento trilocale al Piano Terreno (P.1°ft) e una cantina pertinenziale al piano interrato (P.S1).

L'accesso all'abitazione avviene da portoncino blindato dal vano scala al Piano Terreno.

L'appartamento oggetto di stima è composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e anti-bagno.

La conformazione attuale dell'unità immobiliare pignorata è rappresentata nella planimetria (allegato A) e nella documentazione fotografica (allegato B).

L'abitazione è stata completamente ristrutturata nel 2023 con cambio di destinazione da negozi ad abitazione. La ristrutturazione ha dotato l'abitazione di portoncino blindato di ingresso, serramenti nuovi (lato strada sono state rimosse le vetrine dei negozi, realizzata la muratura di tamponamento e posati i nuovi serramenti con doppio sistema di apertura), impianti ed allacciamenti.

L'appartamento è dotato di citofono.

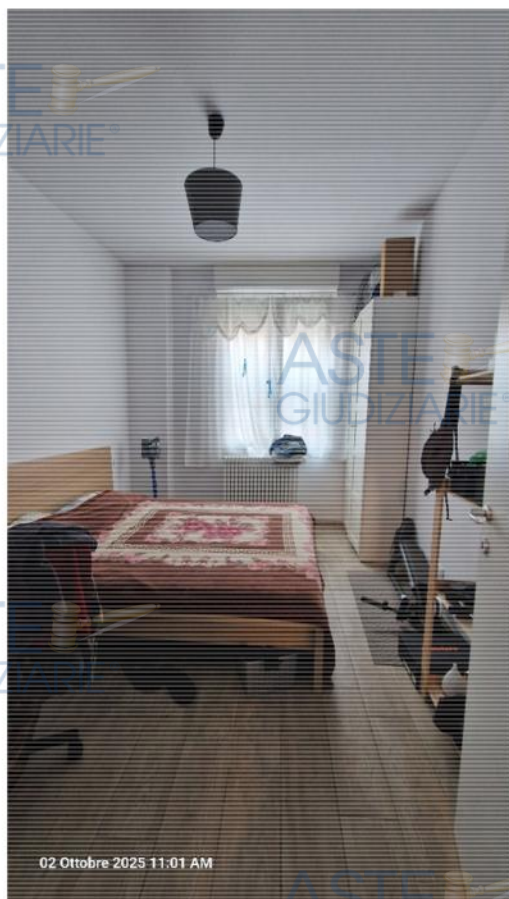
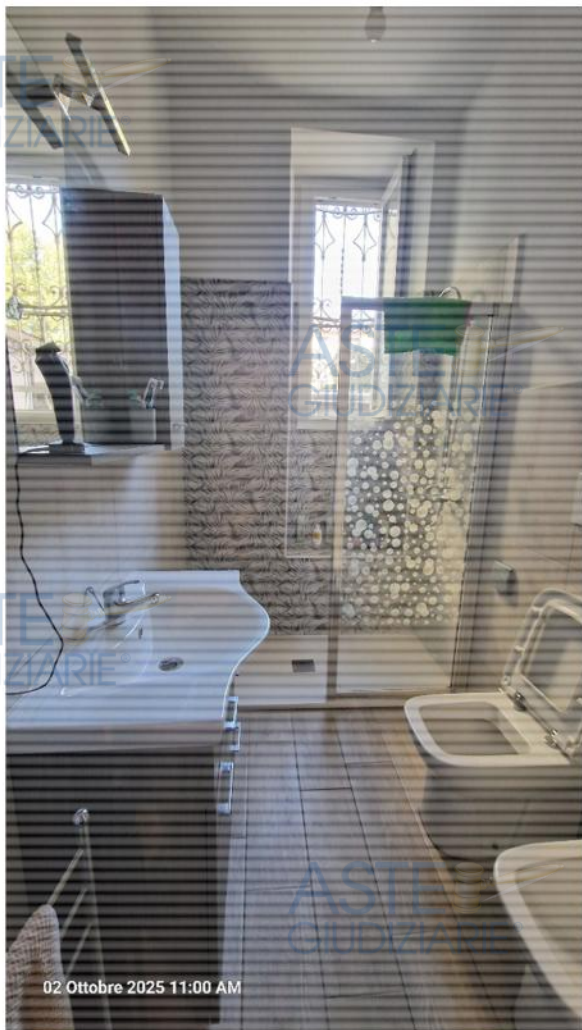
Caratteristiche principali dell'appartamento e dotazioni:

- Altezza interna dei locali: cm 300
- Pavimenti di tutti i locali: piastrelle finto legno
- Pareti: tinteggiate a civile – bagno piastrelle in ceramica
- Dotazioni del Bagno: lavabo, wc, bidè e doccia
- Impianti: idrico, elettrico, idraulico, fognario, antenna TV centralizzata
- Riscaldamento autonomo tramite caldaia alimentata a gas e radiatori
- Acqua calda: impianto autonomo alimentato da caldaia a gas
- Serramenti in PVC e doppi vetri termoisolanti dotati di inferriate sia lato strada che lato cortile

Nel complesso l'appartamento risulta in buone condizione di manutenzione e conservazione e presenta finiture ben tenute e curate.









