



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 730/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*



DEBITORE:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*



GIUDICE:

Dott.ssa Francesca ALONZO



## INTEGRAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



(la presente relazione annulla e sostituisce la precedente relazione  
depostata in data 09/04/2025)



del 11/05/2025

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Graziella Silanos**

CF: SLNGZL68D43F335W  
con studio in Nichelino (TO)

telefono: 3336010185

email: [graziella.silanos@gmail.com](mailto:graziella.silanos@gmail.com)

PEC: [graziella.silanos@architettitorinopec.it](mailto:graziella.silanos@architettitorinopec.it)



ASTE GIUDIZIARIE  
All'udienza del 09/05/2025, la sottoscritta CTU riceveva il mandato per l'accorpamento degli immobili part. 88 e part. 87 sub. 2 del foglio 1037 in un unico lotto. Nell'elenco seguente la riformulazione di tutti i lotti per gli immobili oggetto di procedura.

### ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Relativamente ai beni immobili oggetto della presente procedura, sono stati formulati più lotti come indicato in epigrafe:

<u>Lotto 1:</u>	appartamento in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, censita a N.C.E.U. al foglio 1037 part. 86 sub. 15;
<u>Lotto 2:</u>	appartamento in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, censita a N.C.E.U. al foglio 1037 part. 86 sub. 19;
<u>Lotto 3:</u>	appartamento in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, censita a N.C.E.U. al foglio 1037 part. 86 sub. 18;
<u>Lotto 4:</u>	appartamento in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, censita a N.C.E.U. al foglio 1037 part. 86 sub. 17;
<u>Lotto 5:</u>	appartamento in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, censita a N.C.E.U. al foglio 1037 part. 86 sub. 10;
<u>Lotto 6:</u>	negozio in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, censita a N.C.E.U. al foglio 1037 part. 86 sub. 16;
<u>Lotto 7:</u>	appartamento in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, censita a N.C.E.U. al foglio 1037 part. 86 sub. 5;
<u>Lotto 8:</u>	basso fabbricato ad uso carrozzeria in Torino in via Bramafame 1, censito a N.C.E.U. al foglio 1037 part. 88 + basso fabbricato ad uso carrozzeria in Torino in via Bramafame 1, censito a N.C.E.U. al foglio 1037 part. 87 sub. 2;
<u>Lotto 9:</u>	laboratorio ad uso sartoria in Torino in via Bramafame 1, censito a N.C.E.U. al foglio 1037 part. 87 sub. 1 + autorimessa in Torino in via Bramafame 1, censita a N.C.E.U. al foglio 1037 part. 87 sub. 4;
<u>Lotto 10:</u>	basso fabbricato ad uso autolavaggio in Torino in via Bramafame 1, censito a N.C.E.U. al foglio 1037 part. 87 sub. 3.

- 0 -

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 730/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Appartamento in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **68,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terra (primo fuori terra): alloggio distinto con il n. "1" composto da ingresso, cucina, camera, ripostiglio, bagno; alle coerenze: strada Provinciale di Lanzo, strada del Bramafame, cortile comune, pianerottolo.

Al piano interrato: locale ad uso cantina distinta con la lettera "b", alle coerenze: terrapieno cortile, corridoio cantine, altra cantina "a", vano scala, terrapieno.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 15 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 68 mq, rendita 225,95 euro, indirizzo catastale: Via Lanzo n. 124, piano S1-T, intestato a **\*\*DATO OSCURATO\*\***, diritto proprietà 1/1; derivante: dalla particella 86 sub. 1 del medesimo foglio; VARIAZIONE del 11/09/2007 Pratica TO0627259 ESATTO ABBINAMENTO DI CANTINA (72859.1/2007); deriva a sua volta da foglio 32 particella 75 sub. 1 Pratica TO0083480 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE;

Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 –  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino 1 in atti  
dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in 4 piani fuori terra, un piano interrato uso cantine. Immobile costruito nel 1915 e sopraelevato nel 1954.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui trova:	€. 36.500,00
Data della valutazione:	09/04/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 18/12/2024, l'immobile era occupato dal signor \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e famiglia, in forza di contratto di locazione stipulato in data 20/12/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 20/12/2021 al n. 009503-seire 3T, durata anni 4, rinnovabile per altri 4 anni, canone annuo in euro 3.600,00 da pagarsi in 12 rate mensili/uguali anticipare di euro 300,00 entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio della Locatrice. Il conduttore ha acconsentito all'effettuazione della misurazione dei locali ed al rilievo fotografico.

NOTA: il conduttore ha riferito di non avere in uso la cantina. Durante il sopralluogo del 18/12/2024, la cantina abbinata all'immobile era chiusa e, per quanto comunicato in tale sede era occupata da terzi senza titolo. La medesima situazione è stata riscontrata per un altro immobile pignorato sub. 5. L'ipotesi emersa era che queste due cantine fossero state occupate dai proprietari degli immobili (subalterni 12 e 14) del piano secondo (terzo f.t.) estranei alla procedura. La sottoscritta ha provato a parlare con uno dei due proprietari, ma senza successo. Pertanto ha provveduto alla verifica dell'esatto abbinamento delle cantine agli immobili ed ha controllato oltre gli atti di provenienza, la planimetria allegata al regolamento di condominio a rogito Notaio Bonomo Paolo di Torino del 29/11/2007 rep. 32383/16033, registrato a Torino 3 il 20/12/2007 al n. 19710, i due atti di compravendita degli immobili relativi ai subalterni 12 e 14. È risultato che per l'alloggio sub. 12 nell'atto a rogito Notaio Bassetti Remo di Torino e Pinerolo del 23/06/2021 rep. 30768/16171, trascritto a Torino il 15/07/2021 ai nn. 31934/23520, è stata venduta la cantina identificata con la lettera "e": "[...] – al piano interrato: un vano ad uso cantina, disitno con la lettera "e", alle coerenze: cantina "d", corridoio comune, vano scale e muro perimetrale. [...]"]; mentre per il subalterno 14, dalla lettura dell'atto a rogito Notaio Valente Marco di Torino e Pinerolo del 26/01/2021 rep. 97592/37756, trascritto a Torino 1 il 02/02/2021 ai nn. 3837/2869, risulta venduta la cantina così identificata: "[...] – al piano interrato: un locale ad uso cantina, alle coerenze: sottosuolo di via Bramafame e di via Lanzo, altro locale, corridoio e locale centrale termica. [...]". Tale cantina è distinta con la lettera "c" nella planimetria allegata al regolamento di condominio sopra citato. Pertanto risultano corrette le assegnazioni delle cantine indicate nei rispettivi atti di provenienza dei subalterni 15 e 5 pignorati.

In data 03/04/2025, la sottoscritta ha potuto svolgere un nuovo sopralluogo poiché la cantina dell'immobile sub. 15 era stata aperta, ed ha proceduto ad effettuare il rilievo.

Contratto opponibile alla procedura in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 20/12/2021.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Verifica di censo, livello e uso civico:*

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (*All. 4 – ispezioni ipotecarie* aggiornate alla data del 08/04/2025), le unità immobiliari sono gravate dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

#### 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**, iscritta il 28/05/2010 a Torino 1 ai nn. 20786/3765, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto presso /, c.f. e P. IVA \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto Notaio Sebastianelli Oscar, sede Ciriè (TO), il 25/05/2010 rep. 15025/24734.

Importo ipoteca: Euro 2.100.000,00

Importo capitale: Euro 1.400.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, trascritto il 30/09/2024 a Torino 1 ai nn. 38552/30044, a favore \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 20/08/2024 rep. 20184, pubblico Ufficiale UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI TORINO.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

\* \* \* \* \*

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
  - € 200,00 per l'imposta ipotecaria
  - € 59,00 per l'imposta di bollo
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria
- per l'ipoteca volontaria
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria

La cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347)

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

ASTE  
GIUDIZIARIE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	3.465,47

ASTE  
GIUDIZIARIE

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ha inviato un aggiornamento delle spese insolute.

Millesimi di proprietà fabbricato civile:

- tabella A spese generali 85,00
- tabella B scale 58,00
- tabella C riscaldamento 94,00

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Copia documentazione pervenuta in All. 08*

#### Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura del Regolamento di Condominio, a rogito Notaio Bonomo Paolo di Torino del 29/11/2007 rep. 32383/16033, registrato a Torino 3 il 20/12/2007 al n. 19710, trascritto a Torino 1 il 21/12/2007 ai nn. 72760/44965 (*copia in All. 08*) e dall'atto di provenienza non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149355/22415 del 19/09/2007, registrato a Ciriè il 08/10/2007 al n. 926 serie 1T, trascritto il 10/10/2007 a Torino 1 ai nn. 58025/35912.

E con atto dichiarativo a rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149473/22517 del 23/10/2007, trascritto il 30/10/2007 a Torino 1 ai nn. 38679/62445, con il quale veniva così corretto il precedente atto: "[...] *nella consistenza immobiliare venduta per mero errore materiale veniva omessa la porzione compresa tra l'estradosso della soletta del terzo piano (quarto fuori terra) e l'intradosso del tetto, dell'altezza media di circa cm. 157,50 (centocinquantasette virgola cinquanta), costituente lo spazio tecnico non abitabile sopra il terzo piano (quarto fuori terra), pertinente allo stesso, nella vendita di cui al sopracitato atto a rogito Notaio Oscar Sebastianelli del 19 settembre 2007, doveva intendersi compresol'intero spazio tecnico non abitabile sovrastante il terzo piano (quarto fuori terra), confinante con cortile, via bramafame e via Lanzo. [...]*".

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Copia in All. 02*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza atto di compravendita a rogito Notaio RE Giovanni di Torino, rep. 39794/19519 del 28/08/1972, registrato a Torino il 15/09/1972 al n. 29428 vol n. 1221, trascritto a Torino I il 29/08/1972 ai nn. 41336/31530.

ASTE  
GIUDIZIARIE

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di testamento olografo in data 19/01/1959, pubblicato con atto Notaio Re Giovanni di Torino del 31/08/1967, registrato a Torino il 06/09/1967 al n. 2221, in morte della signora \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, proprietaria della quota di 1/2 e usufruttuaria in parte della porzione di immobile descritta alla partita 27942, deceduta in Torino il 1/09/1967, lasciando eredi in parti uguali la figlia \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e il nipote \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (denuncia di successione, registrata a Torino Ufficio successioni al n. 2/3656).

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO), risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Permesso n. **27 del 26/01/1915**, prot. n. 1915-1-24 del 01/01/1915, intestata a coniugi \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la costruzione di una casa con annessa tettoia, stalla e fienili, in località Abeg Madonna di Campagna Cascina Città.

Permesso n. **1008 del 24/03/1950**, prot. n. 1949-1-110073, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sistemazioni varie, via Bramafame n. 1;

Permesso n. **921 del 17/09/1954**, prot. n. 1954-1-10424, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sopraelevazione di 2 piani, strada Provinciale di Lanzo n. 450;

Denuncia e collaudo cemento armato, prot. n. 1955-18-70072 del 05/10/1955, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo;

Licenza di Abitabilità n. **1030 del 03/12/1959**, prot. n. 1958-2-110036, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo n. 124;

Concessione Edilizia n. **901 del 28/10/1980**, prot. n. 1979-1-100123 del 02/10/1979, per modifiche interne, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada del Bramafame 1.

*(documentazione in All. 04)*

*Certificato di destinazione urbanistica*

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Ambito 1.3 – Comunale di Lanzo (Zone Urbane di Trasformazione) – Residenze".

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 20/02/2024 e scheda normativa delle NTA).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) come modificato dal D.L. 69/2024, Leggi Regionali e Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e le pratiche di Concessione Edilizia n. 921 del 17/09/1954, Concessione Edilizia n. 901 del 28/10/1980 (opere eseguite per le parti comuni e non per il cambio d'uso), l'alloggio al piano terra (1° f.t.), ad eccezione di minime variazioni nelle dimensioni dei locali che rientrano nelle tolleranze edilizie, risultano le seguenti difformità edilizie:

- traslazione tramezzo e della porta locale ripostiglio per aumentarne la lunghezza;
- eliminazione della porta tra ingresso e cucina e costruzione di arco per passaggio;
- prolungamento di tramezzo e costruzione spalletta nel locale cucina per delimitare angolo cottura;
- spostamento porta di accesso alla camera;

Risultano inoltre tamponate con cartongesso una finestra della cucina e della camera. Facilmente rimovibile.

In merito alla cantina posta al piano interrato, non è possibile il confronto con nessun titolo poiché il piano interrato, non risulta rappresentato in nessuna pratica edilizia visionata ad eccezione della sua indicazione in sezione nel Permesso n. 27 del 26/01/1915.

La difformità riferita alla mancanza della porta tra l'ingresso e la cucina rende il bagno privo di disimpegno, ed essendo ciò in netto contrasto con le norme edilizie ed igienico sanitarie vigenti, andrà ripristinata la porta. Si quantifica un onere economico in euro 800,00 oltre IVA.

Le altre difformità sopra elencate, possono essere regolarizzate presentando pratica CILA ai sensi art. 6 c.5 del d.P.R. 380/01, pagando la sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00. Ad essa andranno sommati i costi per i diritti comunali (quantificabili al momento di presentazione della pratica su base tariffario comunale) e la parcella del professionista incaricato per la presentazione dell'istanza, quantificabile in via prudenziale in euro 1.000,00 oltre oneri di legge.

I costi sopra riportati, relativi alla quantificazione economica della messa in pristino e alla presentazione della pratica in sanatoria, sono puramente indicativi e non vincolanti per la sottoscritta, e passibili di una migliore quantificazione a seguito di contrattazione tra le parti.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 11/09/2007 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità:

- traslazione tramezzo e porta locale ripostiglio;
- prolungamento di tramezzo e costruzione spalletta nel locale cucina per delimitare angolo cottura;
- spostamento porta di accesso alla camera;
- traslazione parete cantina e prolungamento nel sottoscala.

Poiché non è corretta la rappresentazione della cantina, occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate la variazione catastale con pratica DOCFA. In base alle ultime disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, a far data dal 01/07/2020, nel caso di variazioni, le cantine vanno scorporate dall'alloggio, pertanto si dovranno presentare due pratiche DOCFA uno per l'alloggio ed uno per la cantina. Si quantifica in via prudenziale l'onere per il professionista incaricato in euro 1.000,00 oltre oneri di legge e compresi diritti catastali.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (1° F.T.)**

DI CUI AL PUNTO A

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**A** Appartamento in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **68,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terra (primo fuori terra): alloggio distinto con il n. "1" composto da ingresso, cucina, camera, ripostiglio, bagno, alle coerenze: strada Provinciale di Lanzo, strada del Bramafame, cortile, pianerottolo.

Al piano interrato: locale ad uso cantina distinta con la lettera "b", alle coerenze: terrapieno cortile, corridoio cantine, altra cantina "a", vano scala, terrapieno.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 15 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 68 mq, rendita 225,95 euro, indirizzo catastale: Via Lanzo n. 124, piano S1-T, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*, diritto proprietà 1/1; derivante: dalla particella 86 sub. 1 del medesimo foglio; VARIAZIONE del 11/09/2007 Pratica TO0627259 ESATTO ABBINAMENTO DI CANTINA (72859.1/2007); deriva a sua volta da foglio 32 particella 75 sub. 1 Pratica TO0083480 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino 1 in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, un piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.



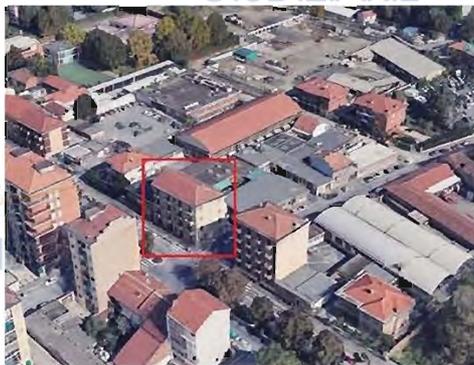
Vista su strada Provinciale di Lanzo angolo via Bramafame



Vista cortile comune

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Barriera di Lanzo, circoscrizione n. 5 del Comune di Torino (TO), zona periferica a nord-ovest vicino al quartiere Madonna di Campagna, a confine con il Comune di Venaria, tra strada dell'aeroporto, via Stampini, corso Grosseto e strada comunale Altessano. La zona è attraversata da importanti infrastrutture come il collegamento con l'aeroporto di Caselle e la ferrovia Torino-Ceres.



Immagini satellitari (fonte google)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ASTE GIUDIZIARIE

### SERVIZI

Asilo nido  
Biblioteca  
Spazi verde  
Farmacie  
Ufficio postale

### COLLEGAMENTI

tangenziale nord distante circa 2 km  
autobus  
stazione circa 1 km

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## ASTE GIUDIZIARIE

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## ASTE GIUDIZIARIE

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## ASTE GIUDIZIARIE

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito nella periferia nord-ovest del Comune di Torino, quartiere Barriera di Lanzo, in strada Provinciale di Lanzo al civico 124 angolo strada Bramafame 1.

L'edificio è stato costruito nel 1915 con due piani fuori terra ed un piano interrato destinato a cantine e sopraelevato di due piani nel 1954. La struttura dei primi due piani è in muratura portante, quella dei piani superiori in cemento armato e tamponamenti in laterizio. I prospetti principali verso strada hanno il rivestimento al piano terra ed intonaco ai piani superiori, la facciata verso cortile è interamente intonacata. Il tetto è in legno con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'appartamento pignorato si trova al piano terra (primo piano fuori terra) ed è accessibile dal portone di strada Provinciale di Lanzo 124 oltre che da passaggio pedonale su strada del Bramafame. È formato da ingresso comunicante con soggiorno con zona cucinino, una camera, un ripostiglio e bagno, ha la porta in legno con serratura di sicurezza, pavimenti in gres uguale in tutti i locali tranne la camera dove è di fattura diversa. Nell'angolo cucina vi è il rivestimento alle pareti come nel bagno, le restanti pareti ed i soffitti sono intonacati. Il bagno è attrezzato con vasca da bagno, wc, bidet e lavabo. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro, i serramenti sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc ad eccezione della portafinestra verso cortile che ha le persiane in legno. La finestra dell'angolo cottura ha le grate in metallo. Non vi è l'antifurto. Il riscaldamento è centralizzato con terminali a radiatori ma attualmente non è funzionante. Nell'angolo cottura vi è una caldaia per la fornitura dell'acqua calda sanitaria anch'essa non funzionante. Non sono state mostrate le certificazioni degli impianti. Stato di conservazione discreto.

NOTA: alla data del sopralluogo, l'area cortile antistante l'abitazione era delimitata da una recinzione plastificata. Tale stato di cose non risulta da nessun atto o regolamento condominiale.

Al piano interrato vi è una cantina stretta e lunga che prosegue nel sottoscala. Ha porta in metallo, pareti e pavimento grezzi, non ha l'illuminazione ma vi è un lucernario a soffitto. Al momento della visita era ingombra di materiale, sono state prese solo alcune misure nella zona accessibile.

### CLASSE ENERGETICA:

Non presente nel sistema SIPEE della Regione Piemonte



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*

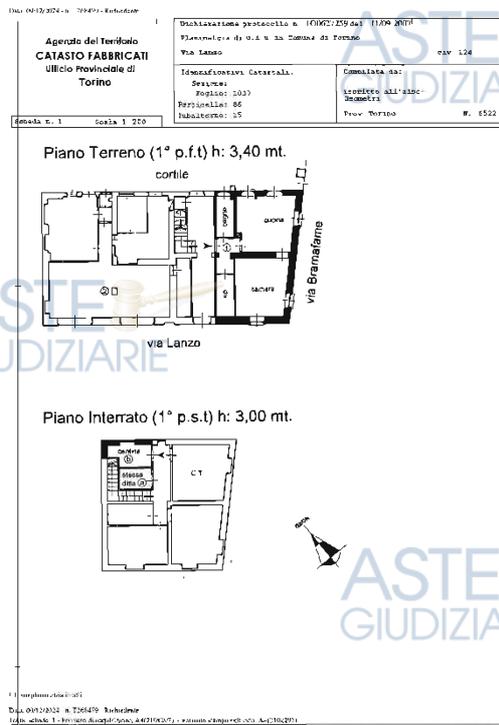


descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terra (1° f.t.)	65,74	x	100%	=	65,74
cantina	10,00	x	25%	=	2,5
<b>Totale arrotondato</b>					<b>68,00</b>



ACCESSORI

nessuno



Planimetria catastale appartamento al piano terra (1° f.t.)



