



**TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO**



**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
473/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***




GIUDICE:
SEMINI dott.ssa SILVIA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Gian Paolo Pitzalis

CF:PTZGPL56C31E336R

con studio in CUMIANA (TO) C.SO VITTORIO VENETO 24


telefono: 0119058250

fax: 0119058250

email: gianpaolo.pitzalis@virgilio.it

PEC: gp.pitzalis@architettitorinopec.it







TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 473/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TORINO VIA TERNI 42, quartiere LUCENTO - CIRCOSCRIZIONE 5, della superficie commerciale di **59,15** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO (4°F.T.), scala C.N.°42, ha un'altezza interna di cm. 296 per alloggio - cm.288 per la cantina.Identificazione catastale:

- foglio 1076 particella 283 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: VIA TERNI 42 - scala E, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Soppressione della particella CEU f.55 n.954 sub16 per allineamento mappe prot. n.TO0021180 del 21/01/2014

L'intero edificio sviluppa 11-piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.339,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.830,06
Data di conclusione della relazione:	10/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 31/10/2024, con scadenza il 31/10/2028, registrato il 07/10/2024 a A.d.E.TORINO -Serv.Telem.Reg. Affitti ai nn. 008333-Serie 3T/id. (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 4.800,00.

Il Sig. _____ ha dichiarato in sede di sopralluogo per O.P. di essere l'unico occupante l'alloggio e di essere ivi residente.



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**, stipulata il 02/12/2005 a firma di Notaio *...* - Torino ai nn. 12106/5325 di repertorio, iscritta il 12/12/2005 a Serv.PP.II. - TORINO I ai nn. 54890/13199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 226.000.

Importo capitale: 113.000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/07/2025 a firma di UFF.GIUDIZIARI TORINO ai nn. 15489/2025 di repertorio, trascritta il 16/07/2025 a SERV. PP.II.- TORINO I ai nn. 31958/24119, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE 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 insolute alla data della perizia:	€. 10.214,94
Ulteriori avvertenze:	

Alla data odierna, in seguito alla specifica richiesta effettuata dal CTU allo Studio Perin-Amministrazione, non è pervenuta alcuna comunicazione da parte dello stesso Studio Perin atto a dimostrare la quantificazione esatta delle spese condominiali scadute e relative all'unità immobiliare della presente esecuzione.

Pertanto, l'importo delle spese condominiali insolute esposto è desunto dall'atto di precetto, che sono così elencate:





SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE: SALDO E PREVENTIVO 2024 € 4.168,03
 SPESE GESTIONE RISCALDAMENTO: SALDO E PREVEVTIVO ESERCIZIO 2023/24 € 3.851,91
 SPESE STRAORDINARIE 110%SISMABONUS, 110%BONUS ASCENSORE, FONDO COIBENTAZIONE PILOTIS: € 2.195,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/2005), con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di Notaio _ torino ai nn. 12105/5324 di repertorio, trascritto il 12/12/2005 a SERV. PP.II. TORINO I ai nn. 54889/33121



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 24/09/1996 fino al 02/12/2005), con atto stipulato il 24/09/1996 a firma di Notaio _torino ai nn. 27939/3734 di repertorio, trascritto il 16/10/1996 a SERV. PP.II. TORINO I ai nn. 22983/15291



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. LIC.ED. n.380/1964 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO A 10 PIANI F.T., presentata il 25/07/1963 con il n. 339 di protocollo, rilasciata il 05/05/1964 con il n. 380/1964 di protocollo.

Progetto a firma arch.



N. LIC.ED. 1078/1967, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE LIC.ED. 380/1963 PER MODIFICHE INTERNE E AI PROSPETTI , presentata il 03/02/1967 con il n. 15/1967 di protocollo, agibilità del 09/12/1968 con il n. 1751; prot.57 del 31/08/1967 di protocollo.