CLASSE ENERGETICA:

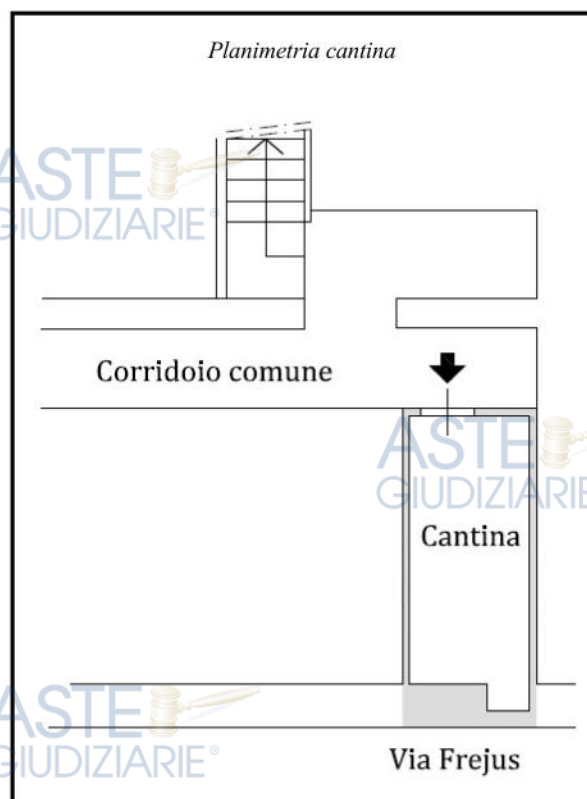
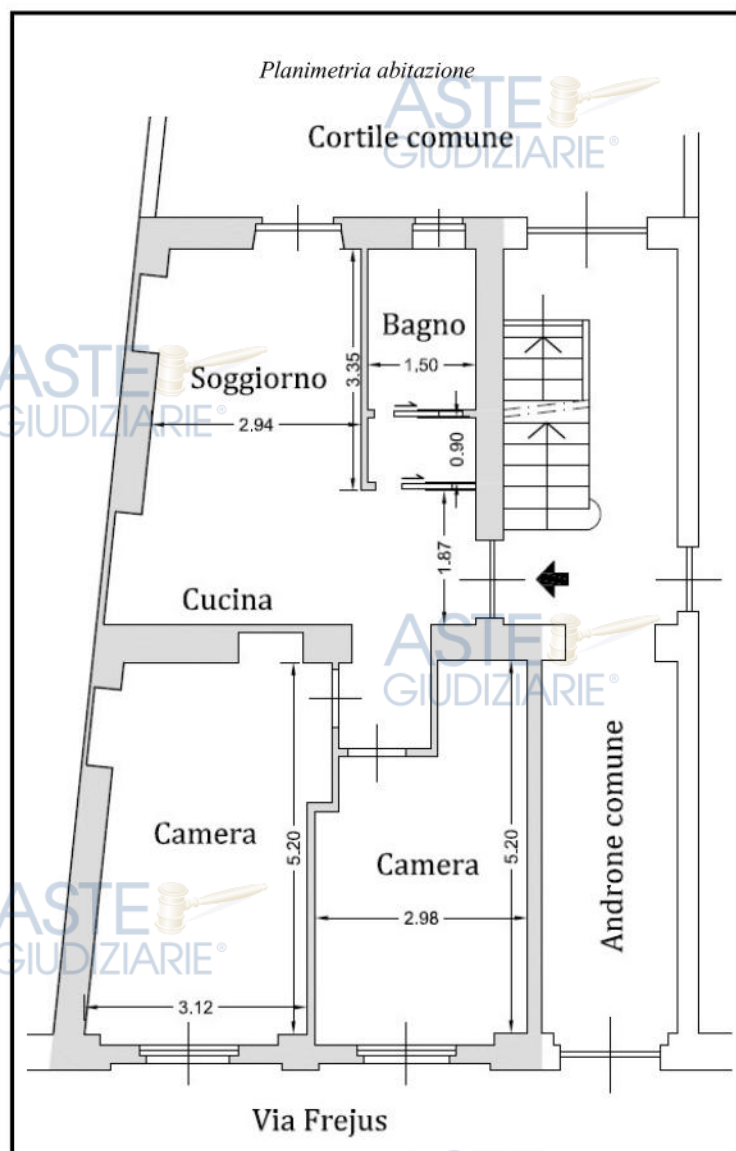
[226.7 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2023-113949-0056 registrata in data 20/08/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011***A** SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALI ABITAZIONE ED ACCESSORI

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al Piano Terreno	68,50	x	100 %	=	68,50
Cantina al Piano Interrato	8,50	x	30 %	=	2,55
Totale:	678,33				71,05



VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio di vendita

Data annuncio rilevazione: 17/10/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Quadrilocale al piano rialzato: soggiorno, cucina, due camere, bagno, balcone.

