



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

545/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

XX



DEBITORI:

YY

ZZ



GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta Aloj



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/07/2026



TECNICO INCARICATO:

PATRIZIA ROSATI

con studio in TORINO (TO) corso Cosenza 22
telefono: 0115281686
email: patriziarch.rosati@libero.it
PEC: patrizia.rosati@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 1 di 33





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 545/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato di civile abitazione in TROFARELLO (TO), via Vittorio Veneto 4, della superficie commerciale complessiva di mq 184,47, di proprietà di YY e ZZ

in seguito identificati come meglio specificato.

Unità residenziale al piano terra attualmente composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno balcone, giardino ad uso esclusivo al piano terreno, alle coerenze: via Vittorio Veneto, vano scala condominiale, pianerottolo comune, vano scala condominiale, altra unità, passaggio pedonale, vano scala, salvo altre.

Cantina al piano interrato posto alle coerenze di corridoio comune, altra unità immobiliare, sottosuolo di Via Vittorio Veneto, altra unità immobiliare.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - Foglio: 3 Particella: 1414 Sub. 19-20 categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. tot 124 mq rendita € 752,74, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto 4 Piano S1-T.
- Intestati a YY nato a TORINO (TO)– c.f. proprietà per 1/100 e ZZ nata a TORINO (TO)– cf. proprietà per 99/100

B

Unità immobiliare ad uso magazzino al piano primo interrato attualmente composto da due locali magazzino, un bagno e un ripostiglio alle coerenze corridoio comune ai due lati, vano scala, terrapieno, autorimessa del piano e corsia di manovra autorimesse.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - Foglio: 3 Particella: 1414 Sub.: 16 categoria C/2, classe 1, consistenza 68 superficie 75 mq rendita € 126,43, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto 4 Piano S1.
- Intestato a YY nato a TORINO (TO) – c.f. proprietà per 1/100 e ZZ nata a TORINO (TO) – cf. proprietà per 99/100

C

Unità immobiliare ad uso autorimessa al piano primo interrato alle coerenze corsia di manovra a due lati, vano scala comune, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare.

Identificazione catastale:

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 2 di 33



- Catasto Fabbricati - Foglio: 3 Particella: 1414 Sub.: 7 categoria C/6, classe 2, consistenza 26 superficie 34 mq rendita € 166,36, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto 4 Piano S1.

- Intestato a ZZ nata a TORINO (TO) – cf. proprietà per 1/1



Unità immobiliare ad uso posto auto al piano terra, distinto con la sigla P8 alle coerenze corsia di manovra, parti comuni dello stabile, passaggio pedonale, altro posto auto.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - Foglio: 3 Particella: 1414 Sub.: 37 categoria C/6, classe 1, consistenza 13 superficie 14 mq rendita € 62,44, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto 4 Piano T.

- Intestato a YY nato a TORINO (TO) – c.f. proprietà per 1/1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva Lotto **184 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 133.400,00**

Data della valutazione: **06/07/2026.**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo è avvenuto sia il 21/04/26 alla presenza del Custode avv. Cirio e del sig. Vitali Fabio, delegato dagli esecutati, avvisato precedentemente dal custode IVG che ha concesso l'accesso. L'unità residenziale e il magazzino sono risultati attualmente non abitabili con attività di manutenzione straordinaria in corso, la cantina, il box e il posto auto sono agibili.

Gli immobili sono in possesso degli esecutati con le quote di proprietà come indicate al precedente punto 1.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Letta la Relazione notarile si accerta quanto segue:

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: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, derivante da mutuo **iscritta** il 16/05/2017 all'Agenzia del Territorio di Torino2 ai nn. 19398/3404, a favore di XX, con sede in CF. , contro YY nato a TORINO (TO) – c.f. e ZZ nata a TORINO (TO) – cf. (grava solo mapp. 1414 subb. 19 e 20 graffati, mapp. 14141 sub.7 e mapp. 1414 sub.37)

Ipoteca volontaria, derivante da mutuo **iscritta** il 03/03/2020 a Torino2 ai nn. 8370/1351, a favore di AA, con sede in CF. 00236570040, contro [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Trascrizione di **pignoramento** in data 25/07/2025 all'Agenzia del Territorio di Torino2 ai nn. 34216/25469, Ufficiale Giudiziario di Torino rep.16647 del 18/07/25 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, a favore di XX, con sede in CF. contro YY nato a TORINO (TO) – c.f. e ZZ nata a TORINO (TO) – cf.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **part. 1414 sub.37**

Trascrizione in data 16/05/2017 all'Agenzia del Territorio di Torino2 ai nn. 19397/12975 **atto di compravendita** a rogito Notaio De Cesare Maria Cristina in Torino Repertorio 1435/882 del 28/04/2017 a favore YY nato a TORINO (TO)– c.f. per quota 1/1 contro BB nato a Moncalieri (TO) c.f. e da CC nata a Adria (RO) c.f.

- **part. 1414 sub.7**

Trascrizione in data 16/05/2017 all'Agenzia del Territorio di Torino2 ai nn. 19396/12974 **atto di compravendita** a rogito Notaio De Cesare Maria Cristina in Torino Repertorio 1435/882 del 28/04/2017 a favore ZZ nata a TORINO (TO)– cf. per quota 1/1 contro BB nato a Moncalieri (TO) c.f. e da CC nata a Adria (RO) c.f.



• **part. 1414 sub.19-20 graffati**

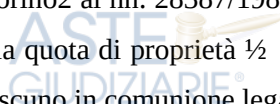


Trascrizione in data 16/05/2017 all'Agenzia del Territorio di Torino2 ai nn. 19395/12973 **atto di compravendita** a rogito Notaio De Cesare Maria Cristina in Torino Repertorio 1435/882 del 28/04/2017 a favore ZZ nata a TORINO (TO)– cf. per quota 99/100 e YY nato a TORINO (TO) – c.f. per quota 1/100 contro BB nato a Moncalieri (TO) il c.f. e da CC nata a Adria (RO) c.f.



Ai suddetti BB e CC gli immobili sono pervenuti per i titoli di:

- atto di compravendita del 24/07/2013 a rogito Notaio Vullo Maria Antonietta in Poirino (TO) rep.n. 2194 trascritto all'Agenzia del Territorio di Torino2 ai nn. 28387/19804 in data 26/07/2013 da DD nata a Gavorrano (GR) c.f. per la quota di proprietà ½ e EE nato a Cortanze (AT) c.f. per la quota di proprietà ½ ciascuno in comunione legale dei beni.



