



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 381/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta DURETTO

CUSTODE:

Avv. Mariella VAGNOZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Roberto Bellei

CF:BLLRRT61B18L219D

con studio in AVIGLIANA (TO) Corso Torino 202/A

telefono: 0119367132

email: bellei.roberto@alice.it

PEC: roberto.bellei@legalmail.it

tecnico incaricato: Roberto Bellei

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 381/2025

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Montanaro 61, quartiere Circoscrizione 6 - Barriera di Milano, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di:

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



In TORINO, nello stabile di civile abitazione sito in via Montanaro 61:

- al piano secondo (terzo fuori terra) alloggio con accesso dal ballatoio verso cortile, distinto nella originaria disposizione con le sigle "C/2" (C/due) colorato in rosa e "D/2" (D/due) colorato in giallo, nella pianta del piano contenuta nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto da cucina, tre camere e servizio, fra i confini: cortile comune, condominio di corso Giulio Cesare 132, largo Giulio Cesare, alloggio B/2 e vano scala;
- al piano sotterraneo la cantina distinta con il numero 10 (dieci) nella pianta del piano contenuta nella succitata planimetria, fra i confini: corridoio di accesso, cantina 11, largo Giulio Cesare e cantina 9.

Sono compresi nella presente valutazione tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano o spettar possano sulle parti comuni dello stabile, tali per legge, uso, destinazione e per il regolamento di condominio di cui infra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (3° f.t.) l'alloggio; Interrato la cantina, scala unica, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 188 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Montanaro n.61, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/12/2015 Pratica n. TO0524481 in atti dal 02/12/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 300290.1/2015) e precedenti (vedi Note)

Coerenze: Cortile comune, condominio corso Giulio Cesare 132, Largo Giulio Cesare, alloggio B/2 e valo scale (l'alloggio); corridoio di accesso, cantina 11, Largo Giulio Cesare e cantina 9 (la cantina).

Note (variazioni catastali precedenti): - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del 26/08/2013 Pratica n. TO0314613 in atti dal 26/08/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 225037.1/2013); - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; - Variazione del 27/02/1986 in atti dal 28/05/1999 per FUSIONE (n. 9599/1986): con questa vennero soppressi il Foglio 40 Particella 320 Subalterno 11 e il Foglio 40 Particella 320 Subalterno 12, originari del precedente.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1926.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.065,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.200,00
Data di conclusione della relazione:	17/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In occasione del sopralluogo del 03/10/2025 condotto alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Mariella Vagnozzi, l'accesso all'unità immobiliare pignorata è stato consentito dal Signor *** DATO OSCURATO *** infra rubricato, che - pur occupando l'alloggio - non è risultato in possesso di alcun titolo di occupazione. L'Agenzia delle Entrate ha confermato l'assenza di contratti di locazione, affitto od altri analoghi titoli validamente registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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** attiva, stipulata il 18/12/2019 a firma di Notaio Terrone Francesco ai nn. rep.11402/9309 di repertorio, iscritta il 20/12/2019 a TORINO 1 ai nn. RP 8412 RG 53233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 152000.

Importo capitale: 76000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 1130 particella 188 sub 22; cat.A/4, classe 3, di vani 4,5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/07/2025 a firma di UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. Rep. 12107 di repertorio, trascritta il 24/07/2025 a TORINO 1 ai nn. RG 33784 RP 25494, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1130 Particella 188 Subalterno 22 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA MONTANARO N. civico 61 Piano S1-2

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:	€ 820,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.605,00
Millesimi condominiali:	94

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare pignorata è compresa nel maggior fabbricato regolarmente costituito nel Condominio denominato "Via Montanaro 61 e Largo Giulio Cesare 134", di cui si allega copia del Regolamento, depositato con atto a rogito notaio Melchiorre Olivero in data 8 ottobre 1979 rep. n. 26360/11237 registrato a Torino il 16/10/1979 al n. 45208. Da tale Regolamento si evince che all'alloggio (sigle C2 e D2 della planimetria ad esso allegata) e relativa cantina (distinta con il n.10) sono attribuiti complessivamente 94 millesimi di comproprietà delle parti comuni e ripartizione spese generali. Amministratore pro tempore in carica di detto Condominio è il signor *** DATO OSCURATO *** , che, invitato a fornire le informazioni di cui al punto 9 art. 173 bis disp att cpc, ha trasmesso la relativa documentazione acclusa in allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/2013), con atto stipulato il 17/05/2013 a firma di Notaio Quaglini Rinaudo Luisa ai nn. rep.151532/67262 di repertorio, trascritto il 07/06/2013 a TORINO 1 ai nn. RG 19263 RP 13884.

