



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI **700/2024**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dr.ssa Rossella D'ADDATO



CUSTODE:

IVG - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2025



creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

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: Diego Paltanin

Pagina 1 di 16





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 700/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Centallo 3, quartiere Circoscrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) già quartiere Barca, della superficie commerciale di **58,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Appartamento al piano 3° (4° p.f.t.) con accesso dal vano scale comune (aperto), composto da due camere, tinello con angolo cottura, salottino, bagno, ingresso e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con i numeri "26", "27" e "28" (le camere), con le lettere "B" e "C" (ingresso e bagno) e con il numero romano "VI" (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Giorgio GARDINI di Torino (TO) in data 17.06.1969, repertorio n. 27499/4954, registrato a Torino il 26.06.1969 al n. 21188.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,88 m. Identificazione catastale:

- foglio 1087 particella 104 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA CENTALLO N. 3, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da precedente identificativo catastale foglio 25 particella 407 sub. 13 a seguito di variazione del 26/01/2007, pratica n. TO0042865, in atti dal 26/01/2007, prot. n. 5983.5/2007, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: Strada Settimo, alloggio del piano, vano scale, cortile, Condominio di Strada Settimo 73; per la cantina: Strada Settimo, cantina n. V (quinto), corridoio comune, cantina n. VII (settimo), muro perimetrale verso lo stabile di Strada Settimo 73.

L'identificativo catastale foglio 25 particella 407 sub. 13 deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 01/07/1999, in atti dal 01/07/1999, prot. n. L05977/1999, eseguita per esatta rappresentazione grafica della cantina. L'identificativo catastale sopra indicato deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 22/05/1986, in atti dal 06/05/1999, prot. n. 24171.1/1986, eseguita per accorpamento balcone. L'identificativo catastale sopra indicato risulta non avere subito ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 (n. 1 adibito a negozi e n. 3 a uso abitazione) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

A.1 cantina, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero VI (sesto romano).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali: **58,74 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **4,01 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.687,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.000,00**

Data di conclusione della relazione: **07/10/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 05/12/2001 a firma di notaio Carla Dell'Aquila di Torino ai nn. 55471/8600 di repertorio, iscritta il 17/12/2001 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 50619/10223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: L. 360.000.000 .

Importo capitale: L. 120.000.000 .

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2001 a firma di notaio Carla Dell'Aquila di Torino ai nn. 55471/8600 di repertorio, iscritta il 17/12/2001 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 50619/10223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: L. 360.000.000 .

Importo capitale: L. 120.000.000 .

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2001 a firma di notaio Carla Dell'Aquila di Torino ai nn. 55471/8600 di repertorio, iscritta il 09/12/2021 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 53232/8847, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 61.974,73 €.

Importo capitale: 123.9499,66 € .

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 17.12.2001 ai nn. 50619/10223. Alla data di rinnovazione dell'ipoteca l'immobile gravato dalla formalità risultava di proprietà per l'intero di *** DATO OSCURATO ***.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2001 a firma di notaio Carla Dell'Aquila di Torino ai nn. 55471/8600 di repertorio, iscritta il 09/12/2021 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 53232/8847, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 61.974,73 €.

Importo capitale: 123.9499,66 € .

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 17.12.2001 ai nn. 50619/10223. Alla data di rinnovazione dell'ipoteca l'immobile gravato dalla formalità risultava di proprietà per l'intero di *** DATO OSCURATO ***.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 20004 di repertorio, trascritta il 26/09/2024 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 38157/29734, 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:	€. 630,00
--	-----------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
---	---------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.287,24
---	-------------

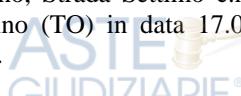
Millesimi condominiali:	105/1000
-------------------------	----------

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

Le spese annue di gestione e le spese condominiali insolute sono riportate come comunicate dall'Amministratore di Condominio.

