



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

666/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dr.ssa Ivana PEILA



CUSTODE:

IVG - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2026

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

ing. Diego PALTANIN

CF:PLTDGI65B17L219A

con studio in COLLEGNO (TO) VIA TORQUATO TASSO, 22/B

telefono: 00390110466840

email: paltanin@inrete.it

PEC: diego.paltanin@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: ing. Diego PALTANIN

Pagina 1 di 19



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 666/2023

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

A **appartamento** a COLLEGNO via Pian del Lot 7, frazione Savonera, della superficie commerciale di **118,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 1° (2° p.f.t.) con accesso dal vano scale condominiale, composto da due camere, salotto con angolo cucina, n. 2 bagni, ingresso, ripostiglio e un balcone, con annesso locale sottotetto al piano 2° (3° p.f.t.) e locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con la lettera "C" (l'alloggio e il sottotetto) e con il numero romano "XX" (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Agostino REVIGLIONE di Torino (TO) in data 17.07.1997, registrato a Torino il 30.07.1997 al n. 21815.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 751 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: via Pian del Lot n. 7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da accatastamento del 30/06/1995, pratica DOCFA n. 1518/95, in atti dal 04/09/1995 prot. n. 4609/1995, eseguita per uova costituzione
Coerenze: per l'alloggio: vano scale, pianerottolo, vano ascensore, alloggio sub. 17, area condominiale a tre lati; per il sottotetto: area condominiale a tre lati, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altro locale sottotetto del sub. 17; per la cantina: cantina del sub. 9, corridoio comune, area condominiale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, (n. 2 a uso abitazione e n. 1 a uso sottotetto) piano fuori terra, n. 1 adibito a cantine e autorimesse piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

A.1 **cantina**, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero XX (venti romano).

A.2 **sottotetto non abitabile**, composto da locale sottotetto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	37,27 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.804,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/03/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'edificazione del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è avvenuta in virtù della convenzione edilizia stipulata con atto ricevuto dal notaio Agostino Reviglione di Torino in data 04/10/1993, repertorio numero 68781/33475, registrato a Torino il 19/10/1993 al n.28938, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26/10/1993 ai numeri 26411/18483

La suddetta convenzione è stata dichiarata decaduta dal Comune di Collegno con successiva convenzione edilizia stipulata con atto ricevuto dal notaio Riccardo Cinque in data 22/04/2004, repertorio numero 8325/2440, registrato a Torino il 05/05/2004 al numero 773 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 06/05/2004 ai numeri 21092/14058, per la cessione in diritto di proprietà delle aree sulle quali è stato edificato il detto fabbricato. La durata della convenzione edilizia risulta essere stata fissata in 30 anni decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione originaria pertanto l'efficacia delle disposizioni ivi contenute ha termine il 19/10/2023.

Lo scrivente estimatore segnala che, con riferimento al punto 10 del quesito peritale, a proprio giudizio NON sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) in quanto, nonostante il fabbricato sia stato edificato in regime di edilizia convenzionata, risulta decaduta l'efficacia delle disposizioni contenute nella convenzione.

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 **legale** attiva, stipulata il 26/09/2007 a firma di EQUITALIA NOMOS S.p.A. ai nn. 128849/110 di repertorio, iscritta il 01/10/2007 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 52769/12876, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cartella esattoriale.

Importo ipoteca: 47.923,52 €.

Importo capitale: 23.961,76 €.

L'iscrizione riporta l'indirizzo errato via Villa Cristina n. 2, probabilmente risalente a identificazione toponomastica precedente e non ancora aggiornata, ma l'immobile è catastalmente identificato in modo corretto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



pignoramento, stipulata il 09/08/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 17364 di repertorio, trascritta il 28/09/2023 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 39466/30071, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di 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:	€. 3.198,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	47,53/1000 di
Ulteriori avvertenze:	comproprietà

Regolamento di Condominio del "Condominio via Villa Cristina interni 2/29 - 2/30 - 2/31 - 2/32, Savonera - Collegno" depositato con verbale ricevuto dal notaio Agostino Reviglionio di Torino in data 17/07/1997, registrato a Torino il 30/07/1997 al numero 21815.

