

CONSULENZA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO - sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig.ra GIUDICE dott.ssa Silvia SEMINI - RGE N. 587/2025



CREDITORE PROCEDENTE:

IISS



DEBITORE ESECUTATO:

sig. **JJMM**, deceduto e quindi in persona dalla Curatrice dell'eredità giacente avv. **DDRR**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento e cantina siti a TORINO, Corso BRESCIA n.22.

della superficie commerciale di mq **83,00**

per la quota di:

1/1 al sig. JJMM (deceduto e quindi in persona dalla Curatrice dell'eredità giacente)

Identificazione catastale:

catasto fabbricati: foglio 1214, particella 176, sub. 78 (già 171/444/78),

categoria A/5, classe 5,

consistenza 4,0 vani,

rendita catastale euro 557,77,

indirizzo: Corso BRESCIA n.22, TORINO,

piano: S1-1,

intestato a: 1/1 al sig. JJMM (deceduto e quindi in persona dalla Curatrice dell'eredità giacente)

Coerenze:

Per l'appartamento (da Nord in senso orario):

- ballatoio comune verso cortile ed altra proprietà;
- vuoto su proprietà fabbricato Corso Brescia n.28;
- altra proprietà fabbricato via Aosta n.12/G;
- altra proprietà;

Per la cantina (da Nord in senso orario):

- altra cantina,
- corridoio comune cantine,
- altra proprietà - altro fabbricato,
- sottosuolo via Aosta.

La planimetria catastale è idonea ad individuare i confini dei cespiti con la sola precisazione che nella planimetria catastale dell'appartamento l'indicazione "Corso Brescia" è errata in quanto esso Corso è posto a Nord (lato portone stabile su strada), e non ad Est.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

In uno stabile non dotato di ascensore, nell'interno del cortile, al piano 1° con accesso da ballatoio, troviamo l'appartamento composto da: un soggiorno/cucina, due camere, un disimpegno, due bagni privi di finestra, oltre cantina posta al piano interrato. L'unità affaccia su cortile interno a Nord con due porte-finestre, e con una finestra su zona laterale ad Est. Gode di media luminosità.

L'altezza interna dell'abitazione è di circa metri 2,70-3,00.

Il corpo di fabbrica nel quale è situata l'abitazione in analisi si sviluppa in parte su 2 piani fuori terra, in restante parte a 4 piani fuori terra.

Fig. – stabile – facciata su strada con portone di ingresso



Fig. – cortile interno con indicazione appartamento



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo dello scrivente (26/01/2026) l'immobile risultava occupato da terzi senza titolo. In particolare l'unità risultava divisa in due unità distinte occupate rispettivamente:

- quella con accesso dalla porta di sinistra (guardando dal cortile) dalla sig.ra GGHH;
- quella con accesso dalla porta di destra (guardando dal cortile) dalla sig. TTAA.

L'esecutato risulta deceduto (si allega certificato di estratto di morte).

Si precisa che presso la 9° sezione del Tribunale di Torino è in corso la procedura 9586/2025 relativa all'eredità giacente.

In capo all'esecutato comunque non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in qualità di dante causa (si allega risposta Anagrafe Tributaria).

Nell'immobile sono presenti arredi ed oggetti vari.

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, derivante da: mutuo stipulato il 30/01/2007 (Notaio Rosario ANZALONE – TORINO), iscritta il 06/02/2007 a TORINO 1 ai nn. Generale/particolare: 1425/6352, a favore di UUBB, contro il sig. JJMM per la propria quota di 1/1 di proprietà;

Importo capitale: 80.625,00.

Importo ipoteca: 161.250,00.

La formalità è riferita solamente ad intero immobile e pertanto verrà cancellata totalmente all'eventuale aggiudicazione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento,

trascritto il 16/09/2025 a TORINO 1 ai nn. 29805/39649,

a favore di IISS,

contro il sig. JJMM per la propria quota di 1/1 di proprietà;

derivante da atto giudiziario rep. 16245 del 22/07/2025.

La formalità è riferita solamente ad intero immobile e pertanto verrà cancellata totalmente all'eventuale aggiudicazione.