- atto ANTE VENTENNIO per i **mapp. 1414 subb. 19-20 e 7** - di compravendita del 29/02/2000 a rogito Notaio Martucci Pierangelo in Torino (TO) rep.n. 62216 trascritto all'Agenzia del Territorio di Torino2 ai nn. 9644/6134 in data 09/03/2000 a favore DD nata a Gavorrano (GR) c.f. per la quota di proprietà ½ e EE nato a Cortanze (AT) c.f. per la quota di proprietà ½ ciascuno in comunione legale dei beni contro FF sede in c.f. per la quota di proprietà 1/1.



- per il **mapp. 1414 sub 37** - atto ANTE VENTENNIO di compravendita del 22/05/2001 a rogito Notaio Martucci Pierangelo in Torino (TO) rep.n. 63985 trascritto all'Agenzia del Territorio di Torino2 ai nn. 20318/13253 in data 04/06/2001 a favore DD nata a Gavorrano (GR) c.f. per la quota di proprietà ½ e EE nato a Cortanze (AT) c.f. per la quota di proprietà ½ contro FF sede in c.f. per la quota di proprietà 1/1.



• **part. 1414 sub.16**



Trascrizione in data 03/03/2020 a Torino2 ai nn. 8365/5929 **atto di compravendita** a rogito Notaio Vincelli Elisabetta in Torino Repertorio 3801/3068 del 27/02/2020 a favore ZZ nata a TORINO (TO)– cf. per quota 99/100 e YY nato a TORINO (TO)– c.f. per quota 1/100 contro GG nato a San Michele al Tagliamento (VE) c.f. e da HH nata a Candela (FG) c.f.



- per il **mapp. 1414 sub 16** - atto ANTE VENTENNIO di compravendita del 22/06/2001 a rogito Notaio Martucci Pierangelo in Torino (TO) rep.n. 64099 trascritto all'Agenzia del Territorio di Torino2 ai nn. 26441/13321 in data 13/07/2001 a favore GG nato a San Michele al Tagliamento

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 5 di 33



(VE) c.f. per la quota di proprietà $\frac{1}{2}$ e HH nata a Candela (FG) c.f. per la quota di proprietà $\frac{1}{2}$ contro FF sede in c.f. per la quota di proprietà $\frac{1}{1}$

- e successivo atto di compravendita in rettifica a rogito Notaio Ciurcina Silvia in Torino (TO) rep.n. 4542/3425 del 25/02/2020 trascritto all'Agenzia del Territorio di Torino2 ai nn. 7332/5196 in data 26/02/2020- si segnala un REFUSO nella Relazione notarile a pag.6 nell'indicazione di repertorio..

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Vincoli: l'immobile è dotato di Regolamento di Condominio. Nello specifico, riguardo al piano terreno, area a giardino, si legge:

I Condomini proprietari di aree in uso esclusivo non potranno erigere, sull'area stessa, costruzioni di alcun genere e dovranno mantenere su detta area una destinazione a verde giardino. E' vietata ogni altra destinazione come ad esempio l'orto.

I box ed i posti auto potranno invece essere locati od alienati separatamente dall'alloggio.

I rapporti fra i condomini, nonché la gestione amministrativa dello stabile, sono disciplinati dal regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio MARTUCCI Pierangelo di Torino in data 24 febbraio 2000, rep. n. 62190, registrato a Torino 3 in data 13 marzo 2000 al n. 2734, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni sua parte obbligandosi ad osservarlo e a farlo osservare dai propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Le indicazioni contenute nel Regolamento sono quelle usuali di correttezza del comportamento fra condomini, vengono inoltre regolati gli accessi per i proprietari esclusivi dei posti auto o box. Per i dettagli si rimanda all'allegato.

Spese condominiali insolute ultimi due anni, come riportato dall'Amministratore Studio Benotto srl in Trofarello:

Gestione periodo 01.06.2024 - 31.05.2025 = 1.080,25 € + 79,59 € + 36,73 € + 347,19 € = 1.543,76 €

Gestione periodo 01.06.2025 - 31.05.2026 = 952,24 € + 69,81 € + 32,22 € + 274,36 € = 1.328,63 €

TOTALE = 2.872,39 €

Ulteriori avvertenze:

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Millesimi di Proprietà:

abitazione 98 mm
box 13 mm
posto auto 6 mm
magazzino 26 mm

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: **non riscontrati** nel mappale su cui insiste l'immobile nel Comune di Trofarello (ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte").

Sistemapiemonte

Usi Civici Regione Piemonte

Home Contatti

Ricerca Particelle Catastali

I campi contrassegnati con l'asterisco (*) sono obbligatori.

Dati Particella

Comune ubicazione * TROFARELLO

N. Foglio attuale 3 N. Particella attuale 1414 Tipo mappa attuale Nuovo Catasto

N. Foglio precedente N. Particella precedente Tipo mappa precedente

Località Status Ultimo Uso Ultimo

Dati Parte (porzione di Particella)

Codice Parte Descrizione Parte

Uso ultimo Parte Status ultimo Parte

Cerca Pulisci

Risultati della ricerca

Per aprire un dettaglio fare doppio click sulla riga desiderata oppure selezionarne una e premere il pulsante "Apri".

Particelle	Tipo	N. Foglio	N. Particella	Tipo Mappa	N. Foglio Precedente	N. Particella Precedente	Tipo Mappa Precedente
Nessun record da visualizzare							

Aggiorna Apri

Pagina 1 di 0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI: part. 1414 subb. 19-20-7

- Dal 28/04/2017 ad oggi **ZZ** nata a TORINO (TO)– cf. per quota 99/100 e **YY** nato

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 7 di 33

a TORINO (TO)– c.f. per quota 1/100 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio De Cesare Maria Cristina in Torino Repertorio 1435/882 del 28/04/2017

6.2.PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Dal 24/07/2013 al 28/04/2017 CC nata a ADRIA (RO)– cf. per quota ½ e BB nato a MONCALIERI (TO)– c.f. per quota ½ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio VULLO MARIA ANTONIETTA Sede POIRINO (TO) Repertorio n. 2194

- Dal 29/02/2000 al 24/07/2013 EE nato a CORTANZE (AT)– cf. per quota ½ e DD nata a GAVORRANO (GR)– c.f. per quota ½ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio MARTUCCI PIERANGELO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 62216

- Dal 10/12/1999 al 29/02/2000 FF con sede in C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI N 8 sede in TORINO (TO)– cf. per quota 1/1

6.3.ATTUALI PROPRIETARI: part. 1414 sub.16

- Dal 27/02/2020 ad oggi ZZ nata a TORINO (TO) – cf. per quota 99/100 e YY nato a TORINO (TO)– c.f. per quota 1/100 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio VINCELLI ELISABETTA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 3801.

