TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

*** DATO OSCURATO ***

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) Torino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2026

creata con Tribù Office 6
integrata dall'esperto
ASTALEGALE.NET

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 73/2026

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PIENA PROPRIETÀ Appartamento Monolocale Abitativo al Piano Terreno (1° f.t.)

Comune di Torino, Strada San Vincenzo 127

A **Appartamento monolocale al Piano Terreno** della superficie commerciale di 19,50 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà intestata a *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento è composto da:

- al Piano Terreno (1° f.t.): Ingresso, camera, servizio e balconcino

Coerenze: corridoio comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.
Dati catastali: L'unità è censita al catasto fabbricati al Foglio 1329 Numero 118 Subalterno 11.

Il bene pignorato è ubicato in posizione collinare del Comune di Torino, Regione Santa Margherita, nel quartiere Borgo Po Cavoretto (Circoscrizione 8) ed è costituito da abitazione al Piano Terreno in Condominio denominato "Piccolo Parco Margherita" con accesso da Strada San Vincenzo 125 e 127, formato da tre fabbricati contigui, di cui il primo a quattro piani fuori terra ed un piano cantinato, il secondo elevato a due piani fuori terra ed il terzo elevato ad un piano fuori terra, il tutto con cortile comune ed area verde condominiale.

L'immobile in condominio è stato realizzato in data antecedente al 1950 con struttura portante in muratura e tetto piano.

L'ala di edificio in cui è compresa l'unità immobiliare non è provvista di impianto di ascensore tuttavia l'abitazione è ubicata al Piano terreno.

L'accesso all'immobile avviene dal cortile interno comune, sia dall'ampio portico vetrato rivestito parzialmente in legno, dal quale si accede ad ampi spazi comuni, sia dall'ingresso di servizio, dal quale si accede al corridoio comune in cui sono direttamente ubicati monolocali residenziali al Piano terreno.

L'accesso all'unità pignorata avviene dal corridoio comune tramite porta in legno.

L'appartamento oggetto di stima è da ristrutturare, con parziali impianti già realizzati, privo di impianto di riscaldamento e dotato di condizionatore.

Il serramento esterno in legno è dotato di doppi vetri.

1.1 IDENTIFICATIVI CATASTALI E DATI DI CLASSAMENTO:

- L'immobile sorge su terreno censito al Catasto terreni, Comune di Torino al Foglio 1329 Num 118 di superficie pari a 360 mq..
- L'unità immobiliare destinata a monolocale abitativo, è censita al catasto fabbricati al Foglio 1329 Particella 118 Subalterno 11, Z.C. 4, categoria A/2 di classe 1, Consistenza 1,5 vani di superfice catastale 19 m^2, Rendita 275,01 Euro, indirizzo catastale correttamente identificato: Strada San Vincenzo 125-127, Interno A10, Piano T, correttamente intestata all'esecutato.

L'unità immobiliare è stata Accatastata il 03/02/1982 al Prot. 575 e successivamente variata per esatta rappresentazione grafica con Variazione Catastale Prot. M01663.1 del 16/06/1997.

Dati di classamento derivanti da variazione d'ufficio del 16/06/1997 Pratica n. M01663.2 per rettifica classamento.

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

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva bene immobiliare pignorato:	**19,50 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 34.383,18**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 25.000,00**
Data della valutazione:	**30/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero e aperto, non occupato da nessuno, tuttavia sulla porta d'ingresso è apposto il nominativo *** DATO OSCURATO ***.

In seguito agli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Torino1, si è accertata l'inesistenza di contratti a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

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: ***Nessuna.***

4.1.5 Altre trascrizioni:

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

4.2.1 Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 01/01/2026 da Ufficiale Giudiziario di Torino al n. 29.599 di repertorio, trascritto il 29/01/2026 a TORINO1 ai nn. RG 3.445 RP 2.597, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.
La formalità è riferita solamente al bene pignorato censito al Foglio 1329 Particella 118 Subalterni 11.
Costi di cancellazione della formalità: € 294,00.
DA CANCELLARE TOTALMENTE - LA CANCELLAZIONE SARA' EFFETTUATA A CURA DELLA PROCEDURA MA CON COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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:	**€. 655,25**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 3.058,10**
Debito condominiale alla data della perizia riferito agli ultimi due anni:	**€. 1.938,20**
Millesimi condominiali:	**€. 20.05**
Importo annuo a persona per fornitura acqua	**€.120,00**

Statuizione fra i comproprietari dell'immobile in Torino, Strada San Vincenzo 125/127, Depositata con Atto Rogito Notaio Gennaro Viscusi, Repertorio 202.652/4.445 del 14/06/1978. Registrato a Torino il 04/07/1978 Vol. 53. Trascritto il 14/07/1978 al N.ri 16.583/14.316.
I condomini dell'immobile pur non risultando lo stesso più destinato ad albergo-residence non hanno redatto Nuovo Regolamento di Condominio.