Progetto a firma arch.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R2



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con le operazioni di rilievo dell'appartamento sono state riscontrate difformità planimetriche nelle divisioni interne, alcune da considerare nella tolleranza definita dalla normativa vigente, altre da regolarizzare che interessano la facciata per diversa posizione dell'apertura verso balcone della camera da letto e divisioni tra le singole unità immobiliari





del piano. Tali modifiche, apportate presumibilmente in fase di costruzione dell'edificio, non sono state inserite nel progetto di variante di cui alla Lic.Ed. 1078/1967, interessano più unità immobiliari dello stabile e sarà necessario predisporre e presentare pratica edilizia di "ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ" ex art 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. formalizzata dall'Amministratore del condominio. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i. - Regolamento Edilizio della Città di Torino)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di specifica pratica edilizia ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia art. 36 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e Presentazione della Pratica Edilizia per Accertamento di Conformità relativa all'U.I.U. : €.1.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catarele dell'unità immobiliare presentata il 22/10/1968 prot.30784, presenta difformità di rappresentazione grafica rispetto a quanto rilevato. queste sono regolarizzabili con presentazione di pratica DOCFA di variazione catastale con dichiarazione di n. 2 unità immobiliari, relativa redazione di schede planimetriche e elaborato planimetrico per modifiche interne e dicivisione del locale cantina come prevede il disposto da Nota AdE n.223119/20220 e Circolare n.2/E del 01/02/2016 (normativa di riferimento: D.LGS n.514/1948; DPR n.138/1998; Circ. AdT n.4/2009)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica DOCFA n.2 unità immobiliari e elaborato planimetrico, classamento oneri e spese: €.1.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC - Città di TORINO)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dell'alloggio della presente esecuzione immobiliare non sono state reperite certificazioni degli impianti. Sarà necessario pertanto effettuare verifiche, eventuale messa a norma per l'impianto elettrico, idrico e della fornitura gas, e conseguente redazione degli



relativi attestati.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

BENI IN TORINO VIA TERNI 42, QUARTIERE LUCENTO - CIRCOSCRIZIONE 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA TERNI 42, quartiere LUCENTO - CIRCOSCRIZIONE 5, della superficie commerciale di **59,15** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO (4°F.T.), scala C.N.°42, ha un'altezza interna di cm. 296 per alloggio - cm.288 per la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 1076 particella 283 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, indirizzo catastale: VIA TERNI 42 - scala E, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Soppressione della particella CEU f.55 n.954 sub16 per allineamento mappe prot. n.TO0021180 del 21/01/2014

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale (R2 del PRGC), le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile della presente Esecuzione Immobiliare è sito nel quartiere periferico a nord-ovest della Città denominato Lucento; questo, con Borgo Vittoria, Madonna di Campagna e Vallette, fa parte della Circoscrizione 5 di TORINO.

Confina:

- a sud, il tratto della Dora Riparia del Parco della Pellerina, Corso Regina Margherita (confine con Borgata Parella della Circoscrizione 4)
- a nord, Corso Grosseto (confine con Madonna di Campagna)
- ad est, Corso Potenza (confine con Madonna di Campagna, Borgata Ceronda e San Donato e Parco Dora)
- ad ovest, Via Pietro Cossa-Piazza Cirene-Via Sansovino confine con le Vallette.

Il quartiere era un'area rurale alla periferia della città, con la presenza di antico castello e tenuta di caccia dei Savoia, oggi è sede di varie aziende all'interno del comprensorio di Via Pianezza, 123.

Alla fine del XIX secolo, le nuove linee di collegamento con Pianezza, sia viario che la tramvia a vapore, permisero lo sviluppo urbano, produttivo e demografico, con

l'apertura di nuove attività industriali, in particolare del settore tessile, come ad esempio l'opificio Paracchi, il Cottonificio Italiano e il cottonificio Mazzonis, e successivamente dai terreni della demolita Cascina Bianchina la costruzione del complesso delle Ferriere FIAT.