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI ETC

N.B: La cancellazione di tali formalità, nei termini descritti, a cura della procedura, prevede oneri a carico dell'aggiudicatario, quantificabili in circa euro 500,00.

4.2.3. Altre formalità: *Nessuna.*

Si allegano ispezioni ipotecarie e si richiamano la certificazione notarile e la nota di trascrizione del pignoramento versate in atti dal creditore precedente.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

CONDOMINIO:

Nell'ultimo atto di provenienza (Notaio Rosario ANZALONE – 30/01/2007), a pag. 2, è richiamato **Regolamento di Condominio** depositato con atto a rogito del Notaio GIANELLI in data 27/11/1987, rep. 3286.

SPESE CONDOMINIALI:

FONTE: amministrazione stabile / consuntivo generali 2023 e preventivo generali 2024;

- **numero condomini totale**: complessivi 59 condomini.

- **mm generali** per appartamento e cantina in analisi:

Generali mm 21/1000, Scala mm 19/1000.

- spese condominiali **generali** annuali (indicative): circa euro 650/anno + quota acqua potabile al consumo;

- spese condominiali **generali** scadute ed insolte alla data del preventivo richiamato:

per l'unità qui sottoposta ad esecuzione: circa €. 3.300,00 (stimate per estrapolazione),

per intero condominio: si segnalano tre morosità di rilievo (superiori ad euro 1.000), base preventivo 2024.

Riscaldamento: di tipo **autonomo**.

Acqua potabile ripartita secondo un criterio misto: al consumo per le unità dotate di contatore, "a numero di persone" per le restanti unità.

Nota: nell'androne del condominio era esposta una comunicazione Smat, con data 03/12/2025, relativa ad una morosità condominiale di circa euro 10.000,00. Essa trova riscontro dalla lettura dei rendiconti condominiali nei quali è imputata ai soli condomini non dotati di contabilizzazione.

L'aggiudicatario sarà responsabile, in solido con l'esecutato, delle spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione in corso (non necessariamente solare) ed a quella precedente rispetto alla data di trasferimento dell'immobile in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. PROPRIETARIO ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

sig. JJMM per la quota di 1/1 di proprietà, deceduto e quindi in persona dalla curatrice dell'eredità giacente.

in forza di atto di **compravendita** stipulato il 30/01/2007 a firma di Notaio Rosario ANZALONE di Torino, repertorio 225083/18578 trascritto il 06/02/2007 a TORINO 1 ai nn. 3769/6351.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig.ra DDPP per la quota di 1/1 di proprietà, in regime di separazione dei beni;

A favore di tale signora, l'immobile pervenne

- in forza di atto di **compravendita** stipulato il 20/02/1997 a firma di Notaio Maria Turbil Marradi, rep. 92199/3994; trascritto il 25/02/1997 (ante ventennio) a TORINO 1 ai nn. 3394/4882, contro il sig. EEFF per la quota di 1/1 di proprietà.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO FRA VIVI, ANTERIORE AL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

l'ultimo atto di compravendita richiamato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PER L'APPARTAMENTO:

risultano presentate le seguenti pratiche edili presso l'ufficio tecnico del Comune di Torino:

- in data 25/03/1997 la pratica protocollo n. 1997 1 4021, con descrizione "ART. 13 LEGGE 47/85" "CONSERVAZIONE MODIFICHE INTERNE". Dall'analisi della pratica si tratta sostanzialmente della realizzazione di servizi igienici;
intestataria domanda: sig.ra DDPP.
con relativa autorizzazione n. 807 rilasciata in data 12/12/1997.
- in data 16/04/1997 la pratica protocollo n. 1997 4 5294 per "ART. 13 (97/1/4021)", quindi con riferimento alla pratica precedente.
Essa risulta presso l'ufficio Vigilanza edilizia e, a richiesta dello scrivente, viene dichiarata irreperibile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

ABITAZIONE: al confronto fra quanto risultante all'archivio Edilizio del Comune di competenza (autorizzazione edilizia n. 807 del 12/12/1997) e quanto valutato al sopralluogo dello scrivente, nella distribuzione spazi dell'abitazione si osserva che:

- 1) in entrambi i bagni mancano gli antibagni e le ventilazioni;
- 2) risulta "chiusa" la porta di collegamento fra le due camere con affaccio su interno cortile.