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

Si riportano i punti di maggiore interesse:
Art. 6 - c): il cortile con annesso terrazzo soprastante il locale contraddistinto con il n. 5 è una parte comune.
Art. 8: Gli immobili devono essere destinati ad uso albergo-residence; tale destinazione sarà realizzata mediante contratto di locazione con apposita impresa, che provvederà a gestire i servizi comuni e a dare in locazione i singoli appartamenti. I comproprietari si avvarranno dell'opera coordinatrice di un tecnico, intesa a curare l'amministrazione e quanto altro ad essa inerente. L'osservanza della presente statuizione è obbligatoria per tutti i comproprietari; per ciò che in essa non è menzionato ci si richiama espressamente alle disposizioni del c.c. e agli usi e consuetudini in materia di immobili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà quota di 1000/1000 (dal 16/06/2021), in forza di Atto di Compravendita stipulato il 16/06/2021 a Rogito Notaio Giulia Ardissone ai nn. 25.247/10.502 di repertorio, trascritto il 21/06/2021 a TORINO1 ai nn. RG 27.508 RP 20.331.
Il titolo è riferito al bene pignorato in Torino, Strada San Vincenzo 125-127, censito al Foglio 1329 Particella 118 Sub 11 (già Foglio 142 Particella 297 Sub 11).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà quota di 1000/1000 (dal 31/01/2014), in forza di Legato per Testamento Olografo Pubblicato con Verbale il 07/04/2014 dal Notaio Angelo Ingaramo ai Nn. 71.185/32.825 di repertorio, trascritto a TORINO1 il 18/04/2014 ai nn. RG 12.356 RP 9.478. Dichiarazione di Successione Testamentaria presentata a Torino2 il 21/10/2014 al N. 2.937 vol. 9990, trascritta il 17/12/2014 a TORINO1 ai nn. RG 37.849 RP 28.557.
Il titolo è riferito al bene pignorato in Torino, Strada San Vincenzo 125-127, censito al Foglio 142 Particella 297 Sub 11 (ora Foglio 1329 Particella 118 Sub 11).

*** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà quota di 1000/1000 (dal 27/06/1987), in forza di Testamento Olografo Pubblicato con Atto a Rogito Notaio De Magistris a Torino il 03/12/1987, Reg. a Torino il 07/12/1987 al n. 55.888, NON TRASCRITTO. Dichiarazione di Successione Testamentaria presentata a Torino1 il 26/09/1990 al n. 23 vol. 6053, Trascritta il 10/12/1990 a TORINO1 ai nn. . RG 36.086 RP 22.135.
Il titolo è riferito a ½ di proprietà del bene pignorato in Torino, Strada San Vincenzo 125-127, censito al Foglio 142 Particella 297 Sub 11 (già Foglio 1329 Particella 118 Sub 11).

*** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà quota di 500/1000, in comunione dei beni con il marito *** DATO OSCURATO *** (dal 09/10/1982), in forza di Atto di Compravendita stipulato il 09/10/1982 a Rogito Notaio Massimo Vallania ai nn. 187.553/23.389 di repertorio, Registrato a Chivasso il 28/10/1982 al n. 2427 vol. 336, Trascritto il 08/11/1982 a TORINO1 ai nn. RG 22.965 RP 17.337.
Il titolo è riferito al bene pignorato in Torino, Strada San Vincenzo 125-127, denunciato in catasto con scheda 575 del 03/02/1982; (ora censito al Foglio 1329 Particella 118 Sub 11).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato prima dell'entrata in vigore degli strumenti urbanistici ed ampliato abusivamente in data antecedente il 1952.

N. 1 Concessione Edilizia in Sanatoria 457 del 03/08/1995, intestata a ***DATO OSCURATO***, per la conservazione delle opere eseguite abusivamente nell'immobile in Comune di Torino, Strada San Vincenzo 125-127, consistenti in conservazione parti comuni dell'edificio ad un piano fuori terra (non individuate graficamente). Presentata il 18/06/1986 con il n. 1986-11-27378 di protocollo Condono Edilizio.
Il titolo è riferito alle parti comuni del Condominio in Torino, Strada San Vincenzo 125-127.

N. 2 Concessione Edilizia in Sanatoria 1974 dell'11/05/1998, intestata a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per la conservazione dell'unità immobiliare ad uso residenziale realizzata abusivamente nell'immobile in Comune di Torino, Strada San Vincenzo 125-127. Presentata il 19/11/1986 con il n.