Le spese annue di gestione indicate si riferiscono a quanto è stato comunicato dall'Amministratore di Condominio in data 09/11/2023 e mai aggiornate nonostante le ripetute richieste inviate dallo scrivente successivamente alla riassunzione del fascicolo. Non è stato comunicato l'importo delle spese condominiali insolute; in mancanza di ulteriori informazioni lo scrivente rinvia alle indicazioni contenute nell'atto di pignoramento.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2004), con atto stipulato il 14/09/2004 a firma di notaio Riccardo CINQUE di Torino ai nn. 9497/2962 di repertorio, registrato il 21/09/2004 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino 3 ai nn. 12906, trascritto il 22/09/2004 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 45011/29852

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della proprietà superficaria, in forza di atto di assegnazione (fino al 14/09/2004), con atto stipulato il 22/05/2001 a firma di notaio Alfredo ANNESE di Susa (TO) ai nn. 7654/1694 di repertorio, registrato il 07/06/2001 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Susa ai nn. 269, trascritto il 15/06/2001 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 22186/14546

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (fino al 14/09/2004), con atto stipulato il 22/04/2004 a firma di notaio Riccardo CINQUE di Torino ai nn. 8325/2440 di repertorio, registrato il 05/05/2004 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino ai nn. 773, trascritto il 06/05/2004 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino -





Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 21092/14058.

Il titolo è riferito solamente a quota 59,87/1000 della proprietà dell'area.

L'atto ha per oggetto la proprietà pro-quota dell'area nel territorio del comune di Collegno della superficie di 4380 m², descritta al NCT al foglio 1 mappale 751 (già mappale 717) sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (fino al 14/09/2004), con atto stipulato il 22/04/2004 a firma di notaio Riccardo CINQUE di Torino ai nn. 8325/2440 di repertorio, registrato il 05/05/2004 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino ai nn. 773, trascritto il 06/05/2004 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 21092/14058.

Il titolo è riferito solamente a quota 59,87/1000 della proprietà dell'area.

L'atto ha per oggetto la proprietà pro-quota dell'area nel territorio del comune di Collegno della superficie di 4380 m², descritta al NCT al foglio 1 mappale 751 (già mappale 717) sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della proprietà superficaria, in forza di atto di assegnazione (fino al 14/09/2004), con atto stipulato il 22/05/2001 a firma di notaio Alfredo ANNESE di Susa (TO) ai nn. 7654/1694 di repertorio, registrato il 07/06/2001 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Susa ai nn. 269, trascritto il 15/06/2001 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 22186/14546

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C/93/00335 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio a civile abitazione di tre piani fuori terra e autorimesse interraste, presentata il 03/08/1992 con il n. 92/00652 di protocollo, rilasciata il 02/11/1993 con il n. C/93/00335 di protocollo, agibilità del 29/09/1998 con il n. 43/95 di protocollo

Concessione edilizia in variante N. C/94/00418, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a concessione edilizia n. 335 del 02.11.1993 per costruzione di edificio a civile abitazione di tre piani fuori terra e autorimesse interraste, presentata il 29/07/1994 con il n. 94/00593 di protocollo, rilasciata il 30/09/1994 con il n. C/94/00418 di protocollo, agibilità del 29/09/1998 con il n. 43/95 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona identificata come ambito normativo "case basse"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) modifica dell'assetto planimetrico dell'alloggio a piano 1° per intervenuta demolizione e nuova costruzione di



tramezzi divisori con diversa distribuzione dei locali interni; 2) modifica dell'assetto planimetrico del sottotetto a piano 2° per intervenuta costruzione di tramezzi divisori con suddivisione dell'unico locale originario in più locali; è stato altresì realizzato un locale servizio igienico; 3) diversa realizzazione delle aperture a tetto al piano sottotetto con realizzazione di n. 4 lucernari in luogo dei n.2 originariamente previsti a progetto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria ex art. 36 bis comma del D.P.R. 380/2001 per modifiche interne e di facciata e strutturali: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