Regolamento di condominio dello "Stabile sito in Torino, Strada Settimo c.n. 71" depositato con verbale a rogito del notaio Giorgio GARDINI di Torino (TO) in data 17.06.1969, repertorio n. 27499/4954, registrato a Torino il 26.06.1969 al n. 21188.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

tecnico incaricato: Diego Paltanin

Pagina 4 di 16





6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/12/2001 a firma di notaio Carla Dell'Aquila di Torino ai nn. 55470/8599 di repertorio, registrato il 20/12/2001 a Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 1, ai nn. 9986, trascritto il 17/12/2001 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 50618/33830

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2002), con atto stipulato il 12/04/2002 a firma di notaio Carla Dell'Aquila di Torino ai nn. 55936/8729 di repertorio, registrato il 24/04/2002 a Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 1, ai nn. 3707, trascritto il 24/04/2002 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 18720/12574

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 12/04/2002), con atto stipulato il 12/04/2002 a firma di notaio Carla Dell'Aquila di Torino ai nn. 55936/8729 di repertorio, registrato il 24/04/2002 a Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 1, ai nn. 3707, trascritto il 24/04/2002 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 18720/12574.

Con tale atto il sig. *** DATO OSCURATO *** ha ceduto la propria quota di 1/2 di proprietà alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** che è diventata proprietaria per l'intero.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. 293, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di A) Riduzione di androne carraio in camere uso abitazione-cucina-latrina. B) Vetrare ad ogni piano (veranda chiusa), presentata il 04/02/1939 con il n. 23 di protocollo, rilasciata il 15/04/1939 con il n. 509 di protocollo
Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 1986-11-40887, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di chiusura con muratura di mattoni di un balcone lato cortile per ricavare disimpegno e servizio igienico, presentata il 01/09/1986 con il n. 1986-11-40887 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La pratica risulta incompleta per mancata presentazione di documentazione attestante l'avvenuto aggiornamento catastale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - Misto M1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'edificio inoltre ricade in Area Normativa "Residenziale Mista - Mista M1" di cui all' art. 8 delle N.T.A., indice di edificabilità fondiaria IF = 0,60 m²/m².

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A) modifica, eseguita in assenza di pratica autorizzativa, per presumibile intervenuta demolizione di tramezzo interno avente, con tutta probabilità, anche funzione di muratura portante; B) realizzazione di tramezzi divisorii, a tutta altezza e ad altezza parziale, tra il locale cucina e una camera. (normativa di riferimento: normativa edilizia (D.P.R. 380/2001) e norme igienico-sanitarie)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 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 modifiche strutturali. Per tale pratica è previsto il pagamento di oblazione compresa tra 1.032,00 € e 10.328,00 € per la determinazione della quale deve richiesta valutazione dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate. In via preliminare si stima un importo dell'oblazione non minore di 2.000,00 € a cui devono essere aggiunti gli oneri professionali per la presentazione della pratica e per la certificazione del Willer.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

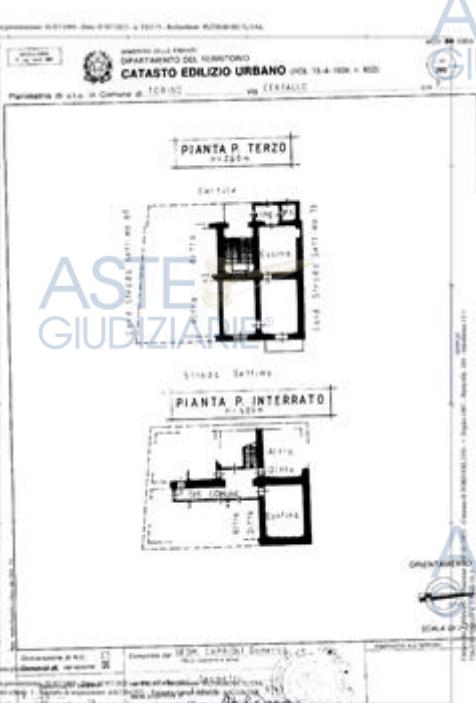
Costi di regolarizzazione:

- 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 modifiche strutturali : € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



planimetria dello stato di fatto dell'alloggio



planimetria catastale - stato autorizzato



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti diffornità: Perfezionamento della pratica di condono edilizio prot. 1986-11-40887 indicata come "incompleta". (normativa di riferimento: normativa edilizia (D.P.R. 380/2001))

Le diffornità sono regolarizzabili mediante: Presentazione della documentazione mancante costituita da attestazione di avvenuto aggiornamento catastale (variazione catastale).

