

Espropriazioni immobiliari N. 64/2025
promossa da: ***DATO OSCURATO***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

Dott. Andrea ALUFFI VALLETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

[ASTALEGALE.NET](#)

TECNICO INCARICATO:

DATO OSCURATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO (TO) Via Vistrorio 88, della superficie commerciale di **81 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***):

appartamento al piano terreno, composto da due camere, cucina e servizi, alle coerenze: via Vistrorio, altra proprietà, alloggio di proprietà [REDACTED] o aventi causa, cortile, vano scala, e androncino di ingresso pedonale di via Vistrorio 88;

soffitta al piano sottotetto, distinta con il numero 19, alle coerenze: via Vistrorio, altra soffitta, corridoio di accesso, vano ascensore ed altra soffitta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno. Identificazione catastale: foglio 1082 particella 88 sub. 121 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA VISTRORIO n. 88 piano: T-5, intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1. Immobile predecessore: Comune di Torino, foglio 20 particella 301 subalterno 2

La visura catastale è prodotta come Allegato 3 alla presente relazione

La planimetria catastale è prodotta come Allegato 4 alla presente relazione

L'intero edificio sviluppa 8 piani più sottotetto, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato e 1 sottotetto. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova – immobile NON LOCATO :	€ 57.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova – immobile LOCATO :	€ 42.080,00
Data della valutazione:	04/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (09/05/2025) l'immobile è risultato nel possesso del sig. ***DATO OSCURATO***, nato a Venaria Reale (TO) il 25/11/1988, che ha dichiarato di occupare l'immobile con contratto di locazione registrato a U.T. Torino 4 il 03/03/2021 n. 818 serie 3T, durata 4 anni dal 21/03/2021 al 28/02/2025 rinnovato tacitamente per altri 4 anni, canone di locazione annuo € 4.800,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00.

Il contratto di locazione con ricevuta di registrazione è prodotto come Allegato 6

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è dedotto dalla documentazione ipocatastale agli atti e dall'aggiornamento eseguito dalla CTU in data 17/04/2025. L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 5 alla presente relazione

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 26/02/2007 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 39457/13254 di repertorio, iscritta il 06/03/2007 a Torino 1 ai nn. 11441/2747, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 194.000,00

Importo capitale € 97.000,00

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/1 (identificato con dati catastali dell'immobile predecessore foglio 20 particella 301 subalterno 121) per cui la formalità è da cancellare completamente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 10/02/2025 a firma di Tribunale di Verbania - UNEP al n. 100 di repertorio, trascritto il 17/02/2025 a Torino 1 ai nn. 6148/4651, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/1 per cui la formalità è da cancellare completamente.

L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 5 alla presente relazione.

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

I costi di cancellazione indicativi (valutati al momento di redazione della perizia), al netto delle spese professionali, per le trascrizioni sono pari a: Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni: imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore fra il valore complessivo dell'ipoteca e quello del prezzo di aggiudicazione con importo minimo € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

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: € 1.349,41

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.202,85

Millesimi condominiali: 24

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

(Vedi ulteriori avvertenze)

La dichiarazione dell'Amministratore pro-tempore è prodotta come Allegato 8 alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. (cfr allegato 8) non appaiono particolari vincoli a meno di quanto di seguito indicato:

“Sono esclusi dalle parti comuni condominiali:

a) i terrazzi a livello di appartamenti, cui sono annessi in proprietà (omissis)

Ai condomini dei lotti A-B-C-D-F è consentito accedere a detto cortile, unicamente per permettere il servizio di raccolta della spazzatura, il servizio pompieri, il rifacimento dei materassi ed il recupero di oggetti caduti accidentalmente.