VALUTAZIONE:

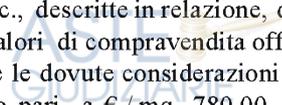
DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato del bene, la sottoscritta ritiene di adottare il criterio di tipo sintetico comparativo, utilizzando il parametro della superficie commerciale. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione, dei prezzi praticati in zona per vendite di immobili ritenuti simili, dei valori di compravendita offerti da importanti indicatori di mercato (OMI, FIAIP, FIMAA, ecc), fatte le dovute considerazioni e proporzioni, la scrivente ritiene appropriato un valore medio unitario pari a € / mq 780,00, fornendo così la quotazione di mercato della piena proprietà in condizioni di libero del bene pignorato come segue:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (arrondato): 68,00 x 780,00 = € 53.040,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.040,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): € 53.040,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari di Torino, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, ecc.

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	Alloggio e cantina	68,00	0,00	53.040,00	53.040,00
				53.040,00 €	53.040,00 €

Riduzione 20% per lo stato di occupazione: € 10.608,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 3.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 38.632,00

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: € 36.700,40

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 329,00
Aumento per arrotondamento:	€ 128,60
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 36.500,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 730/2024

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **88,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*)

Al piano primo (secondo piano fuori terra): alloggio distinto con il n. "3" composto da ingresso, cucina, due camere e bagno, alle coerenze: strada Provinciale di Lanzo, strada del Bramafame, cortile, vano scala e pianerottolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 19 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 87 mq, rendita 258,23 euro, indirizzo catastale: Via Lanzo n. 124, piano 1, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, diritto proprietà 1/1; derivante: dalla particella 86 sub. 4 del medesimo foglio, VARIAZIONE del 17/09/2008 Pratica TO0589571 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO; VARIAZIONE del 11/09/2007 Pratica TO0636512 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA; deriva a sua volta da foglio 32 particella 75 sub. 4 Pratica TO0083480 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino 1 in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, un piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <b>71.280,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui trova:	€. <b>51.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/04/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 18/12/2024, l'immobile era occupato dal signor \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e famiglia, in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/02/2022 con scadenza il 31/01/2026, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 07/02/2022 al n. 000899-seire 3T, durata anni 4, rinnovabile per altri 4 anni, canone annuo in euro 6.000,00 da pagarsi in 12 rate mensili/uguali anticipare di euro 500,00 entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio della Locatrice.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il conduttore ha acconsentito all'effettuazione della misurazione dei locali ed al rilievo fotografico.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Contratto opponibile alla procedura in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 20/12/2021.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*Verifica di censo, livello e uso civico:*

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (All. 4 – ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 08/04/2025), le unità immobiliari sono gravate dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

#### 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**, iscritta il 28/05/2010 a Torino 1 ai nn. 20786/3765, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto presso /, c.f. e P. IVA \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto Notaio Sebastianelli Oscar, sede Ciriè (TO), il 25/05/2010 rep. 15025/24734.

Importo ipoteca: Euro 2.100.000,00

Importo capitale: Euro 1.400.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, trascritto il 30/09/2024 a Torino 1 ai nn. 38552/30044, a favore \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 20/08/2024 rep. 20184, pubblico Ufficiale UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI TORINO.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

\* \* \* \* \*

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
  - € 200,00 per l'imposta ipotecaria
  - € 59,00 per l'imposta di bollo
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria
- per l'ipoteca volontaria
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria

La cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui socnta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	3.884,49

La \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ha inviato un aggiornamento delle spese insolute.

Millesimi di proprietà fabbricato civile:

- tabella A spese generali 112,00
- tabella B scale 98,00
- tabella C riscaldamento 116,00

*Copia documentazione pervenuta in All. 08*

### Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura del Regolamento di Condominio, a rogito Notaio Bonomo Paolo di Torino del 29/11/2007 rep. 32383/16033, registrato a Torino 3 il 20/12/2007 al n. 19710, trascritto a Torino 1 il 21/12/2007 ai nn. 72760/44965 (copia in All. 08) e dall'atto di provenienza non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149355/22415 del 19/09/2007, registrato a Ciriè il 08/10/2007 al n. 926 serie 1T, trascritto il 10/10/2007 a Torino 1 ai nn. 58025/35912.

E con atto dichiarativo a rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149473/22517 del 23/10/2007, trascritto il 30/10/2007 a Torino 1 ai nn. 38679/62445, con il quale veniva corretto il precedente atto: "[...] nella consistenza immobiliare venduta per mero errore materiale veniva omessa la porzione compresa tra l'estradosso della soletta del terzo piano (quarto fuori terra) e l'intradosso del tetto, dell'altezza media di circa cm. 157,50 (centocinquantasette virgola cinquanta), costituente lo spazio tecnico non abitabile sopra il terzo piano (quarto fuori terra), pertinente allo stesso, nella vendita di cui al sopracitato atto a rogito Notaio Oscar Sebastianelli del 19 settembre 2007, doveva intendersi compresol'intero spazio tecnico non abitabile sovrastante il terzo piano (quarto fuori terra), confinante con cortile, via bramafame e via Lanzo. [...]"

*Copia in All. 02*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza atto di compravendita a rogito Notaio RE Giovanni di Torino, rep. 39794/19519 del 28/08/1972, registrato a Torino il 15/09/1972 al n. 29428 vol n. 1221, trascritto a Torino I il 29/08/1972 ai nn. 41336/31530.

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di testamento olografo in data 19/01/1959, pubblicato con atto Notaio Re Giovanni di Torino del 31/08/1967, registrato a Torino il 06/09/1967 al n. 2221, in morte della signora \*\*\*DATO

ASTE  
GIUDIZIARIE

OSCURATO\*\*\*, proprietaria della quota di 1/2 e usufruttuaria in parte della porzione di immobile descritta alla partita 27942, deceduta in Torino il 1/09/1967, lasciando eredi in parti uguali la figlia \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e il nipote \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (denuncia di successione, registrata a Torino Ufficio successioni n. 2/3656).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO), risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Permesso n. **27 del 26/01/1915**, prot. n. 1915-1-24 del 01/01/1915, intestata a coniugi \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la costruzione di una casa con annessa tettoia, stalla e fienili, in località Abeg Madonna di Campagna Cascina Città;

Permesso n. **1008 del 24/03/1950**, prot. n. 1949-1-110073, intestata \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sistemazioni varie, via Bramafame n. 1;

Permesso n. **921 del 17/09/1954**, prot. n. 1954-1-10424, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sopraelevazione di 2 piani, strada Provinciale di Lanzo n. 450;

Denuncia e collaudo cemento armato, prot. n. 1955-18-70072 del 05/10/1955, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo;

Licenza di Abitabilità n. **1030 del 03/12/1959**, prot n. 1958-2-110036, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo n. 124;

*(documentazione in All. 04)*

*Certificato di destinazione urbanistica*

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Ambito 1.3 – Comunale di lanzo (Zone Urbane di Trasformazione) – Residenze".

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 20/02/2024 e scheda normativa delle NTA).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) come modificato dal D.L. 69/2024, Leggi Regionali e Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e l'ultimo titolo assentito la Concessione Edilizia n. 921 del 17/09/1954, l'alloggio al piano primo (2° f.t.), ad eccezione di minime variazioni nelle dimensioni dei locali che rientrano nelle tolleranze edilizie, risultano le seguenti difformità edilizie:

- è presente una porta che mette in comunicazione le due camere;
- sono presenti delle nicchie a parete sia nella camera d'angolo sia nella cucina;
- è stato chiuso il passaggio tra la cucina e la camera ed è stata realizzata una nicchia al suo posto;
- è di maggiore spessore il tramezzo che divide il disimpegno dall'angolo cottura;
- è presente una risega per il pilastro nella camera;

Le difformità sopra descritte possono essere regolarizzate presentando pratica CILA ai sensi art. 6 c.5 del d.P.R. 380/01, pagando la sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00. A tale costo andranno sommati i diritti comunali (quantificabili al momento di presentazione della pratica su base tariffario comunale) e l'onere del professionista incaricato per la presentazione dell'istanza, quantificabile in via prudenziale in euro 1.000,00 oltre oneri di legge.

I costi sopra riportati per la quantificazione economica per la pratica edilizia, sono puramente indicativi e non vincolanti per la sottoscritta, e passibili di una migliore quantificazione a seguito di contrattazione tra le parti.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 11/09/2007 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontra la seguente difformità:

- vi è una porta di comunicazione tra camera e disimpegno.

Sulla base di quanto riportato nella circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010, non è necessario presentare la variazione della planimetria catastale in quanto gli aspetti qualitativi delle opere non incidono né sulla categoria né sulla rendita catastale. Si segnala comunque, che in sede di trasferimento, alcuni notai potrebbero richiedere la perfetta conformità della planimetria catastale e in tal caso si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate la variazione catastale con pratica DOCFA.

Si quantifica l'onere professionale in via indicativa in euro 500,00 oltre oneri di legge e compresi diritti catastali.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

# APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (2° F.T.)

DI CUI AL PUNTO A

**A** **Appartamento** in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **88,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano primo (secondo fuori terra): alloggio distinto con il n. "3" composto da ingresso, cucina, due camere e bagno, alle coerenze: strada Provinciale di Lanzo, strada del Bramafame, cortile, vano scala e pianerottolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 19 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 88, rendita 258,23 euro, indirizzo catastale: Via Lanzo n. 124, piano 1, intestato a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, diritto proprietà 1/1; derivante: dalla particella 86 sub. 4, VARIAZIONE del 17/09/2008 Pratica TO0589571 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO, VARIAZIONE del 11/09/2007 Pratica TO0636512 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA; deriva a sua volta da foglio 32 particella 75 sub. 4 Pratica TO0083480 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE, Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino I in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, un piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.



Vista su strada Provinciale di Lanzo angolo via Bramafame



Vista cortile comune

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Barriera di Lanzo, circoscrizione n. 5 del Comune di Torino (TO), zona periferica a nord-ovest vicino al quartiere Madonna di Campagna, a confine con il Comune di Venaria, strada dell'aeroporto via Stampini, corso Grosseto e strada comunale Altessano. La zona è attraversata da importanti infrastrutture come il collegamento con l'aeroporto di Caselle e la ferrovia Torino-Ceres.



Immagini satellitari (fonte google)

#### SERVIZI

Asilo nido  
Biblioteca  
Spazi verde

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

ASTE GIUDIZIARIE®  
Farmacie  
Ufficio postale

COLLEGAMENTI

tangenziale nord distante circa 2 km

autobus

stazione circa 1 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito nella periferia nord-ovest del Comune di Torino, quartiere Barriera di Lanzo, in strada Provinciale di Lanzo al civico 124 angolo strada del Bramafame I.

L'edificio è stato costruito nel 1915 a due piani fuori terra ed un piano interrato destinato a cantine, e sopraelevato di due piani nel 1954. La struttura dei primi due piani è in muratura portante, quella dei piani superiori in cemento armato e tamponamenti in laterizio. I prospetti principali verso strada hanno il rivestimento al piano terra ed intonaco ai piani superiori, la facciata verso cortile è interamente intonacata. Il tetto è in legno con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'appartamento pignorato si trova al piano primo (secondo piano fuori terra) ed è accessibile dal portone di strada Provinciale di Lanzo 124. È formato da ingresso, cucina, due camere e bagno, alle coerenze: cortile, strada del Bramafame, Strada Provinciale di Lanzo, alloggio n. 4, pianerottolo, vano scala. L'appartamento ha la porta in legno con serratura di sicurezza, pavimenti in gres; rivestimento in piastrelle della parete attrezzata nella cucina e intonaco per le restanti pareti e soffitti; nelle due camere da letto vi è il soffitto a volta. Vi sono nicchie nelle pareti della cucina e di una delle due camere. Il bagno ha il pavimento in gres e rivestimento alle pareti ed è attrezzato con doccia, wc, bidet e lavabo. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro, i serramenti sono in legno con vetro singolo; due portefinestre ed una finestra delle camere hanno gli oscuri interni, oltre alle persiane. La finestra della cucina ha anche la grata. L'immobile ha una tripla esposizione con balconi su strada Provinciale di Lanzo e su cortile comune. Non vi è l'antifurto. Il riscaldamento è centralizzato con terminali a radiatori ma attualmente non è funzionante. Sul balcone verso cortile vi è una caldaia per la fornitura dell'acqua calda sanitaria anch'essa non funzionante. Non sono state mostrate le certificazioni degli impianti. Stato di conservazione discreto.

CLASSE ENERGETICA:

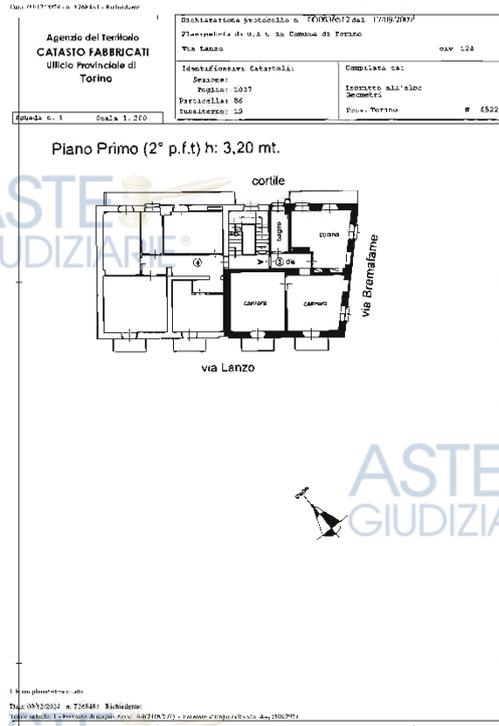
Non presente nel sistema SIPEE della Regione Piemonte

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
Appartamento al piano primo (2° f.t.)	84,72	x	100%	=	84,72
balconi	10,27	x	30%	=	3,08
<b>Totale arrotondato</b>					<b>88,00</b>



Planimetria catastale appartamento al piano primo (2° f.t.)

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la determinazione del valore di mercato del bene, la sottoscritta ritiene di adottare il criterio di tipo sintetico comparativo, utilizzando il parametro della superficie commerciale. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione, dei prezzi praticati in zona per vendite di immobili ritenuti simili, dei valori di compravendita offerti da importanti indicatori di mercato (OMI, FIAIP, FIMAA, ecc), fatte le dovute considerazioni e proporzioni, la scrivente ritiene appropriato un valore medio unitario pari a € / mq 810,00, fornendo così la quotazione di mercato della piena proprietà in condizioni di libero del bene pignorato come segue:

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale (arrotondato): 88,00 x 810,00 = € 71.280,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 71.280,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): € 71.280,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena

proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari di Torino, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, ecc.

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	alloggio	88,00		71.280,00	71.280,00
				<b>71.280,00 €</b>	<b>71.280,00 €</b>

Riduzione 20% per lo stato di occupazione: **€ 14.256,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.524,00**

**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: **€ 51.797,80**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 329,00**

Aumento per arrotondamento: **€ 31,20**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 730/2024

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **78,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*\*)**DATO OSCURATO**(\*\*\*)

Al piano terzo (quarto fuori terra): alloggio distinto con il n. "10" composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, alle coerenze: strada Provinciale di Lanzo, altra proprietà, cortile, pianerottolo, alloggio n. "9".

Al piano interrato: locale ad uso cantina distinto con la lettera "d", alle coerenze: cantina "e", corridoio cantine, cantina "c".

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 18 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 77 mq, rendita 258,23 euro, indirizzo catastale: Via Lanzo n. 124, piano S1-3, intestato a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, diritto proprietà 1/1; derivante: dalla particella 86 sub. 11; VARIAZIONE del 11/09/2007 Pratica TO0627313 ESATTO ABBINAMENTO DI CANTINA; deriva a sua volta da foglio 32 particella 75 sub. 11 Pratica TO0083480 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino I in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, un piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>78,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <b>68.640,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui trova:	€. <b>50.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/04/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 18/12/2024, l'immobile era occupato dal signor **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e famiglia, in forza di contratto di locazione stipulato in data 14/12/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 20/12/2021 al n. 009506-seire 3T, durata anni 4, rinnovabile per altri 4 anni, canone annuo in euro 4.200,00 da pagarsi in 12 rate mensili/uguali anticipare di euro 350,00 entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio della Locatrice.

Il conduttore ha acconsentito all'effettuazione della misurazione dei locali ed al rilievo fotografico.

Il conduttore non occupa la cantina al piano interrato abbinata all'appartamento, la quale al momento della visita era un locale senza porta ed ingombro di oggetti vari.

Contratto opponibile alla procedura in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 20/12/2021.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*Verifica di censo, livello e uso civico:*

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (*All. 4 – ispezioni ipotecarie* aggiornate alla data del 08/04/2025), le unità immobiliari sono gravate dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

##### 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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria**, iscritta il 28/05/2010 a Torino 1 ai nn. 20786/3765, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto presso /, c.f. e P. IVA \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto Notaio Sebastianelli Oscar, sede Ciriè (TO), il 25/05/2010 rep. 15025/24734.

Importo ipoteca: Euro 2.100.000,00

Importo capitale: Euro 1.400.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, trascritto il 30/09/2024 a Torino 1 ai nn. 38552/30044, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 20/08/2024 rep. 20184, pubblico Ufficiale UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI TORINO.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

\* \* \* \* \*

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
  - € 200,00 per l'imposta ipotecaria
  - € 59,00 per l'imposta di bollo
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria
- per l'ipoteca volontaria
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria

La cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui socnta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	3.242,61

\_\_\_\_\_ ha inviato un aggiornamento delle spese insolute.

Millesimi di proprietà fabbricato civile:

- tabella A spese generali 94,00
- tabella B scale 121,00
- tabella C riscaldamento 91,00

*Copia documentazione pervenuta dallo studio di Amministrazione in All. 08*

### Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura del Regolamento di Condominio, a rogito Notaio Bonomo Paolo di Torino del 29/11/2007 rep. 32383/16033, registrato a Torino 3 il 20/12/2007 al n. 19710, trascritto a Torino 1 il 21/12/2007 ai nn. 72760/44965 (copia in All. 08) e dall'atto di provenienza non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149355/22415 del 19/09/2007, registrato a Ciriè il 08/10/2007 al n. 926 serie 1T, trascritto il 10/10/2007 a Torino 1 ai nn. 58025/35912.

E con atto dichiarativo a rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149473/22517 del 23/10/2007, trascritto il 30/10/2007 a Torino 1 ai nn. 38679/62445, con il quale veniva corretto il precedente atto: "[...] nella consistenza immobiliare venduta per mero errore materiale veniva omessa la porzione compresa tra l'estradosso della soletta del terzo piano (quarto fuori terra) e l'intradosso del tetto, dell'altezza media di circa cm. 157,50 (centocinquantesette virgola cinquanta), costituente lo spazio tecnico non abitabile sopra il terzo piano (quarto fuori terra), pertinente allo stesso, nella vendita di cui al sopracitato atto a rogito Notaio Oscar Sebastianelli del 19 settembre 2007, doveva intendersi compresol'intero spazio tecnico non abitabile sovrastante il terzo piano (quarto fuori terra), confinante con cortile, via bramafame e via Lanzo. [...]"