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione della documentazione mancante: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Le diffornità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di planimetria catastale aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

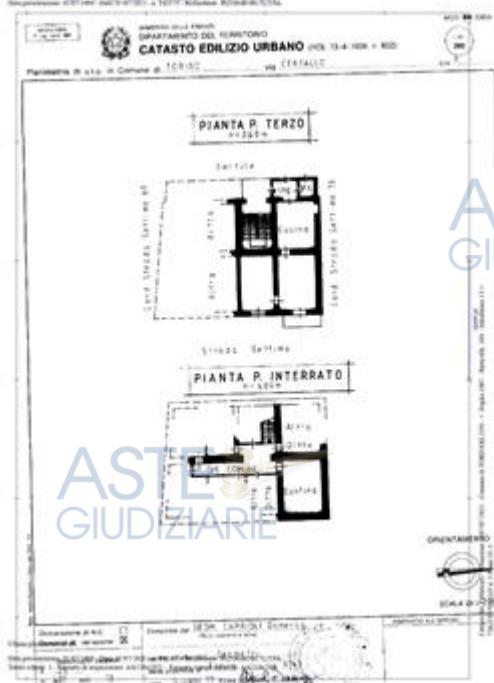
- Presentazione di planimetria catastale aggiornata: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





planimetria dello stato di fatto dell'alloggio



planimetria catastale - stato autorizzato



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO VIA CENTALLO 3, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 6 (BARRIERA DI MILANO - REGIO PARCO - BARCA - BERTOLLA - FALCHERA - REBAUDENG - VILLARETTO) GIÀ QUARTIERE BARCA

APPARTAMENTO

DICUI AL PUNTO A



appartamento a TORINO via Centallo 3, quartiere Circoscrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) già quartiere Barca, della superficie commerciale di **58,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

Appartamento al piano 3° (4° p.f.t.) con accesso dal vano scale comune (aperto), composto da due camere, tinello con angolo cottura, salottino, bagno, ingresso e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con i numeri "26", "27" e "28" (le camere), con le lettere "B" e "C" (ingresso e bagno) e con il numero romano "VI" (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Giorgio GARDINI di Torino (TO) in data 17.06.1969, repertorio n. 27499/4954, registrato a Torino il 26.06.1969 al n. 21188.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,88





m.Identificazione catastale:

- foglio 1087 particella 104 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA CENTALLO N. 3, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da precedente identificativo catastale foglio 25 particella 407 sub. 13 a seguito di variazione del 26/01/2007, pratica n. TO0042865, in atti dal 26/01/2007, prot. n. 5983.5/2007, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: Strada Settimo, alloggio del piano, vano scale, cortile, Condominio di Strada Settimo 73; per la cantina: Strada Settimo, cantina n. V (quinto), corridoio comune, cantina n. VII (settimo), muro perimetrale verso lo stabile di Strada Settimo 73.

L'identificativo catastale foglio 25 particella 407 sub. 13 deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 01/07/1999, in atti dal 01/07/1999, prot. n. L05977/1999, eseguita per esatta rappresentazione grafica della cantina. L'identificativo catastale sopra indicato deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 22/05/1986, in atti dal 06/05/1999, prot. n. 24171.1/1986, eseguita per accorpamento balcone. L'identificativo catastale sopra indicato risulta non avere subito ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

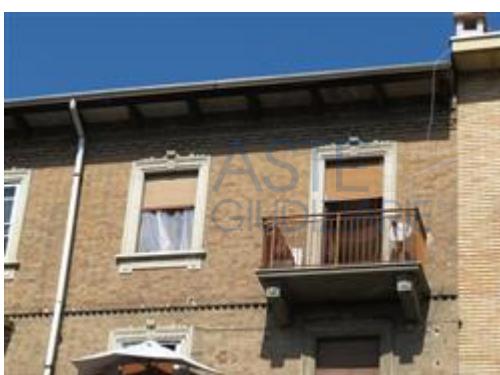
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 (n. 1 adibito a negozi e n. 3 a uso abitazione) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.