6.4.PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Dal 22/06/2001 al 27/02/2020 HH nata a CANDELA (FG)– cf. per quota 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio MARTUCCI PIERANGELO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 64099 e rettifica successiva (vedasi sopra)

- Dal 10/12/1999 al 22/06/2001 FF con sede in C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI N 8 sede in TORINO (TO)– cf. per quota 1/1

6.5.ATTUALI PROPRIETARI: part. 1414 sub.37

Dal 28/04/2017 ad oggi YY nato a TORINO (TO)– c.f. per quota 1/1 in forza di Notaio De Cesare Maria Cristina in Torino Repertorio 1435/882 del 28/04/2017

6.6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Dal 24/07/2013 al 28/04/2017 CC nata a ADRIA (RO)– cf. per quota ½ e BB nato a MONCALIERI (TO)– c.f. per quota ½ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio VULLO MARIA ANTONIETTA Sede POIRINO (TO) Repertorio n. 2194

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 8 di 33

• Dal 22/05/2001 al 24/07/2013 EE nato a CORTANZE (AT) – cf. per quota ½ e DD nata a GAVORRANO (GR) – c.f. per quota ½ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio MARTUCCI PIERANGELO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 63985

• Dal 10/12/1999 al 22/05/2001 FF con sede in C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI N 8 sede in TORINO (TO) – cf. per quota 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata con l'ausilio del tecnico comunale, la scrivente ha potuto visionare ed ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie:

• Concessione Edilizia n. 158/96 del 24/07/1997 pratica edilizia n. 108/95 intestata Immobiliare Alto snc

• CILA n.207/2017 intestata ZZ per opere interne

• DIA 154/99 del 02/07/99 - Dalle ricerche eseguite con i tecnici comunali NON è stata reperita presso l'Archivio del Comune di Trofarello la DIA menzionata nella CILA 207/2017

• Abitabilità - Dalle ricerche eseguite con i tecnici comunali NON è stato reperito presso l'Archivio del Comune di Trofarello il certificato di abitabilità.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Br5, indicata nella tavola grafica TAV 3.3.6.



GIUDIZIARIE

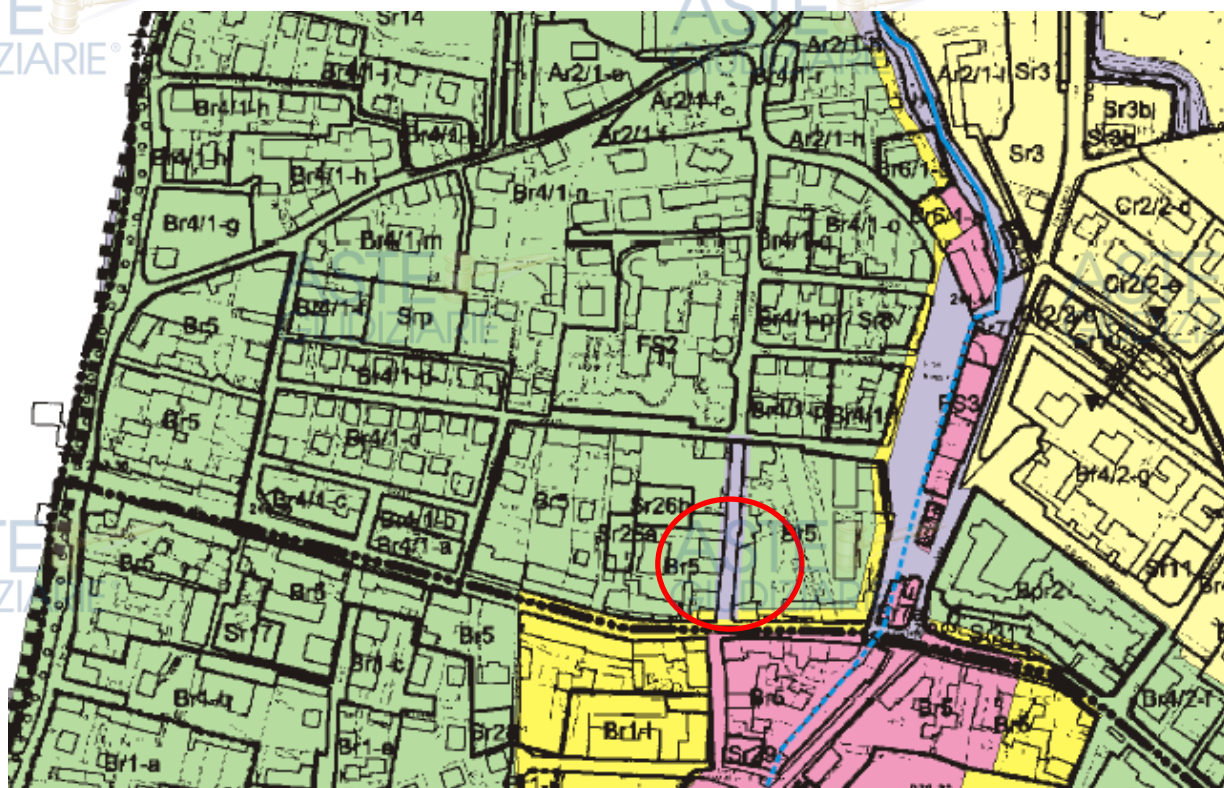
6. Categoria
etc. All'interno

essi pertinent

Dalla lettura

ASTE GIUDIZIARIE®
immobile ricade





CLASSIFICAZIONE		IDONEITÀ' ALL'UTILIZZO URBANISTICO
CLASSE I: pericolosità geologica da nulla a trascurabile,  Sono compresi quei settori che: - presentano favorevoli caratteristiche morfologiche - sono distanti da corsi d'acqua o assi drenanti - non sono soggetti a dissesti di tipo gravitativo o ad inondazione da parte delle acque della rete idrografica naturale o artificiale		Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche

- nelle zone collinari è da evitare la dispersione sul suolo di acque reflue e in particolare la realizzazione di pozzi perdenti e/o di sistemi di sub-irrigazione, se non a seguito di specifici studi volti ad una corretta regimazione;
- le nuove opere dovranno comunque mantenere una distanza minima di sicurezza di 10 m, a monte e a valle delle scarpate naturali di altezza superiore a 2 m

Il primo tratto di Via Vittorio Veneto antistante l'immobile nella cartografia è campito in colore Viola, rientrante nella classe III sottoclasse a).