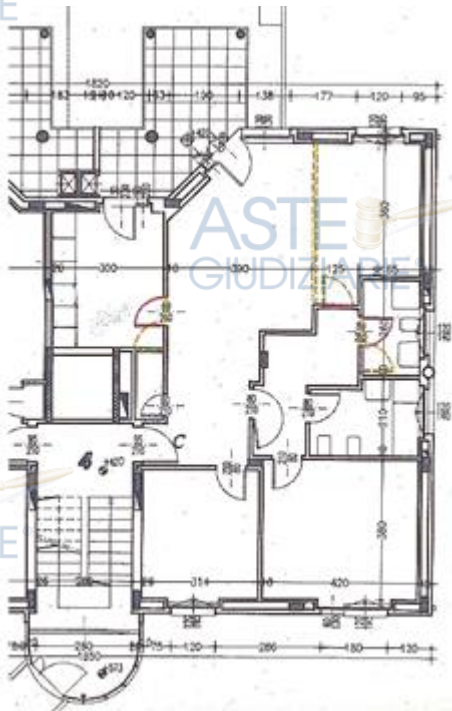


planimetrica dell'alloggio a piano 1° - stato di fatto

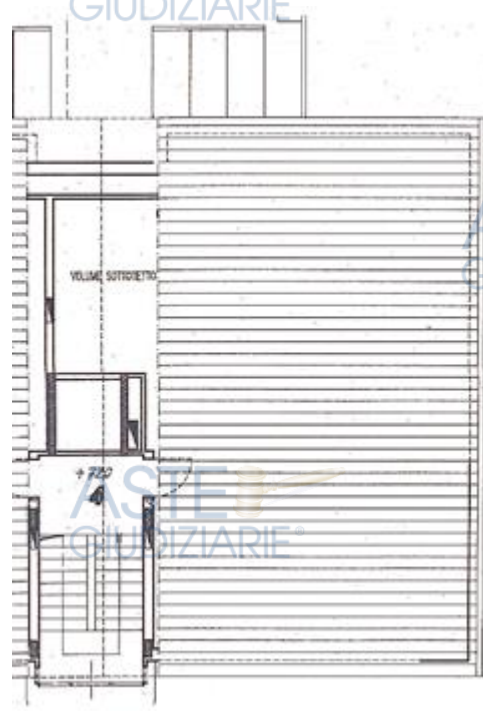


planimetrica del sottotetto a piano 2° - stato di fatto





planimetria dell'alloggio a piano 1° - stato autorizzato



planimetria del sottotetto a piano 2° - stato autorizzato



planimetria dell'alloggio a piano 1° - difformità



planimetria del sottotetto a piano 2° - difformità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità tra lo strato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale depositata.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di planimetria catastale aggiornata previa regolarizzazione edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di planimetria catastale aggiornata previa regolarizzazione edilizia: €.600,00

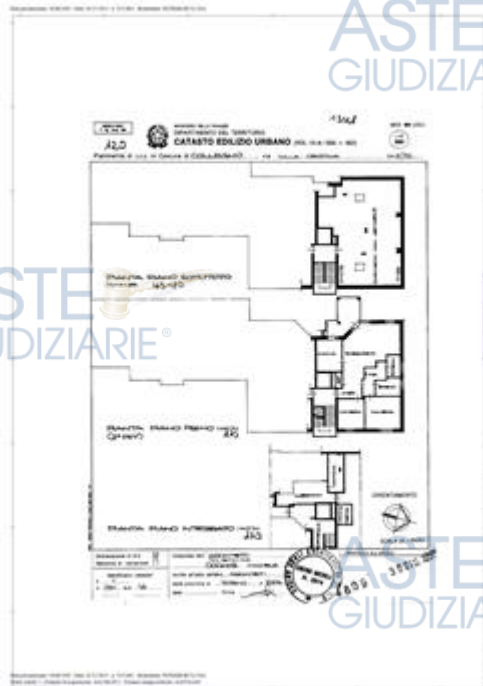
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