E' costituita una servitù reciproca attiva e passiva di passaggio sul lotto B, a favore dei lotti A e C per accedere dal fabbricato al cortile, unicamente per i servizi esposti al superiore comma a. (omissis)

I singoli condomini possono usare delle cose comuni purché non ledano le esigenze e le finalità del condominio e non impediscano il concorrente esercizio del medesimo diritto da parte degli altri condomini

Il singolo condomino non può, pur rinunciando al diritto delle cose anzidette, sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione (omissis)

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni le cui omissioni possono danneggiare le proprietà degli altri condomini o compromettere la stabilità ed il decoro dell'intero stabile o dei singoli lotti. (Omissis)

Ogni proprietario deve acconsentire che si proceda nei locali di sua proprietà ad ispezioni ed esecuzione dei lavori di manutenzione degli impianti e delle parti comuni, egli stesso provvederà poi direttamente alla manutenzione di quanto di sua proprietà, specie se la trascuratezza al riguardo fosse pregiudizievole alla stabilità uniformità, funzionamento e decoro del condominio. (omissis)

Per tutti i locali è vietata la destinazione a gabinetti di cura o ambulatori per malattie infettive e contagiose, depositi infiammabili, industrie rumorose o causanti rumori molesti, è vietato comunque farne uso contrario alla decenza o che possa turbare la tranquillità dei condomini (il meno possibile) (omissis)

E' fatto divieto di vendere cantine o soffitte a terzi che non siano comproprietari dello stabile.

E' consentito la tenuta di animali domestici purché siano osservate tutte le cautele per evitare molestie ai condomini (omissis)

E' vietato occupare anche solo temporaneamente i locali ed i siti di proprietà comuni, tranne il caso di traslochi di durata non superiore ad un giorno.

Nel cortile che no potrà essere ingombrato con depositi e banchi da lavoro, no potranno essere lavati panni, macchine o altro.

E' vietato depositare nel cortile biciclette, motoscooter e simili (omissis)

E' vietato eseguire costruzioni o chiusure a veranda e simili anche provvisorie sui balconi e finestre e sui siti di uso comune. (omissis)”

Il Regolamento di Condominio è prodotto come Allegato 7 alla presente relazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO (DEBITORE ESECUTATO) per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 26/02/2007 rep. 39456 racc. 13253 trascritto il 06/03/2007 a Torino 1 ai nn. 11440/6670 da potere di ***DATO OSCURATO***.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO in forza di atto di acquisto rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** del 12/12/1988 rep 148515 trascritto a Torino 1 il 27/12/1988 ai nn. 41491/25259, da potere di ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2; in forza di successione in morte di ***DATO OSCURATO*** (data di morte 13/04/1996) trascritta a Torino 1 il 26/03/2007 ai nn. 15200/8695 e accettazione tacita di eredità trascritta a Torino 1 il 21/03/2023 ai nn. 11643/8881 per la quota di 1/6;

DATO OSCURATO in forza di atto di acquisto rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** del 12/12/1988 rep 148515 trascritto a Torino 1 il 27/12/1988 ai nn. 41491/25259, da potere di ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2;

DATO OSCURATO in forza di successione in morte di ***DATO OSCURATO*** (data di morte 13/04/1996) trascritta a Torino 1 il 26/03/2007 ai nn. 15200/8695 e accettazione tacita di eredità trascritta a Torino 1 il 21/03/2023 ai nn. 11643/8881 per la quota di 2/18;

DATO OSCURATO in forza di successione in morte di ***DATO OSCURATO*** (data di morte 13/04/1996) trascritta a Torino 1 il 26/03/2007 ai nn. 15200/8695 e accettazione tacita di eredità trascritta a Torino 1 il 21/03/2023 ai nn. 11643/8881 per la quota di 2/18;

DATO OSCURATO in forza di successione in morte di ***DATO OSCURATO*** (data di morte 13/04/1996) trascritta a Torino 1 il 26/03/2007 ai nn. 15200/8695 e accettazione tacita di eredità trascritta a Torino 1 il 21/03/2023 ai nn. 11643/8881 per la quota di 2/18;

Il suddetto atto di acquisto rogito notaio ***DATO OSCURATO*** del 12/12/1988 è il primo atto fra vivi anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di Torino è emerso un certificato di AGIBILITA' per l'intero stabile rilasciato in data 20/06/1974 (cfr Allegato 9).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 1281 del 04/04/1963 prot. 1962-1-10962 intestata a ***DATO OSCURATO*** per costruzione casa a 5 p.f.t.;