Le difformità, previo confronto con l'ufficio tecnico del comune, sono regolarizzabili mediante esecuzione delle opere di ripristino dei luoghi come previsto allo stato originario, inteso come quello autorizzato al n.807 del 12/12/1997.

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

Costi di regolarizzazione: **circa €5.500,00** (cinquemilacinquecento/00)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

la PLANIMETRIA presenta le difformità edilizie già rilevate, oltre ad un errore nell'indicazione dell'affaccio ad Est ove è riportato erroneamente "Corso Brescia" il quale è invece situato a Nord.

Le difformità sono regolarizzabili, dopo aver regolarizzato la parte edilizia comunale, mediante aggiornamento catastale (procedura c.d. "DOCFA").

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

Costi di regolarizzazione: **circa €500,00** (cinquecento/00). Si precisa che, per procedura, a valle dell'aggiornamento catastale il subalterno attuale potrebbe essere soppresso e venire costituiti due nuovi subalterni, uno solo per l'abitazione ed uno solo per la cantina.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

VISURA CATASTALE: conforme.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel comune di Torino, nel quartiere denominato “Semicentrale-Aurora”.
Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
La distanza dal centro di Torino (piazza Castello) è di circa km 1,4.
La sede della Lavazza è a soli 300 metri.

COLLEGAMENTI

- 200 metri circa da fermata tram linea “4” su Corso Giulio Cesare;
- 3,0 km circa da stazione ferroviaria “Torino Porta Susa” ove disponibili le linee ferroviarie “sfm” ad es. la “4”, direttrice Ciriè – Aeroporto - Torino – Alba e la linea “sfm 7”, direttrice Ciriè – Aeroporto - Torino – Fossano, oltre alla metropolitana “linea 1”.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ricerca presso anagrafe dedicata l’immobile NON risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

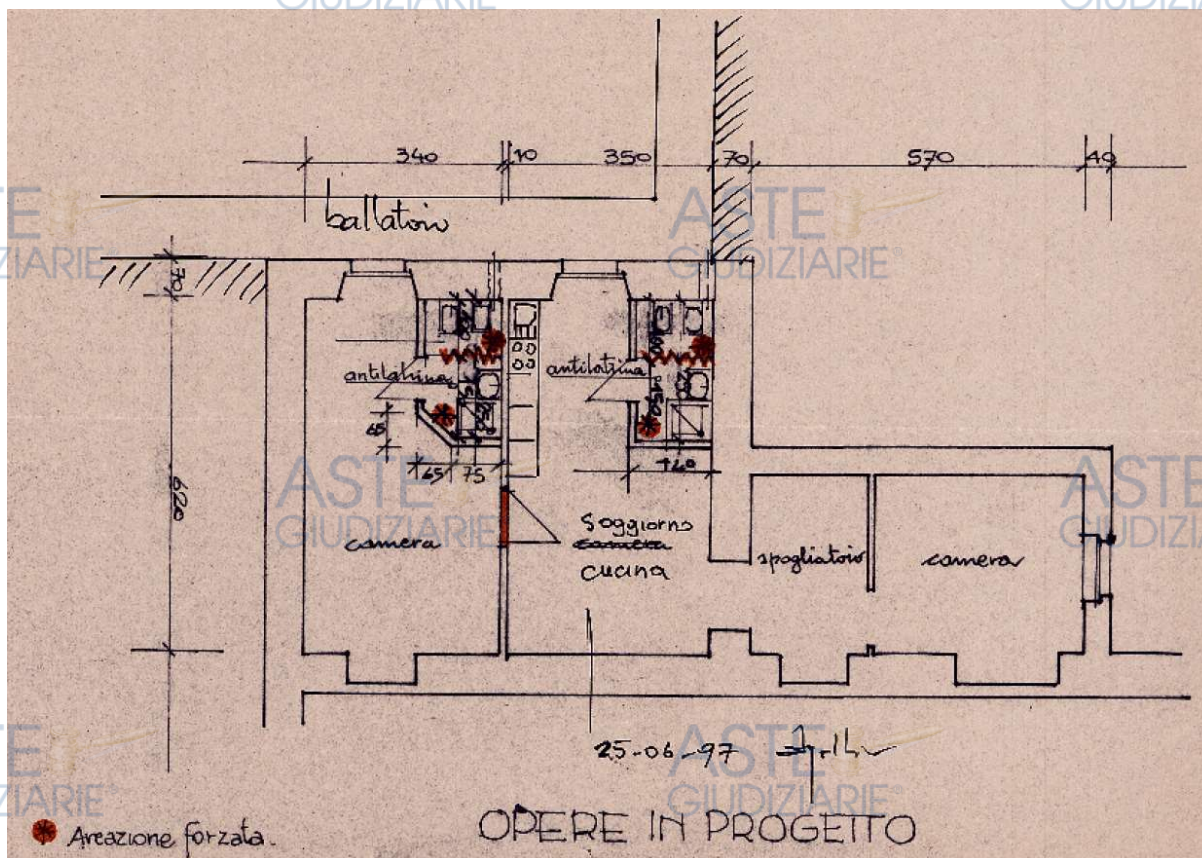
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