planimetria dell'alloggio a piano 1° - stato di fatto



planimetria del sottotetto a piano 2° - stato di fatto





planimetria catastale depositata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative ai vari impianti presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, adduzione gas naturale) (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

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

BENI IN COLLEGNO VIA PIAN DEL LOT 7, FRAZIONE SAVONERA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLEGNO via Pian del Lot 7, frazione Savonera, della superficie commerciale di **118,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 1° (2° p.f.t.) con accesso dal vano scale condominiale, composto da due camere, salotto con angolo cucina, n. 2 bagni, ingresso, ripostiglio e un balcone, con annesso locale sottotetto al piano 2° (3° p.f.t.) e locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con la lettera "C" (l'alloggio e il sottotetto) e con il numero romano "XX" (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Agostino REVIGLIONE di Torino (TO) in data 17.07.1997, registrato a Torino il 30.07.1997 al n. 21815.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 751 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: via Pian del Lot n. 7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da accatastamento del 30/06/1995, pratica DOCFA n. 1518/95, in atti dal 04/09/1995 prot. n. 4609/1995, eseguita per uova costituzione
Coerenze: per l'alloggio: vano scale, pianerottolo, vano ascensore, alloggio sub. 17, area condominiale a tre lati; per il sottotetto: area condominiale a tre lati, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altro locale sottotetto del sub. 17; per la cantina: cantina del sub. 9, corridoio comune, area condominiale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, (n. 2 a uso abitazione e n. 1 a uso sottotetto) piano fuori terra, n. 1 adibito a cantine e autorimesse piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Torino, Venaria Reale, Druento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello della Venaria Reale.



vista esterna dell'edificio



vista esterna dell'edificio - dettaglio





vista esterna dell'edificio - prospetto laterale



SERVIZI

- scuola elementare
- teatro
- campo da calcio
- stadio
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 0,4 km
- tangenziale distante 2,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

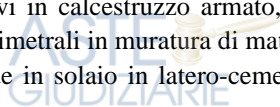
- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in argomento è costituito da un edificio residenziale plurifamiliare sito in Collegno, frazione Savonera, via Pian del Lot n. 7, ed è composto da n. 1 scala condominiale ha le seguenti caratteristiche:

- **caratteristiche generali:** edificio a tre piani fuori terra e un piano interrato; i piani terra e 1° sono a destinazione d'uso residenziale, il piano sottotetto è destinato a locali sottotetto non abitabili, il piano interrato è destinato a cantine e autorimesse; l'edificio si articola su n. 1 scala condominiale priva di impianto ascensore; attorno al fabbricato è presente una piccola area condominiale adibita a verde comune;
- **struttura:** struttura in elevazione in pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti a solaio piano in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni a cassa vuota con interposto strato di isolante, tetto a due falde in latero-cemento con manto di copertura in tegole di laterizio;
- **facciate:** intonacate e tinteggiate; la parte inferiore delle facciate, al piano terreno, presenta





finitura in mattoni a vista (paramano); il vano scale condominiale è a vista con chiusura in serramenti in acciaio verniciato e vetro; i balconi hanno soletta in latero-cemento sorretta da pilastri in tubolari di acciaio verniciato e balaustra a struttura in acciaio verniciato con pannelli in grigliato di acciaio verniciato; i serramenti sono in legno con vetro camera e tapparelle avvolgibili in pvc;