Licenza edilizia n. 1923 del 21/07/1964 prot. 1963-1-10388 intestata a ***DATO OSCURATO*** per sopraelevazione;

Variante in corso d'opera prot. 1966-1-11285 presa d'atto del 12/02/1968, intestato a ***DATO OSCURATO***;

Variante in corso d'opera n. 285 del 4/5/1989 prot 1988-1-2720 intestata a ***DATO OSCURATO***

Comunicazione n. 2002-6-05122-FU ai sensi LR 19 del 8/7/199 per cambio di destinazione d'uso intestata a ***DATO OSCURATO***

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – ZONA /AREA NORMATIVA: Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00)

Misto M1

Tipi di intervento consentiti:

- 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

Area M1 – Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.

La destinazione è residenziale

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1).

A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA: Parte piana Classe di stabilità IIIb2b (P)

7.2. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La sottoscritta CTU ha effettuato la ricerca dell'attestato di prestazione energetica presso il sito SIPEE della Regione Piemonte, relativamente al bene pignorato. La ricerca ha dato esito negativo, pertanto l'immobile oggetto di pignoramento NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1 - non è presente la scala interna indicata in progetto e il pavimento allo stato attuale risulta tutto su un unico livello, con conseguente difformità anche nell'altezza dei locali;
- 2 – la distribuzione interna dell'appartamento risulta difforme da quanto indicato nel progetto autorizzato, in quanto:
 - sono presenti due locali adibiti a camera da letto, uno dei quali privo di finestra;
 - non è presente l'antibagno previsto in progetto;
 - non è presente il ripostiglio previsto in progetto;
- 3 – sul balcone verso cortile è presente una veranda non autorizzata;

4 – sono presenti le seguenti violazioni alla normativa igienico-edilizia:

- il bagno privo di disimpegno apre direttamente sul soggiorno;
- non sono rispettati i requisiti aeroilluminanti in quanto il soggiorno e la camera 1 sono privi di finestra

La difformità di cui al punto 1 comporta una verifica strutturale relativa all'eliminazione della scala prevista in progetto e alla conseguente formazione di solaio complanare, pertanto non si può stabilire la possibilità di sanatoria con le normali procedure previste dal D.M 380/01 e s.m.i.;

Le difformità di cui al punto 2 costituiscono violazione alle norme di igiene edilizia (elencate al punto 4) e non possono essere sanate;

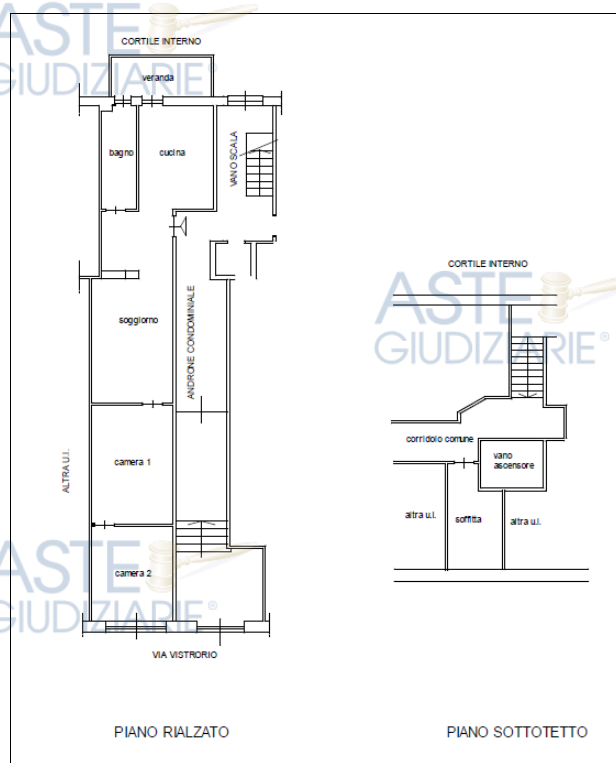
La difformità di cui al punto 3 potrebbe essere sanata con procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio, sia rispettata la doppia conformità edilizia e urbanistica e sia verificata la rispondenza della veranda al progetto unitario presentato; è previsto inoltre l'assenso dell'assemblea di condominio. È prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri.