*Copia in All. 02*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza atto di compravendita a rogito Notaio RE Giovanni di Torino, rep. 39794/19519 del 28/08/1972, registrato a Torino il 15/09/1972 al n. 29428 vol n. 1221, trascritto a Torino I il 29/08/1972 ai nn. 41336/31530.

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di testamento olografo in data 19/01/1959, pubblicato con atto Notaio Re Giovanni di Torino del 31/08/1967, registrato a Torino il 06/09/1967 al n. 2221, in morte della signora \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, proprietaria della quota di 1/2 e usufruttuaria in parte della porzione di immobile descritta alla partita 27942, deceduta in Torino il 1/09/1967, lasciando eredi in parti uguali la figlia \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e il nipote \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (denuncia di successione, registrata a Torino Ufficio successioni 2/3656).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO), risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Permesso n. **27 del 26/01/1915**, prot. n. 1915-1-24 del 01/01/1915, intestata a coniugi \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la costruzione di una casa con annessa tettoia, stalla e fienili, in località Abeg Madonna di Campagna Cascina Città,

Permesso n. **1008 del 24/03/1950**, prot. n. 1949-1-110073, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sistemazioni varie, via Bramafame n. 1;

Permesso n. **921 del 17/09/1954**, prot. n. 1954-1-10424, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sopraelevazione di 2 piani, strada Provinciale di Lanzo n. 450;

Denuncia e collaudo cemento armato, prot. n. 1955-18-70072 del 05/10/1955, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo 450;

Licenza di Abitabilità n. **1030 del 03/12/1959**, prot. n. 1958-2-110036, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo n. 124;

*(documentazione in All. 04)*

*Certificato di destinazione urbanistica*

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Ambito 1.3 – Comunale di Lanzo (Zone Urbane di Trasformazione) – Residenze".

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 20/02/2024 e scheda normativa delle NTA).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ BASSA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) come modificato dal D.L. 69/2024, Leggi Regionali e Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e l'ultimo titolo assentito la Concessione Edilizia n. 921 del 17/09/1954, l'alloggio al piano terzo (4° f.t.), ad eccezione di minime variazioni nelle dimensioni dei locali che rientrano nelle tolleranze edilizie, risultano le seguenti difformità edilizie:



- presenza di tratti di tramezzi nel locale cucina nella zona angolo cottura;
- pilastro d'angolo in cucina;
- il balcone è stato diviso in due da divisorio in metallo, una parte per l'alloggio e altra accessibile dal pianerottolo scala;

Le difformità sopra descritte possono essere regolarizzate presentando pratica CILA ai sensi art. 6 c.5 del d.P.R. 380/01, pagando la sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00. A tale costo andranno sommati i costi per i diritti comunali (quantificabili al momento di presentazione della pratica su base tariffario comunale), l'onere del professionista incaricato per la presentazione dell'istanza e quantificabile in via prudenziale in euro 1.000,00 oltre oneri di legge.

I costi sopra riportati per la quantificazione economica per la pratica edilizia, sono puramente indicativi e non vincolanti per la sottoscritta, e passibili di una migliore quantificazione a seguito di contrattazione tra le parti.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 11/09/2007 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontra la conformità catastale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

## APPARTAMENTO AL PIANO TERZO (4° F.T.)

DI CUI AL PUNTO A

**A** Appartamento in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **78,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terzo (quarto fuori terra): alloggio distinto con il n. "10" composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, alle coerenze: strada Provinciale di Lanzo, altra proprietà, cortile, pianerottolo, alloggio n. "9".

Al piano interrato: locale ad uso cantina distinto con la lettera "d", alle coerenze: cantina "e", corridoio cantine, cantina "c".

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 18 (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 77 mq, rendita 258,23 euro, indirizzo catastale: Via Lanzo n. 124, piano S1-3, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*, diritto proprietà 1/1; derivante: dalla particella 86 sub. 11, VARIAZIONE del 11/09/2007 Pratica TO0627313 ESATTO ABBINAMENTO DI CANTINA; deriva a sua volta da foglio 32 particella 75 sub. 11 Pratica TO0083480 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino 1 in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, un piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Vista su strada Provinciale di Lanzo



Vista cortile comune

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Barriera di Lanzo, circoscrizione n. 5 del Comune di Torino (TO), zona periferica a nord-ovest vicino al quartiere Madonna di Campagna, a confine con il Comune di Venaria, strada dell'aeroporto via Stampini, corso Grosseto e strada comunale Altessano. La zona è attraversata da importanti infrastrutture come il collegamento con l'aeroporto di Caselle e la ferrovia Torino-Ceres.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Immagini satellitari (fonte google)

ASTE  
GIUDIZIARIE

#### SERVIZI

- Asilo nido
- Biblioteca
- Spazi verde
- Farmacie
- Ufficio postale

ASTE  
GIUDIZIARIE

- buono ★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

- tangenziale nord distante circa 2 km
- autobus
- stazione circa 1 km

- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- Luminosità:
- panoramicità

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

- buono ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

ASTE  
GIUDIZIARIE

al di sotto della media  
al di sotto della media  
al di sotto della media

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito nella periferia nord-ovest del Comune di Torino, quartiere Barriera di Lanzo, in strada Provinciale di Lanzo al civico 124 angolo strada Bramafame 1.

L'edificio è stato costruito nel 1915 con due piani fuori terra ed un piano interrato destinato a cantina, sopraelevato di due piani nel 1954. La struttura dei primi due piani è in muratura portante, quella dei piani superiori in cemento armato e tamponamenti in laterizio. I prospetti principali verso strada hanno il rivestimento al piano terra ed intonaco ai piani superiori, la facciata verso cortile è interamente intonacata. Il tetto è in legno con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'appartamento pignorato si trova al piano terzo (quarto fuori terra) ed è accessibile dal portone su strada Provinciale di Lanzo 124. È formato da ingresso, cucina abitabile, due camere e bagno; ha la porta in legno con serratura di sicurezza, pavimenti in mattonelle di graniglia diversi per locale ad eccezione del bagno dove sono in gres della stessa manifattura del rivestimento delle pareti. Nella zona attrezzata del locale cucina vi è il rivestimento in piastrelle, i soffitti e le pareti e sono intonacati. Il bagno è attrezzato con vasca da bagno, wc, bidet e lavabo. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro tipiche degli anni '50, i serramenti sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc verso strada, fa eccezione la portafinestra della cucina che è in pvc effetto legno con vetrocamera e persiana in legno. Non vi è l'antifurto. Il riscaldamento è centralizzato con terminali a radiatori ma attualmente non è funzionante. Nella cucina vi è una caldaietta per la fornitura dell'acqua calda sanitaria anch'essa non funzionante. Non sono state mostrate le certificazioni degli impianti. Stato di conservazione discreto.

Al piano interrato vi è una cantina non occupata dal conduttore, non ha la porta ed ingombra di arredi ed oggetti vari.

CLASSE ENERGETICA:

Non presente nel sistema SIPEE della Regione Piemonte

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
Appartamento al piano terra (1° f.t.)	70,59	x	100%	=	65,75
balconi	10,14	x	30%	=	3,04
cantina	17,63	x	25%	=	4,40
<b>Totale arrotondato</b>					<b>78,00</b>

ACCESSORI

Nessuno

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Planimetria catastale appartamento al piano terzoa (4° f.t.)

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato del bene, la sottoscritta ritiene di adottare il criterio di tipo sintetico comparativo, utilizzando il parametro della superficie commerciale. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione, dei prezzi praticati in zona per vendite di immobili ritenuti simili, dei valori di compravendita offerti da importanti indicatori di mercato (OMI, FIAIP, FIMAA, ecc), fatte le dovute considerazioni e proporzioni, la scrivente ritiene appropriato un valore medio unitario pari a € / mq 880,00, fornendo così la quotazione di mercato della piena proprietà in condizioni di libero del bene pignorato come segue:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (arrotondato): 78,00 x 880,00 = € 68.640,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68.640,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): € 68.640,00

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari di Torino, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, ecc.

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	Alloggio e cantina	78,00	0,00	68.640,00	68.640,00
				<b>68.640,00 €</b>	<b>68.640,00 €</b>

Riduzione 20% per lo stato di occupazione: € **13.728,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **52.912,00**

**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: € **50.266,40**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **329,00**

Aumento per arrotondamento: € **62,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **50.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 730/2024

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **62,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terzo (quarto fuori terra): alloggio distinto con il n. "8" composto da ingresso, cucina, camera, bagno, alle coerenze: strada Provinciale di Lanzo, strada del Bramafame, cortile, vano scala e pianerottolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 17 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 62 mq, rendita 193,67 euro, indirizzo catastale: Via Lanzo n. 124, piano 3, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*, diritto proprietà 1/1; derivante: dalla particella 86 sub. 9, VARIAZIONE del 12/09/2007 Pratica TO0630770 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA; deriva a sua volta da foglio 32 particella 75 sub. 9 Pratica TO0083480 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino 1 in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, un piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <b>54.560,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui trova:	€. <b>39.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/04/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 18/12/2024, l'immobile era occupato dal signor \*\*DATO OSCURATO\*\*, in forza di contratto di locazione stipulato in data 18/05/2021 con decorrenza dal 01/06/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 18/05/2021 al n. 003387-seire 3T, durata anni 4, rinnovabile per altri 4 anni, canone annuo in euro 3.600,00 da pagarsi in 12 rate mensili/uguali anticipate di euro 300,00 entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio della Locatrice.

Il conduttore ha acconsentito all'effettuazione della misurazione dei locali ed al rilievo fotografico.

Contratto opponibile alla procedura in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 18/05/2021.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*Verifica di censo, livello e uso civico:*

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (All. 4 – ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 08/04/2025), le unità immobiliari sono gravate dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

#### 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**, iscritta il 28/05/2010 a Torino 1 ai nn. 20786/3765, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto presso /, c.f. e P. IVA \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto Notaio Sebastianelli Oscar, sede Ciriè (TO), il 25/05/2010 rep. 15025/24734.

Importo ipoteca: Euro 2.100.000,00

Importo capitale: Euro 1.400.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, trascritto il 30/09/2024 a Torino 1 ai nn. 38552/30044, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 20/08/2024 rep. 20184, pubblico Ufficiale UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI TORINO.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

\*\*\*\*\*

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
  - € 200,00 per l'imposta ipotecaria
  - € 59,00 per l'imposta di bollo
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria
- per l'ipoteca volontaria
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria

La cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347)

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	2.619,26

La \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ha inviato un aggiornamento delle spese insolute.

Millesimi di proprietà fabbricato civile:

- tabella A spese generali 79,00
- tabella B scale 104,00
- tabella C riscaldamento 76,00

*Copia documentazione pervenuta dallo studio di Amministrazione in All. 08*

**Ulteriori avvertenze:**

Dalla lettura del Regolamento di Condominio, a rogito Notaio Bonomo Paolo di Torino del 29/11/2007 rep. 32383/16033, registrato a Torino 3 il 20/12/2007 al n. 19710, trascritto a Torino 1 il 21/12/2007 ai nn. 72760/44965 (copia in All. 08) e dall'atto di provenienza non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149355/22415 del 19/09/2007, registrato a Ciriè il 08/10/2007 al n. 926 serie 1T, trascritto il 10/10/2007 a Torino 1 ai nn. 58025/35912.

E con atto dichiarativo a rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149473/22517 del 23/10/2007, trascritto il 30/10/2007 a Torino 1 ai nn. 38679/62445, con il quale veniva corretto il precedente atto: “[...] *nella consistenza immobiliare venduta per mero errore materiale veniva omessa la porzione compresa tra l'estradosso della soletta del terzo piano (quarto fuori terra) e l'intradosso del tetto, dell'altezza media di circa cm. 157,50 (centocinquantesette virgola cinquanta), costituente lo spazio tecnico non abitabile sopra il terzo piano (quarto fuori terra), pertinente allo stesso, nella vendita di cui al sopracitato atto a rogito Notaio Oscar Sebastianelli del 19 settembre 2007, doveva intendersi compreso l'intero spazio tecnico non abitabile sovrastante il terzo piano (quarto fuori terra), confinante con cortile, via bramafame e via Lanzo. [...]*”.

*Copia in All. 02*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio RE Giovanni di Torino, rep. 39794/19519 del 28/08/1972, registrato a Torino il 15/09/1972 al n. 29428 vol n. 1221, trascritto a Torino I il 29/08/1972 ai nn. 41336/31530.

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di testamento olografo in data 19/01/1959, pubblicato con atto Notaio Re Giovanni di Torino del 31/08/1967, registrato a Torino il 06/09/1967 al n. 2221, in morte della signora \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, proprietaria della quota di 1/2 e usufruttuaria in parte della porzione di immobile descritta alla partita 27942, deceduta in Torino il 1/09/1967, lasciando eredi in parti uguali la figlia \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e il nipote \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (denuncia di successione, registrata a Torino Ufficio successioni 2/3656).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO), risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Permesso n. **27 del 26/01/1915**, prot. n. 1915-1-24 del 01/01/1915, intestata a coniugi \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la costruzione di una casa con annessa tettoia, stalla e fienili, in località Abeg Madonna di Campagna Cascina Città;

Permesso n. **1008 del 24/03/1950**, prot. n. 1949-1-110073, intestata \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sistemazioni varie, via Bramafame n. 1;

Permesso n. **921 del 17/09/1954**, prot. n. 1954-1-10424, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sopraelevazione di 2 piani, strada Provinciale di Lanzo n. 450;

Denuncia e collaudo cemento armato, prot. n. 1955-18-70072 del 05/10/1955, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo 450;

Licenza di Abitabilità n. **1030 del 03/12/1959**, prot n. 1958-2-110036, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo n. 124;

*(documentazione in All. 04)*

#### *Certificato di destinazione urbanistica*

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Ambito 1.3 – Comunale di Lanzo (Zone Urbane di Trasformazione) – Residenze".

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 20/02/2024 e scheda normativa delle NTA).

#### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

##### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

##### **CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) come modificato dal D.L. 69/2024, Leggi Regionali e Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e l'ultimo titolo assentito la Concessione Edilizia n. 921 del 17/09/1954, l'alloggio al piano terzo (4° f.t.), ad eccezione di minime variazioni nelle dimensioni dei locali che rientrano nelle tolleranze edilizie, risultano le seguenti difformità edilizie:

- traslazione tramezzo che divide bagno e cucina dall'ingresso per aumentare la lunghezza del bagno e della zona cottura;
- tratto di muro più lungo nell'angolo cottura;
- traslazione della parete divisoria tra il locale cucina e la camera;

Le difformità sopra descritte possono essere regolarizzate presentando pratica CILA ai sensi art. 6 c.5 del d.P.R. 380/01, pagando la sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00. A tale costo andranno sommati i costi per i diritti comunali (quantificabili al momento di presentazione della pratica su

base tariffario comunale), l'onere del professionista incaricato per la presentazione dell'istanza e quantificabile in via prudenziale in euro 1.000,00 oltre oneri di legge.

I costi sopra riportati per la quantificazione economica per la pratica edilizia, sono puramente indicativi e non vincolanti per la sottoscritta, e passibili di una migliore quantificazione a seguito di contrattazione tra le parti.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 12/09/2007 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontra la conformità catastale.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

# APPARTAMENTO AL PIANO TERZO (4° F.T.)

DI CUI AL PUNTO A

**A** Appartamento in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di 62,00 mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terzo (quarto piano fuori terra): alloggio distinto con il n. "8", composto da ingresso, cucina, camera, bagno, alle coerenze: via Lanzo, via Bramafame, cortile, vano scala e pianerottolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 17 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 62 mq, rendita 193,67 euro, indirizzo catastale: Via Lanzo n. 124, piano 3, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*, diritto proprietà 1/1; derivante: dalla particella 86 sub. 9, VARIAZIONE del 12/09/2007 Pratica TO0630770 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA; deriva a sua volta da foglio 32 particella 75 sub. 9 Pratica TO0083480 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino 1 in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, un piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.



Vista su strada Provinciale di Lanzo angolo via Bramafame



Vista cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Barriera di Lanzo, circoscrizione n. 5 del Comune di Torino (TO), zona periferica a nord-ovest vicino al quartiere Madonna di Campagna, a confine con il Comune di Venaria, strada dell'aeroporto via Stampini, corso Grosseto e strada comunale Altessano. La zona è attraversata da importanti infrastrutture come il collegamento con l'aeroporto di Caselle e la ferrovia Torino-Ceres.



Immagini satellitari (fonte google)

SERVIZI

- Asilo nido
- Biblioteca
- Spazi verde
- Farmacie
- Ufficio postale



COLLEGAMENTI

- tangenziale nord distante circa 2 km
- autobus
- stazione circa 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito nella periferia nord-ovest del Comune di Torino, quartiere Barriera di Lanzo, in strada Provinciale di Lanzo al civico 124 angolo strada Bramafame 1.

L'edificio è stato costruito nel 1915 a due piani fuori terra ed un piano interrato destinato a cantine e sopraelevato di due piani nel 1954. La struttura dei primi due piani è in muratura portante, quella dei piani superiori in cemento armato e tamponamenti in laterizio. I prospetti principali verso strada hanno il rivestimento al piano terra ed intonaco ai piani superiori, la facciata verso cortile è interamente intonacata. Il tetto è in legno con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'appartamento pignorato si trova al piano terzo (quarto fuori terra) ed è accessibile dal portone di

strada Provinciale di Lanzo 124. È formato da ingresso, cucina, una camera e bagno, tre arie; ha la porta blindata, pavimenti in gres uguale per i locali ingresso e cucina, di fattura diversa per il bagno ed in graniglia nella camera. Nella zona cottura vi è il rivestimento alla parete mentre le restanti pareti ed i soffitti sono intonacati. Il bagno è attrezzato con vasca da bagno, wc, bidet e lavabo. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro tipiche degli anni '50, i serramenti sono in pvc effetto legno con vetro camera e tapparelle in pvc ad eccezione della portafinestra verso cortile che ha la persiana in legno. Non vi è l'antifurto. Il riscaldamento è centralizzato con terminali a radiatori ma attualmente non è funzionante. Nella zona cottura vi è una caldaietta per acqua calda sanitaria anch'essa non funzionante. Non sono state mostrate le certificazioni degli impianti. Stato di conservazione discreto.

CLASSE ENERGETICA:

Nel database del SIPEE della Regione Piemonte è presente la certificazione energetica classe F, Epgl,nren 315,9 kWh/m<sup>2</sup>anno, presentata il 16/12/2022 e scadenza certificato il 16/12/2032.

CONSISTENZA:

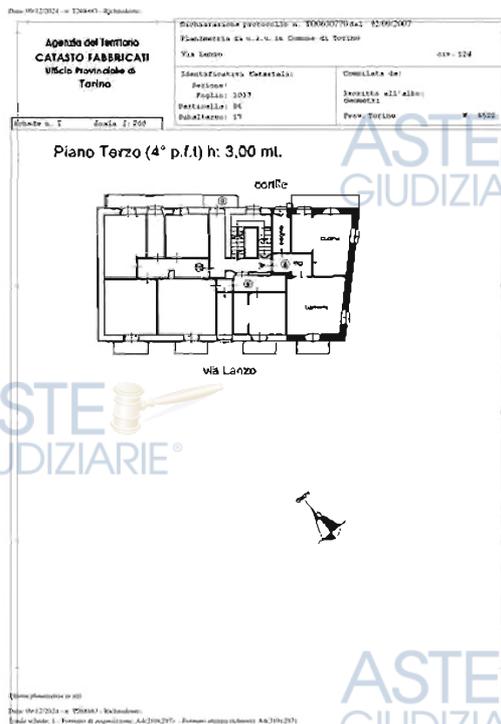
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento al piano terra (1° f.t.)	59,92	x	100%	=	59,92
balconi	7,77	x	30%	=	2,33
<b>Totale arrotondato</b>					<b>62,00</b>

ACCESSORI

nessuno



Planimetria catastale appartamento al terzo (4° f.t.)