- ingresso e vano scale: l'ingresso avviene da un cancelletto in acciaio verniciato che si apre nella recinzione perimetrale e, quindi, tramite un portoncino in acciaio verniciato e vetro inserito nella bussola d'ingresso e che dà accesso all'androne pedonale; la scala ha gradini in travertino lucido, pianerottoli pavimentati con piastrelle di travertino lucido, balaustra in acciaio verniciato con pannelli in grigliato d'acciaio;
- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico e degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario, antenna TV); è privo di impianto ascensore condominiale e di impianto di riscaldamento centralizzato;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione; gli elementi in acciaio verniciato delle parti comuni presentano evidenti formazioni di ruggine e necessitano di interventi manutentivi;

L'alloggio in argomento è posto al piano 1° (2° p.f.t.) con accesso dal vano scale condominiale ed è composto da due camere, salotto con angolo cucina, n. 2 bagni, ingresso, ripostiglio e un balcone, con annesso locale sottotetto al piano 2° (3° p.f.t.) e locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con la lettera "C" (l'alloggio e il sottotetto) e con il numero romano "XX" (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegare al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Agostino REVIGLIONE di Torino (TO) in data 17.07.1997, registrato a Torino il 30.07.1997 al n. 21815. L'alloggio, oggetto di intervento di manutenzione straordinaria in corso, all'apparenza sospeso da tempo, presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: dal pianerotto del 1° piano tramite un portoncino blindato in legno;
- salotto con angolo cucina: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm ampiamente sporcato da residui delle lavorazioni eseguite e non completate; le pareti e il soffitto sono intonacati ma non tinteggiati;
- n. 2 camere da letto: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm ampiamente sporcato da residui delle lavorazioni eseguite e non completate; le pareti e il soffitto sono intonacati ma non tinteggiati;
- bagno principale: pavimento in piastrelle di marmo 30x25 cm; pareti rivestite con piastrelle di marmo 30x25 cm fino all'altezza di 260 cm circa; il soffitto è intonacato; è presente una quinta muraria con andamento curvilineo, rivestita in scaglie di marmo stile palladiana; è presente una doccia a due posti tipo walk-in; è privo di sanitari;
- bagno secondario: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm ampiamente sporcato da residui delle lavorazioni eseguite e non completate; pareti rivestite con piastrelle di marmo 25x25 cm fino all'altezza di 260 cm circa; il soffitto è intonacato; sono presenti un piatto doccia e un wc a vaso da sostituire;
- ingresso: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm ampiamente sporcato da residui delle lavorazioni eseguite e non completate; le pareti e il soffitto sono intonacati ma non tinteggiati;
- balcone: pavimento in piastrelle di gres ingelivo 20x15 cm; balaustra in tubolari di acciaio verniciato con pannelli grigliati in acciaio; è ingombro di rottami e di materiali di risulta;
- porte interne: assenti;
- serramenti esterni: in legno con vetro camera, dotati di tapparelle avvolgibili in pvc;