NOTA DELLA CTU: L'immobile era stato autorizzato come locale commerciale, successivamente oggetto di cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, comunicata con pratica n. 2002-06-05122-FU, priva di elaborati grafici. Tale pratica non è inclusa nel registro delle pratiche edilizie in quanto trattasi di semplice comunicazione non soggetta a verifica da parte dell'Ente.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili.

In presenza di irregolarità non sanabili, il valore dell'immobile è soggetto a un deurtamento pari al 20%, come specificato nel calcolo di cui al capitolo 9.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: La planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi, in quanto non risulta presente sui luoghi la scala interna e risulta presente una camera non indicata in

planimetria; non è presente sui luoghi l'antibagno indicato in planimetria; non è indicato in planimetria il balcone verso cortile, (presente invece sia sui luoghi che nello stato autorizzato) e nemmeno la relativa veranda; si segnala inoltre che, nella visura catastale, la soffitta risulta erroneamente indicata al piano quinto, mentre la sua effettiva ubicazione è al piano sottotetto, corrispondente all'ottavo piano fuori terra.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN TORINO VIA VISTRORIO 88

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Torino via Vistrorio 88, della superficie commerciale approssimativamente pari a 81 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Unità immobiliare facente parte della casa di civile abitazione sito in Torino, via Vistrorio civico n. 88, e precisamente: al piano terreno (primo fuori terra): alloggio composto di: due camera, cucina e servizi, fra le coerenze: via Vistrorio, altra proprietà, alloggio di proprietà [REDACTED] o aventi causa, cortile, vano scala e androncino di ingresso pedonale di via Vistrorio 88; al piano sottotetto: una soffitta distinta con il numero 19 (diciannove) tra le coerenze: via Vistrorio, altra soffitta, corridoio di accesso, vano ascensore e altra soffitta

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno (rialzato), primo fuori terra, ha un'altezza interna massima di 3,00 m.

Identificazione catastale:

foglio 1082 particella 88 sub. 121 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA VISTRORIO n. 88 piano: T-5, intestato a ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 – Si fa presente che la soffitta indicata al piano 5 si trova invece al piano sottotetto (ottavo fuori terra)

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano sottotetto (8° f.t.) e 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

Le fotografie citate di seguito, sono riferite all'Allegato 12 (documentazione fotografica).



vista satellitare



edificio condominiale



vista di via Vistrorio



vista di via Vistrorio



ingresso condominiale e
serranda dell'immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona urbana periferica, provvista di collegamenti stradali verso tutte le direzioni (cfr foto 1, 3, 4,) è servita da mezzi pubblici di superficie.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante medio
tangenziale distante breve

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

buono
buono

nella media
nella media
molto scarso
molto scarso
nella media
buono
buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla planimetria dell'immobile (cfr allegato 11) ed alla relazione fotografica con immagini in formato jpg (cfr Allegato 12). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 09 maggio 2025 fra le ore 9,30 e le ore 10,30.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Torino (TO) in via Vistrorio 88 (cfr fotografia 1, 2, 3). L'edificio condominiale si sviluppa a 7 piani fuori terra più piano interrato e sottotetto, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale (cfr foto 2, 3, 5). L'accesso allo stabile avviene da via Vistrorio 88 tramite portone pedonale in metallo e vetro, presso il quale è posizionata la pulsantiera dell'impianto citofonico con i campanelli (cfr foto 2, 5). Dall'androne condominiale si accede al piano rialzato (cfr foto 8,9); dal piano rialzato si accede al vano scala verso i piani superiori (cfr foto 33). E' presente l'ascensore. L'androne e il vano scale hanno gradini in pietra con ringhiera in ferro, pareti intonacate e tinteggiate, rivestite in legno nell'androne (cfr foto 8, 9, 33). Lo stato di conservazione dello stabile condominiale nel complesso è buono.

ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano rialzato (primo fuori terra), con accesso dall'androne condominiale; all'unità immobiliare si accede tramite portoncino in legno (cfr foto 10, 11)

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

- ingresso su soggiorno privo di finestra (cfr foto 12, 13, 14, 25);
- cucina con portafinestra verso balcone con veranda (cfr foto 15, 16, 17)
- balcone chiuso con veranda a struttura metallica e vetro (cfr foto 19, 20, 21), con attacchi per lavatrice (cfr foto 19)
- camera 1 priva di finestra (cfr foto 26, 29)
- camera 2 con finestra verso serranda non apribile dall'interno (cfr foto 27, 28)
- bagno con i seguenti apparecchi sanitari: lavabo, bidet, wc, doccia, (cfr foto 13, 14);

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nel locale bagno e nella zona cottura, in cui sono parzialmente piastrellate (cfr foto 16, 31) .

I pavimenti sono in piastrelle e marmo, ad esclusione della camera 1 che ha pavimento in parquet.

Le porte interne sono in legno.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori (cfr foto 17, 32)

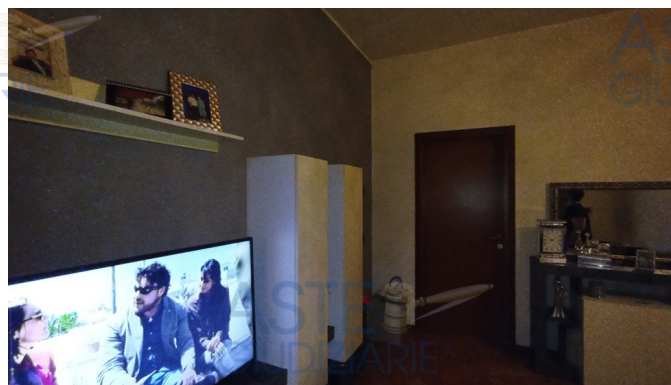
Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è buona.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti. Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state fornite.

Si segnala che il soggiorno è privo di finestre, la camera 1 è priva di finestre, la camera 2 è dotata di finestra che tuttavia è chiusa da una serranda non apribile dall'interno e in cattivo stato di manutenzione, della quale non si è potuto verificare il funzionamento (cfr foto 6).



soggiorno



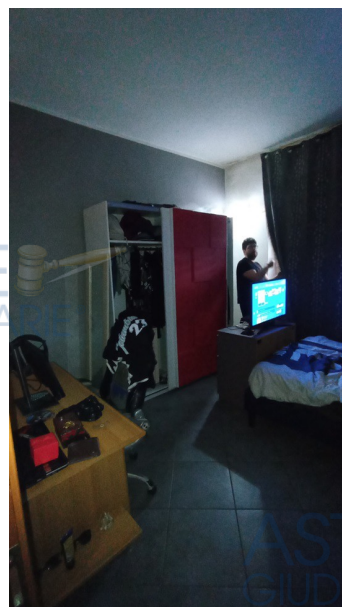
soggiorno



cucina



camera 1



camera 2

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 e cantina	81	x	100 %	=	81
Totale:	81				81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio (confronto di mercato Market Approach).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso (alloggio e cantina) è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 70 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 81 m²

Valore da quotazioni immobiliari

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalla seguente fonte:

- Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari - Comune di TORINO; fascia/zona: periferica/REBAUDENGO-REGIO PARCO; codice zona: D21 microzona: - ; tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: residenziale; Valore 2° semestre 2024 per abitazioni di tipo economico stato conservativo normale; si è ritenuto opportuno utilizzare il valore medio fra il valore massimo ed il valore minimo pari a €/m² 800,00 (cfr Allegato 13);

I coefficienti correttivi parziali di stima utilizzati per adeguare i valori di mercato all'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- finiture civili = 1,00
- manutenzione normale = 1,00
- Servizi igienici singolo per 2 camere = 0,95

- riscaldamento autonomo = 1,05
- infissi esterni: persiane o scuri = 1,03
- serramenti con vetro doppio = 1,00
- spazi comuni cortile = 1,02
- esposizione doppia/ordinaria = 1,00
- luminosità scarsa = 0,9