CLASSE III : pericolosità geologica da media ad elevata

Sono compresi quei settori che:

- sono stati inondati a seguito della tracimazione delle acque della rete idrografica di superficie durante l'evento alluvionale del novembre 1994, talvolta con elevato tirante idraulico ed elevata energia
- sono stati inondati in epoca storica e/o risultano, allo stato, potenzialmente inondabili per tracimazione delle acque della rete idrografica di superficie talvolta con acque ad elevata energia e significativo tirante idraulico
- comprendono le scarpate dei terrazzi principali
- comprendono le aree collinari soggette a fenomeni di erosione diffusa
- sono caratterizzati da fenomeni di ruscellamento di acqua e fango durante i piovoschi
- oltre a quanto sopra possono essere caratterizzati dalla presenza di terreni di fondazione superficiali dalle scadenti caratteristiche geomeccaniche



Sottoclasse IIIa. Aree inedificate

Tali aree dovranno essere specificamente inserite nel Piano di Protezione Civile Comunale, a tutela della pubblica e privata incolumità.

- valgono tutti gli aspetti prescrittivi di carattere generale;
- in riferimento al settore collinare, interventi di messa in sicurezza e risistemazione delle scarpate principali, mediante la realizzazione di sistemi antiriosivi e l'eventuale disboscamento selettivo con piantumazione di specie arboree idonee

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente 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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

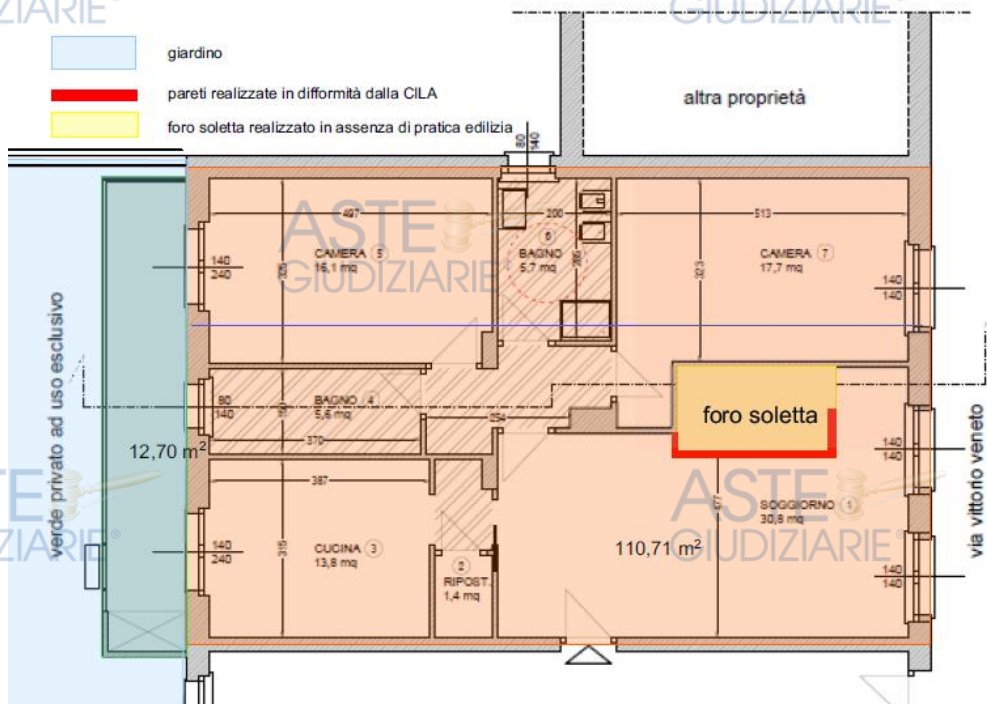
DIFFORMITÀ ABITAZIONE, CANTINA, MAGAZZINO E BOX: L'abitazione risulta collegata al piano interrato magazzino tramite un taglio nella soletta e il magazzino è suddiviso in vani difformi da quelli rappresentati nelle precedenti pratiche edilizie. Anche il Box è rappresentato graficamente in difformità dalla Concessione Edilizia 158/96, tuttavia, non avendo la CTU evidenza della DIA successiva, non può garantire la rispondenza grafica con eventuali varianti non messe a disposizione dall'Ente alla scrivente. Risulta necessario presentare una SCIA in sanatoria per le opere difformi dell'abitazione e magazzino, il cui costo si stima in € 5.000 (sanzioni amministrative escluse). L'eventuale variazione del piano interrato si dovrà effettuare congiuntamente agli spazi comuni, pertanto su richiesta del Condominio