- impianto di riscaldamento: autonomo ma in corso di modifica; è privo di caldaia; sono presenti alcuni terminali di erogazione del calore costituiti da radiatori di vario tipo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo stesso impianto di riscaldamento, peraltro al momento non funzionante;
- impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, riscaldamento, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); tali impianti sono in corso di rifacimento;
- locale sottotetto: accesso dal pianerottolo del piano 2° tramite un portoncino blindato; è costituito da un ampio locale e da una ulteriore camera pavimentati in piastrelle di marmo 25x25 cm e con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; è altresì presente un bagno con pavimento in piastrelle di marmo 25x25 cm e pareti rivestite anch'esse in piastrelle di marmo 25x25 cm fino all'altezza di 2,00 m circa, la parte superiore delle pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati; il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia con box in alluminio anodizzato e vetri stampati; lungo le parti basse delle pareti del sottotetto sono state realizzate delle pareti a formare delle intercapedini a uso sgombero in corrispondenza dell'imposta delle falde del tetto; in copertura sono presenti n. 4 lucernari apribili a ribalta in legno e vetro camera; il locale è dotato di serramenti interni in legno tamburato a specchiatura cieca; il sottotetto è dotato degli ordinari impianti (elettrico, acqua potabile, rete di scarico, citofono); sono presenti radiatori a piastra in acciaio e un termoarredo in acciaio nel bagno, verosimilmente collegati all'impianto di riscaldamento dell'alloggio; sono inoltre presenti condizionatori di tipo split;
- cantina: è posta al piano interrato; il corridoio comune ha pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di blocchi di calcestruzzo vibrato a vista, soffitto piano in predalles di calcestruzzo a vista; la cantina, identificata con il numero romano "XX" nella planimetria del piano interrato allegata al regolamento di condominio, è chiusa da una porta in lamiera di acciaio zincato, ha pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di blocchi di calcestruzzo vibrato a vista, soffitto piano in predalles di calcestruzzo a vista;
- condizioni generali: l'alloggio si presenta, in generale, in mediocre stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'intervento edilizio in corso e attualmente sospeso; il locale sottotetto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da materiali di qualità buona e di posa relativamente recente.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 115,40 m² circa, quella del balcone è di 14,00 m² circa, quella della cantina è di 9,10 m² circa; il sottotetto ha superficie commerciale complessiva di 121,30 m² circa dei quali 74,60 m² circa con altezza interna maggiore di 1,50 m e 46,70 m² circa con altezza interna minore di 1,50 m.

L'altezza interna dell'alloggio è di 2,70 m circa, quella della cantina è di 2,70 m circa; l'altezza massima del sottotetto è di 3,32 m circa.

Al fine di fornire ulteriori e più complete informazioni in merito all'immobile in argomento, in allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:

1. documentazione catastale:

- estratto di mappa NCT
- planimetria catastale dell'immobile
- visure catastali attuali e storiche;

2. planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile





- planimetria catastale dell'unità immobiliare
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'alloggio
- planimetria illustrativa dello stato di fatto del sottotetto
- planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate
- planimetria illustrativa del sottotetto con indicazione delle difformità rilevate;

3. documentazione edilizia e urbanistica:

- estratto urbanistico
- planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate;
- copia di n. 2 pratiche edilizie reperite
- copia del certificato di agibilità;

4. documentazione reperita presso l' Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- visure aggiornate;

5. copia atto di provenienza;

6. documentazione fotografica;

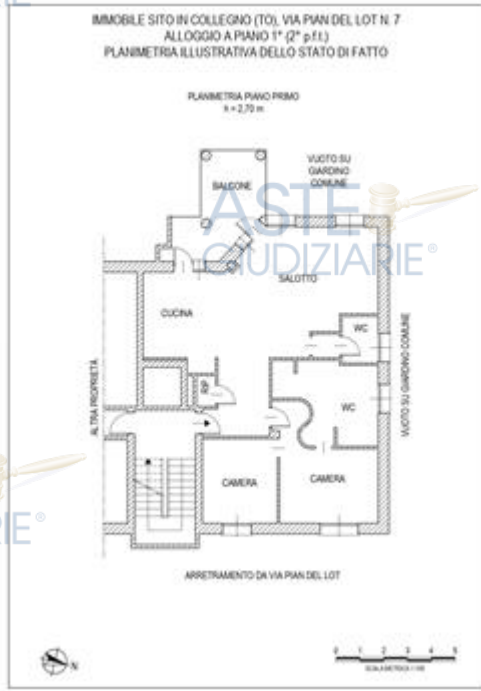
7. regolamento di condominio.