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

1986-11-58045 di protocollo Condono Edilizio.
Nulla Osta alla conservazione delle opere della Giunta Regionale N. 170-15.206 del 18/05/1992.
Il titolo è riferito all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in Torino, Strada San Vincenzo 125-127

- L'immobile risulta interamente condonato ed è privo di Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al Progetto Preliminare della variante generale al P.R.G.C. adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione 123/2026 del 16/03/2026:
L'immobile in Torino, Strada San Vincenzo 125-127, in cui è compreso il bene pignorato ricade in Zona a Verde Privato con Preesistenze Edilizie (ZVPPE) Articolo 17 N.U.E.A.
L'immobile è sottoposto ai vincoli: paleontologico e fascia di rispetto stradale.
Indice di edificabilità fondiario 0,001 mq/mq.
L'immobile ricade in Parte Collinare: Classe di stabilità IIIb3(C) della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica approvata con la variante strutturale 100 al PRGC.
L'immobile risulta inoltre compreso tra i "Beni Paesaggistici" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già incluso tra i "Beni Ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "Vincolo Paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

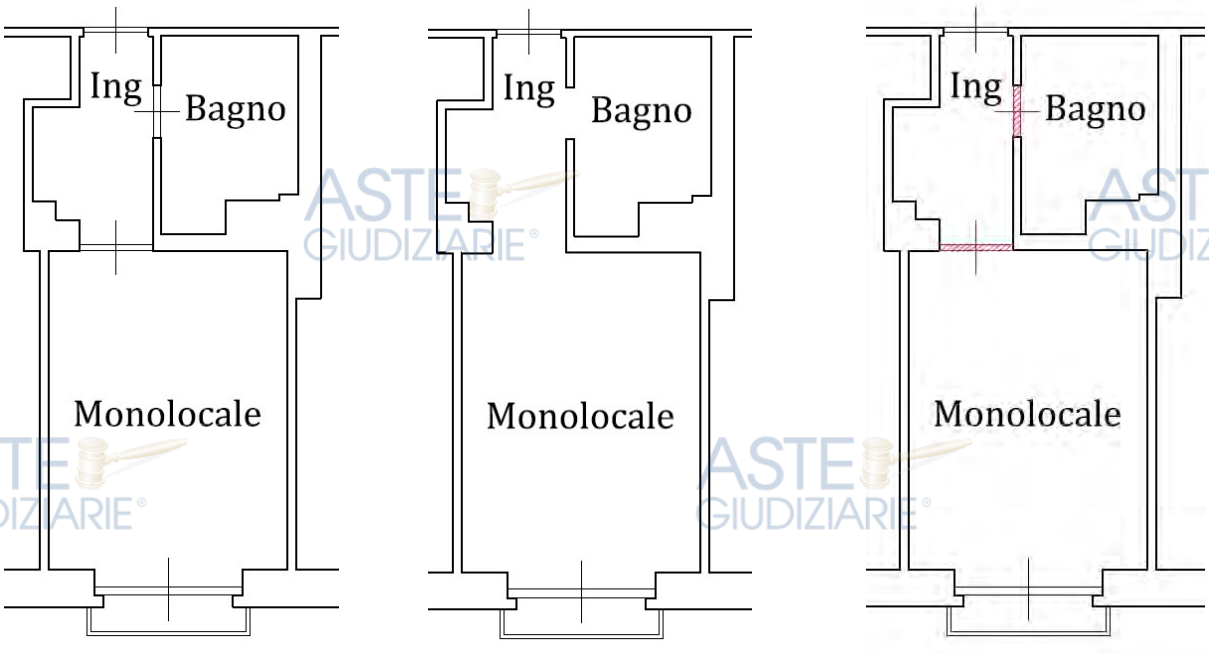
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal sopralluogo effettuato in data 24/03/2026, l'Esperto ha accertato che il bene pignorato non è conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria 1974 del 11/05/1998 che ha legittimato la realizzazione dell'unità immobiliare ad uso residenziale. Le difformità riscontrate riguardano la demolizione abusiva del tramezzo divisorio tra soggiorno e ingresso che fungeva da anti-bagno. Risulta presente un piccolo balconcino esterno (tutte le unità immobiliari del piano sono state Condonate e risultano dotate di balconcino esterno).