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato del bene, la sottoscritta ritiene di adottare il criterio di tipo sintetico comparativo, utilizzando il parametro della superficie commerciale. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione, dei prezzi praticati in zona per vendite di immobili ritenuti simili, dei valori di compravendita offerti da importanti indicatori di mercato (OMI, FIAIP, FIMAA, ecc), fatte le dovute considerazioni e proporzioni, la scrivente ritiene appropriato un valore medio unitario pari a €/mq 880,00, fornendo così la quotazione di mercato della piena proprietà in condizioni di libero del bene pignorato come segue:

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (arrondato): 62,00 x 880,00 = € 54.560,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 54.560,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto): € 54.560,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari di Torino, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, ecc.

### 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	Alloggio	62,00		54.560,00	54.560,00
				54.560,00 €	54.560,00 €

Riduzione 20% per lo stato di occupazione:	€ 10.912,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 2.000,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 41.648,00</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	€ 39.565,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 329,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 236,60
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 39.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 730/2024

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **54,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terzo (quarto fuori terra): alloggio distinto con il n. "9" composto da ingresso, soggiorno con piccolo cucinino, camera, bagno, alle coerenze: strada Provinciale di Lanzo, alloggio n. 10, pianerottolo, alloggio n. 8.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 10 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 53 mq, rendita 161,39 euro, indirizzo catastale: Strada del Bramafame n. 1, piano 3, intestato a **\*\*DATO OSCURATO\*\***, diritto proprietà 1/1; derivante: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2008 Pratica TO0121378; deriva a sua volta da foglio 32 particella 75 sub. 10 Pratica TO0083480 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino 1 in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, un piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.360,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **32.000,00**  
Data della valutazione: **09/04/2025**

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 18/12/2024, l'immobile era occupato dal signor \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e famiglia, in forza di contratto di locazione stipulato in data 1/06/2019, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 13/06/2019 al n. 004171-serie 3T, durata anni 4, rinnovabile per altri 4 anni, canone annuo in euro 3.360,00 da pagarsi in 12 rate mensili/uguali anticipare di euro 280,00 entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio della Locatrice. Il conduttore ha acconsentito all'effettuazione della misurazione dei locali ed al rilievo fotografico.

Contratto opponibile alla procedura in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 13/06/2019.

NOTA: i dati catastali riportati nel contratto di locazione non sono corretti e si riferiscono ad altro immobile dello stabile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*Verifica di censo, livello e uso civico:*

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (*All. 4 - ispezioni ipotecarie* aggiornate alla data del 08/04/2025), le unità immobiliari sono gravate dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

#### 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**, iscritta il 28/05/2010 a Torino 1 ai nn. 20786/3765, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto presso /, c.f. e P. IVA \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto Notaio Sebastianelli Oscar, sede Ciriè (TO), il 25/05/2010 rep. 15025/24734.

Importo ipoteca: Euro 2.100.000,00

Importo capitale: Euro 1.400.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, trascritto il 30/09/2024 a Torino 1 ai nn. 38552/30044, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 20/08/2024 rep. 20184, pubblico Ufficiale UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI TORINO.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

\* \* \* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
  - € 200,00 per l'imposta ipotecaria
  - € 59,00 per l'imposta di bollo
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria
- per l'ipoteca volontaria
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria

La cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	3.179,61

██████████ ha inviato un aggiornamento delle spese insolute.

Millesimi di proprietà fabbricato civile:

- tabella A spese generali 66,00
- tabella B scale 90,00
- tabella C riscaldamento 71,00

*Copia documentazione pervenuta dallo studio di Amministrazione in All. 08*

### Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura del Regolamento di Condominio, a rogito Notaio Bonomo Paolo di Torino del 29/11/2007 rep. 32383/16033, registrato a Torino 3 il 20/12/2007 al n. 19710, trascritto a Torino 1 il 21/12/2007 ai nn. 72760/44965 (copia in All. 08) e dall'atto di provenienza non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149355/22415 del 19/09/2007, registrato a Ciriè il 08/10/2007 al n. 926 serie 1T, trascritto il 10/10/2007 a Torino 1 ai nn. 58025/35912.

E con atto dichiarativo a rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149473/22517 del 23/10/2007, trascritto il 30/10/2007 a Torino 1 ai nn. 38679/62445, con il quale veniva corretto il precedente atto per: "[...] nella consistenza immobiliare venduta per mero errore materiale veniva omessa la porzione compresa tra l'estradosso della soletta del terzo piano (quarto fuori terra) e l'intradosso del tetto, dell'altezza media di circa cm. 157,50 (centocinquantesette virgola cinquanta), costituente lo spazio tecnico non abitabile sopra il terzo piano (quarto fuori terra), pertinente allo stesso, nella vendita di cui al sopracitato atto a rogito Notaio Oscar Sebastianelli del 19 settembre 2007, doveva intendersi compreso l'intero spazio tecnico non abitabile sovrastante il terzo piano (quarto fuori terra), confinante con cortile, via bramafame e via Lanzo. [...]"

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza atto di compravendita a rogito Notaio RE Giovanni di Torino, rep. 39794/19519 del 28/08/1972, registrato a Torino il 15/09/1972 al n. 29428 vol n. 1221, trascritto a Torino I il 29/08/1972 ai nn. 41336/31530.

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di testamento olografo in data 19/01/1959, pubblicato con atto Notaio Re Giovanni di Torino del 31/08/1967, registrato a Torino il 06/09/1967 al n. 2221, in morte della signora \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, proprietaria della quota di 1/2 e usufruttuaria in parte della porzione di immobile descritta alla partita 27942, deceduta in Torino il 1/09/1967, lasciando eredi in parti uguali la figlia \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e il nipote \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (denuncia di successione, registrata a Torino Ufficio successioni 2/3656).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO), risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Permesso n. **27 del 26/01/1915**, prot. n. 1915-1-24 del 01/01/1915, intestata a coniugi \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la costruzione di una casa con annessa tettoia, stalla e fienili, in località Abeg Madonna di Campagna Cascina Città;

Permesso n. **1008 del 24/03/1950**, prot. n. 1949-1-110073, intestata \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sistemazioni varie, via Bramafame n. 1;

Permesso n. **921 del 17/09/1954**, prot. n. 1954-1-10424, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sopraelevazione di 2 piani, strada Provinciale di Lanzo n. 450;

Denuncia e collaudo cemento armato, prot. n. 1955-18-70072 del 05/10/1955, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo 450;

Licenza di Abitabilità n. **1030 del 03/12/1959**, prot n. 1958-2-110036, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo n. 124;

*(documentazione in All. 04)*

*Certificato di destinazione urbanistica*

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Ambito 1.3 – Comunale di lanzo (Zone Urbane di Trasformazione) – Residenze".

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 20/02/2024 e scheda normativa delle NTA).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) come modificato dal D.L. 69/2024, Leggi Regionali e Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e l'ultimo titolo assentito la Concessione Edilizia n. 921 del 17/09/1954, l'alloggio al piano terzo (4° f.t.), ad eccezione di minime variazioni nelle dimensioni dei locali che rientrano nelle tolleranze edilizie, si riscontrano le seguenti difformità edilizie:

- il locale cucina è stato ridotto per creare un piccolo cucinino;
- è traslata la parete che divide i locali bagno e camera dall'ingresso.

La difformità sopra descritta può essere regolarizzata presentando pratica CILA ai sensi art. 6 c.5 del d.P.R. 380/01, pagando la sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00. A tale costo andranno sommati i costi per i diritti comunali (quantificabili al momento di presentazione della pratica su base tariffario comunale), l'onere del professionista incaricato per la presentazione dell'istanza e quantificabile in via prudenziale in euro 1.000,00 oltre oneri di legge.

I costi sopra riportati per la quantificazione economica per la pratica edilizia, sono puramente indicativi e non vincolanti per la sottoscritta, e passibili di una migliore quantificazione a seguito di contrattazione tra le parti.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 31/10/1968 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontra la conformità catastale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## APPARTAMENTO AL PIANO TERZO (4° F.T.)

DI CUI AL PUNTO A

**A** Appartamento in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **54,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terzo (quarto fuori terra): alloggio distinto con il n. "9" composto da ingresso, soggiorno con piccolo cucinino, camera, bagno, alle coerenze: strada Provinciale di Lanzo, alloggio n. 10, pianerottolo, alloggio n. 8.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 10 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 53 mq, rendita 161,39 euro, indirizzo catastale: Strada del Bramafame n. 1, piano 3, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, diritto proprietà 1/1; derivante: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2008 Pratica TO0121378; deriva a sua volta da foglio 32 particella 75 sub. 10 Pratica TO0083480 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912 1/2007 Torino 1 in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, un piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista su strada Provinciale di Lanzo



Vista su strada Provinciale di Lanzo

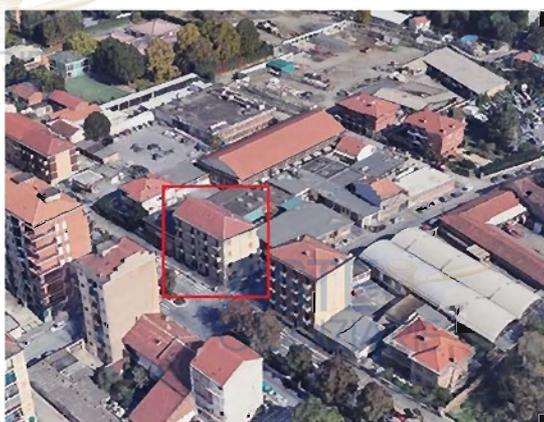
ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Barriera di Lanzo, circoscrizione n. 5 del Comune di Torino (TO), zona periferica a nord-ovest vicino al quartiere Madonna di Campagna, a confine con il Comune di Venaria, strada dell'aeroporto via Stampini, corso Grosseto e strada comunale Altessano. La zona è attraversata da importanti infrastrutture come il collegamento con l'aeroporto di Caselle e la ferrovia Torino-Ceres.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Immagini satellitari (fonte google)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

- Asilo nido
- Biblioteca
- Spazi verde
- Farmacie
- Ufficio postale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

tangenziale nord distante circa 2 km  
autobus  
stazione circa 1 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito nella periferia nord-ovest del Comune di Torino, quartiere Barriera di Lanzo, in strada Provinciale di Lanzo al civico 124 angolo strada Bramafame 1.

L'edificio è stato costruito nel 1915 a due piani fuori terra ed un piano interrato destinato a cantine e sopraelevato di due piani nel 1954. La struttura dei primi due piani è in muratura portante, quella dei piani superiori in cemento armato e tamponamenti in laterizio. I prospetti principali verso strada hanno il rivestimento al piano terra ed intonaco ai piani superiori, la facciata verso cortile è interamente intonacata. Il tetto è in legno con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'appartamento pignorato si trova al piano terzo (quarto fuori terra) ed è accessibile dal portone di strada Provinciale di Lanzo 124. È formato da ingresso, soggiorno con piccolo cucinino, una camera e bagno ed unica esposizione verso strada Lanzo. Il bene ha la porta in legno con serratura di sicurezza, pavimenti in graniglia diversi per locale. Nella zona cucinino vi è il rivestimento della parete attrezzata mentre le restanti pareti ed i soffitti sono intonacati. Il bagno è attrezzato con doccia, wc, bidet e lavabo. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro tipiche degli anni '50, i serramenti sono in pvc effetto legno con vetro camera e tapparelle in pvc. Sono presenti tracce di umidità in particolare modo nel soffitto della camera. Non vi è l'antifurto. Il riscaldamento è centralizzato con terminali a radiatori ma attualmente non è funzionante. Nel cucinino vi è una caldaia per acqua calda sanitaria anch'essa non funzionante. Non sono state mostrate le certificazioni degli impianti. Stato di conservazione discreto.

CLASSE ENERGETICA:

Non presente nel sistema SIPEE della Regione Piemonte

CONSISTENZA:

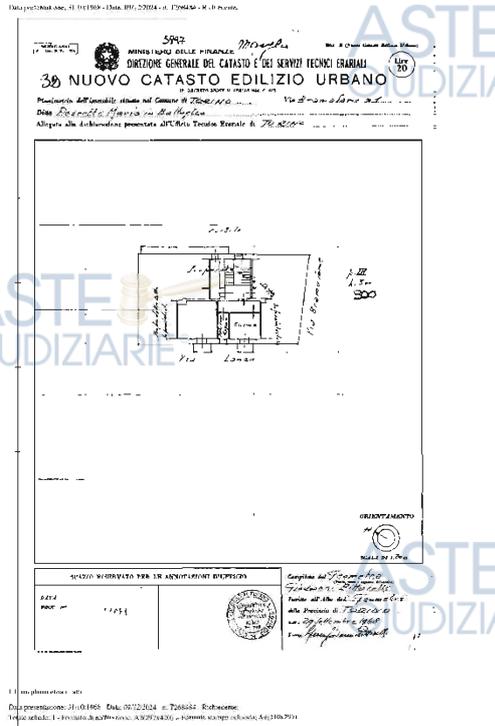
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terzo (4° f.t.)	52,51	x	100%	=	52,51
balconi	5,00	x	30%	=	1,50
<b>Totale arrotondato</b>					<b>54,00</b>

ACCESSORI

Nessuno



Planimetria catastale appartamento al tezo (4° f.l.)

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato del bene, la sottoscritta ritiene di adottare il criterio di tipo sintetico comparativo, utilizzando il parametro della superficie commerciale. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione, dei prezzi praticati in zona per vendite di immobili ritenuti simili, dei valori di compravendita offerti da importanti indicatori di mercato (OMI, FIAIP, FIMAA, ecc), fatte le dovute considerazioni e proporzioni, la scrivente ritiene appropriato un valore medio unitario pari a € /mq 840,00, fornendo così la quotazione di mercato della piena proprietà in condizioni di libero del bene pignorato come segue:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (arrondato): 54,00 x 840,00 = € 45.360,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.360,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): € 45.360,00

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari di Torino, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, ecc.

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	Negozio	54,00	0,00	45.360,00	45.360,00
				<b>45.360,00 €</b>	<b>45.360,00 €</b>

Riduzione 20% per lo stato di occupazione: € **9.072,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **34.288,00**

**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: € **32.573,60**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **329,00**

Riduzione per arrotondamento: € **244,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **32.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 730/2024

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** locale ad uso negozio (bar) in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **115,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*)

Al piano terra (primo fuori terra): locale ad uso negozio distinto con il n. "2" composto da negozio, retro, due disimpegni, due wc con disimpegno, alle coerenze: strada Provinciale di Lanzo, altra proprietà, cortile, vano scala, androne.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 16 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 73 mq, superficie catastale 116 mq, rendita 1.134,81 euro, indirizzo catastale: Strada Lanzo n. 124, piano T, intestato a (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*) diritto proprietà 1/1; derivante: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2014 Pratica TO0479153; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2013 Pratica n. TO0260296; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/07/2012 Pratica n. TO0386221; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2008 Pratica n. TO0579470; deriva a sua volta da fusione foglio 32 particella 75 subalterni 2 e 3, FUSIONE del 11/09/2007 Pratica n. TO0627275; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino I in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, un piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>115,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.050,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui trova:	<b>€. 73.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/04/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 18/12/2024, l'immobile era occupato dalla signora (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*) titolare della omonima ditta individuale in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/07/2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 04/07/2023 al n. 004639-serie 3T, durata anni 6, rinnovabile per altri 6 anni, canone annuo in euro 12.000,00 da pagarsi in 12 rate mensili/uguali anticipare di euro 1.000,00 entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio della Locatrice.

La conduttrice ha acconsentito all'effettuazione della misurazione dei locali ed al rilievo fotografico.

Contratto opponibile alla procedura in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 04/07/2023.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*Verifica di censo, livello e uso civico:*

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (*All. 4 – ispezioni ipotecarie* aggiornate alla data del 08/04/2025), le unità immobiliari sono gravate dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

##### 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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria**, iscritta il 28/05/2010 a Torino 1 ai nn. 20786/3765, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto presso /, c.f. e P. IVA \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto Notaio Sebastianelli Oscar, sede Ciriè (TO), il 25/05/2010 rep. 15025/24734.

Importo ipoteca: Euro 2.100.000,00

Importo capitale: Euro 1.400.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, trascritto il 30/09/2024 a Torino 1 ai nn. 38552/30044, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 20/08/2024 rep. 20184, pubblico Ufficiale UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI TORINO.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

\* \* \* \* \*

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
  - € 200,00 per l'imposta ipotecaria
  - € 59,00 per l'imposta di bollo
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria
- per l'ipoteca volontaria
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria

La cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	2.524,64

██████████ ha inviato un aggiornamento delle spese insolute.

Millesimi di proprietà fabbricato civile:

- tabella A spese generali 151,00
- tabella B scale 25,00
- tabella C riscaldamento 165,00

*Copia documentazione pervenuta dallo studio di Amministrazione in All. 08*

### Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura del Regolamento di Condominio, a rogito Notaio Bonomo Paolo di Torino del 29/11/2007 rep. 32383/16033, registrato a Torino 3 il 20/12/2007 al n. 19710, trascritto a Torino 1 il 21/12/2007 ai nn. 72760/44965 (copia in All. 08) e dall'atto di provenienza non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149355/22415 del 19/09/2007, registrato a Ciriè il 08/10/2007 al n. 926 serie 1T, trascritto il 10/10/2007 a Torino 1 ai nn. 58025/35912.

E con atto dichiarativo a rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149473/22517 del 23/10/2007, trascritto il 30/10/2007 a Torino 1 ai nn. 38679/62445, con il quale veniva corretto il precedente atto: "[...] nella consistenza immobiliare venduta per mero errore materiale veniva omessa la porzione compresa tra l'estradosso della soletta del terzo piano (quarto fuori terra) e l'intradosso del tetto, dell'altezza media di circa cm. 157,50 (centocinquantesette virgola cinquanta), costituente lo spazio tecnico non abitabile sopra il terzo piano (quarto fuori terra), pertinente allo stesso, nella vendita di cui al sopracitato atto a rogito Notaio Oscar Sebastianelli del 19 settembre 2007, doveva intendersi compresol'intero spazio tecnico non abitabile sovrastante il terzo piano (quarto fuori terra), confinante con cortile, via bramafame e via Lanzo. [...]"

*Copia in All. 02*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza atto di compravendita a rogito Notaio RE Giovanni di Torino, rep. 39794/19519 del 28/08/1972, registrato a Torino il 15/09/1972 al n. 29428 vol n. 1221, trascritto a Torino I il 29/08/1972 ai nn. 41336/31530.

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di testamento olografo in data 19/01/1959, pubblicato con atto Notaio Re Giovanni di Torino del 31/08/1967, registrato a Torino il 06/09/1967 al n. 2221, in morte della signora \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, proprietaria della quota di 1/2 e usufruttuaria in parte della porzione di immobile descritta alla partita 27942, deceduta in Torino il 1/09/1967, lasciando eredi in parti uguali la figlia \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e il nipote \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (denuncia di successione, registrata a Torino Ufficio successioni 2/3656).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO), risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Permesso n. **27 del 26/01/1915**, prot. n. 1915-1-24 del 01/01/1915, intestata a coniugi \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la costruzione di una casa con annessa tettoia, stalla e fienili, in località Abeg Madonna di Campagna Cascina Città;

Permesso n. **1008 del 24/03/1950**, prot. n. 1949-1-110073, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sistemazioni varie, via Bramafame n. 1;

Permesso n. **921 del 17/09/1954**, prot. n. 1954-1-10424, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sopraelevazione di 2 piani, strada Provinciale di Lanzo n. 450;

Denuncia e collaudo cemento armato, prot. n. 1955-18-70072 del 05/10/1955, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo 450;

Licenza di Abitabilità n. **1030 del 03/12/1959**, prot. n. 1958-2-110036, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo n. 124;

Licenza Edilizia n. **2028 del 17/07/1968**, prot. n. 1968-1-80125 del 26/06/1968, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, ampliamento vetrina, Strada del bramafame n. 1;

Permesso **390 del 21/05/1969**, prot. n. 169-1-60046 del 26/03/1969, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada del Bramafame 1;

DIA art. **22 c. 1** del d.P.R. 380/01 del 28/04/2008, prot. n. 2008-9-4058 del 27/03/2008, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per opere esterne ed interne, Strada Provinciale di Lanzo n. 124 int. D.