ABITAZIONE

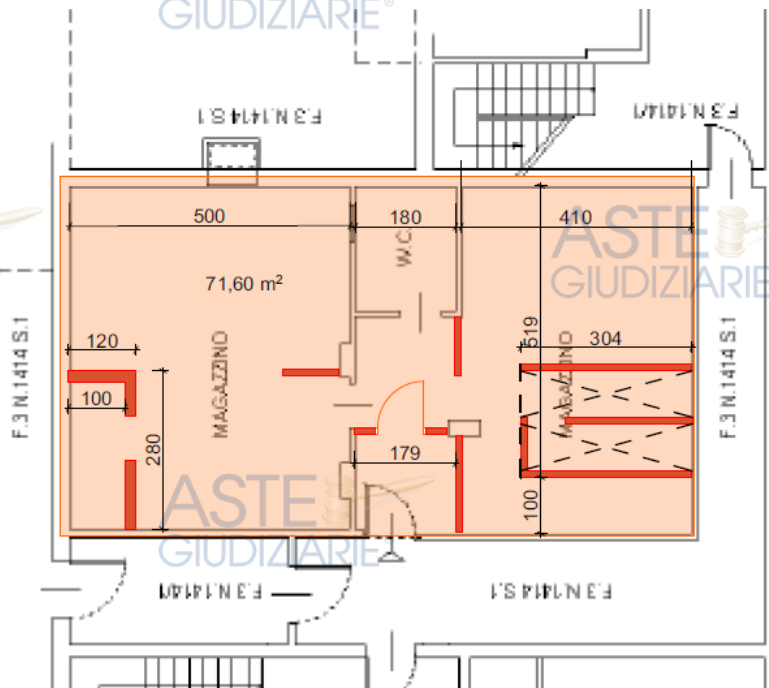


ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

-  giardino
 pareti realizzate in difformità dalla CILA
 foro soletta realizzato in assenza di pratica edilizia



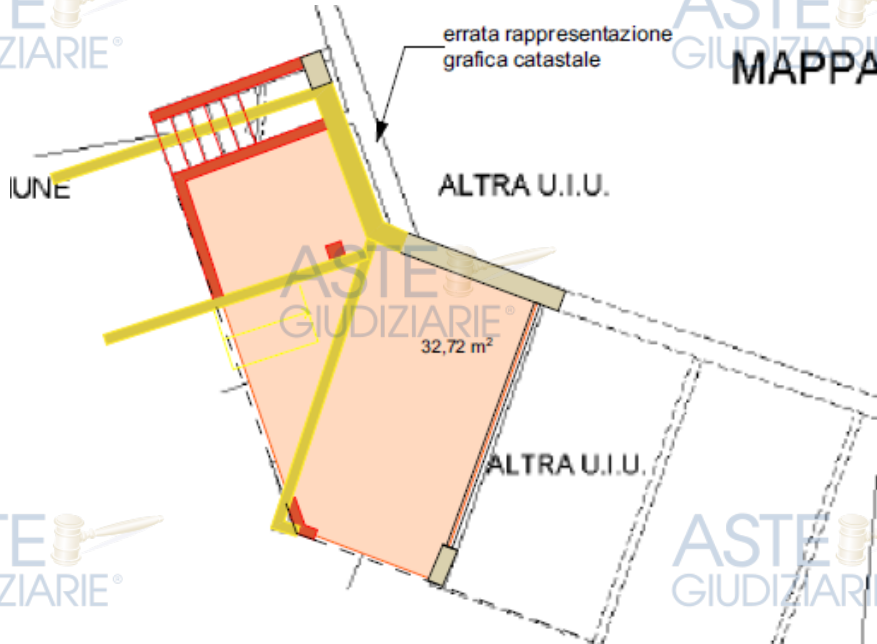
MAGAZZINO

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

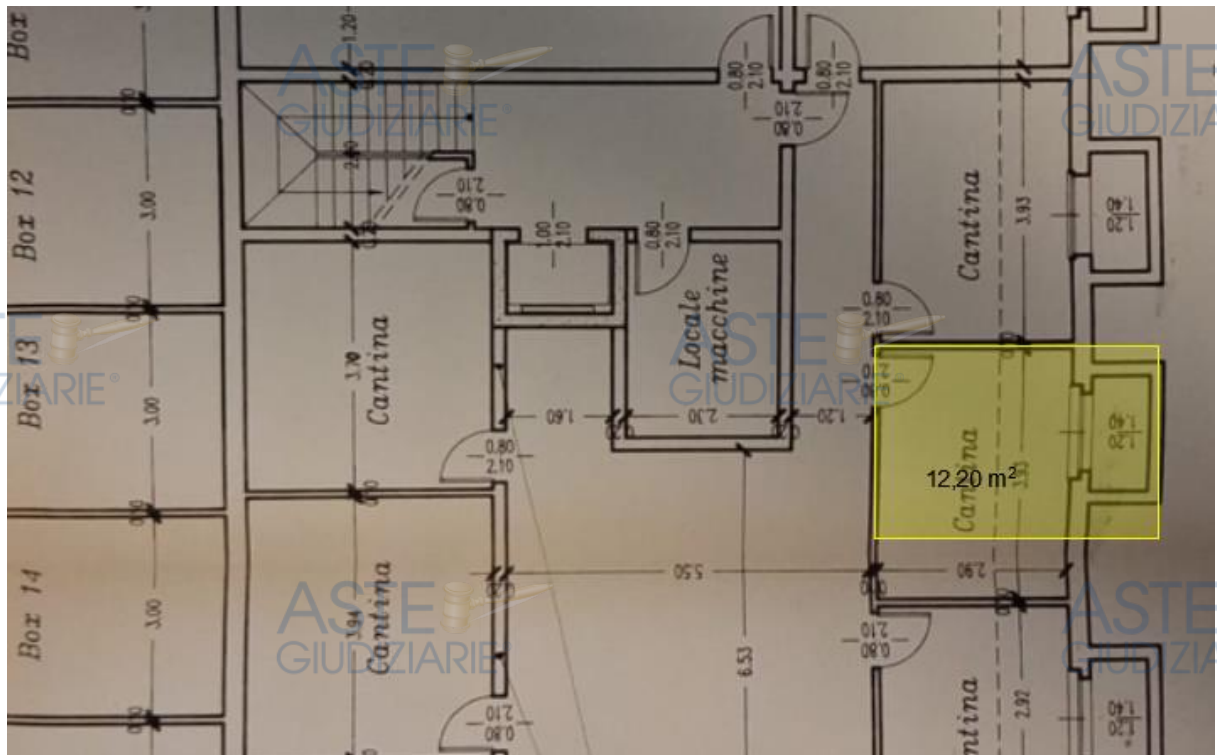
BOX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
MAPPA