Situazione licenziata *Situazione attuale* *Planimetria delle difformità*



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

Le opere abusive andranno regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario e non potranno essere sanate in quanto in contrasto con la normativa igienico-sanitaria.
L'aggiudicatario non potrà avvalersi della sanatoria tramite la riapertura dei termini del Condono Edilizio entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento ai sensi dell'Art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 e successivo art. 46 comma 5, D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. in quanto le ragioni del credito per le quali è stata attivata la presente procedura esecutiva, risultano successive alla data prescritta nell'ultimo Condono Legge 326/2003.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino della tramezzatura divisoria tra ingresso e camera, comprensiva di fornitura e posa di porta interna per ricreare l'anti-bagno, oltre a riposizionamento della porta del bagno, smontata e presente in camera. L'unità risultando Condonata a monolocale residenziale non necessita di Abitabilità ai fini residenziali.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione:

- Posa controtelaio, porte e coprifili, oltre a realizzazione veletta in muratura o cartongesso sopra porta: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

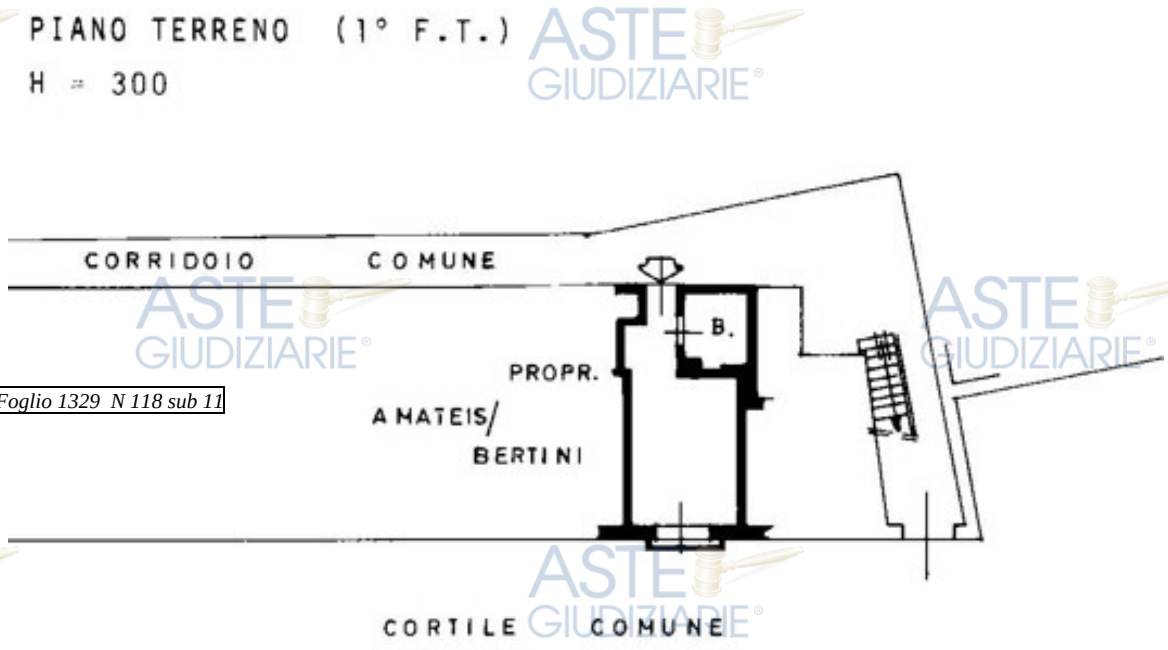
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Dal sopralluogo effettuato l'Esperto ha accertato che il bene pignorato è conforme alla planimetria catastale agli atti, tuttavia, come indicato al precedente paragrafo l'unità immobiliare non è conforme alla normativa igienico-sanitaria, pertanto, regolarizzata l'unità sotto il profilo edilizio ed igienico-sanitario, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.
La Planimetria catastale andrà regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario, tramite variazione catastale.

- Onorari, spese e diritti di segreteria per variazione catastale : € 570,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni
Questa situazione è riferita solamente all'unità immobiliare pignorata.
L'intestazione indicata in visura risulta aggiornata all'attualità.



Planimetria catastale Foglio 1329 N 118 sub 11

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

Stralcio Mappa catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'unità immobiliare pignorata risulta **conforme**.

Stralcio Carta Tecnica

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**..
Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risulta rispettata la continuità delle Trascrizioni dei titoli di provenienza ai sensi dell'Art 2650 c.c, ad eccezione della Trascrizione della Pubblicazione del Testamento olografo di Bruno Maria Luisa del 03/12/1987.

8.5. CERTIFICAZIONE IMPIANTI:

L'unità immobiliare non risulta ultimata: in bagno è presente lo scarico del wc, la cassetta incassata, il boiler elettrico, l'impianto elettrico, l'impianto idraulico parzialmente realizzato con carichi e scarichi del lavabo, della lavatrice e della doccia; in cucina è presente l'impianto di carico e scarico dell'acqua calda e fredda.
L'abitazione non è dotata di certificazione degli impianti.