vista esterna dell'edificio



facciata lato Strada Settimo



facciata lato Strada Settimo - dettaglio



facciata lato cortile



tecnico incaricato: Diego Paltanin

Pagina 9 di 16





facciata lato cortile - dettaglio



VIA CENTALLO N. 3, TORINO (TO)

ESTRASSO CARTOGRAFICO CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE



estrazione cartografica con individuazione dell'immobile



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono San Mauro Torinese, Settimo Torinese). Il traffico nella zona è sostanzioso, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,1 km



tangenziale distante 3,5 km



autobus distante 50 m



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 Torino, via Centallo n. 3, con affaccio su Strada Settimo, ed è composto da n. 1 scala condominiale; ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali:** edificio a quattro piani fuori terra e un piano interrato; il piano terra è destinato ad attività commerciali (negozi), i piani superiori sono a destinazione d'uso residenziale, il piano interrato è destinato a cantine; l'edificio si articola su n. 1 scala condominiale priva di impianto ascensore; sul retro del fabbricato è presente una piccola area condominiale scoperta adibita a cortile comune, pavimentata in battuto di cemento;
- struttura:** struttura in elevazione in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti a solaio piano in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni pieni, manto di copertura in





tegole di laterizio;

- facciata lato strada: in mattoni a vista, al piano terreno è rivestita con listelli di granito a spacco; i balconi hanno soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra rinforzati e balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; i serramenti sono in legno con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in legno;
- facciata lato cortile: intonacata e tinteggiata; i balconi, ove presenti, sono a loggia, ricavati sui solai dei piani, e hanno balaustra in acciaio con motivo a bacchette verticali; alcuni balconi sono dotati di vernada in alluminio anodizzato e vetro; i serramenti sono in legno con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in legno;
- ingresso e vano scale: l'ingresso avviene dal piccolo cortile che, tramite uno spazio analogo di pertinenza del fabbricato adiacente, si pare su via Centallo; avviene tramite un portoncino pedonale in acciaio verniciato e vetro stampato che dà accesso all'androne pavimentato in lastre di pietra e con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; la scala ha gradini in pietra, pianerottoli in parte in lastre di pietra e in parte in piastrelle di gres, balaustra in ferro battuto con motivi decorativi;
- 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; la facciata lato cortile presenta zone di distacco della vernice e necessita di ritinteggiatura; da informazioni assunte, il manto di copertura risulta necessitare di rifacimento;

L'alloggio in argomento è posto al piano 3° (4° p.f.t.), con accesso dal vano scale comune (aperto), ed è composto da due camere, tinello con angolo cottura, salottino, bagno, ingresso e un balcone, con annesso locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato con i numeri "26", "27" e "28" (le camere), con le lettere "B" e "C" (ingresso e bagno) e con il numero romano "VI" (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Giorgio GARDINI di Torino (TO) in data 17.06.1969, repertorio n. 27499/4954, registrato a Torino il 26.06.1969 al n. 21188. L'alloggio presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: dal pianerotto aperto del 3° piano tramite un portoncino in legno;
- tinello con angolo cottura: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, 30x30 cm su una parete e 10x10 cm presso la zona cottura, fino all'altezza di 160 cm circa dal pavimento; il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- salottino: piccolo locale separato dal tinello per mezzo di muricci di altezza 100 cm e 160 cm, pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- n. 2 camere da letto: pavimenti in piastrelle di ceramica 20x20 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- bagno: pavimento in piastrelle di ceramica 15x15 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 15x15 cm fino all'altezza di 200 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso e vasca da bagno corta dotata di tenda in plastica; è dotato di finestra;
- ingresso: piccolo locale da cui si accede al bagno e al tinello, pavimento in piastrelle di gres porcellanato 15x20 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- balcone lato strada: pavimento in piastrelle di gres ingelivo 20x10 cm; balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato;
- serramenti esterni: in legno con vetro semplice, dotati di tapparelle avvolgibili in legno;