*(documentazione in All. 04)*

#### *Certificato di destinazione urbanistica*

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Ambito 1.3 – Comunale di Lanzo (Zone Urbane di Trasformazione) – Residenze".

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 20/02/2024 e scheda normativa delle NTA).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) come modificato dal D.L. 69/2024, Leggi Regionali e Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e l'ultimo titolo assentito la DIA art. 22 c. 1. Del d.P.R. 380/01, prot. n. 2008-9-4058 del 27/03/2008, il locale ad uso negozio (attività di bar) al piano terra (1° f.t.), ad eccezione di minime variazioni nelle dimensioni dei locali che rientrano nelle tolleranze edilizie, risulta la seguente difformità edilizia:

- nel locale cucina è più piccola la nicchia nel muro che la separa dalla zona retrobancone (zona passavivande).

La difformità sopra descritta può essere regolarizzata presentando pratica CILA ai sensi art. 6 c.5 del d.P.R. 380/01, pagando la sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00. A tale costo andranno sommati i costi per i diritti comunali (quantificabili al momento di presentazione della pratica su base tariffario comunale), l'onere del professionista incaricato per la presentazione dell'istanza e quantificabile in via prudenziale in euro 1.000,00 oltre oneri di legge.

I costi sopra riportati per la quantificazione economica per la pratica edilizia, sono puramente indicativi e non vincolanti per la sottoscritta, e passibili di una migliore quantificazione a seguito di contrattazione tra le parti.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 24/07/2012 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontra la medesima difformità elencata per la conformità edilizia, quale:

- nel locale cucina è più piccola la nicchia nel muro che la separa dalla zona retrobancone.

In base a quanto riportato nella circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010, non è necessario presentare la variazione della planimetria catastale in quanto gli aspetti qualitativi delle opere non incidono né sulla categoria né sulla rendita catastale. Si segnala comunque, che in sede di trasferimento, alcuni notai potrebbero richiedere la perfetta conformità della planimetria catastale e in tal caso si dovrà presentare presso l'ADE la variazione catastale con pratica DOCFA.

Si quantifica l'onere professionale in via indicativa in euro 500,00 oltre oneri di legge e compresi diritti catastali.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

## LOCALE AD USO NEGOZIO (BAR)

DI CUI AL PUNTO A

**A** **Locale ad uso negozio (bar)** in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **115,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terra (primo fuori terra): locale ad uso negozio distinto con il n. "2" composto da area negozio, retro, due disimpegni, due wc con disimpegno, alle coerenze: strada Provinciale di Lanzo, altra proprietà, cortile, vano scala, androne.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 16 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 73 mq, superficie catastale 116 mq, rendita 1.134,81 euro, indirizzo catastale: Strada Lanzo n. 124, piano T, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, diritto proprietà 1/1; derivante: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2014 Pratica TO0479153; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2013 Pratica n. TO0260296; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/07/2012 Pratica n. TO0386221; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2008 Pratica n. TO0579470; deriva a sua volta da fusione foglio 32 particella 75 subalterni 2 e 3, FUSIONE del 11/09/2007 Pratica n. TO0627275; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Cirè (TO) Repertorio n. 149355 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino I in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, un piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.



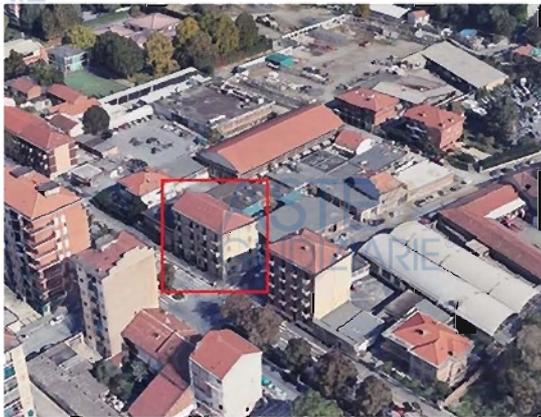
Vista su strada Provinciale di Lanzo



Vista cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Barriera di Lanzo, circoscrizione n. 5 del Comune di Torino (TO), zona periferica a nord-ovest vicino al quartiere Madonna di Campagna, a confine con il Comune di Venaria, strada dell'aeroporto via Stampini, corso Grosseto e strada comunale Altessano. La zona è attraversata da importanti infrastrutture come il collegamento con l'aeroporto di Caselle e la ferrovia Torino-Ceres.



Immagini satellitari (fonte google)

ASTE  
GIUDIZIARIE

SERVIZI  
Asilo nido  
Biblioteca  
Spazi verde

ASTE  
GIUDIZIARIE

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®  
Farmacie  
Ufficio postale

COLLEGAMENTI

tangenziale nord distante circa 2 km

autobus

stazione circa 1 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito nella periferia nord-ovest del Comune di Torino, quartiere Barriera di Lanzo, in strada Provinciale di Lanzo al civico 124 angolo strada Bramafame 1.

L'edificio è stato costruito nel 1915 a due piani fuori terra ed un piano interrato destinato a cantine e sopraelevato di due piani nel 1954. La struttura dei primi due piani è in muratura portante, quella dei piani superiori in cemento armato e tamponamenti in laterizio. I prospetti principali verso strada hanno il rivestimento al piano terra ed intonaco ai piani superiori, la facciata verso cortile è interamente intonacata. Il tetto è in legno con manto di copertura in tegole di laterizio.

Il locale ad uso negozio in cui si svolge l'attività di bar si trova al piano terra (primo fuori terra) ed è accessibile da strada Provinciale di Lanzo 124/D. È formato da un ampio locale, sala bar e saletta tavola calda, con due vetrine che si affacciano su via; un retro destinato alla preparazione dei cibi, un disimpegno, un magazzino e due bagni con disimpegno, quello della cucina è anche uno spogliatoio. L'immobile è stato ristrutturato nel 2008, impianti compresi, comunica direttamente con il cortile comune dove è stata ricavata una piccola area all'aperto recintata ed arredata con sedute e tavolino. Il bagno principale aperto al pubblico è attrezzato per disabili, il secondo servizio con spogliatoio che si trova nel retro è utilizzato solo dal personale. Entrambi hanno pavimento in gres e rivestimento alle pareti, sono finestrati. I pavimenti dei locali sono in gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati e nella cucina vi è il rivestimento su tutte le pareti. I serramenti delle vetrine sono in alluminio con vetro camera di colore scuro, gli altri sono in pvc con vetrocamera di colore chiaro; le porte interne sono in legno e sono cieche. La zona bar ha il controsoffitto per alloggiare illuminazione e impianti, vi è l'impianto di condizionamento/raffrescamento tramite split. Il riscaldamento è centralizzato con terminali a radiatori ma attualmente non è funzionante perché staccato dalla proprietà. Nella zona cucina vi è una caldaia per acqua calda sanitaria. Non sono state mostrate le certificazioni degli impianti. Stato di conservazione buono.

CLASSE ENERGETICA:

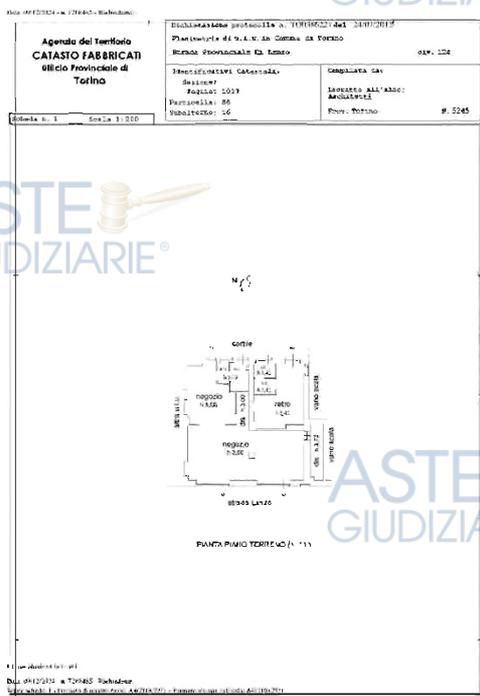
Non presente nel sistema SIPEE della Regione Piemonte

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
Attività commerciale (1° f.t.)	115,00	x	100%	=	115,00
<b>Totale arrotondato</b>					<b>115,00</b>



Planimetria catastale locale ad uso negozio al terra (1° f.t.)

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la determinazione del valore di mercato del bene, la sottoscritta ritiene di adottare il criterio di tipo sintetico comparativo, utilizzando il parametro della superficie commerciale. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione, dei prezzi praticati in zona per vendite di immobili ritenuti simili, dei valori di compravendita offerti da importanti indicatori di mercato (OMI, FIAIP, FIMAA, ecc), fatte le dovute considerazioni e proporzioni, la scrivente ritiene appropriato un valore medio unitario pari a € /mq 870,00, fornendo così la quotazione di mercato della piena proprietà in condizioni di libero del bene pignorato come segue:

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale (arrotondato): 115,00 x 870,00 = € 100.050,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 100.050,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): € 100.050,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari presenti in zona, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, Borsino, ecc.

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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale ad uso negozio	115,00	0,00	100.050,00	100.050,00
				<b>100.050,00 €</b>	<b>100.050,00 €</b>

Riduzione 20% per lo stato di occupazione:

**€ 20.010,00**

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

**€ 2.500,00**

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

**€ 77.540,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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:

**€ 73.663,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

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

**€ 329,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€ 334,00**

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

**€ 73.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 730/2024

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Appartamento** in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **113,00 mq**, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*)

Al piano primo (secondo fuori terra): alloggio distinto con il n. "4" composto da ingresso, cucina, tre camere, ripostiglio, bagno, alle coerenze: strada Provinciale di Lanzo, altra proprietà, cortile, vano scala, pianerottolo.

Al piano interrato: locale ad uso cantina distinta con la lettera "a", alle coerenze: vano scala, cantina "b", corridoio cantine.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 5 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 109 mq, rendita 322,79 euro, indirizzo catastale: Via Lanzo n. 124, piano S1-1, intestato a \*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*) diritto proprietà 1/1; derivante: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/09/2007 Pratica TO0638306; deriva a sua volta da foglio 32 particella 75 sub. 5 Pratica TO0083480 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino 1 in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>113,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <b>91.530,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui trova:	€. <b>65.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/04/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 18/12/2024, l'immobile era occupato dal signor \*\*\*)DATO OSCURATO\*\*\*) e famiglia, in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/07/2022, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 07/07/2022 al n. 004379-seire 3T, durata anni 4, rinnovabile per altri 4 anni, canone annuo in euro 6.306,00 da pagarsi in 12 rate mensili/uguali anticipare di euro 525,50 entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio della Locatrice.

Il conduttore ha acconsentito all'effettuazione della misurazione dei locali ed al rilievo fotografico.

NOTA: il conduttore ha riferito di non avere in uso la cantina. Durante il sopralluogo del 18/12/2024, la cantina abbinata all'immobile era chiusa e, per quanto comunicato in tale sede era occupata da terzi senza titolo. La medesima situazione è stata riscontrata per un altro immobile pignorato sub. 5. L'ipotesi emersa era che queste due cantine fossero state occupate dai proprietari degli immobili (subalterni 12 e 14) del piano secondo (terzo f.t.) estranei alla procedura. La sottoscritta ha provato a parlare con uno dei due proprietari, ma senza successo.

Pertanto ha provveduto alla verifica dell'esatto abbinamento delle cantine agli immobili ed ha controllato oltre gli atti di provenienza, la planimetria allegata al regolamento di condominio a rogito Notaio Bonomo Paolo di Torino del 29/11/2007 rep. 32383/16033, registrato a Torino 3 il 20/12/2007 al n. 19710, i due atti di compravendita degli immobili relativi ai subalterni 12 e 14. È risultato che per l'alloggio sub. 12 nell'atto a rogito Notaio Bassetti Remo di Torino e Pinerolo del 23/06/2021 rep. 30768/16171, trascritto a Torino il 15/07/2021 ai nn. 31934/23520, è stata venduta la cantina identificata con la lettera "e": "[...] – al piano interrato: un vano ad uso cantina, disitno con la lettera "e", alle coerenze: cantina "d", corridoio comune, vano scale e muro perimetrale. [...]"; mentre per il subalterno 14, dalla lettura dell'atto a rogito Notaio Valente Marco di Torino e Pinerolo del 26/01/2021 rep. 97592/37756, trascritto a Torino 1 il 02/02/2021 ai nn. 3837/2869, risulta venduta la cantina così identificata: "[...] – al piano interrato: un locale ad uso cantina, alle coerenze: sottosuolo di via Bramafame e di via Lanzo, altro locale, corridoio e locale centrale termica. [...]". Tale cantina è distinta con la lettera "c" nella planimetria allegata al regolamento di condominio sopra citato. Pertanto risultano corrette le assegnazioni delle cantine indicate nei rispettivi atti di provenienza dei subalterni 15 e 5 pignorati.

In data 03/04/2025, la sottoscritta ha potuto svolgere un nuovo sopralluogo poiché la cantina era stata aperta ed ha proceduto ad effettuare il rilievo.

Contratto opponibile alla procedura in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 20/12/2021.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*Verifica di censo, livello e uso civico:*

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (All. 4 – ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 08/04/2025), le unità immobiliari sono gravate dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

##### 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**, iscritta il 28/05/2010 a Torino 1 ai nn. 20786/3765, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto presso /, c.f. e P. IVA \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto Notaio Sebastianelli Oscar, sede Ciriè (TO), il 25/05/2010 rep. 15025/24734.

Importo ipoteca: Euro 2.100.000,00

Importo capitale: Euro 1.400.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, trascritto il 30/09/2024 a Torino 1 ai nn. 38552/30044, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 20/08/2024 rep. 20184, pubblico Ufficiale UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI TORINO.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

\*\*\*\*\*

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
  - € 200,00 per l'imposta ipotecaria
  - € 59,00 per l'imposta di bollo
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria
- per l'ipoteca volontaria
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria

La cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	2.758,66

██████████ ha inviato un aggiornamento delle spese insolute.

Millesimi di proprietà fabbricato civile:

- tabella A spese generali 144,00
- tabella B scale 121,00
- tabella C riscaldamento 149,00

*Copia documentazione pervenuta dallo studio di Amministrazione in All. 08*

### Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura del Regolamento di Condominio, a rogito Notaio Bonomo Paolo di Torino del 29/11/2007 rep. 32383/16033, registrato a Torino 3 il 20/12/2007 al n. 19710, trascritto a Torino 1 il 21/12/2007 ai nn. 72760/44965 (copia in All. 08) e dall'atto di provenienza non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149355/22415 del 19/09/2007, registrato a Ciriè il 08/10/2007 al n. 926 serie 1T, trascritto il 10/10/2007 a Torino 1 ai nn. 58025/35912.

E con atto dichiarativo a rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 149473/22517 del 23/10/2007, trascritto il 30/10/2007 a Torino 1 ai nn. 38679/62445, con il quale veniva corretto il precedente atto: "[...] nella consistenza immobiliare venduta per mero errore materiale veniva omessa la porzione compresa tra l'estradosso della soletta del terzo piano (quarto fuori terra) e l'intradosso del tetto, dell'altezza media di circa cm. 157,50 (centocinquantesette virgola cinquanta), costituente lo spazio tecnico non abitabile sopra il terzo piano (quarto fuori terra), pertinente allo stesso, nella vendita di cui al sopracitato atto a rogito Notaio Oscar Sebastianelli del 19 settembre 2007, doveva intendersi compreso l'intero spazio tecnico non abitabile sovrastante il terzo piano (quarto fuori terra), confinante con cortile, via bramafame e via Lanzo. [...]"

*Copia in All. 02*

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza atto di compravendita a rogito Notaio RE Giovanni di Torino, rep. 39794/19519 del 28/08/1972, registrato a Torino il 15/09/1972 al n. 29428 vol n. 1221, trascritto a Torino I il 29/08/1972 ai nn. 41336/31530.

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di testamento olografo in data 19/01/1959, pubblicato con atto Notaio Re Giovanni di Torino del 31/08/1967, registrato a Torino il 06/09/1967 al n. 2221, in morte della signora \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, proprietaria della quota di 1/2 e usufruttuaria in parte della porzione di immobile descritta alla partita 27942, deceduta in Torino il 1/09/1967, lasciando eredi in parti uguali la figlia \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e il nipote \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (denuncia di successione, registrata a Torino Ufficio successioni 2/3656).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO), risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Permesso n. **27 del 26/01/1915**, prot. n. 1915-1-24 del 01/01/1915, intestata a coniugi \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la costruzione di una casa con annessa tettoia, stalla e fienili, in località Abeg Madonna di Campagna Cascina Città

Permesso n. **1008 del 24/03/1950**, prot. n. 1949-1-110073, intestata \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sistemazioni varie, via Bramafame n. 1;

Permesso n. **921 del 17/09/1954**, prot. n. 1954-1-10424, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sopraelevazione di 2 piani, strada Provinciale di Lanzo n. 450;

Denuncia e collaudo cemento armato, prot. n. 1955-18-70072 del 05/10/1955, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo;

Licenza di Abitabilità n. **1030 del 03/12/1959**, prot n. 1958-2-110036, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada Provinciale di Lanzo n. 124;

*(documentazione in All. 04)*

*Certificato di destinazione urbanistica*

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Ambito 1.3 – Comunale di lanzo (Zone Urbane di Trasformazione) – Residenze".

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 20/02/2024 e scheda normativa delle NTA).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) come modificato dal D.L. 69/2024, Leggi Regionali e Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e la pratica di Concessione Edilizia n. 921 del 17/09/1954, l'alloggio al piano primo (2° f.t.), ad eccezione di minime variazioni nelle dimensioni dei locali che rientrano nelle tolleranze edilizie, risultano le seguenti difformità edilizie:

1. è stata ridotta la dimensione della cucina ed è stato allungato il disimpegno. Questo locale è utilizzato come camera da letto;
2. la prima camera a sinistra dell'ingresso all'appartamento faceva parte dell'altra u.i. del piano. Dove prima vi era la porta di comunicazione tra due camere è stata realizzata una nicchia;
3. è stata traslata la parete divisoria tra la cucina e il bagno per aumentare la larghezza del bagno;
4. la seconda camera di fronte locale cucina è stata divisa in due locali da una parete in cartongesso, ed è stato creato nuovo accesso dal disimpegno;
5. la nuova camera realizzata è priva di serramento verso l'esterno; è stata creata un'apertura in alto nella parete di cartongesso chiusa da serramento in pvc;

In merito alla cantina posta al piano interrato, non è possibile il confronto con nessun titolo poiché il piano interrato, non risulta rappresentato in nessuna pratica edilizia visionata, ad eccezione della sua indicazione in sezione nel Permesso n. 27 del 26/01/1915.

Rispetto alla difformità indicata al punto 2, si tratta di ampliamento abusivo ed andava presentata pratica di frazionamento tra le due unità immobiliari. In merito all'epoca dell'abuso, si può ipotizzare di collocarlo tra il 1954 e il 1968, in quanto la planimetria catastale di primo impianto datata 31/10/1968, dimostra che questa stanza faceva già parte di questa unità immobiliare.

Rispetto alla difformità sopra elencata al punto 5, sono stati creati due locali di cui uno finestrato con superficie < 9 mq ed un secondo locale privo di finestra. Entrambi non possono essere destinati a camera da letto perché non hanno le dimensioni minime e non rispettano i requisiti igienico-sanitari.