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

BENI IN TORINO, STRADA SAN VINCENZO 125-127

APPARTAMENTO MONOLOCALE ABITATIVO

(LOTTO UNICO)

APPARTAMENTO Monolocale al Piano Terreno in Comune di Torino, Strada San Vincenzo 125-127, della superficie commerciale pari a **19,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (intestata a *** DATO OSCURATO ***).

Il bene pignorato è ubicato in posizione collinare del Comune di Torino, Regione Santa Margherita, nel quartiere Borgo Po Cavoretto (Circoscrizione 8) ed è costituito da abitazione al Piano Terreno in Condominio denominato “Piccolo Parco Margherita” con accesso da Strada San Vincenzo 125 e 127, formato da tre fabbricati contigui, di cui il primo a quattro piani fuori terra ed un piano cantinato, il secondo elevato a due piani fuori terra ed il terzo elevato ad un piano fuori terra, il tutto con cortile comune ed area verde condominiale.
L’immobile in condominio è stato realizzato in data antecedente al 1950 con struttura portante in muratura e tetto piano.
L’ala di edificio in cui è compresa l’unità immobiliare non è provvista di impianto di ascensore tuttavia l’abitazione è ubicata al Piano terreno.
L’accesso all’immobile avviene dal cortile interno comune, sia dall’ampio portico vetrato rivestito parzialmente in legno, dal quale si accede ad ampi spazi comuni, sia dall’ingresso di servizio, dal quale si accede al corridoio comune in cui sono direttamente ubicati i monolocali residenziali al Piano terreno.
L’accesso all’unità pignorata avviene dal corridoio comune tramite porta in legno.
L’appartamento oggetto di stima è da ristrutturare, con parziali impianti già realizzati, privo di impianto di riscaldamento e dotato di condizionatore.
Il serramento esterno in legno è dotato di doppi vetri.

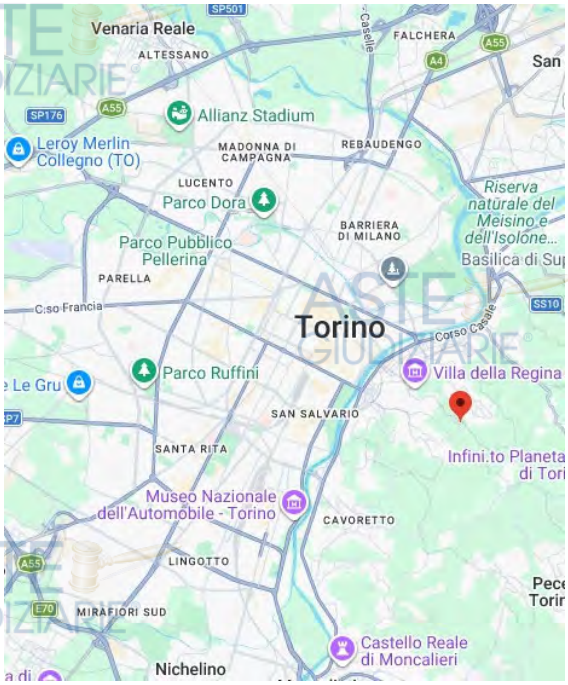
Identificativi catastali:

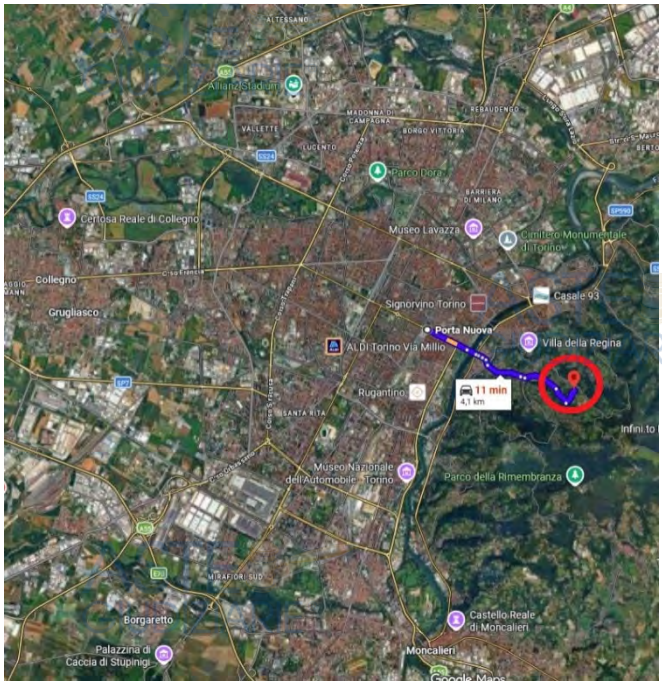
Foglio 1329 Particella 118 Subalterno 11, Z.C. 4, categoria A/2 di classe 1, Consistenza 1,5 vani di superfice catastale 19 m², Rendita 275,01 Euro, indirizzo catastale correttamente identificato: Strada San Vincenzo 125-127, Interno A10, Piano T, correttamente intestata all’esecutato.
L’unità immobiliare è stata Accatastata il 03/02/1982 al Prot. 575 e successivamente variata per esatta rappresentazione grafica con Variazione Catastale Prot. M01663.1 del 16/06/1997.
Dati di classamento derivanti da variazione d’ufficio del 16/06/1997 Pratica n. M01663.2 per rettifica classamento.
Coerenze: corridoio comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene pignorato è ubicato in posizione collinare del Comune di Torino, Strada San Vincenzo 125-127 e gode di aree a verde condominiale e buona panoramicità.
I locali pignorati fanno parte di un Condominio formato da tre fabbricati contigui, di cui il primo a quattro piani fuori terra ed un piano cantinato, il secondo elevato a due piani fuori terra ed il terzo elevato ad un piano fuori terra, il tutto con cortile comune ed area verde condominiale.
Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti, ma è possibile parcheggiare nel cortile interno comune fino ad esaurimento posteggi.
Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

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





localizzazione immobile

INFORMAZIONI SULLA ZONA

Ubicazione: periferica
Area urbanistica: residenziale
Traffico: scorrevole
Parcheggi: inesistenti su via ma è possibile parcheggiare nel cortile interno comune fino ad esaurimento posteggi

COLLEGAMENTI

Mezzi pubblici: distano 50 metri
Strade a grande scorrimento: Corso Quintino Sella dista 2,8 km, Corso Casale dista 3 km
Negozi e supermercati: nel raggio 3 km
Parco comunale dista 800 metri
Scuole nel raggio di 2 km
Centro di Torino dista 5 km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il bene pignorato è costituito da un appartamento monolocale abitativo al Piano Terreno (P.1°ft).
L'accesso all'abitazione avviene dal corridoio comune tramite porta in legno.
L'appartamento oggetto di stima è composto da ingresso, camera con angolo cottura e bagno.
La conformazione attuale del monolocale pignorato è rappresentata nella planimetria (allegato A) e nella documentazione fotografica (allegato B).
L'unità pignorata è stata riscontrata da ultimare: sono presenti gli impianti dell'angolo cottura ed il condizionatore; in bagno sono presenti gli impianti, il piatto doccia ed il boiler elettrico ma sono assenti i sanitari, pavimentazione e rivestimenti, inoltre è assente la ventilazione forzata necessaria in quanto il locale bagno è privo di aperture esterne.
L'appartamento è dotato di citofono e salvavita tuttavia da rifinire.
Caratteristiche principali dell'appartamento e dotazioni:
- Altezza interna dei locali: cm 300
- Pavimenti: piastrelle in ceramica ad eccezione del bagno privo di pavimentazione
- Pareti: tinteggiate a civile ad eccezione del bagno privo di rivestimenti
- Dotazioni del Bagno: solo piatto doccia – sono presenti gli impianti w.c., lavabo, lavatrice
- Impianti: idrico, elettrico, idraulico, fognario, condizionamento

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

- Riscaldamento autonomo: assente
- Acqua calda: impianto autonomo alimentato da boiler elettrico

Nel complesso l'appartamento risulta: da ultimare.