Il successivo sviluppo industriale del XX secolo incrementò maggiormente lo sviluppo urbano con nuovi edifici residenziali, infrastrutture e servizi, con relativo aumento demografico avutosi con l'immigrazione interna degli anni cinquanta, e nel 1992 sorse la parrocchia Frassati.

Lo sviluppo edilizio del quartiere continuò fino agli anni novanta, con una riconversione delle zone industriali in residenziali.

Tracce del passato industriale ancora sono visibili nella ciminiera delle acciaierie e il complesso dismesso della Thyssenkrupp-Acciai Speciali Terni.

L'ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di costruzioni variegata, misto di residenziale, servizi, attività commerciali, recupero di ex opifici e cascine, è collegato al centro con importanti vie di scorrimento e servizi di trasporto pubblico.

Nella zona sono ancora visibili testimonianze storiche tra cui:

- Castello di Lucento: struttura del XIV secolo, quale piccola sede di residenza di caccia dei Savoia, vicino alla Chiesa di S. Bernardo e S. Brigida, fu successivamente utilizzato come filatoio di seta, poi sede dell'Istituto Bonafous e poi dalla ex azienda Teksid, ora sede di diverse aziende.
- Stele e scultura commemorativa ai caduti del 1706: posizionata in via Foglizzo 4, una piccola stele in pietra a memoria i caduti durante l'assedio del 1706.

Nel 2006, a 300 anni dall'assedio, fu collocata anche una grande scultura in acciaio in via Foglizzo all'angolo via Pianezza, con la scritta 1706, opera di Luigi Nervo.

- Asilo Principessa Isabella: della metà dell'Ottocento, ospitò dal 1879 fino al 1980 una scuola materna. Ha funzionato come sede dei laboratori teatrali e musicali fino al 1987 quando viene chiuso per inagibilità sino alla fine degli anni novanta. Restaurato e riqualificato ora è centro culturale e congressi.
- Castello Saffarone: situato in Corso Regina Margherita 497, segna gli estremi confini ovest della città e comprende una grande tenuta con tre cascinali adiacenti. Viene utilizzato per grandi ricevimenti.

Numerose le aree verdi del quartiere:

- PARCO CARRARA, più comunemente chiamato PELLERINA, il parco più grande della Città, la superficie è condivisa con il confinante quartiere Parella dall'alveo del fiume Dora Riparia;
- PARCO DI VIA CALABRIA, adiacente alla Pellerina collegato da pista ciclabile; questa con il prolungamento verso nord, si congiunge con altro tratto ciclabile sino a VENARIA REALE ed al Parco Naturale de La MANDRIA,

passando per la frazione di Altessano.

- GIARDINI: Felice CAVALLOTTI, tra Corso Toscana e Strada Altessano, a nord-est, confina con il parco e il quartiere de "Le Vallette";
- la zona semi-boschiva e rurale situata intorno al Castello di Lucento, non aperta al pubblico;
- oltre ad altre aree verdi di minore entità tra gli isolati del quartiere.

Il quartiere è dotato di impianti sportivi quali

- Il centro sportivo A.C.D. Lucento, storica squadra di calcio dilettantistica torinese con sede presso il piccolo stadio Riconda di C.so Lombardia 107.
- la piscina comunale del quartiere
- Campus Sociale per ragazzi in Piazza Cirene
- Campo di Tennis in via Valdellatorre 169

Biblioteca di zona è la civica "Francesco Cognasso", in corso Cincinnato angolo corso Molise.

In Corso Lombardia, 190 ha sede lo storico stabilimento cinematografico italiano Lumiq Studios, proprietà pubblica posseduta dal Comune di Torino, Regione Piemonte, Città Metropolitana di Torino, Politecnico di Torino ed Università di Torino, nell'area di Virtual Reality Multimedia Spa (già Studi Fert). Essa produce cartoni animati CGI, film in live action oltre a servizi e attività digitali prodotte nei suoi teatri.