- impianto di riscaldamento: autonomo, servito da caldaia murale alimentata a gas naturale (metano) installata in cucina; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a colonne in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento;
- impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, riscaldamento, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); per tali impianti, di esecuzione non recente, lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- cantina: è posta al piano interrato; il corridoio comune ha pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di laterizi a vista, soffitto piano a soletta di calcestruzzo a vista; la cantina, identificata con il numero romano "VI" nella planimetria del piano interrato allegata al regolamento di condominio, è chiusa da una porta in legno, ha pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di laterizi a vista, soffitto piano a soletta di calcestruzzo a vista;
- condizioni generali: l'alloggio si presenta, in generale, in discreto stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione, caratterizzato da materiali di qualità modesta e di posa remota.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 58,11 m² circa, quella del balcone lato strada è di 2,50 m² circa, quella della cantina è di 20,06 m² circa.

L'altezza interna dell'alloggio è di 2,88 m circa mentre quella della cantina è di 2,52 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 illustrate:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
- planimetria catastale dell'unità immobiliare
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'alloggio
- planimetria illustrativa dell'alloggio 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;

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

- visure sommarie aggiornate;

5. copia atto di provenienza;

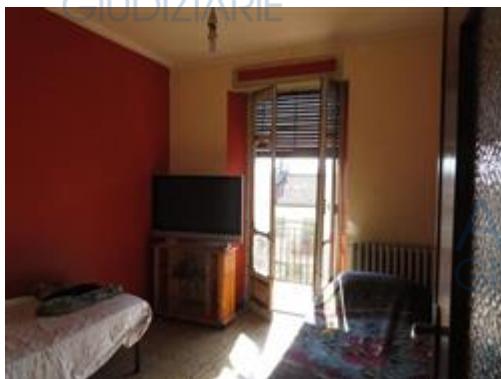
6. documentazione fotografica;

7. regolamento di condominio.





tinello con angolo cottura



prima camera



seconda camera



salottino



bagno



ingresso

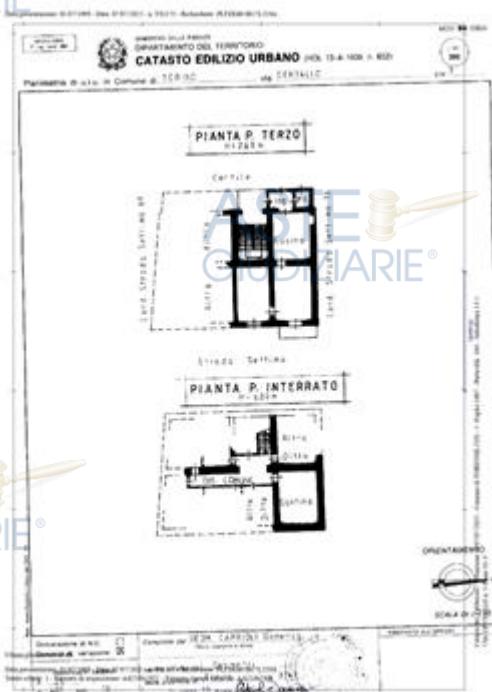
descrizione	consistenza	indice	commerciale
alloggio	58,11	x 100 %	= 58,11
balcone lato strada	2,50	x 25 %	= 0,63
Totale:	60,61		58,74

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*





planimetria catastale dell'unità immobiliare



planimetria dell'alloggio - stato di fatto



ACCESSORI:

cantina, composto da n. 1 locale cantina, identificato con il numero VI (sesto romano).

descrizione	consistenza	indice	commerciale
cantina	20,06	x	20 % = 4,01
Totale:	20,06		4,01



corridoio comune



cantina



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 servizi 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:	58,74	x	850,00	=	49.929,00
Valore superficie accessori:	4,01	x	850,00	=	3.408,50
					53.337,50



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 53.337,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 53.337,50

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 servizi 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, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino,, 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



DICHIAZAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Diego Paltanin

Pagina 15 di 16





- 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	58,74	4,01	53.337,50	53.337,50
				53.337,50 €	53.337,50 €

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

€. 5.650,00

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

€. 47.687,50

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:

€. 2.384,38

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 700,00

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

€. 1.287,24

Arrotondamento del valore finale:

€. 315,89

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

€. 43.000,00

data 07/10/2025

il tecnico incaricato
Diego Paltanin