Ingresso carraio all'immobile

Cortile ed aree a verdi comuni – localizzazione unità pignorata

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

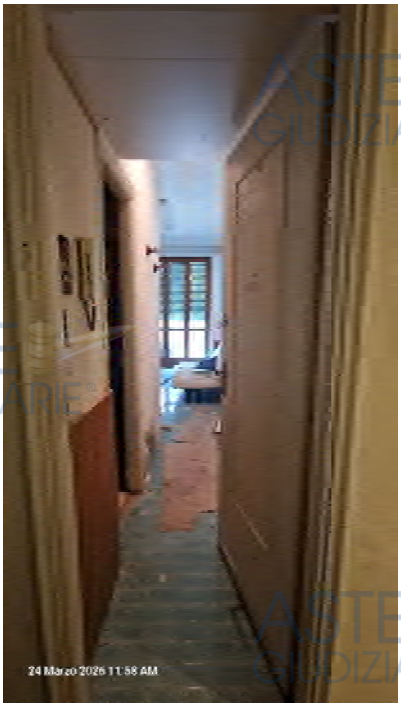
localizzazione unità pignorata

Ingresso principale all'immobile: atrio comune

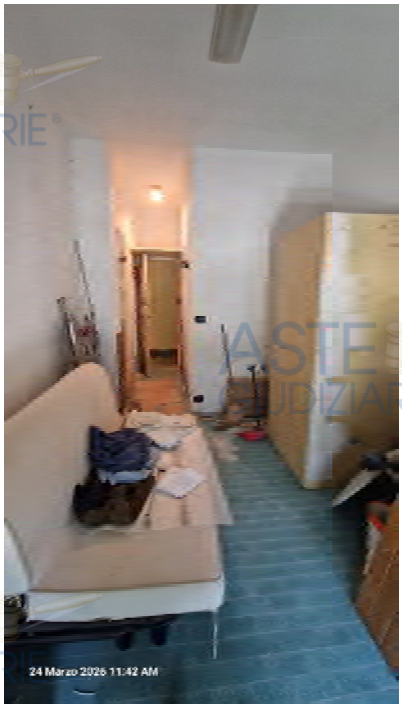
Locale condominiale comune

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

Corridoio comune



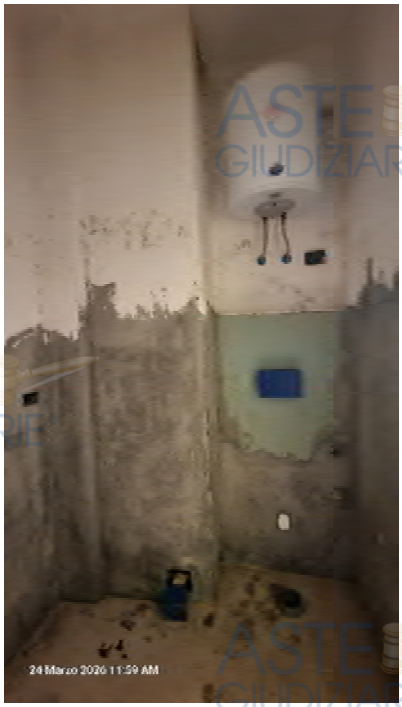
Ingresso Monolocale



Camera (vista angolo cottura)

Camera

Bagno



Bagno – boiler elettrico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	scarso
qualità dei servizi:	scarso

CLASSE ENERGETICA:

E

[164,8 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020-214176-0079 registrata in data 28/09/2020

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

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

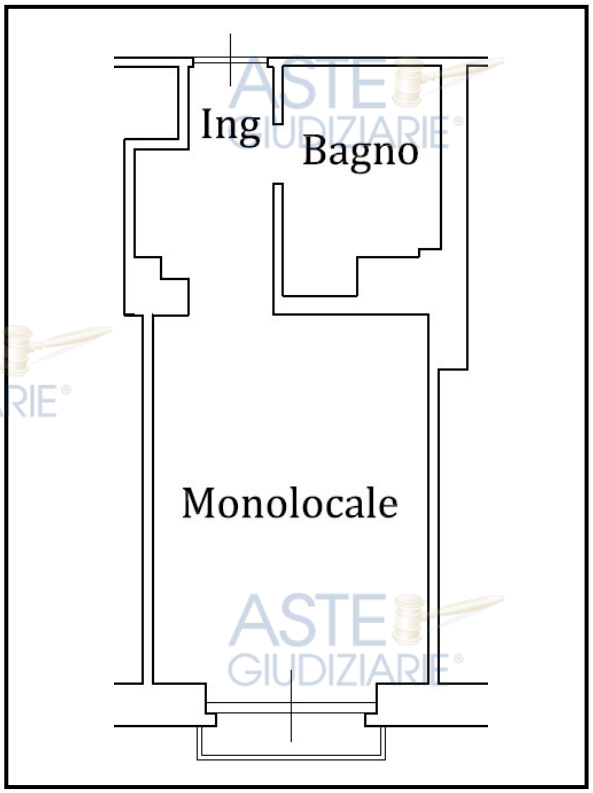
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

A SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALI ABITAZIONE ED ACCESSORI

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	19,50	x	100 %	=	19,50
Balconcino	0,63	x	25 %	=	0,16
Totale:	**19,50**				**19,66**

Si è pertanto calcolata la superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata che si arrotonda a mq **19,50**.