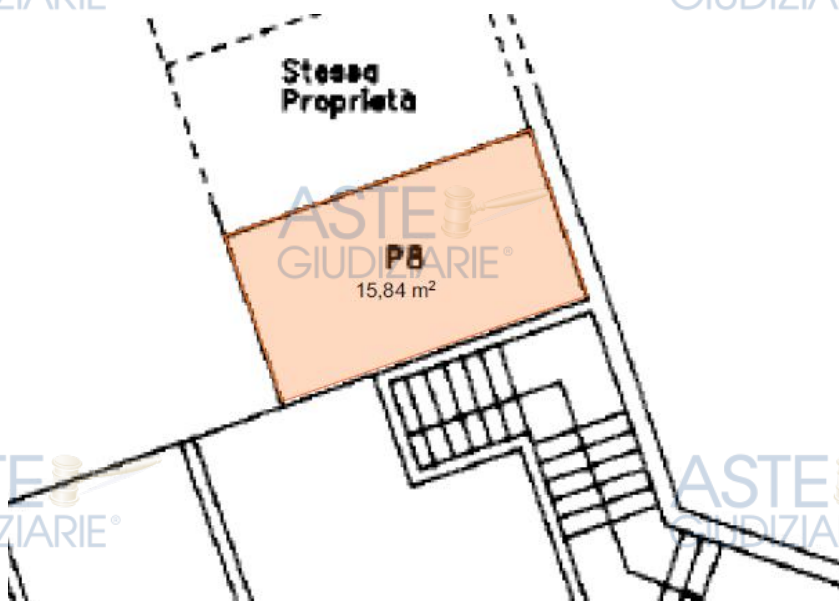
CANTINA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DIFFORMITÀ POSTO AUTO Nessuna difformità.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

DIFFORMITÀ ABITAZIONE, MAGAZZINO E BOX: L'abitazione risulta collegata al piano interrato magazzino tramite taglio nella soletta e il magazzino è suddiviso in vani difformi da quelli rappresentati nella planimetria catastale. Anche il Box è rappresentato graficamente in difformità rispetto a quanto rilevato. Risulta necessario presentare nuovi Docfa, il cui costo si stima in € **1.800** – inclusi diritti di segreteria.

DIFFORMITÀ POSTO AUTO Nessuna difformità

DIFFORMITÀ CANTINA Nessuna difformità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

9. ESTRATTI DI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 prospetto edificio via Vittorio Veneto



Foto 2 soggiorno



foto 3 ingresso



Foto 4 cucina



foto 5 bagno 1



Foto 6 camera



foto 7 camera



foto 8 giardino



foto 9 vano caldaia



foto 10 serramenti



foto 11 bagno 2



foto 12 porta ingresso

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 19 di 33



foto 13 cantina



foto 14 magazzino



foto 15 magazzino



foto 16 bagno magazzino



foto 17 magazzino



foto 18 box

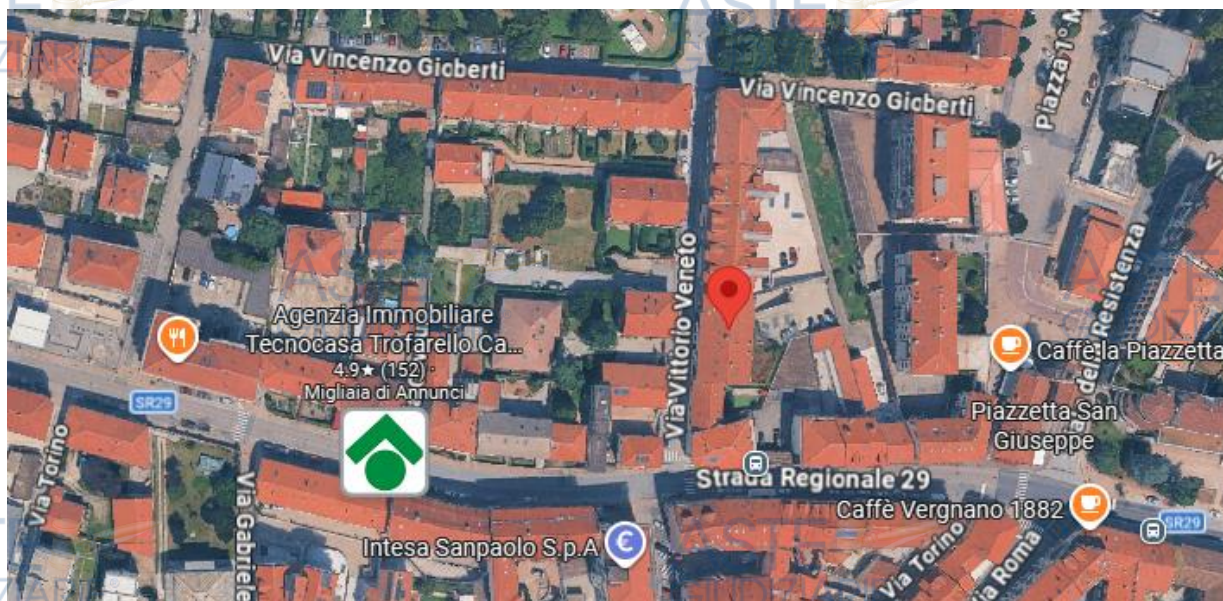


foto 19 posto auto

10. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

10.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nella zona centrale del Comune di Trofarello (TO), un Comune della città Metropolitana di Torino di circa 10.500 abitanti. Il Comune è collegato a Torino dalla linea di autobus 45 oltre a linee specifiche e il servizio ferroviario metropolitano.



10.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è un condominio, distribuito su tre piani fuori terra ed uno interrato adibito a cantine e autorimesse ed è dotato di posti auto nel cortile. E' stato realizzato

Gli immobili oggetto di pignoramento sono in un unico lotto, al quale si accede da un portone di ingresso al condominio dotato di videocitofono su via Vittorio Veneto, scala di ingresso condominiale e ascensore.

L'unità immobiliare si presenta in fase di **manutenzione straordinaria da ultimare**, pertanto alla data del rilievo, non è abitabile. L'unità residenziale è situata **al piano terreno** e si compone di soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, balcone lato cortile, giardino di pertinenza. **Al piano primo interrato**, al quale si accede attualmente da scala condominiale o ascensore, è situato il magazzino, anch'esso oggetto di lavori di manutenzione straordinaria non ultimati. Un foro nella soletta di cemento armato collega l'abitazione al magazzino, al momento del sopralluogo priva di scala di collegamento diretto. Completano il Lotto la cantina e il box al piano interrato e il posto auto scoperto **al piano cortile**.