Consistenza commerciale complessiva: **83,00 m²**

Fig. – Planimetria (fonte: stralcio planimetria di progetto pratica edile n. 1997-I-4021)



Nota: si ribadisce che la porta di collegamento fra la “camera” ed il “soggiorno cucina” risultava chiusa al sopralluogo dello scrivente.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)
Data contratto/ultima rilevazione: 06/02/2026
Fonte di informazione: borsino OMI, zona C19 "Semicentrale / Aurora", 1° semestre 2025;
Tipologia: Residenziale/abitazioni di tipo "economico", stato conservazione "normale";
Superfici principali e secondarie: mq 100;
Superfici accessorie: mq 0;
Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 800,00 €/mq (minimo 800 €/mq / MAX 1.200 €/mq)
Sconto trattativa: 0 %

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/02/2026
Fonte di informazione: agenzia immobiliare PPHH
Descrizione: monolocale con bagno, ristrutturato. Concesso in locazione,
Indirizzo: Corso Brescia n.22, piano 1° con accesso da ballatoio (medesimo stabile ove ricade il bene sottoposto ad esecuzione)
Superfici principali e secondarie: mq 28
Superfici accessorie: mq 0
Prezzo richiesto: 32.000,00 pari a 1.143,00 €/mq
Sconto trattativa: 30 %
Prezzo: 22.400,00 pari a 800,00 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/02/2026
Fonte di informazione: agenzia immobiliare TTCC
Descrizione: 2 camere, cucina, bagno,
Indirizzo: Corso Brescia n.6, piano 3°, con ascensore, con accesso da ballatoio
Superfici principali e secondarie: mq 65
Superfici accessorie: mq 0
Prezzo richiesto: 99.000,00, pari a 1.523,00 €/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 79.200,00 pari a 1.218,00 €/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/10/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare TTCC
Descrizione: 3 camere, cucina, bagno, ristrutturato;
Indirizzo: Corso Giulio Cesare n.28, piano 1° (con ascensore)
Superfici principali e secondarie: mq 108
Superfici accessorie: mq 0
Prezzo richiesto: 139.000,00, pari a 1.287,00 €/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 111.240,00 pari a 1.030,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione, oltre ai borsini, è stata analizzata l'offerta di mercato relativa ad unità confrontabili per tipologia e situate strettamente nella medesima zona. Sono quindi state scartate dall'analisi le unità non comparabili con quanto oggetto di stima e considerate le specificità dell'immobile in trattazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

mq 83 x €/mq 800 = € 66.400,00

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: € 0,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 6.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 60.400,00

Riduzione del valore del 15% 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: € 9.060,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile,

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 51.340,00

oltre spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: circa € 500,00

Allegati:

1. certificato residenza esecutato
 2. copia ultimo titolo di acquisto del debitore;
 3. CATASTO: planimetria;
 4. CATASTO: visura storica;
 5. ispezioni ipotecarie;
 6. Agenzia Entrate – no concessione in godimento;
 7. Copia perizia privacy;
- fotografie in formato “.jpeg”.

Torino, 10/02/2026

Il tecnico incaricato

ing. **FFDD**