Il titolo è riferito solamente a Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1130 Particella 188 Subalterno 22 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA MONTANARO N. civico 61 Piano S1-2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/2013), con atto stipulato il 17/05/2013 a firma di Notaio Quaglini Rinaudo Luisa ai nn. rep.151532/67262 di repertorio, trascritto il 07/06/2013 a TORINO 1 ai nn. RG 19263 RP 13884.

Il titolo è riferito solamente a Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1130 Particella 188 Subalterno 22 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA MONTANARO N. civico 61 Piano S1-2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/05/2013), con atto stipulato il 13/02/1998 a firma di Dott. Sarto Mario, Notaio in Torino ai nn. rep.300832 di repertorio, trascritto il 13/03/1998 a TORINO 1 ai nn. 4189.

Il titolo è riferito solamente a Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1130 Particella 188 Subalterno 22 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA MONTANARO N. civico 61 Piano S1-2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare pignorata é ubicata al secondo piano (3° f.t.) del Condominio di Via Montanaro 61 (angolo Largo Giulio Cesare 134) - Torino, fabbricato di tipo economico edificato in forza di permesso di costruzione del 1926. Nel 1986 sono state presentate diverse istanze di Condonò Edilizio, via via nel corso del tempo regolarizzate in sanatoria: l'autorizzazione relativa all'u.i. "de-quo" é la n. 849 del 11/11/1994. In occasione del sopralluogo del 03/10/2025 é stato rilevato un generale stato di degrado della facciata condominiale lato cortile e, in particolare, una generale situazione di ammaloramento delle solette dei relativi balconi aggettanti; situazione apparentemente tenuta sotto controllo dal puntellamento dell'intera facciata.

Lo scrivente ha interpellato l'Amministratore in carica del Condominio e gli Uffici Comnali preposti (Vigilanza, Agibilità, Edilizia, Polizia Urbana) al fine di chiarire la risalenza del fenomeno e se vi siano pendenti ordinanze o altri provvedimenti che limitino la agibilità e/o la libera circolazione di tutto o parte il complesso immobiliare: attualmente - pur risultando notificate diverse ordinanze sindacali di ripristino ed adozione accorgimenti e lavori provvisori atti alla tutela della pubblica e privata incolumità - NON RISULTANO in essere provvedimenti ostativi la libera fruizione delle unità immobiliari ivi ubicate.

La consultazione del Servizio TorinoFacile - EdificaTO ha poi consentito di rilevare la presenza nell'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Comunale delle diverse pratiche di edilizia privata di seguito dettagliate. In particolare si evidenzia il fascicolo della **CILA Superbonus - art. 119 DL 34/2020 n. 2022-20-25986_01_cila-s**: pratica attraverso la quale il Condominio ha inizialmente tentato di porre rimedio alla generale situazione di degrado facendo ricorso agli incentivi PRNN con la presentazione di Istanza per "Rifacimento della copertura, previa rimozione completa di quella esistente, formazione di cordolo strutturale e nuovi travi in legno lamellare (colmo, diagonali e puntoni), successivo assito in legno spess. cm. 3 e manto di copertura in tegole. Demolizione degli attuali balconi/ballatoi di accesso alle unità immobiliari mediante demolizione completa dei balconi esistenti e dei modiglioni in c.a. ammalorati, realizzazione di nuove solette portanti c.a., riposizionamento delle ringhiere e verniciatura".

Sentito il Progettista e DL delle Opere Strutturali per informazioni in proposito, questi ha confermato che la situazione di precarietà dell'immobile é ancora la stessa di allora e che al progetto presentato non é stato dato alcun seguito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA Superbonus - art. 119 DL 34/2020 N. 2022-20-25986_01_cila-s, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento della copertura, formazione cordolo strutturale, nuovi travi e manto di copertura in tegole. Demolizione balconi/ballatoi di accesso alle u.i. ammalorati, nuove solette c.a., riposizionamento ringhiere., presentata il 05/12/2022 con il n. 2022 2025986: Depositata , Istruttoria non prev. di protocollo.