Indirizzo: corso Trapani 125

Superfici principali e secondarie: 90

Prezzo: 169.000,00 pari a 1.877,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio di vendita

Data annuncio rilevazione: 16/10/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Trilocale al piano rialzato: soggiorno/cucina, due camere, bagno, balcone.

Indirizzo: via Luigi Capriolo 46

Superfici principali e secondarie: 78

Prezzo: 143.100,00 pari a 1.834,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio di vendita

Data annuncio rilevazione: 12/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Bilocale al piano rialzato: soggiorno/cucina, camera, bagno, balcone.

Indirizzo: corso peschiera 302

Superfici principali e secondarie: 55

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.818,18 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

OMI – Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - I Semestre 2025 - Abitazioni di tipo economico normale

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: D26 Microzona Periferica Pozzo Strada

FIAIP – I Semestre 2025 – Appartamenti

Valore minimo: 1.560,00

Valore massimo: 1.990,00

Borsino immobiliare - I trimestre 2025 – Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.815,00

Valore massimo: 2.858,00

Borsino immobiliare - I trimestre 2025 – Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo: 1.492,00

Valore massimo: 2.140,00

SVILUPPO VALUTAZIONE

La scrivente è pervenuta alla valutazione del più probabile valore attuale dell'unità immobiliare pignorata, attraverso indagini di mercato direttamente esperite nella zona periferica interessata, quartiere Pozzo Strada, volte a reperire il maggior numero di dati emergenti da reali e recenti offerte di vendita e compravendite di beni simili.

La peculiarità unica del bene, creato nel 2023 tramite la fusione ed il cambio di destinazione da negozi ad abitazione, non ha consentito il reperimento di immobili simili nella zona oggetto di stima, pertanto il perito ha determinato parametri unitari medi di riferimento da porre a base della stima, opportunamente corretti, in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, e di quelli propri dell'unità immobiliare ritenuti influenti, acquisendo i dati dei comparabili al piano rialzato già esistenti quali abitazioni, di costruzione similare all'immobile periziando e di recente ristrutturazione.

A TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	169.000,00	143.100,00	100.000,00
Consistenza	71,00	90,00	78,00	55,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.877,78	1.834,62	1.818,18

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	140,83	119,25	83,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.818,18	1.818,18	1.818,18

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		169.000,00	143.100,00	100.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	83,33
Prezzo unitario		-34.545,22	-12.727,27	29.090,91
Prezzo corretto		134.454,55	130.372,73	129.174,24

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

131.333,84

Divergenza:

3,93% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 1.849,77 = **131.333,67**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 131.333,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del bene immobiliare pignorato è da intendersi a corpo e verrà trasferito nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti gli immobili.

L'immobile risulta conforme sotto il profilo urbanistico, e non presenta difformità edilizie e catastali rilevanti, pertanto il valore commerciale non verrà decurtato da alcun costo per adeguamenti e sanatorie.

Il valore commerciale dell'unità pignorata nello stato di fatto riscontrato in buono stato manutentivo e conservativo durante il sopralluogo, ristrutturato recentemente e con impianti nuovi certificati è stato ridotto del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza di vendita giudiziaria, oltre alla decurtazione dei costi a carico dell'aggiudicatario per spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino1 e Torino3, ufficio tecnico del Comune di Torino, agenzie immobiliari di: Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare, FIAIP ed inoltre: Ufficio Ruolo Generale Contenziosi presso il Tribunale di Torino, Ufficio Urbanistica e Archivio Edilizio di Torino, Ufficio Informatico Usi Civili presso Regione Piemonte SIPEE.

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	Alloggio e cantina	71,00	0,00	131.333,67	131.333,67
				131.333,67 €	131.333,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è composto da un'abitazione al piano terreno, con accesso dal vano scala. I locali abitabili non risultano comodamente divisibili. Il locale accessorio destinato a cantina al piano interrato è censito separatamente dall'unità residenziale principale pertanto è già diviso, tuttavia considerata la modesta superficie dell'abitazione, contribuisce a rendere funzionale l'abitazione.

La cessione separata della cantina non apporta maggior valore alla vendita giudiziarie e ridurrebbe il valore dei locali abitabili.

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

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:	€. 131.333,67
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziarie:	€. 6.566,68
Oneri notarili pere provvigioni e mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 294,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: (da conteggiare al momento dell'aggiudicazione)	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 472,99
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.000,00

QUESITO 10

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

Tanto la sottoscritta espone in evasione all'incarico conferitole.

Torino, 25/10/2025

L'esperto stimatore
Geom. Deborah Bertocchi