Planimetria da rilievo



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 23/04/2025
Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino
Descrizione: Appartamento al piano terreno, composto da una camera e bagno - Fg 1329 N. 118 sub 9
Indirizzo: Strada San Vincenzo 125-127, Piano terreno
Superfici principali e secondarie: 21
Prezzo: 32.500,00 pari a 1.547,62 Euro/mq

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 27/09/2023
Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino
Descrizione: Appartamento composto da una camera, servizio e balcone – Fg 1329 N. 118 Sub 10
Indirizzo: Strada San Vincenzo 125-127, piano terreno
Superfici principali e secondarie: 18
Prezzo: 40.000,00 pari a 2.222,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 06/05/2025
Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino
Descrizione: Alloggio al piano primo composto da una camera e bagno - Fg 1329 N. 118 Sub 27
Indirizzo: Strada San Vincenzo 125-127, Piano Primo
Superfici principali e secondarie: 17
Prezzo: 25.000,00 pari a 1.470,59 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

OMI – Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - II Semestre 2025 - Abitazioni di tipo civile normale
Valore minimo: 1.750,00
Valore massimo: 2.600,00
Note: E1 Zona Collinare Villa della Regina

Borsino immobiliare - I trimestre 2026 – Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo: 1.600,00
Valore massimo: 2.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE

La scrivente è pervenuta alla valutazione del più probabile valore attuale dell'unità immobiliare pignorata attraverso indagini di mercato direttamente esperite nell'immobile in cui è compresa l'unità staggita, volte a reperire il maggior numero di dati emergenti da reali e recenti compravendite di beni simili, il cui valore di vendita è stato opportunamente corretto tramite indici mercantili relativi al livello di piano dei comparabili ed alle caratteristiche intrinseche delle unità analizzate.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	32.500,00	40.000,00	25.000,00
Consistenza	19,50	21,00	18,00	17,00
Data [mesi]	0	13,00	33,00	13,00
Prezzo unitario	-	1.547,62	2.222,22	1.470,59
Livello di piano	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato manutentivo	0,00	-0,50	1,00	-1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	27,08	33,33	20,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.470,59	1.470,59	1.470,59
Livello di piano	5%	1.625,00	2.000,00	1.250,00
Stato manutentivo	20%	6.500,00	8.000,00	5.000,00

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

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		32.500,00	40.000,00	25.000,00
Data [mesi]		352,08	1.100,00	270,83
Prezzo unitario		-2.205,88	2.205,88	3.676,47
Stato manutentivo		3.250,00	-8.000,00	5.000,00
Prezzo corretto		**33.896,20**	**35.305,88**	**33.947,30**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **34.383,13**

Divergenza: 3,99% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,50 x 1.763,24 = **34.383,18**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.383,18**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del bene immobiliare pignorato è da intendersi a corpo e verrà trasferito nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti l'immobile.

L'immobile risulta conforme sotto il profilo urbanistico, ma presenta difformità edilizie ed igienico sanitarie lievi da regolarizzare, pertanto il valore commerciale è stato decurtato dei costi per adeguamenti e regolarizzazioni.

Il valore commerciale dell'unità pignorata nello stato di fatto manutentivo e conservativo riscontrato dall'Esperto stimatore durante il sopralluogo è stato ulteriormente ridotto del 20% per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza di vendita giudiziaria, per i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la verifica degli impianti esistenti, certificati di conformità impianti, fornitura e posa della pavimentazione e rivestimento del bagno, tenuto conto tuttavia che i comparabili utilizzati sono stati dichiarati in atto d'acquisto in pessime condizioni.
Inoltre si è decurtato in valore dell'unità dai costi a carico dell'aggiudicatario per spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino1 e Torino3, ufficio tecnico del Comune di Torino, Agenzia delle Entrate di Torino, agenzie immobiliari di: Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare, ed inoltre: Ufficio Ruolo Generale Contenziosi presso il Tribunale di Torino, Ufficio Urbanistica e Archivio Edilizio di Torino, Ufficio Informatico Usi Civici presso Regione Piemonte SIPEE.

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;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	19,50	0,00	34.383,18	34.383,18
				34.383,18 €	**34.383,18 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene è composto da un monolocale con bagno al piano terreno, con accesso dal corridoio comune.
Il monolocale non risulta divisibile.

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.813,18**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la verifica degli impianti esistenti, certificati di conformità impianti, fornitura e posa della pavimentazione e rivestimento del bagno, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario, spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.562,64**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 294,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: (da conteggiare al momento dell'aggiudicazione)

Riduzione per arrotondamento: **€. 965,54**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

QUESITO 10

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

Tanto la sottoscritta espone in evasione all'incarico conferitole.

Torino, 30/05/2026

L'esperto stimatore
Geom. Deborah Bertocchi

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