Le vie principali e commerciali del quartiere: via Pianezza, via Borsi, corso Toscana, via Foglizzo, la continuazione verso Venaria assume nome in strada Altessano, corso Lombardia, via Luini e via Val della Torre.

Il quartiere è servito dalla rete urbana gestita da GGT con le linee tranviarie 3 e 9 e dai bus 2, 11, 29, 32, 59, 62, 72, 72/, 75, 77 assicurando spostamenti frequenti verso Porta Susa, Porta Nuova e le aree universitarie.

Integrano i trasporti la Ferrovia Torino-Ceres e alcune autolinee extraurbane. Non distante si trova la stazione di Torino Grosseto, sulla linea che conduce all'aeroporto di Caselle.

Inoltre, la vicinanza alla tangenziale nord permette di raggiungere facilmente sia l'aeroporto di Torino Caselle, che le autostrade per Milano e Aosta.

Presenti scuole primarie e secondarie, oltre a diversi asili nido.

Zona dotata di numerosi servizi commerciali, il quartiere ospita supermercati, negozi di vicinato, farmacie e mercati rionali.

La presenza di centri medici e poliambulatori, così come la vicinanza all'Ospedale Amedeo di Savoia, garantisce un buon livello di assistenza sanitaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m linee GTT
 tram distante 350 m linee GTT
 metropolitana distante 3,5 Km fermata P.Rivoli-
 C.Francia
 ferrovia distante 6 Km stazione PORTA SUSÀ,
 3,5Km REBAUDENGO
 tangenziale distante 6 Km svicolo C.so Regina
 Margherita
 autostrada distante 6Km con tangenziale per
 A4-A5-A6-A21-A32-A55
 aeroporto distante 15 Km SANDRO PERTINI -
 CASELLE



nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



ottimo	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare della presente esecuzione immobiliare è ubicata in edificio di tipo condominiale a 5 scale, edificato a 10 piani fuori terra, con piano terra pilotis e negozi, alloggi ai piani superiori, oltre ad interrato ad uso cantine.

L'intera costruzione eretta all'angolo di Via Terni, (con le scale dei civici n. 42,44,46,48) e il corso Lombardia (scala del civico n.198), costituisce il CONDOMINIO VIA TERNI 42-44-46-48/CORSO LOMBARDIA 198.

Confina in aderenza con l'edificio di Corso Lombardia 196 (basso fabbricato) e ha accesso carraio al cortile dal civico n.42/b, condiviso con gli altri bassi fabbricati confinanti.

L'edificio è stato edificato nel 1967 con strutture in cemento armato, copertura a tetto a falde, le pareti e i pilastri del pilotis sono rivestiti in pietra, le facciate con piastrelle in gres, alcune zone finite ad intonaco dei solai si rilevano in mediocre stato di manutenzione.

Lo stabile, complessivamente di buone tipologie costruttive, sia delle parti comuni che per le singole unità, è affacciato sulla Via piantumata da alberi d'alto fusto e sull'area verde ad angolo con il Corso Lombardia.

L'ingresso, dal porticato pilotis, accede ad ampio atrio condominiale, con pareti rivestite in marmo, pavimentazione e scale in marmo chiaro.

Da questo con scala esterna scoperta e/o dall'ingresso carraio, si accede al cortile interno e da questo alle cantine nel piano interrato.

L'appartamento è sito nella scala del civico n. 42 di Via Terni, individuato in unità condominiale n.8, posto al piano terzo (4°f.t.), con tre alloggi per piano, serviti da scala a doppia rampa e dall'unico impianto di ascensore condominiale,

È composto da ingresso, soggiorno, piccolo cucinino (zona cottura), camera da letto matrimoniale, bagno, e ripostiglio.