Depositata - Istruttoria non prevista

Condonò Edilizio **N. 1986 11 15406**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica di facciata (chiusura di porta e apertura di finestra); fusione di due unità immobiliari., presentata il

18/04/1986 con il n. 1986 11 15406 di protocollo, rilasciata il 11/11/1994 con il n. 849/94 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fusione originari subalterni 11 e 12 particella 380 foglio 40 Piano 2°

Casa a 5 piani N. **1926 1 98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione, presentata il 01/01/1926 con il n. 1926_1_00098_DT_01 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera Le informazioni di Piano Regolatore riportate comprendono tutte le modifiche introdotte dagli accordi di programma e dalle Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2025 (cartogr. numerica di riferimento agg.ta a Giugno 2025)., l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) Art. 12 Misto M1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq - Riferimenti normativi; Art. 4, Art. 8 (Area M1), Art. 12 NTA

I tipi di intervento consentiti sono: Completamento f1, Completamento f2, Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Nuovo impianto, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia d1, Ristrutturazione edilizia d2, Ristrutturazione edilizia d3, Ristrutturazione edilizia d4, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione edilizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

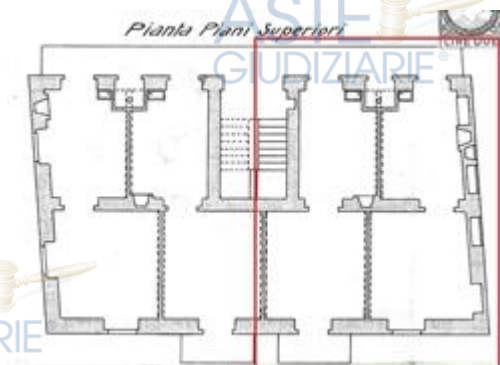
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) a livello nazionale, integrato dal Regolamento Edilizio Comunale n. 302/2011 e dalla Legge Regionale 19/1999)

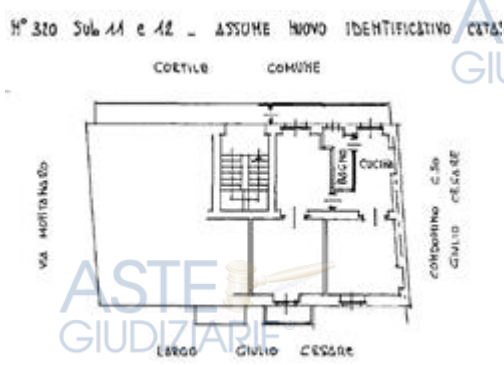
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 1130 particella 188 sub 22; cat. A/4, classe 3, di vani 4,5, rendita di Euro 371,85 - Via Montanaro n.61 Piano 2-S1.

La regolarità edilizia dell'unità immobiliare deriva dalla Pratica di Condonio Edilizio n. 1986/11 /15406 e successiva autorizzazione in sanatoria n. 849 del 11/11/1994, con cui sono state regolarizzate le modifiche in facciata e la fusione delle due precedenti unità immobiliari, già censite al F° 40 n. 320 sub 11 e 12, corredando la pratica edilizia con la planimetria catastale allegata alla denuncia di variazione n.09599 del 27/02/1986



Planimetria progetto originale 1926



Situazione autorizzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

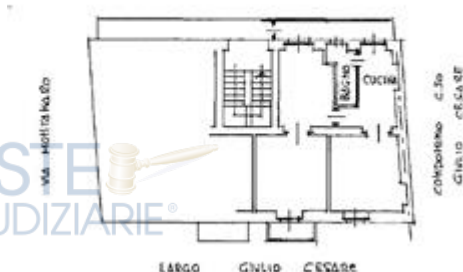
(normativa di riferimento: Decreto Legge 78/2010, convertito nella Legge 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

H° 320 Sub. 41 e 42 - ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO CATASTALE

COTTURE COMUNE



ASTE
GIUDIZIARIE®

LARGO GIULIO CESARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

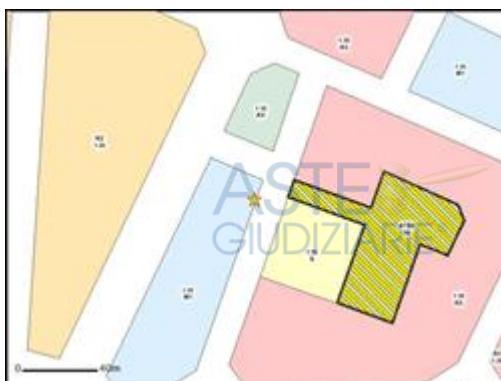
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tema di azionamento



Inquadramento catastale su carta tecnica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto Cartografico

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

BENI IN TORINO VIA MONTANARO 61, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 6 -
BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Montanaro 61, quartiere Circoscrizione 6 - Barriera di Milano, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di:

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

In TORINO, nello stabile di civile abitazione sito in via Montanaro 61:

- al piano secondo (terzo fuori terra) alloggio con accesso dal ballatoio verso cortile, distinto nella originaria disposizione con le sigle "C/2" (C/due) colorato in rosa e "D/2" (D/due) colorato in giallo, nella pianta del piano contenuta nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto da cucina, tre camere e servizio, fra i confini: cortile comune, condominio di corso Giulio Cesare 132, largo Giulio Cesare, alloggio B/2 e vano scala;
- al piano sotterraneo la cantina distinta con il numero 10 (dieci) nella pianta del piano contenuta nella succitata planimetria, fra i confini: corridoio di accesso, cantina 11, largo Giulio Cesare e cantina 9.

Sono compresi nella presente valutazione tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano o spettano sulle parti comuni dello stabile, tali per legge, uso, destinazione e per il regolamento di condominio di cui infra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (3° f.t.) l'alloggio; Interrato la cantina, scala unica, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 188 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Montanaro n.61, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/12/2015 Pratica n. TO0524481 in atti dal 02/12/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 300290.1/2015) e precedenti (vedi Note)
Coerenze: Cortile comune, condominio corso Giulio Cesare 132, Largo Giulio Cesare, alloggio B/2 e vano scale (l'alloggio); corridoio di accesso, cantina 11, Largo Giulio Cesare e cantina 9 (la cantina).



Note (variazioni catastali precedenti): - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del 26/08/2013 Pratica n. TO0314613 in atti dal 26/08/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 225037.1/2013); - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; - Variazione del 27/02/1986 in atti dal 28/05/1999 per FUSIONE (n. 9599/1986): con questa vennero soppressi il Foglio 40 Particella 320 Subalterno 11 e il Foglio 40 Particella 320 Subalterno 12, originari del precedente.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1926.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m.
tangenziale distante Km 2



nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

MAGGIOR FABBRICATO

Edificio di civile abitazione di tipo economico, costruito nel 1926, composto da un unico corpo di fabbrica elevato a 5 piani fuori terra, di cui il piano terra adibito a negozi; edificato su terreno attualmente distinto in mappa del catasto terreni con il n. 188 del foglio 1130 (Ente Urbano di are 2 centiare 10).

L'immobile è costruito in muratura e cls armato, non é dotato di ascensore né di impianto di riscaldamento centralizzato. Il tetto è a falda, in tegole, le facciate sono intonacate con tinteggiature per esterni in tinta giallo Piemonte sui quattro lati. I balconi sono aggettanti con soletta in cls e ringhiera in ferro. L'accesso ai piani, serviti da pianerottoli, è garantito da una scala comune interna in pietra, con ringhiera e corrimano in ferro. Gli alloggi hanno accesso dai balconi-ballatoi sulla facciata lato cortile. L'accesso alla pubblica via é garantito da un cancello carraio in ferro a doppio battente e latistante cancelletto pedonale di ingresso al cortile comune; da questo si accede all'unica scala di servizio condominiale tramite apertura priva di infissi. Esiste impianto citofonico e dispositivi automatici apriporta con comandi dall'interno di ogni unità abitativa.



Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare è scadente. A tal proposito si rimanda a quanto indicato nelle premesse del Capitolo 7. per quanto concerne il generale stato di degrado della facciata condominiale lato cortile e, in particolare, di ammaloramento delle solette dei relativi balconi aggettanti. Situazione a cui il Condominio avrebbe dovuto porre rimedio con l'adesione all'incentivo di cui al cd Superbonus (cui non é invece stato dato seguito) e che, attualmente, é tenuta sotto controllo con il puntellamento dell'intera facciata (cfr. foto seguenti).

UNITA' IMMOBILIARE

L'alloggio, rappresentato nell'ultima planimetria catastale (che assume anche valenza edilizia) in modo sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ha due arie: una su cortile ed una sui giardini di Largo Giulio Cesare; accesso dal balcone ballatoio prospiciente il vano scale. L'appartamento si presenta, nella sua distribuzione interna, nelle sue parti murarie (rivestimenti, pavimenti ed impianti) e finiture in sufficienti condizioni di manutenzione: soffitti decorati con idropittura bianca e pareti con pitture decorative vari effetti e tinte; pavimenti in piastrelle di gres porcellanato 30x30 in soggiorno ed ingresso, 25x25 in una camera da letto, moquette nell'altra; tutte di relativamente recente installazione; nel bagno rivestimento pareti e pavimento in piastrelle ceramiche beige 20x30. Gli impianti idrico sanitari di bagno e cucina risalgono verosimilmente all'epoca della fusione dei due alloggi originari. Serramenti interni: a un battente in legno (parte ciechi, parte a vetri), anch'essi risalenti alla fusione. Relativamente agli impianti non sono stati reperiti documenti in materia di sicurezza. Sulla parete esterna del balcone lato cortile é presente uno scaldabagno elettrico (per la produzione di acqua calda sanitaria) scollegato e non