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 0,94318

Il coefficiente globale viene applicato al valore medio determinato al paragrafo precedente, pari a €/m² 800,00, ottenendo un valore ragguagliato pari a €/m² 754,54

Valori confrontabili

Si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Di seguito la tabella relativa agli immobili confrontabili:

Confrontabile 1. Posizione: Via Giovanni Cena 35, in prossimità dell'immobile oggetto di perizia - Piano: 1 - Ascensore: sì - bagni: 1 - stato manutentivo: buono-abitabile - superficie: 52 m² - richiesta: € 49.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1 - coefficiente di posizione: 1 - valore ragguagliato € 980,77. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 14 alla presente relazione;

Confrontabile 2. Posizione: Via Giovanni Cena 35, in prossimità dell'immobile oggetto di perizia - Piano: 4 - Ascensore: sì - bagni: 1 - stato manutentivo: ottimo/ristrutturato- superficie: 58 m² - richiesta: € 82.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1 - coefficiente di posizione: 0,8 - valore ragguagliato € 1.131,03 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 15 alla presente relazione;

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad €/m² 1.055,90. Al valore così ottenuto si detrae il 2% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m² 1.034,78

Il valore medio fra i due precedentemente calcolati è pari a € $(754,54+1.034,78)/2 = € 894,66$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81 x 894,66 = 72.467,46

Si utilizza il valore € 72.400,00

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE LOCATO

L'immobile oggetto di perizia si presenta occupato in forza di contratto di locazione a far data dal 03/03/2021, rinnovato tacitamente per altri quattro anni. Il tacito rinnovo decorre pertanto dal giorno 01/03/2025 con scadenza il giorno 01/03/2029 (1461 giorni) (cfr Allegato 6).

Per la valutazione dell'immobile occupato si farà riferimento alla data prevista per l'udienza relativa al presente procedimento esecutivo, ovverosia il giorno 08/07/2025, allo scopo di aggiornare la percentuale di riduzione da applicare al valore dell'immobile calcolato con le modalità di cui al paragrafo precedente.

Alla data dell'udienza la durata residua del contratto sarà pari a 1332 giorni su 1461 giorni totali.

Pertanto alla data dell'udienza l'indice di attualizzazione è pari a $1332/1461 = 0,91170431$. Si utilizza il valore 0,912. Il valore calcolato è stato applicato alla percentuale di riduzione valutata all'inizio del contratto o al suo rinnovo (01/06/2019), che la sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno considerare pari al 30%. Pertanto la percentuale di riduzione attualizzata al giorno dell'udienza risulterà pari a $30 \times 0,912 = 27,35\%$

Il valore dell'immobile locato sarà definito dal valore calcolato al paragrafo precedente (€ 72.4700,00) detratto del 27,35% (€ 19.801,40), ottenendo un valore dell'immobile pari a **€ 52.598,60**.

Si utilizza il valore € 52.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato ipotesi immobile non locato

(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.400,00

Valore di mercato ipotesi immobile locato: € 52.600,00

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). Dall'analisi degli atti di provenienza e dalla verifica delle formalità, per quanto è stato possibile verificare, non sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di giudizio è stato edificato con edilizia agevolata o convenzionata, si ritiene pertanto che non ricadano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A – appartamento con soffitta

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate OMI; agenzie immobiliari: MARTUCCI & C Servizi immobiliari SAS piazza Enrico Toti 11/A 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	Valore diritto
A	Appartamento non locato	81	€ 72.400,00
A	Appartamento locato	81	€ 52.600,00

Decurtamento per irregolarità non sanabili (20% - vedi cap.8)

Valore di Mercato dell'immobile non locato: € 72.400,00 - 20% €. 57.920,00

Valore di Mercato dell'immobile locato: € 52.600,00 - 20% €. 42.080,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (cfr capitolo 4.2)

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova – ipotesi NON LOCATO: €. 57.920,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova – ipotesi LOCATO: €. 42.080,00

data 04/06/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
il tecnico incaricato

DATO OSCURATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®