Tra le caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità residenziale si annoverano:

- Ascensore edificio SI'
- ingresso porta blindata
- serramenti esterni in legno con vetro doppio
- serramenti interni ASSENTI
- pavimenti ASSENTI, in una camera presenti in parquet da lucidare
- sanitari ASSENTI



- Riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia autonoma ASSENTE
- impianto elettrico da ULTIMARE
- impianto gas da ULTIMARE
- impianto citofonico SI' con videocitofono
- impianto antifurto NO
- impianto di condizionamento PREDISPOSTO

Tra le caratteristiche costruttive e di finitura del magazzino si annoverano:

- Ascensore edificio SI'
- ingresso porta blindata
- serramenti interni ASSENTI
- pavimenti ASSENTI
- sanitari in ceramica
- Riscaldamento ASSENTE
- acqua calda sanitaria con bollitore elettrico
- impianto elettrico da ULTIMARE
- impianto antifurto NO



Risulta pertanto evidente che l'unità residenziale e il magazzino non siano abitabili, con attività di manutenzione straordinaria in corso e non ultimate.

Cantina, box e posto auto sono agibili.

L'unità residenziale è dotata di Attestato di Certificazione Energetica APE N. 2025 208400 0095 in scadenza al 31/12/2026. Tuttavia, essendo assente la caldaia e non definiti gli impianti, per la vendita di dovrà predisporre un nuovo documento aggiornato.



10.3 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*



n.	CONSISTENZA	%	mq	mq
1	Alloggio	100%	110,71	110,71
2	Balconi, terrazze e simili	30%	12,7	3,81
3	30% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - comunicanti	30%	0	0,00
	10% dei balconi e terrazze scoperti oltre mq 25 - comunicanti	10%	0	0,00
	15% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	15%		
	5% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	5%	0	0,00
4	35% dei patii e porticati	35%	0	0,00

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 25 di 33



5	60% delle verande	60%	0	0,00
6	10% area scoperta pertinenziale cortile (sup. 1)	10%	98,06	9,81
	2% area scoperta pertinenziale cortile (oltre sup. 1)	2%	0	0,00
7	15% dei giardini di appartamento	15%	0	0,00
8	10% dei giardini di ville e villini (sup. 1)	10%	0	0,00
	2% dei giardini di ville e villini (oltre sup. 1)	2%	0	0,00
9	25% soffitte, cantine e simili - non comunicanti	25%	12,2	3,05
	50% soffitte, cantine e simili - comunicanti	50%	71,6	35,80
Totale				163,18
Totale con arrotondamento				163,00
AUTORIMESSA		50%	32,72	16,36
POSTO AUTO		30%	15,84	4,75

Consistenza immobile arrotondata a

- **163 mq per abitazione + magazzino e pertinenze**
- **16,36 mq per box**
- **4,47 mq per posto auto**

Complessivi **184,47 mq**

10.4 VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Nella zona non si sono riscontrati immobili in vendita con caratteristiche simili per superficie, caratteristiche costruttive e stato manutentivo a quello oggetto della presente valutazione, pertanto si procede utilizzando i valori indicati dalle tabelle OMI e applicando i coefficienti riduttivi per piano e vetustà dell'edificio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: TROFARELLO

Fascia/zona: Centrale/TRA VIA TORINO, VIA TRIESTE E VIA DUCA DEGLI ABRUZZI
(STRADA DI PODIO)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1750	L	5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1200	L	4,8	7,3	L
Box	NORMALE	580	880	L	3,4	5,2	L

Il Lotto viene quindi stimato come segue:

SUPERFICIE	mq	184,47
Valore medio a nuovo €/mq		€ 1.750,00
Coefficienti correttivi		0,63
	piano terreno	0,9
	età/uso/manutenzione	0,7
Valutazione €/mq		€ 1.102,50
RIDUZIONE ASSENZA GARANZIA PER VIZI 10%		€ 20.330,00
VALORE DI MERCATO		€ 183.048,18
con arrotondamento:		
VALORE DI MERCATO		€ 183.000,00

Al valore di stima si dovrà sottrarre la spesa necessaria per l'ultimazione lavori, che la CTU stima in € 35.100 più Iva, pari a € **42.822**, come specificato nel computo metrico redatto:

PREZZARIO DELLA REGIONE PIEMONTE 2025 - ultimazione ABITAZIONE

N.	VOCE PREZZARIO	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	prezzo Un	quantità	SOMMANO	Note
		ALLESTIMENTO CANTIERE					
1	28.A20.A10.005	CARTELLONISTICA di segnalazione, conforme alla normativa vigente, per cantieri mobili,	cad	€ 8,15	2,00	16,30 €	
2	28.A20.H15.005	ESTINTORE CARRELLATO a polvere chimica omologato D.M. 7 gennaio 2005 e UNI EN 3-7	cad	€ 21,30	2,00	42,60 €	
						58,90 €	
		ULTIMAZIONE OPERE					
3	02.P60.O30.010	Sottofondo per pavimenti da incollare formato con calcestruzzo C16/20 (Rck 20) - S4 per uno spessore fino a 5 cm, con finitura del piano tirato a fratazzo fine	mq	€ 28,19	31,20	879,53 €	wc1 wc2 cucina disimpegno e rip.
4	02.P60.O50.010	Massetto di protezione al manto impermeabile costituito da una cappa di calcestruzzo confezionato in cantiere o preconfezionato, spessore fino a 5 cm, completo di rete elettrosaldata, maglia 10x10 cm SPESSORE 8	mq	€ 24,05	31,20	750,36 €	wc1 wc2 cucina disimpegno e rip.
5	01.P07.B45.010	fornitura pavimenti	mq	€ 39,88	31,20	1.244,26 €	wc1 wc2 cucina disimpegno e rip.
6	01.P16.B50.005	fornitura zoccolini	mq	€ 0,85	28,74	24,43 €	corridoio cucina rip.
7	01.P01.A20.005	posa zoccolini - operaio qualificato O1.A12.C90.005	h	€ 37,53	8,00	300,24 €	2 disimpegni rip. E parte di cucina priva di rivestimenti
8	01.P07.B45.010	fornitura rivestimenti	mq	€ 39,88	44,07	1.757,51 €	1 parete cucina wc1 wc2