funzionante. Esternamente l'appartamento è dotato di portefinestre in legno e vetri semplici, con ante in legno. Il cancelletto di accesso al ballatoio dal vano scale è in ferro a singolo battente, dotato di lastra di rinforzo e serratura di sicurezza a doppia mandata. Lo stato di manutenzione e conservazione, all'interno dell'alloggio, è sufficiente. La superficie commerciale totale si assume pari a quella catastale totale, valida ai fini OMI, di m² 66,00. Detta dimensione deve ritenersi approssimativa ed indicata unicamente per quantificare la consistenza superficiale dell'immobile, che partecipa alla formazione del valore finale come separatamente dettagliato.

NOTA BENE:

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è scaduto il 08/05/2022.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

C

[139,78 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2012 100699 0125 registrata in data 08/05/2012

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
Superficie catastale totale parificata a superficie commerciale	66,00	x	100 %	=	66,00
Totale:	66,00				66,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Roberto Bellei

Pagina 12 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/05/2025

Fonte di informazione: Atto n.9068 del notaio D'ALOIA GIUSEPPE

Descrizione: appartamento sito al quarto piano (quinto fuori terra), composto di ingresso, una camera-living, cucina, una camera, bagno e quattro balconi; cantina.

Indirizzo: Corso Giulio Cesare n. 158 - Torino

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/10/2025

Fonte di informazione: Atto 58476 del Notaio ROSSI MARIO ENRICO

Descrizione: alloggio al piano secondo (terzo fuori terra) composto di una camera, soggiorno, cucina, disimpegno, servizio e due ripostigli posti su due balconi; cantina.

Indirizzo: CORSO GIULIO CESARE Civico 162 - TORINO

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 62.000,00 pari a 673,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 57.040,00 pari a 620,00 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------	---------------	---------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo	-	40.000,00	57.040,00
Consistenza	66,00	64,00	92,00
Data [mesi]	0	7,00	2,00
Prezzo unitario	-	625,00	673,91
Degrado generale maggior immobile	1,00	0,60	0,50
Livello di piano	2,00	4,00	2,00
Classe energetica (A+ = 1); (NC=9)	4,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,21	83,33	118,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	620,00	620,00
Degrado generale maggior immobile	18 %	7.200,00	10.267,20
Livello di piano	7 %	2.800,00	3.992,80
Classe energetica (A+ = 1); (NC=9)	15 %	6.000,00	8.556,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	40.000,00	57.040,00
Data [mesi]	583,33	237,67
Prezzo unitario	1.240,00	-16.120,00
Degrado generale maggior immobile	2.880,00	5.133,60
Livello di piano	-5.600,00	0,00
Classe energetica (A+ = 1); (NC=9)	-6.000,00	-8.556,00
Prezzo corretto	33.103,33	37.735,27

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **35.419,30**

Divergenza: 12,27% < **15%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,00 x 536,66 = **35.419,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 35.419,56****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 35.419,56****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Ai fini della determinazione del valore di mercato attuale in ambito di vendita forzata (ove l'IVS2 così definisce l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve rispetto ai tempi di commercializzazione richiesta dalla definizione del valore di mercato) è stato adottato il metodo del confronto di mercato denominato "Market Comparison Approach". Con esso si confronta l'immobile oggetto di stima con un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo noti in base alle specifiche caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. I dati di confronto utilizzati sono reali, desunti dall'acquisizione di rogiti notarili relativi alla alienazione di beni comparabili della zona realizzati in epoche recenti. Ai fini della verifica di congruità della stima, inoltre, essi sono stati confrontati con i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI, ed inoltre: Rogiti Notarili

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,00	0,00	35.419,56	35.419,56
				35.419,56 €	35.419,56 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di stima non si reputa comodamente divisibile e se ne sconsiglia la vendita di una singola quota.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:

€. 354,20

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:**€. 35.065,36****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 3% 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:

€. 1.051,96

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 800,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 13,40

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

€. 33.200,00

data 17/12/2025



il tecnico incaricato
Roberto Bellei