Alloggio ad una sola aria, ha i vani che si affacciano a sud/sud-ovest, su ampio balcone lato via Terni; l'altezza dei locali tra filo pavimento e intradosso del solaio superiore è di cm. 296

Sono, inoltre, di proprietà: al piano interrato la cantina al rustico con altezza tra pavimento e soffitto di cm.288, identificata con il n.22 e, con accesso dal ripiano intermedio del vano scala, un piccolo balconcino di servizio.

Tipologie e strutture sono di seguito descritte.





Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

strutture verticali: costruite in pilastri in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

scale interne: a doppie rampe parallele realizzate in cemento armato.

Pavimentazione ripiani, zoccolini, pedata e alzata dei gradini in marmo grigio lucidato. Ringhiera e mancorrente in profilati e scatolati di ferro verniciato, pareti intonacate e finite con tinteggiatura in idropittura

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato.

Rampa al cortile con gradini in marmo ringhiera in profilati di ferro verniciati

Rampa al piano interrato (CANTINE): gradini in cemento liscio e bocciardato, pareti intonacate al rustico, mancorrente in ferro verniciato

copertura: tetto a falde costruita in cemento armato. Manto di copertura in tegole di laterizio

balconi: costruiti in solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. pavimentazione in gres rosso,

Parapetto-rimchiera: LATO STRADA: costituito da struttura in profilati e scatolati di ferro verniciati, pannelli di vetro retinato; LATO CORTILE: in profilati e scatolati di ferro verniciati

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in profilati di metallo.

CANCELLO PASSO CARRABILE: in ferro verniciato con apertura con telecomando.

CANCELLETTO PEDONALE al cortile: in ferro verniciato apertura con serratura manuale

portone di ingresso: PORTONE CONDONIMIALE: ad anta singola a battente e parti fisse realizzato in alluminio e vetro, gli accessori presenti sono: anta con chiudiporta automatico a molla e serratura elettrica

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in cassavuota

rivestimento esterno:

PIANO TERRA-PILOTIS in lastre di pietra

FACCIATA LATO STRADA: intonaco civile



buono ★★★★★

buono ★★★★★

buono ★★★★★

buono ★★★★★

buono ★★★★★



buono ★★★★★



buono ★★★★★

buono ★★★★★



buono ★★★★★



buono ★★★★★



buono ★★★★★

buono ★★★★★





tinteggiato con idropittura chiara e pareti interno balconi rivestite con piastrelle di gres ceramico grigio

FACCIATA CORTILE: intonaco civile tinteggiato idropittura chiara

pavimentazione esterna: PORTICATO PILOTIS: piastrelle in gres tessere 10x10 CORTILE e PASSO CARRABILE: asfalto

infissi esterni: anta singola o doppio battente realizzati in legno duoglas e specchiature in vetri semplici, oscuramento con tapparella.

Soglie, davanzali e architravi dei serramenti esterni sono in lastre di marmo chiaro spessore 3cm.

NOTA: all'alloggio della presente PEI, sono stati sostituiti dal Conduttore gli infissi esterni del cucinino e del bagno con nuovo serramento in PVC e vetro camera.

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in alluminio fotografato legno.

NOTA : la tapparella della camera ha movimento elettrico

pavimentazione interna: per l'ALLOGGIO: realizzata in marmo a disegno bicolore per ingresso; piastrelle graniglia grossa di marmo per il soggiorno; piastrelle di ceramica per il cucinino e il bagno; palchetto in tessere di legno incollato per la camera. Per la CANTINA: battuto in cemento

rivestimento interno: pareti locale BAGNO in piastrelle di ceramica per altezza cm. 200; pareti locale CUCININO: in piastrelle di ceramica per altezza cm.180. Pareti altri locali: intonaco a civile tinteggiato con idropittura. La CANTINA ha pareti in mattori forati al rustico senza finitura di intonaco

infissi interni: PORTE a battente realizzati in in legno tamburato pannello bianco, senza vetri per i locali camera, bagno e ripostiglio.

PORTOCINO INGRESSO/ALLOGGIO in legno, pannello in doghe non blindato, con serratura di sicurezza.