Secondo la normativa vigente, con riserva di diversa indicazione degli uffici tecnici comunali in sede di presentazione dell'istanza, l'intervento rientra nella manutenzione straordinaria e la sanatoria prescrive la presentazione di CILA ai sensi art. 6 c.5 del d.P.R. 380/01, con pagamento della sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00. A tale costo andranno sommati i costi per i diritti comunali (quantificabili al momento di presentazione della pratica su base tariffario comunale) oltre il costo del professionista incaricato per la presentazione dell'istanza e quantificabile in via prudenziale in euro 1.000,00 oltre oneri di legge. Mentre per i costi di ripristino si quantificano in euro 800,00 oltre IVA.

Tuttavia, si segnala che secondo l'orientamento giurisprudenziale, l'infrazione amministrativa deve essere valutata secondo le leggi vigenti al momento in cui si è verificato l'abuso, rendendo così inapplicabile la normativa successiva più favorevole, pertanto la sanatoria potrebbe ricadere in un titolo diverso da quello sopra indicato. La sottoscritta, non ha potuto confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, perché da molto tempo non è più possibile fissare appuntamenti né con i tecnici dei Permessi né con i tecnici delle Scia e Cila. Restano quindi in capo all'aggiudicatario le verifiche suddette ed ogni onere e spesa non espressamente indicato.

I costi sopra riportati per la quantificazione economica della messa in pristino e per la pratica edilizia, sono puramente indicativi e non vincolanti per la sottoscritta, e passibili di una migliore quantificazione a seguito di contrattazione tra le parti.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 17/09/2007 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità:

- è stato demolito un tratto di parete che divideva la cucina dal disimpegno ed è stata ricostruita in posizione diversa;
- è stata traslata la parete divisoria tra ingresso e camera ed è stata creata una nuova apertura di accesso;
- non è presente il piccolo vano che precede l'accesso alla camera vicino all'ingresso;
- non è presente la nicchia nel muro costruita sulla stessa posizione della precedente porta di accesso con altra unità immobiliare;

Per le restanti difformità si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate la variazione catastale con pratica DOCFA. Sulla base delle ultime disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, a partire dal 01/07/2020, nel caso di variazioni, le cantine vanno scorporate dall'alloggio. Quindi in caso di variazione della planimetria, si dovranno presentare due DOCFA uno per l'alloggio ed uno per scorporare la cantina.

Si quantifica in via prudenziale l'onere per il professionista incaricato in euro 1.000,00 oltre oneri di legge e compresi diritti catastali.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (2° F.T.)

DI CUI AL PUNTO A

**A** Appartamento in Torino in strada Provinciale di Lanzo n. 124, della superficie commerciale di **113,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano primo (secondo fuori terra): alloggio distinto con il n. "4" composto da ingresso, cucina, tre camere, ripostiglio, bagno, alle coerenze: via Lanzo, altra proprietà, cortile, vano scala, pianerottolo.

Al piano interrato: locale ad uso cantina distinta con la lettera "a", alle coerenze: vano scala, cantina "b", corridoio cantine.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 86 sub. 5 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 109 mq, rendita 322,79 euro, indirizzo catastale: Via Lanzo n. 124, piano S1-1, intestato a **\*\*DATO OSCURATO\*\***, diritto proprietà 1/1, derivante: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/09/2007 Pratica TO0638306; deriva a sua volta da foglio 32 particella 75 sub. 5 Pratica TO0083480 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 149355 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35912.1/2007 Torino 1 in atti dal 11/10/2007.

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra, piano interrato uso cantine. Immobile costruito il 1915 e sopraelevato nel 1954.



Vista su strada Provinciale di Lanzo



Vista cortile comune

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Barriera di Lanzo, circoscrizione n. 5 del Comune di Torino (TO), zona periferica a nord-ovest vicino al quartiere Madonna di Campagna, a confine con il Comune di Venaria, tra strada dell'aeroporto via Stampini, corso Grosseto e strada comunale Altessano. La zona è attraversata da importanti infrastrutture come il collegamento con l'aeroporto di Caselle e la ferrovia Torino-Ceres.



Immagini satellitari (fonte google)

#### SERVIZI

- Asilo nido
- Biblioteca
- Spazi verde
- Farmacie
- Ufficio postale

#### COLLEGAMENTI

- tangenziale nord distante circa 2 km
- autobus
- stazione circa 1 km

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità
- impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ASTE GIUDIZIARIE

stato di manutenzione generale:  
servizi:

ASTE GIUDIZIARIE  
al di sotto della media  
al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito nella periferia nord-ovest del Comune di Torino, quartiere Barriera di Lanzo, in strada Provinciale di Lanzo al civico 124 angolo strada Bramafame 1.

L'edificio è stato costruito nel 1915 a due piani fuori terra ed un piano interrato destinato a cantine e sopraelevato di due piani nel 1954. La struttura dei primi due piani è in muratura portante, quella dei piani superiori in cemento armato e tamponamenti in laterizio. I prospetti principali verso strada hanno il rivestimento al piano terra ed intonaco ai piani superiori, la facciata verso cortile è interamente intonacata. Il tetto è in legno con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'appartamento pignorato si trova al piano primo (secondo fuori terra) ed è accessibile dal portone di strada Provinciale di Lanzo n. 124. È formato da ingresso, cucina, tre camere, un bagno. Si precisa che tutte le camere, compresa la cucina sono utilizzati come camere da letto; una delle camere è stata a sua volta divisa in due locali da una parete in cartongesso, creando così un nuovo locale privo di finestra, l'unica apertura è una luce interna realizzata nella parete divisoria di cartongesso. L'alloggio ha la porta in legno con serratura di sicurezza, pavimenti in gres uguale in tutti i locali; pareti e soffitti intonacati ad eccezione di una parete della cucina e del bagno che hanno il rivestimento. Le porte interne sono in legno e sono cieche, i serramenti sono in pvc effetto legno con vetro camera e tapparelle in pvc tranne le due portafinestre verso cortile che hanno le persiane in legno. Il bagno è attrezzato con vasca da bagno sotto la finestra, wc, bidet e lavabo. Non vi è l'antifurto. Il riscaldamento è centralizzato con terminali a radiatori ma attualmente non è funzionante perché staccato dalla proprietà. La caldaietta per la fornitura dell'acqua calda sanitaria si trova in armadio metallico posto sul balcone verso cortile. Non sono state mostrate le certificazioni degli impianti. Stato di conservazione discreto.

Al piano interrato vi è una cantina che ha porta in metallo, pareti e pavimento rialzato; ha illuminazione. Al momento della visita era ingombra di materiale di vario tipo.

CLASSE ENERGETICA:

Non presente nel SIPEE della Regione Piemonte

CONSISTENZA:

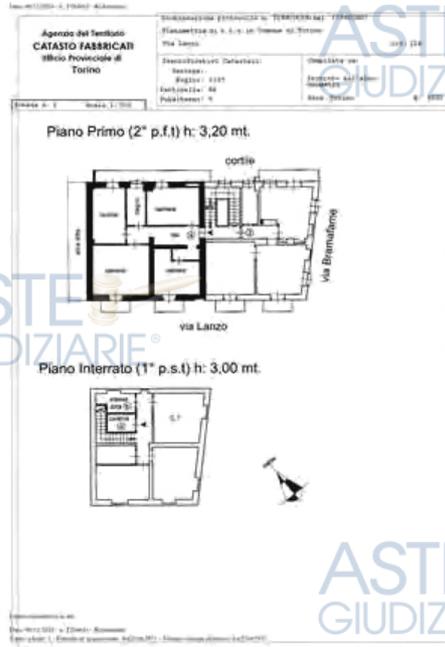
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano primo (2° f.t.)	107,82	x	100%	=	107,82
balconi	14,15	x	30%	=	4,24
cantina	5,79	x	25%	=	1,45
<b>Totale arrotondato</b>					<b>113,00</b>

ACCESSORI

nessuno



Planimetria catastale appartamento al piano primo (2° f.t.)

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato del bene, la sottoscritta ritiene di adottare il criterio di tipo sintetico comparativo, utilizzando il parametro della superficie commerciale. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione, dei prezzi praticati in zona per vendite di immobili ritenuti simili, dei valori di compravendita offerti da importanti indicatori di mercato (OMI, FIAIP, FIMAA, ecc), fatte le dovute considerazioni e proporzioni, la scrivente ritiene appropriato un valore medio unitario pari a €/mq 810,00, fornendo così la quotazione di mercato della piena proprietà in condizioni di libero del bene pignorato come segue:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (arrotondato): 113,00 x 810,00 = €91.530,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.530,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): € 91.530,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari di Torino, osservatori del mercato immobiliare come OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, ecc.

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	Alloggio e cantina	113,00		91.530,00	91.530,00
				<b>91.530,00 €</b>	<b>91.530,00 €</b>

Riduzione 20% per lo stato di occupazione:

**€ 18.306,00**

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

**€ 3.800,00**

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

**€ 69.424,00**

**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:

**€ 65.952,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

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

**€ 329,00**

Aumento per arrotondamento:

**€ 123,60**

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

**€ 65.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 730/2024

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Basso fabbricato ad uso carrozzeria in Torino in strada del Bramafame n. 7/B (catastalmente n. 1), della superficie commerciale di **262,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*)

Al piano terra (primo fuori terra): locale ad uso carrozzeria e servizi, alle coerenze: via Bramafame, cortile comune, mappale 87 sub. 2, altra proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 88 sub. / (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria C/3, classe 1, consistenza 262 mq, rendita 838,93 euro, indirizzo catastale: Strada Vicinale del Bramafame n. 1, piano T, intestato a (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*) , diritto proprietà 1/1; derivante: foglio 32 map. 605, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 24/02/2006 Pratica n. TO0083468; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 146786 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26186.1/2005 Torino 1 in atti dal 21/09/2005.

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra. Immobile è stato costruito nel 1959 e ampliato nel 1966.

**B** Basso fabbricato carrozzeria in Torino in strada Bramafame n.3/G (catastalmente n. 1), della superficie commerciale di **106,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*)

Al piano terra (primo fuori terra): un locale ad uso laboratorio con piccolo soppalco, un ufficio, alle coerenze: cortile comune, stessa ditta sub. 1, altra proprietà, stessa ditta map. 88.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 87 sub. 2 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria C/3, classe 1, consistenza 101 mq, rendita 323,41 euro, indirizzo catastale: Strada del Bramafame n. 1, piano T, intestato a (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*) , diritto proprietà 1/1; derivante: foglio 32 map. 604 sub. 2, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 24/02/2006 Pratica n. TO0083459; Pubblico Ufficiale PARADISO Alessio Sede Collegno (TO) Repertorio n. 8997 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40509.1/2003 Torino 1 in atti dal 15/12/2003.

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra. Immobile è stato costruito nel 1959.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>368,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 164.540,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui trova:	<b>€. 107.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/04/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 18/12/2024, gli immobili siti nei bassi fabbricati (part. 88 e part. 87 sub. 2) erano occupati dal signor Pesce Daniele quale titolare della ditta Autocarrozzeria (\*\*\*)DATO

OSCURATO\*\*\*, in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/03/2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 14/03/2023 al n. 001886-seire 3T, durata anni 6, rinnovabile per altri 6 anni, canone annuo in euro 19.200,00 da pagarsi in 12 rate mensili/uguali anticipare di euro 1.600,00 entro i primi 5 giorni di ogni mese al proprietario o a persona dallo stesso delegata alla riscossione o a mezzo bonifico bancario con valuta non superiore al giorno 5 di ogni mese.

Il conduttore ha acconsentito all'effettuazione della misurazione dei locali ed al rilievo fotografico.

Contratto opponibile alla procedura in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 14/03/2023.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*Verifica di censo, livello e uso civico:*

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (All. 4 - ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 08/04/2025), le unità immobiliari sono gravate dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

##### 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**, iscritta il 28/05/2010 a Torino 1 ai nn. 20786/3765, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto presso /, c.f. e P. IVA \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto Notaio Sebastianelli Oscar, sede Ciriè (TO), il 25/05/2010 rep. 15025/24734.

Importo ipoteca: Euro 2.100.000,00

Importo capitale: Euro 1.400.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, trascritto il 30/09/2024 a Torino 1 ai nn. 38552/30044, a favore \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 20/08/2024 rep. 20184, pubblico Ufficiale UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI TORINO.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

\*\*\*\*\*

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- € 200,00 per l'imposta ipotecaria
- € 59,00 per l'imposta di bollo
- € 35,00 per la tassa ipotecaria
  - per l'ipoteca volontaria
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Sebastianelli Oscar di Ciriè (TO) rep. 146786/20375 del 12/09/2005, registrato a Ciriè il 19/09/2005 al n. 678 serie 1T, trascritto il 21/09/2005 a Torino 1 ai nn. 42106/26186.

*Copia in All. 02*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Basso fabbricato foglio 1037 part. 88:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà di 1/1, in forza di divisione a stralcio a rogito Notaio Alessio PARADISO di Torino e Pinerolo, rep. 8996/3503 del 20/11/2003, registrato a Rivoli il 09/12/2003 al n. 1826 serie 1T, trascritto a Torino 1 il 11/12/2003 ai nn. 6130940263.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e deceduta a Torino il 23/11/1999, dichiarazione di successione n. 48 vol 27, registrata a 2° ufficio dell'Agenzia delle Entrate, trascritta a Torino il 10/07/2003 ai nn. 33634/22862, lasciando eredi i fratelli \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno.

Basso fabbricato foglio 1037 part. 87 sub. 2:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno, in forza successione legittima in morte di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* apertasi il 23/11/1999, dichiarazione di successione n. 48 vol 27, registrata al 2° ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 21/06/2000, trascritta a Torino il 10/07/2003 ai nn. 33634/22862, e giusta atto di stralcio di quota a rogito Notaio Alessio PARADISO di Torino e Pinerolo, rep. 8996/3503 del 20/11/2003, registrato a Rivoli il 09/12/2003 al n. 1826 serie 1T, trascritto a Torino 1 il 11/12/2003 ai nn. 6130940263.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sulla base della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO), risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Licenza Edilizia n. **1790 del 10/10/1959**, prot. n. 1959-1-50399 del 30/07/1959, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la costruzione di basso fabbricato, strada del Bramafame 1.

Licenza Edilizia n. **3062 del 11/11/1965**, prot. n. 1965-1-40176 del 27/09/1965, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per costruzione di latrina, strada del Bramafame 1;

Licenza Edilizia n. **1243 del 27/05/1966**, prot. n. 1966-1-30088 del 07/04/1966, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per basso fabbricato uso magazzino, via Bramafame n. 1;

Licenza di Occupazione n. **1648 del 17/12/1969**, prot. n. 1967-2-30196 del 15/12/1967, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada del Bramafame 1;

Licenza di Occupazione n. **1149 del 25/08/1970**, prot. n. 1969-2-50031 del 14/05/1969, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada del Bramafame 5.

Concessione Edilizia n. **707 del 27/01/1984**, prot. n. 1983-1-10266 del 1/10/1983, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, variante per sistemazione basso fabbricato a Concessione Edilizia n. 1038 del 16/06/1983, strada del Bramafame 1;

NOTA: la Concessione Edilizia n. 707 del 27/01/1984, riguarda la consistenza del sub. 1, perchè dimostra anche la suddivisione dell'originale basso fabbricato di cui alla Licenza Edilizia n. 1790 del 10/10/1959.

*(documentazione in All. 04)*

*Certificato di destinazione urbanistica*

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in

“Ambito 1.3 – Comunale di lancio (Zone Urbane di Trasformazione) – Residenze”.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 20/02/2024 e scheda normativa delle NTA).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ MEDIA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) come modificato dal D.L. 69/2024, Leggi Regionali e Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Basso fabbricato foglio 1037 part. 88:

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e la Licenza Edilizia n. 1790 del 10/10/1959 e la Licenza Edilizia n. 1243 del 27/05/1966, emergono le seguenti difformità edilizie:

- non è stata preperita nessuna pratica riferita all'accorpamento tra la porzione del basso fabbricato della Licenza Edilizia n. 1790/59 e la Licenza Edilizia n. 1243/66, che hanno dato costituzione al basso fabbricato odierno;
- diverso profilo del muro perimetrale verso cortile che è diritto e non inclinato come nel progetto;
- non è presente il wc e l'antiwc;
- non è presente la zona uffici;

In uno dei due elaborati grafici della Licenza Edilizia n. 1243 del 27/05/1966, vi sono dei segni a matita che ripercorrono il profilo diritto del muro perimetrale esterno, ed evidenziano la zona del wc con un antiwc e la zona uffici. Nella Licenza di Occupazione n. 1149 del 25/08/1970, il certificato autorizza un laboratorio ed una latrina. Nella copertina della cartellina di questa pratica, sono annotate delle osservazioni che recitano: "[...] 2) il locale, autorizzato come magazzino viene invece adibito ad officina; 3) veda l'igiene se sono ammissibili i due uffici ricavati nell'interno del locale. N.B. locali occupati - vani utili 1 [...]". Segue annotazione di parere favorevole della Ripartizione Igiene. Ancora, sempre all'interno della pratica vi è un foglio datato 15/02/970 che riporta le seguenti osservazioni: "[...] - il locale viene adibito ad officina anziché magazzino - sono stati ricavati n. 2 uffici, adiacenti alla porta d'ingresso; vedi il Serv. D'Igiene se tollerabili. [...]".

Per verificare se quanto sopra descritto potesse rientrare o meno ai sensi dell'art. 34-ter c.4 del d.P.R. 380/01, la sottoscritta ha cercato di avere un appuntamento con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, trovando disponibile soltanto il Settore Vigilanza Edilizia, l'unico che al momento concede ancora appuntamenti ai professionisti. Quindi, in base alla documentazione reperibile nella bancadati del Comune di Torino ed al colloquio avuto con il tecnico comunale del Settore Vigilanza Edilizia, il quale ha fornito indicazioni di massima del seguente tenore: "non è possibile rispondere occorre confrontarsi con i tecnici del settore Permessi di Costruire o quelli del settore SCIA o CILA. In ogni caso non è possibile esprimersi senza aver presentato prima l'istanza di sanatoria e che l'iter di sanatoria dovrà essere concordato con l'ufficio".

Un ultimo tentativo è stato fatto con un tecnico del settore Agibilità, e anche in questo caso il tecnico ha detto che era necessario prendere appuntamento con i tecnici del settore Permessi e che lui poteva rispondere solo su pratiche di agibilità in corso di istruttoria.

Pertanto, una eventuale istanza di sanatoria andrà opportunamente verificata dall'aggiudicatario dell'immobile in sede di presentazione, a cui resta ogni ulteriore onere e spesa non quantificata.

Per le ragioni sopra esposte, la scrivente applicherà sul valore di stima un deprezzamento del 5% a tutela di eventuali difformità ulteriori o sanabilità sfuggite all'esperto in sede di sopralluogo.

Basso fabbricato foglio 1037 part. 87 sub. 2:

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e la pratica di Licenza Edilizia n. 1790 del 10/10/1959, emerge la mancanza di ulteriori autorizzazioni che hanno portato alla formazione del fabbricato così osservato in sopralluogo. La pratica sopra citata riguarda la costruzione di un basso fabbricato formato da due locali, successivamente suddiviso in tre parti, dove ognuna oggi fa parte di un subalterno diverso ma stessa proprietà. Nell'elaborato grafico della Concessione Edilizia in variante n. 707 del 27/01/1984, una parte di questo basso fabbricato è stata unita ad altro basso fabbricato preesistente della stessa ditta costruito nel 1955, oggi facente parte del subalterno 1. Un'altra porzione dello stesso fabbricato, confinante con le proprietà dei mappali 79 e 223, è stata a sua volta unita ad altro basso fabbricato costruito nel 1966, che oggi insiste sulla particella 88. Di quest'ultimo passaggio riguardante il frazionamento del basso fabbricato del 1959 e l'unione con altro fabbricato non è stata ritrovata traccia in nessuna pratica edilizia visionata.