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*

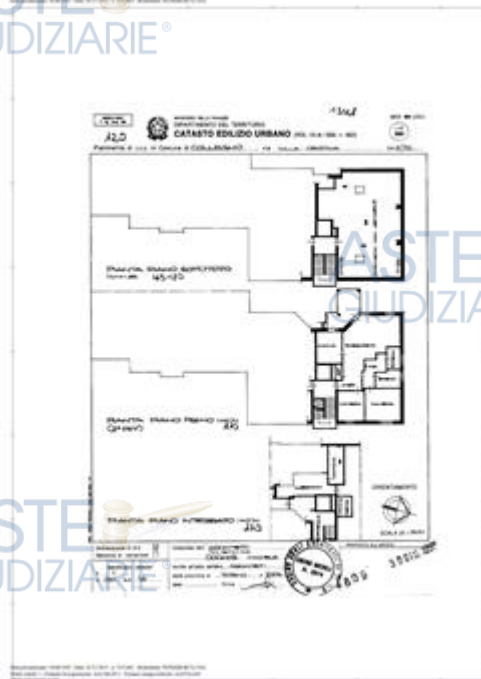
descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio piano 1°	115,40	x	100 %	=	115,40
balcone	14,00	x	25 %	=	3,50
Totale:	129,40				118,90



planimetria dell'alloggio a piano 1° - stato di fatto



planimetria del sottotetto a piano 2° - stato di fatto



planimetria catastale dell'unità immobiliare



ACCESSORI:

cantina, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero XX (venti romano).

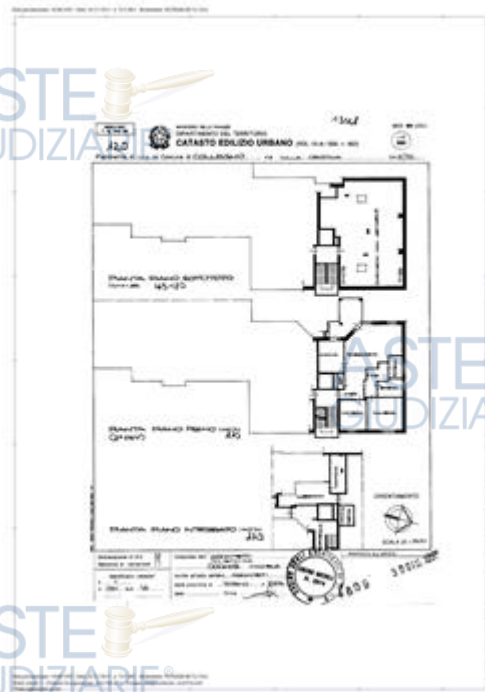


descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------





cantina	9,10	x	20 %	=	1,82
Totale:	9,10				1,82



planimetria catastale con indicazione della cantina

sottotetto non abitabile, composto da locale sottotetto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale sottotetto per le parti con altezza > 1,50 m	74,60	x	35 %	=	26,11
locale sottotetto per le parti con altezza < 1,50 m	46,70	x	20 %	=	9,34
Totale:	121,30				35,45





planimetria del sottotetto a piano 2° - stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero in quanto nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere. Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,90	x	1.200,00	=	142.680,00
Valore superficie accessori:	37,27	x	1.200,00	=	44.724,00
					187.404,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 187.404,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 187.404,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero in quanto nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Collegno, osservatori del mercato immobiliare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: sito web "Il Borsino Immobiliare", "Come si stima il valore degli immobili" - M. Tamborrino - Edizioni Il Sole 24 Ore; "Codice delle valutazioni immobiliari" - Ed. Tecnoborsa, 5A ed.; "Valutazione Immobiliare Standard" - M. Simonotti - Ed. Stimatrix

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	118,90	37,27	187.404,00	187.404,00
				187.404,00 €	187.404,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 182.804,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del **5%** 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:

€. **9.140,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. **0,00**

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

€. **600,00**

Arrotondamento del valore finale:

€. **63,80**

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

€. **173.000,00**

data 02/03/2026



il tecnico incaricato
ing. Diego PALTANIN