PORTA CANTINA a battente singolo in metallo verniciato e serratura semplice.

Degli Impianti:

ascensore: Unico impianto a servizio di 30 unità immobiliari

citofonico: del tipo semplice con comando elettrico dell'apertura portone ingresso

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V, frutti e placchette del tipo corrente colore bianco



buono



buono



ottimo



buono



buono



buono



buono



buono



buono





fognatura: Lo stabile risulta allacciato alla rete fognaria comunale e al depuratore

gas: l'unità immobiliare risulta NON allacciata alla rete di distribuzione del gas

idrico: sottotraccia con alimentazione dalle colonne di distribuzione condominiali. Lo stabile è allacciato alla rete di distribuzione pubblica gestita dalla società di zona.

termico: centralizzato. I diffusori sono adiatori in ghisa verniciati con valvole elettrostatiche. La produzione di acqua calda sanitaria dell'unità immobiliare avviene tramite lo scaldacqua elettrico installato nel locale bagno.



★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

buono ★★★★★★☆☆

buono ★★★★★★☆☆



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 locali di abitazione	54,00	x	100 %	=	54,00
BALCONE comunicante	14,38	x	25 %	=	3,60
BALCONE del ripiano	2,20	x	25 %	=	0,55
CANTINA	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	74,58				59,15



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *OMI - Agenzia delle Entrate*

Descrizione: *abitazione di tipo economico*

Indirizzo: *periferico /LUCENTO-VALLETTE*

Superfici principali e secondarie: *1*

Superfici accessorie:

Prezzo: *980,00 pari a 980,00 Euro/mq*



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Fonte di informazione: *IDEALISTA*





Descrizione: APPARTAMENTO
Indirizzo: VIA TERNI 48
Superfici principali e secondarie: 96
Superfici accessorie:
Prezzo: 127.000,00 pari a 1.322,92 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: IDEALISTA
Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA TERNI 32
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 89.000,00 pari a 1.369,23 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: NUOVACASA-Studio B.V. sas

Descrizione: APPARTAMENTO
Indirizzo: VIA TERNI 48
Superfici principali e secondarie: 126
Superfici accessorie:
Prezzo: 183.000,00 pari a 1.452,38 Euro/mq

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Borsino FURBATO - Torino

Descrizione: Zona 35-LUCENTO
Indirizzo: Immobili medi
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: FIAIP - Torino

Descrizione: Appartamento in BUONO STATO ABITABILE
Indirizzo: Zona LUCENTO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.260,00 pari a 1.260,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7



Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: FIMAA-Torino
 Descrizione: Appartamenti modesti - economici
 Indirizzo: Zona Periferica Nord - D23 LUCENTO-VALLETTE
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: TEMPOCASA
 Descrizione: APPARTAMENTO
 Indirizzo: VIA TERNI 34
 Superfici principali e secondarie: 60
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 99.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,14 x 1.350,00 = 79.839,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 79.839,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 79.839,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO DI TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di SERVIZI PP.II. TORINO 1, ufficio tecnico di COMUNE DI TORINO, agenzie: CASA .IT- IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare FIMAA-TORINO, FIAIP-TORINO, OMI-TORINO, OICT-TORINO, BORSINO FURBATTO-TORINO

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	59,14	0,00	79.839,00	79.839,00
				79.839,00 €	79.839,00 €



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

€. 2.500,00

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

€. 77.339,00

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:

€. 294,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 10.214,94

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:

€. 66.830,06



data 10/11/2025

il tecnico incaricato
 Gian Paolo Pitzalis




ISCRITTO 2068

ordine -
architetti

Dr. Arch. Gian Paolo Pitzalis

Corso Vittorio Veneto, 24

10040 Cumiana (Torino)

Tel. Fax: 0119058250

+39 348 0184118

gianpaolo.pitzalis@virgilio.it

gp.pitzalis@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Gian Paolo Pitzalis
 Pagina 15 di 15