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 28 di 33

9	01.P01.A20.005	posa rivestimenti	h	€ 37,53	24,00	900,72 €	3 giorni
10	01.P01.A20.005	posa pavimenti - operaio qualificato	h	€ 37,53	24,00	900,72 €	3 giorni
11	mercato	fornitura e posa scala in legno	corpo	€ 3.000,00	1,00	3.000,00 €	
12	01.P01.A10.005	chiusura tracce delle murature - operaio comune	h	€ 33,62	8,00	268,96 €	
13	01.A10.B20.005	Intonaco eseguito con malta di cemento, su rinzafo, in piano od in curva, anche con aggiunta di coloranti, compresa l'esecuzione dei raccordi delle zanche e la profilatura degli spigoli in cemento con l'esclusione del gesso	mq	€ 12,51	19,98	249,95 €	muretto bagno e muro ingresso
14	01.P22.T00.005	fornitura vaso igienico posa a pavimento	cad	€ 357,00	2,00	714,00 €	
15	01.P22.A70.035	fornitura piatto doccia cm 120x80x11 installazione sopra pavimento	cad	€ 387,87	2,00	775,74 €	
16	01.P22.T15.005	fornitura box doccia	cad	€ 651,91	2,00	1.303,82 €	
17	01.P22.A48.005	fornitura bidet	cad	€ 127,42	2,00	254,84 €	
18	01.P22.A10.025	fornitura lavabo	cad	€ 65,10	2,00	130,20 €	
19	01.P22.A12.005	fornitura Colonna per lavabo in vitreous-china	cad	€ 75,86	2,00	151,72 €	
20	01.P22.C19.005	Miscelatore monocomando cromato per lavabo/bidet con scarico automatico con leva clinica	cad	€ 40,78	6,00	244,68 €	

21	01.A19.G10.165	P.O. vaso all'inglese o a sella di qualunque tipo, con scarico a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico	cad	€ 74,17	2,00	148,34 €	
22	01.A19.G10.110	P.O.Piatto doccia completo di accessori, compreso gruppo miscelatore meccanico, rubinetti, braccio fisso e soffione, piletta di scarico e sifone di scarico	cad	€ 117,13	2,00	234,26 €	
23	01.A19.G10.070	P.O.Bidet senza doccetta completo di accessori, compresa la posa di gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico e tasselli di fissaggio	cad	€ 68,53	2,00	137,06 €	
24	01.A19.G10.045	P.O. Lavabo completo di accessori, compresa la posa del gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico, curva tecnica di raccordo al muro e mensole	cad	€ 70,53	2,00	141,06 €	
25	01.P01.A20.005	posa box doccia	h	€ 37,53	12,00	450,36 €	
26	02.P55.N14.005	Rinzafo fratazzato su pareti e soffitti piani. Per interni	mq	€ 33,78	19,98	674,92 €	
26	mercato	fornitura e posa di porte interne tamburate	cad	€ 400,00	7,00	2.800,00 €	
28	mercato	fornitura e posa di porta scorrevole	cad	€ 400,00	1,00	400,00 €	ingresso
29	02.P80.S30.010	Carteggiatura di superfici per preparare i fondi alle successive lavorazioni	mq	€ 7,88	335,32	2.642,33 €	
30	01.A20.E60.005	Applicazione fissativo su soffitti e pareti interne	mq	€ 1,96	335,32	657,23 €	
31	01.A20.E30.010	Tinta all'acqua (idropittura) a base di resine sintetiche, con un tenore di resine non inferiore al 30%, lavabile, ad una o piu' tinte su fondi gia' preparati	mq	€ 10,57	335,32	3.544,34 €	

32	01.P01.A20.005	ultimazione impianto elettrico	h	€ 37,53	32,00	1.200,96 €	4 giorni
33	mercato	rilascio di conformità impianti DICO	cad	€ 1.500,00	1,00	1.500,00 €	
34	mercato	materiale elettrico (mascherine, frutti..)	a corpo	€ 400,00	1,00	400,00 €	
35	01.P01.A20.005	ultimazione impianto idraulico	h	€ 37,53	24,00	900,72 €	3 giorni
36	mercato	fornitura e posa di caldaia	cad	€ 3.000,00	1,00	3.000,00 €	
37	mercato	fornitura e posa di termoarredo	cad	€ 200,00	2,00	400,00 €	2 wc
38	mercato	fornitura e posa di radiatori	cad	€ 60,00	3,00	180,00 €	soggiorno cucina e camera
39	02.P02.A72.010	Sgombero materiale di risulta dal piano di lavoro al piano cortile per distanze in orizzontale non superiori a 20 m, per discese non superiori a 20 m e sollevamento non superiore a 3 m	mc	€ 135,04	2,00	270,08 €	balcone
40	03.A03.B01.020	fornitura e posa controsoffitto	h	€ 32,00	40,00	1.280,00 €	2 operai corridoio soffitto wc e varie
41	mercato	pulizia cantiere	h	€ 12,00	24,00	288,00 €	3 persone
					TOT	35.101,34 €	

Si dovranno altresì sottrarre le spese indicate precedentemente per le pratiche edilizie e catastali in sanatoria valutate in € 5.000 + € 1.800 = **€ 6.800** (oneri di legge esclusi)

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 183.000,00

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI
Pagina 31 di 33



Oneri per ultimazione lavori abitazione



€. 42.800,00

Oneri per spese tecniche

€. 6.800,00

Spese condominiali insolute (ultimi due anni)

€ 2.872,39

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.330,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

indefinito

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



Valore di mercato del LOTTO



€. 133.400,00





11.

QUESITO p.to 10) LEGGE DI BILANCIO



L'immobile non rientra nelle fattispecie della legge 178/2020 art.1 commi 376, 377 e 378.

Torino, 07.07.26

IL PERITO
arch. Patrizia Rosati



ALLEGATI:

1. Perizia privacy
2. Documentazione fotografica
3. Disegni rilievi
4. Visure catastali
5. N. 4 Planimetrie catastali
6. Atto compravendita Abitazione, box, cantina e posto auto
7. Atto compravendita magazzino
8. Verifica elenco note ipocatastali
9. Note di trascrizione scaricate
10. Stralci autorizzazioni edilizie
11. Prospetti dell'Amministratore di Condominio
12. Regolamento di Condominio