In merito alla presenza di altre difformità edilizie si segnala:

- è stata chiusa la porta che metteva in comunicazione il laboratorio con il locale che oggi fa parte della part.88;
- il locale principale è stato a sua volta diviso in due zone di cui una è un ufficio;
- l'ufficio ha il soffitto non a tutta altezza e sull'estradosso è stato realizzato un soppalco accessibile da una scala in metallo, utilizzato come deposito;
- è presente una porta sulla parete trasversale dell'ufficio;

nel prospetto principale sono presenti al posto di una grande apertura una porta ed una finestra per il locale ufficio.

Per definire se le difformità evidenziate fossero sanabili con quale titolo e cosa potesse rientrare nelle tolleranze, la sottoscritta ha provato a fissare un appuntamento con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino per un confronto con i tecnici, trovando disponibile soltanto il Settore Vigilanza Edilizia, l'unico che al momento concede ancora appuntamenti ai professionisti diversamente dai settori dei Permessi, SCIA e CILA non prenotabili. Sulla scorta della documentazione reperibile nella bancadati del Comune di Torino ed al colloquio avuto con il tecnico comunale del Settore Vigilanza Edilizia, il quale ha fornito indicazioni di massima del seguente tenore: *"non è possibile rispondere occorre confrontarsi con i tecnici del settore Permessi di Costruire o quelli del settore SCIA o CILA. In ogni caso non è possibile esprimersi senza aver presentato prima l'istanza di sanatoria e che l'iter di sanatoria dovrà essere concordato con l'ufficio preposto"*.

Un ultimo tentativo è stato fatto con un tecnico del Settore Agibilità, e anche in questo caso il tecnico ha detto che era necessario prendere appuntamento con i tecnici del settore Permessi e che lui poteva rispondere solo su pratiche di agibilità in corso di istruttoria.

Quindi la procedura per eventuale sanatoria andrà opportunamente verificata a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile in sede di presentazione.

Per le ragioni sopra esposte la scrivente applicherà sul valore di stima un deprezzamento del 5% a tutela di eventuali difformità ulteriori o sanabilità sfuggite all'esperto in sede di sopralluogo.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

### Basso fabbricato foglio 1037 part. 88:

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 09/04/1986 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità:

- non sono indicati i due locali "uffici" realizzati in struttura in metallica e posta a sinistra dell'ingresso da strada del Bramafame;

Dopo l'eventuale sanatoria edilizia, occorrerà presentare a pratica di variazione della planimetria con pratica DOCFA, si quantifica in via prudenziale l'onere per il professionista incaricato in euro 800,00 oltre oneri di legge e compresi catastali.

### Basso fabbricato foglio 1037 part. 87 sub. 2:

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 09/04/1986 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità:

- non è disegnata la scala per accedere al soppalco;
- sono stati eliminati il wc e l'antiwc;
- è stata spostata la porta di accesso al locale laboratorio ora utilizzato come ufficio;
- è stato creato un nuovo accesso dall'esterno per ufficio;

Conclusa la procedura di conformità edilizia, occorrerà presentare pratica di variazione della planimetria con pratica DOCFA, si quantifica in via prudenziale l'onere per il professionista incaricato in euro 500,00 oltre oneri di legge e compresi diritti catastali.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BASSO FABBRICATO AD USO CARROZZERIA**

DI CUI AL PUNTO A

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**A** Basso fabbricato ad uso carrozzeria in Torino in strada Bramafame n. 7/B (catastalmente n. 1), della superficie commerciale di **262,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terra (primo fuori terra): locale ad uso carrozzeria e servizi, alle coerenze: strada del Bramafame, cortile comune, mappale 87 sub. 2, altra proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 88 sub. / (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria C/3, classe 1, consistenza 262 mq, rendita 838,93 euro, indirizzo catastale: Strada Vicinale del Bramafame n. 1, piano T, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*, diritto proprietà 1/1; derivante: foglio 32 map. 605, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 24/02/2006 Pratica n. TO0083468; Pubblico Ufficiale SEBASTIANELLI Oscar Sede Ciriè (TO) Repertorio n. 146786 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26186.1/2005 Torino 1 in atti dal 21/09/2005.

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra. Immobile è stato costruito nel 1959 e ampliato nel 1966.



*Vista da Strada del Bramafame*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Barriera di Lanzo, circoscrizione n. 5 del Comune di Torino (TO), zona periferica a nord-ovest vicino al quartiere Madonna di Campagna, a confine con il Comune di Venaria, tra strada dell'aeroporto via Stampini, corso Grosseto e strada comunale Altessano. La zona è attraversata da importanti infrastrutture come il collegamento con l'aeroporto di Caselle e la ferrovia Torino-Ceres.



*Vista dall'alto (fonte google)*

## ASTE GIUDIZIARIE® SERVIZI

Asilo nido  
Biblioteca  
Spazi verde  
Farmacie  
Ufficio postale



## COLLEGAMENTI

tangenziale nord distante circa 2 km  
autobus  
stazione circa 1 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito nella periferia nord-ovest del Comune di Torino, quartiere Barriera di Lanzo, in strada del Bramafame al civico 7/D.

È un basso fabbricato ad un piano fuori terra e tetto piano con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, costruito nel 1959 ed ampliato nel 1966. È formato da un unico locale diviso in due zone, carrozzeria e area verniciatura; ha un wc con antive ed una zona uffici su due livelli, posta a sinistra dell'ingresso dalla strada del Bramafame, realizzata con struttura in profili in metallo, pannelli in metallo e vetro, scala esterna in metallo di comunicazione con il livello superiore. Questi locali sono utilizzati come deposito. Le pareti ed il soffitto sono intonacati, il pavimento è in battuto di cemento. Vi è l'impianto di illuminazione e vari impianti utili all'attività di carrozzeria. Il prospetto su strada è interamente intonacato con zoccolo in colore diverso, ha un portone carraio a due ante in metallo e vetro e finestra; il prospetto su cortile comune è sempre intonacato con zoccolo di colore differenze e ampi finestroni son serramento in metallo e vetro. Stato di conservazione buono.

## CLASSE ENERGETICA:

Non presente nel sistema SIPEE della Regione Piemonte

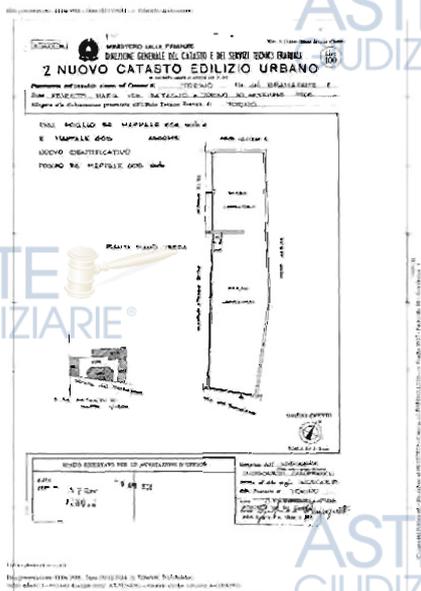
## CONSISTENZA:

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
Basso fabbricato officina	262,00	x	100%	=	262,00
<b>Totale arrotondato</b>					<b>262,00</b>

ACCESSORI  
nessuno



Planimetria catastale basso fabbricato

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poiché non sono reperibili molti comparabili, la sottoscritta ritiene di determinare il valore di mercato del bene come da circolare n. IV/PS/30800/bis del 10/04/2000 del Ministero del lavoro, applicando la metodologia reddituale. Il valore tiene in considerazione il tempo rimanente durante il quale sarà vigente il contratto in corso e del reddito potenziale successivamente ottenibile. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione e della superficie commerciale calcolta, fatte le dovute considerazioni e proporzioni, determina il seguente valore:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (arrondato): 262,00 x 450,00 = € 117.900,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 117.900,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto): € 117.900,00

## BASSO FABBRICATO CARROZZERIA

DI CUI AL PUNTO B

**B** Basso fabbricato carrozzeria in Torino in strada del Bramafame n.3 (catastalmente n. 1), della superficie commerciale di **106,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terra (primo fuori terra): un locale ad uso laboratorio con piccolo soppalco, un ufficio, alle  
coerenze: cortile comune, stessa ditta sub. 1, altra proprietà, stessa ditta map. 88.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 87 sub. 2 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria C/3, classe 1, consistenza 101 mq, rendita 323,41 euro, indirizzo catastale: Strada del Bramafame n. 1, piano T, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, diritto proprietà 1/1; derivante: foglio 32 map. 604 sub. 2, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 24/02/2006 Pratica n. TO0083459; Pubblico Ufficiale PARADISO Alessio Sede Collegno (TO) Repertorio n. 8997 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40509.1/2003 Torino 1 in atti dal 15/12/2003.

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra. Immobile è stato costruito nel 1959.



Vista da cortile comune

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Barriera di Lanzo, circoscrizione n. 5 del Comune di Torino (TO), zona periferica a nord-ovest vicino al quartiere Madonna di Campagna, a confine con il Comune di Venaria, tra strada dell'aeroporto via Stampini, corso Grosseto e strada comunale Altessano. La zona è attraversata da importanti infrastrutture come il collegamento con l'aeroporto di Caselle e la ferrovia Torino-Ceres.



Visto dall'alto (fonte google)

#### SERVIZI

Asilo nido  
Biblioteca  
Spazi verde  
Farmacie  
Ufficio postale



## ASTE GIUDIZIARIE COLLEGAMENTI

tangenziale nord distante circa 2 km  
autobus  
stazione circa 1 km



### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## ASTE GIUDIZIARIE

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito nella periferia nord-ovest del Comune di Torino, quartiere Barriera di Lanzo, con accesso dal portone carrabile di strada del Bramafame al civico 3/G.

Trattasi di porzione di basso fabbricato ad un piano fuori terra e tetto piano con struttura in cemento armato costruito nel 1959. È formato da un locale ad uso carrozzeria con deposito sopra locale ufficio accessibile da scala in metallo. Al locale carrozzeria si accede da portone carraio a due ante in metallo e vetro; ha il pavimento in klinker, il rivestimento in due pareti di fondo del locale, mentre le restanti pareti sono intonacate come il soffitto. Vi è un lucernario a soffitto. Il locale ufficio è comunicante con la carrozzeria ma ha anche un accesso indipendente da cortile; ha pavimento in finto parquet, porta blindata e finestra in pvc con vetrocamera e vetri oscurati dall'esterno, pareti e soffitto controsoffittato per alloggiamento dell'illuminazione. Il prospetto esterno è intonacato ed ha zoccolo in pietra.

## ASTE GIUDIZIARIE



### CLASSE ENERGETICA:

Non presente nel database del sistema SIPEE della Regione Piemonte

### 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*

## ASTE GIUDIZIARIE

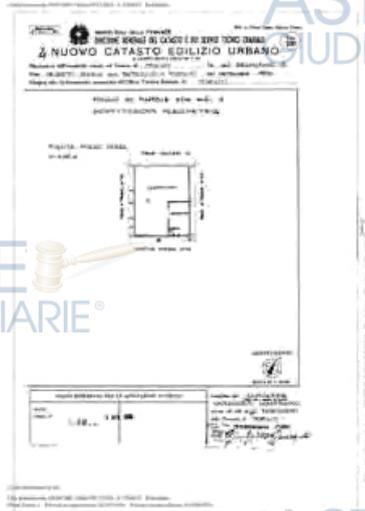
## ASTE GIUDIZIARIE

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Basso fabbricato officina	106,00	x	100%	=	106,00
<b>Totale arrotondato</b>					<b>106,00</b>

### ACCESSORI

Nessuno





Planimetria catastale basso fabbricato nel cortile

#### VALUTAZIONE:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la mancanza di un numero sufficiente di comparabili, la sottoscritta ritiene di determinare il valore di mercato del bene come da circolare n. IV/PS/30800/bis del 10/04/2000 del Ministero del lavoro, applicando la metodologia reddituale. Il valore tiene in considerazione il tempo rimanente durante il quale sarà vigente il contratto in corso e del reddito potenziale successivamente ottenibile. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione e della superficie commerciale, fatte le dovute considerazioni e proporzioni, determina il seguente valore:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (arrondato): 106,00 x 440,00 = € 46.640,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 46.640,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto): € 46.640,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari di Torino, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, ecc.

#### 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	Basso fabbricato part. 88	262,00		117.900,00	117.900,00
B	Basso fabbricato part. 87sub. 2	106,00		46.640,00	46.640,00
				<b>164.540,00 €</b>	<b>164.540,00 €</b>



Riduzione 25% per lo stato di occupazione:	<b>€ 41.135,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	<b>€ 1.300,00</b>
Riduzione per difformità presenti: (riduzione 5%)	<b>€ 8.227,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 113.878,00</b>



#### 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: **€ 108.184,10**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 660,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 524,10</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 107.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 730/2024

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Basso fabbricato uso laboratorio** in Torino in strada Bramafame n.1, della superficie commerciale di **213,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*)

Al piano terra (primo fuori terra): laboratorio, magazzino, cucina, disimpegno e servizi, alle coerenze: cortile comune, altra proprietà a due lati mappale 79, stessa ditta mappale 88.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 87 sub. 1 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria C/3, classe 1, consistenza 213 mq, rendita 595,58 euro, indirizzo catastale: Strada del Bramafame n. 1, piano T, intestato a (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*) diritto proprietà 1/1; derivante: foglio 32 map. 604, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 24/02/2006 Pratica n. TO0083459; Pubblico Ufficiale PARADISO Alessio Sede Collegno (TO) Repertorio n. 8997 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40509.1/2003 Torino 1 in atti dal 15/12/2003.

**B** **ex box auto** in Torino in strada del Bramafame n.1, ora demolito e pertanto di superficie commerciale di **0,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*)

Trattasi di ex box auto in lamiera zincata, ora demolito che si trovava nell'area cortile comune, alle coerenze: cortile comune a quattro lati. Dove sorgeva il "box", ora demolito, è stato creato un nuovo locale delimitato su due lati dai bassi fabbricati esistenti subalterni 1 e 3, e chiuso sugli altri due lati da una struttura in metallo e vetro. Il locale ha accesso dal cortile comune ed è collegato fisicamente con il fabbricato subalterno 1.

Identificazione catastale "ex box auto":

- foglio 1037 particella 87 sub. 4 (Catasto Fabbricati), Z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 177,66 euro, indirizzo catastale: Strada del Bramafame n. 1, piano T, intestato a (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*) diritto proprietà 1/1; derivante: foglio 32 map. 685, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 24/02/2006 Pratica n. TO0083459; Pubblico Ufficiale PARADISO Alessio Sede Collegno (TO) Repertorio n. 8997 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40509.1/2003 Torino 1 in atti dal 15/12/2003.

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra. Immobile è stato costruito nel 1955. Il box in lamiera zincata è stato condonato in data 1986. Non si conosce epoca della sua demolizione.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>213 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <b>91.590,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. <b>57.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/04/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 18/12/2024, il basso fabbricato con accesso da cortile comune (map. 87 sub. 1) ed il locale costruito al posto del box in lamiera zincata (sub. 4), collegato fisicamente tramite portafinestra con il sub. 1, erano occupati dalla ditta Sartoria di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/07/2022, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 07/07/2022 al n. 004370-seire 3T, durata anni 6, rinnovabile per altri 6 anni, canone annuo in euro 10.240,80 da pagarsi in 12 rate mensili/uguali anticipare di euro 853,40 entro i primi 5 giorni di ogni mese al proprietario o a persona dallo stesso delegata alla riscossione o a mezzo bonifico bancario con valuta non superiore al giorno 5 di ogni mese.

Il conduttore ha acconsentito all'effettuazione della misurazione dei locali ed al rilievo fotografico.

Contratto opponibile alla procedura in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 07/07/2022.

NOTA: il signor **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** in sede di sopralluogo ha dichiarato che per mera svista non ha inserito nel contratto di locazione sopra citato anche il subalterno 4.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*Verifica di censo, livello e uso civico:*

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (*All. 4 - ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 08/04/2025*), le unità immobiliari sono gravate dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

#### 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**, iscritta il 28/05/2010 a Torino 1 ai nn. 20786/3765, a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, domicilio ipotecario eletto presso /, c.f. e P. IVA **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, contro **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto Notaio Sebastianelli Oscar, sede Ciriè (TO), il 25/05/2010 rep. 15025/24734.

Importo ipoteca: Euro 2.100.000,00

Importo capitale: Euro 1.400.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, trascritto il 30/09/2024 a Torino 1 ai nn. 38552/30044, a favore **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, contro **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 20/08/2024 rep. 20184, pubblico Ufficiale UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI TORINO.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

\*\*\*\*\*

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
  - € 200,00 per l'imposta ipotecaria
  - € 59,00 per l'imposta di bollo
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria
- per l'ipoteca volontaria
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria

La cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita rogito Notaio PARADISO Alessio di Collegno (TO) rep. 8997/3504 del 20/11/2003, registrato a Rivoli il 11/12/2003 al n. 1727 serie 1T, trascritto a Torino 1 il 12/12/2003 ai nn. 61693/40509.

*Copia in All. 02*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno, in forza successione legittima in morte di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* apertasi il 23/11/1999, dichiarazione di successione n. 48 vol 27, registrata al 2° ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 21/06/2000, trascritta a Torino il 10/07/2003 ai nn. 33634/22862, e giusta atto di stralcio di quota a rogito Notaio Alessio PARADISO di Torino e Pinerolo, rep. 8996/3503 del 20/11/2003, registrato a Rivoli il 09/12/2003 al n. 1826 serie 1T, trascritto a Torino 1 il 11/12/2003 ai nn. 6130940263.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO),

Permesso di Costruire n. **2405 del 21/12/1953**, prot. n. 1953-1-70147 del 10/06/1953, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la modifica tettoia autorimessa, via Lanzo 450.

Licenza Edilizia n. **891 del 21/02/1957**, prot. n. 1954-1-30094 del 28/04/1954, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per ampliamento tettoia, strada Provinciale di Lanzo n. 450;

Permesso di Costruire n. **2299 del 19/11/1954**, prot. n. 1954-1-40070 del 02/04/1954, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per modifica tettoia, strada Provinciale di Lanzo n. 450;

Permesso di Costruire n. **58 del 27/01/1956**, prot. n. 1955-1-40203 del 17/09/1955, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e altri, per basso fabbricato e modifica tettoia, strada Bramafame n. 1;

Licenza Edilizia n. **1790 del 10/10/1959**, prot. n. 1959-1-50399 del 30/07/1959, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per costruzione basso fabbricato uso magazzino, strada del Bramafame n. 1; (porzione di sub. 1)

Licenza di Occupazione n. **1648 del 17/12/1969**, prot. n. 1967-2-30196 del 15/12/1967, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada del Bramafame n. 1; (porzione di sub. 1)

Concessione Edilizia n. **1038 del 16/06/1983**, prot. n. 1982-1-60265 del 17/12/1982, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sistemazione basso fabbricato, strada del Bramafame n. 1;

Concessione Edilizia n. **707 del 27/01/1984**, prot. n. 1983-1-10266 del 11/10/1983, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per variante a 265/82, strada del Bramafame n. 1;

Licenza di Occupazione n. **274 del 14/11/1984**, prot. n. 1984-2-7002 del 17/04/1984, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada del Bramafame 1;

**Art. 26 L. 47/85**, prot. n. 1994-9-1685 del 30/05/1994, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per demolizione tramezzo, strada Provinciale di Lanzo n. 124/D.

per il subalterno 4:

Concessione in Sanatoria n. **658 del 03/12/1993**, prot. n. 1986-11-12560 del 01/04/1986, condono ai sensi L. 47/85 bassi fabbricati (box ripostiglio), intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada del Bramafame n. 1.

*(documentazione in All. 04)*

*Certificato di destinazione urbanistica*

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Ambito 1.3 – Comunale di Lanzo (Zone Urbane di Trasformazione) – Residenze".

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 20/02/2024 e scheda normativa delle NTA).

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) come modificato dal D.L. 69/2024, Leggi Regionali e Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

Basso fabbricato foglio 1037 part. 87 sub. 1:

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e la pratica di Concessione Edilizia n. 707 del 27/01/1984 e l'art. 26 L. 47/85, prot. n. 1994-9-1685 del 30/05/1994, il basso fabbricato utilizzato come sartoria, presenta le seguenti difformità edilizie:

- il magazzino è stato diviso in due zone da un un tramezzo comunicanti tra loro;
- è stata aperta una porta nella parete che divide il laboratorio dalla cucina;
- presenza di una nicchia nella parete esterna del laboratorio verso esterno cortile comune;
- presente tratto di muro divisorio tra laboratorio e disimpegno;
- le dimensioni del locale cucina sono state ridotte ed è stata realizzata con struttura prefabbricata in metallo;
- sono stati eliminati i locali deposito;

Le difformità dell'elenco che precede possono essere regolarizzate presentando pratica CILA ai sensi art. 6 c.5 del d.P.R. 380/01, pagando la sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00. A tale costo andranno sommati i costi per i diritti comunali (quantificabili al momento di presentazione della pratica su base tariffario comunale) oltre il costo del professionista incaricato per la presentazione dell'istanza e quantificabile in via prudenziale in euro 1.000,00 oltre oneri di legge.

I costi sopra riportati per la quantificazione economica della messa in pristino e per la pratica edilizia, sono puramente indicativi e non vincolanti per la sottoscritta, e passibili di una migliore quantificazione a seguito di contrattazione tra le parti.

Box foglio 1037 part. 87 sub. 4:

Non è possibile alcun confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e la pratica di Concessione in Sanatoria n. 658 del 03/12/1993 (Concono), in quanto il box in lamiera zincata è stato demolito in epoca non conosciuta. Nell'area ove sorgeva il box, è stato creato un nuovo locale ad uso deposito, chiudendo i due lati liberi tra i fronteggianti bassi fabbricati subalterni 1 e 3 con una struttura in metallo e vetro e copertura in policarbonato su profili metallici.

Questo nuovo locale ha superficie e volume maggiore di quelle del box demolito; ha accesso da cortile comune ed è collegato fisicamente tramite portafinestra con il laboratorio sub. 1. Questo manufatto è un'opera abusiva.

La realizzazione di questo nuovo locale, non rientra tra gli interventi ammessi dal PRGC per l'area normativa considerata, e per quanto riferito durante il colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino Settore Vigilanza, non è sanabile. Salvo diversa disposizione dei Settori Permessi del Comune di Torino, con cui però non è possibile al momento fissare nessun appuntamento, la scrivente applicherà sul valore di stima un deprezzamento del 5% a tutela di eventuali difformità ulteriori o sanabilità sfuggite all'esperto in sede di sopralluogo.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Basso fabbricato foglio 1037 part. 87 sub. 1:

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 09/04/1986 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontrano le stesse difformità elencate per conformità edilizia:

- il magazzino è stato diviso in due zone comunicanti tra loro da un un tramezzo;
- è stata aperta una porta nella parete che divide il laboratorio dalla cucina;
- sono stati demoliti i divisori tra zona vendita e laboratorio per formare un unico locale;
- presenza di piccola nicchia nella parete esterna del laboratorio verso esterno cortile comune;
- presente tratto di muro divisorio tra laboratorio e disimpegno;
- le dimensioni del locale cucina sono state ridotte ed è stata realizzata con struttura prefabbricata in metallo;

- sono stati eliminati i locali deposito;

Occorre presentare pratica di variazione della planimetria con pratica DOCFA e si quantifica in via prudenziale l'onere per il professionista incaricato in euro 800,00 oltre oneri di legge e compresi diritti catastali.

Box foglio 1037 part. 87 sub. 4:

Considerato che il box in lamiera zincata è stato demolito, non è possibile eseguire nessun confronto con l'ultima planimetria in atti datata 24/07/1989.

Ciò premesso, occorre darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate circa la demolizione totale del fabbricato e la soppressione del subalterno, inoltre poiché l'area di sedime è nella consistenza di altre unità immobiliari censite all'urbano serve procedere con apposita istanza per togliere i duplicati secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Si ipotizza un costo indicativo in euro 1.000,00 oltre oneri di legge.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

## BASSO FABBRICATO LABORATORIO ED EX BOX IN LAMIERA ZINCATA

DI CUI AL PUNTO A+B

**A** **Basso fabbricato laboratorio** in Torino in strada Bramafame n.1, della superficie commerciale di **213,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terra (primo fuori terra): un locale ad uso laboratorio, magazzino, cucina, disimpegno e servizi, alle coerenze: cortile comune, altra proprietà a due lati mappale 79, stessa ditta mappale 8

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 87 sub. 1 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria C/3, classe 1, consistenza 213 mq, rendita 595,58 euro, indirizzo catastale: Strada del Bramafame n. 1, piano T, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*, diritto proprietà 1/1; derivante: foglio 32 map. 604, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 24/02/2006 Pratica n. TO0083459; Pubblico Ufficiale PARADISO Alessio Sede Collegno (TO) Repertorio n. 8997 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40509.1/2003 Torino 1 in atti dal 15/12/2003.

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra. Immobile è stato costruito nel 1955.

**B** **ex box auto in lamiera zincata** in Torino in strada Bramafame n.1, demolito e pertanto di superficie commerciale pari a di **0,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Si trattava di un box auto condonato a struttura in lamiera grecata zincata sito nell'area cortile comune, che è stato demolito in data imprecisata ed era alle coerenze: cortile comune a quattro lati.

Dove sorgeva il "box", è stato creato un locale ad uso deposito del subalterno 1, delimitato su due lati da struttura in metallo e vetro e sui due restanti dalle pareti esterne dei fabbricati dei subalterni 1 e 3. Questo nuovo locale, interamente abusivo, ha accesso da cortile comune ed è collegato fisicamente con il fabbricato subalterno 1.

Identificazione catastale "ex box auto":

- foglio 1037 particella 87 sub. 4 (Catasto Fabbricati), Z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 177,66 euro, indirizzo catastale: Strada del Bramafame n. 1, piano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

T, intestato a [redacted] sede in Torino (TO), [redacted]ritto proprietà 1/1;  
derivante: foglio 32 map. 685, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO –  
ALLINEAMENTO MAPPE del 24/02/2006 Pratica n. TO0083459; Pubblico Ufficiale  
PARADISO Alessio Sede Collegno (TO) Repertorio n. 8997 – COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. 40509.1/2003 Torino 1 in atti dal 15/12/2003.

NOTA: il locale deposito essendo abusivo non ha riferimenti catastali.



Vista da cortile comune subalterno 1 e subalterno 4



Vista da cortile comune con accesso da strada del  
Bramafame n.1



Vista da cortile comune subalterno 1



Vista da cortile comune con accesso da strada del  
Bramafame n.3/G

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Barriera di Lanzo, circoscrizione n. 5 del Comune di Torino (TO), zona periferica a nord-ovest vicino al quartiere Madonna di Campagna, a confine con il Comune di Venaria, tra strada dell'aeroporto via Stampini, corso Grosseto e strada comunale Altessano. La zona è attraversata da importanti infrastrutture come il collegamento con l'aeroporto di Caselle e la ferrovia Torino-Ceres.



Vista dall'alto subalterno 1 in colore rosso e  
subalterno 4 in colore verde (fonte google)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ASTE GIUDIZIARIE

### SERVIZI

Asilo nido  
Biblioteca  
Spazi verde  
Farmacie  
Ufficio postale

### COLLEGAMENTI

tangenziale nord distante circa 2 km  
autobus  
stazione circa 1 km

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## ASTE GIUDIZIARIE

buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★★★

## ASTE GIUDIZIARIE

## ASTE GIUDIZIARIE

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito nella periferia nord-ovest del Comune di Torino, quartiere Barriera di Lanzo, in strada del Bramafame al civico 1.

Trattasi di basso fabbricato ad un piano fuori terra e tetto piano con struttura in cemento armato costruito nel 1953, ampliato e modificato fino al 1994. È formato da un ampio locale ad uso sartoria, da un locale magazzino diviso in due zone da tramezzo privo di porta, da una cucina e servizi. La zona cucina è stata realizzata da pareti prefabbricati con profili in alluminio e vetro; all'interno vi è un lavabo e ha illuminazione proveniente da un lucernario a soffitto, vi sono due pareti piastrellate del medesimo materiale del pavimento e soffitto intonacato. Nel laboratorio le pareti ed il soffitto sono intonacati, solo una piccola porzione ha il controsoffitto; l'illuminazione naturale proviene dalla parete finestrata verso cortile comune. Esternamente il prospetto è intonacato ed ha pensilina in policarbonato a protezione delle aperture. Questo fabbricato comunica con una zona del cortile comune dove sorgeva il box in lamiera zincata, ora demolito ed è stato creato un nuovo locale chiuso sui due lati liberi da una struttura a vetri, ed utilizzato dal conduttore della sartoria come deposito.

### CLASSE ENERGETICA:

Non presente nel sistema SIPEE della Regione Piemonte

### 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*

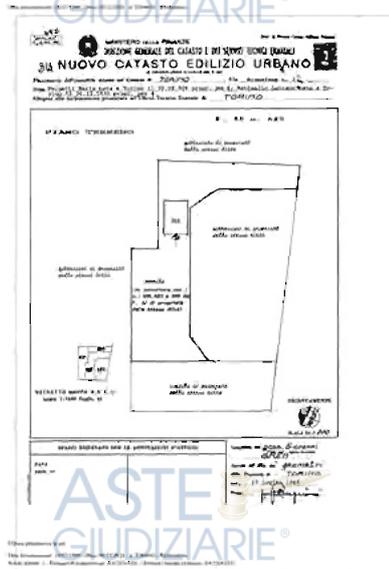
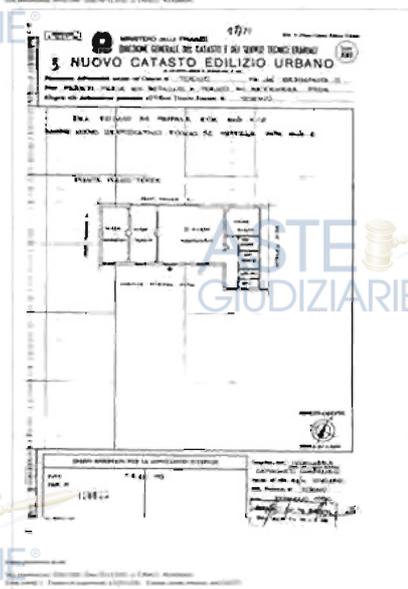
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Basso fabbricato laboratorio	213,00	x	100%	=	213,00
Box in lamiera zincata demolito	0,00	x	100%	=	0,00
<b>Totale arrotondato</b>					<b>213,00</b>

### ACCESSORI

Nessuno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale basso fabbricato nel cortile subalterno 1

Planimetria catastale del box sub 4 ora demolito

#### VALUTAZIONE:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poiché non sono stati ritrovati molti comparabili, la sottoscritta ritiene di determinare il valore di mercato del bene come da circolare n. IV/PS/30800/bis del 10/04/2000 del Ministero del lavoro, applicando la metodologia reddituale. Il valore tiene in considerazione il tempo rimanente durante il quale sarà vigente il contratto in corso e del reddito potenziale successivamente ottenibile. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione e della superficie commerciale, fatte le dovute considerazioni e proporzioni, determina il seguente valore:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (arrondato): 213,00 x 430,00 = € 91.590,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.590,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): € 91.590,00

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari di Torino, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, ecc.

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	Basso fabbricato laboratorio	213,00		91.590,00	91.590,00
B	Box demolito	0,00		0,00	0,00
				<b>91.590,00 €</b>	<b>91.590,00 €</b>

Riduzione 25% per lo stato di occupazione:	<b>€ 22.897,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	<b>€ 3.800,00</b>
Riduzione 5% per le difformità (vedi cap. 8)	<b>€ 4.579,50</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 60.313,00</b>

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€ 57.297,35</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 329,00</b>
Aumento per arrotondamento:	<b>€ 31,65</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 57.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 730/2024

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Basso fabbricato ad uso autolavaggio** in Torino in strada Bramafame ai n.3/B-3/E-3/G (catastalmente n. 1), della superficie commerciale di **377,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terra (primo fuori terra): un locale ad uso autolavaggio con ripostiglio e wc, un ufficio, sala attesa, ripostiglio esterno, alle coerenze: strada del Bramafame, cortile comune, locale deposito (non autorizzato), cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 87 sub. 3 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria C/3, classe 3, consistenza 357 mq, rendita 1.585,63 euro, indirizzo catastale: Strada del Bramafame n. 1, piano T, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*, diritto proprietà 1/1; derivante: foglio 32 map. 683, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 24/02/2006 Pratica n. TO0083459; Pubblico Ufficiale PARADISO Alessio Sede Collegno (TO) Repertorio n. 8997 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40509.1/2003 Torino 1 in atti dal 15/12/2003.

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra. Immobile è stato costruito nel 1968.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>377 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 169.650,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui trova:	<b>€. 112.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/04/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 18/12/2024, l'immobile sito nel basso fabbricato di strada del Bramafame nn. 3/B-3/E-3/G era occupato dal signor \*\*DATO OSCURATO\*\* quale titolare della ditta Autolavaggio Express di \*\*DATO OSCURATO\*\*, in forza di contratto di locazione stipulato in data 1/09/2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 11/09/2023 al n. 006040-seire 3T, durata anni 6, rinnovabile per altri 6 anni, canone annuo in euro 15.600,00 da pagarsi in 12 rate mensili/uguali anticipare di euro 1.300,00 entro i primi 5 giorni di ogni mese al proprietario o a persona dallo stesso delegata alla riscossione o a mezzo bonifico bancario con valuta non superiore al giorno 5 di ogni mese.

Il conduttore ha acconsentito all'effettuazione della misurazione dei locali ed al rilievo fotografico.

Contratto opponibile alla procedura in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 11/09/2023.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*Verifica di censo, livello e uso civico:*

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (*All. 4 – ispezioni ipotecarie* aggiornate alla data del 08/04/2025), le unità immobiliari sono gravate dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

#### 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**, iscritta il 28/05/2010 a Torino 1 ai nn. 20786/3765, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto presso /, c.f. e P. IVA \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto Notaio Sebastianelli Oscar, sede Ciriè (TO), il 25/05/2010 rep. 15025/24734.

Importo ipoteca: Euro 2.100.000,00

Importo capitale: Euro 1.400.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, trascritto il 30/09/2024 a Torino 1 ai nn. 38552/30044, a favore \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 20/08/2024 rep. 20184, pubblico Ufficiale UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI TORINO.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

\*\*\*\*\*

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
  - € 200,00 per l'imposta ipotecaria
  - € 59,00 per l'imposta di bollo
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria
- per l'ipoteca volontaria
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria

La cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347)

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€.	0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Paradiso Alessio di Collegno (TO) rep. 8997/3504 del 20/11/2003, registrato a Rivoli il 11/12/2003 al n. 1727 serie 1T, trascritto a Torino 1 il 12/12/2003 ai nn. 61693/40509.

*Copia in All. 02*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno, in forza successione legittima in morte di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* apertasi il 23/11/1999, dichiarazione di successione n. 48 vol 27, registrata al 2° ufficio dell' Agenzia delle Entrate il 21/06/2000, trascritta a Torino il 10/07/2003 ai nn. 33634/22862, e giusta atto di stralcio di quota a rogito Notaio Alessio PARADISO di Torino e Pinerolo, rep. 8996/3503 del 20/11/2003, registrato a Rivoli il 09/12/2003 al n. 1826 serie 1T, trascritto a Torino 1 il 11/12/2003 ai nn. 6130940263.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO), risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Licenza Edilizia n. **2062 del 07/08/1968**, prot. n. 1968-1-70062 del 26/04/1968, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per costruzione basso fabbricato uso laboratori, strada del Bramafame n. 3A;

Licenza di Occupazione n. **847 del 22/09/1971**, prot n. 1970-2-40032 del 13/07/1970, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, strada del Bramafame 3;

Concessione in Sanatoria n. **658 del 03/12/1993** (Condono), prot. n. 1986-11-12560, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, bassi fabbricati (box, ripostiglio), strada del Bramafame 1.

*(documentazione in All. 04)*

*Certificato di destinazione urbanistica*

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Ambito 1.3 – Comunale di lancio (Zone Urbane di Trasformazione) – Residenze".

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 20/02/2024 e scheda normativa delle NTA).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) come modificato dal D.L. 69/2024, Leggi Regionali e Regolamento Edilizio del Comune di Torino)

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e la Licenza Edilizia n. 2062 del 07/08/1968, si rilevano le seguenti difformità edilizie:

- aumento di superficie e volume;
- eliminazione di due blocchi con spogliatoio, wc e antiwc e nuova posizione di un unico blocco servizio igienico e ripostiglio;
- demolizione di tramezzo centrale che divideva il basso fabbricato in due locali;
- costruzione di tramezzo alla destra dell'ingresso all'autolavaggio;
- costruzione di tramezzo non a tutt'altezza lungo la fila di pilastri centrali al fine di delineare la pista interna dell'autolavaggio;
- costruzione di locale ufficio, locale attesa e di un ripostiglio;

Si osserva, che nella Licenza Edilizia n. 2062/1968, vi è la tavola di progetto datata 07/08/1968 che reca dei segni a matita che cancellano il tramezzo centrale per formare un unico locale, individuano una zona per il wc e non cancellano però i servizi con antibagno e spogliatoio. Inoltre nella pratica per la Licenza di Occupazione n. 847 del 22/09/1971, in particolare nella cartellina viene annotato che si tratta di locale di vani 1; nel provvedimento rilasciato vi è scritto: "[...] di basso fabbricato consistente in un laboratorio ed una latrina. [...]".

Per verificare se quanto sopra descritto potesse rientrare o meno in tolleranza e se le altre difformità fossero sanabili e con quale titolo, con particolare riguardo all'aumento di superficie e volume, la sottoscritta ha cercato di avere un appuntamento con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, trovando disponibile soltanto il Settore Vigilanza Edilizia, l'unico che al momento concede ancora appuntamenti ai professionisti. Quindi, in base alla documentazione reperibile nella bancadati del Comune di Torino ed al colloquio avuto con il tecnico comunale del Settore Vigilanza Edilizia, il quale ha fornito indicazioni di massima del seguente tenore: "non è possibile rispondere occorre confrontarsi con i tecnici del settore Permessi di Costruire o quelli del settore SCIA o CILA. In ogni caso non è possibile esprimersi senza aver presentato prima l'istanza di sanatoria e che l'iter di sanatoria dovrà essere concordato con l'ufficio".

Pertanto, una eventuale istanza di sanatoria andrà opportunamente verificata a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile in sede di presentazione.

Per le ragioni sopra esposte la scrivente applicherà sul valore di stima un deprezzamento del 5% a tutela di eventuali difformità ulteriori o sanabilità sfuggite all'esperto in sede di sopralluogo.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 24/07/1989 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità:

- minore dimensione dei locali uffici;
- non è presente il ripostiglio vicino all'ufficio;
- non sono presenti i tramezzi interni che delineano i percorsi interni dell'autolavaggio;

Successivamente alla conclusione del percorso di sanatoria, sarà necessario presentare pratica di variazione della planimetria con pratica DOCFA, il cui costo si quantifica in via prudenziale in euro 800,00 oltre oneri di legge e compresi diritti catastali.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## BASSO FABBRICATO AD USO AUTOLAVAGGIO DI CUI AL PUNTO A

**A** Basso fabbricato ad uso autolavaggio in Torino in strada del Bramafame ai n.3/B-3/E-3/G (catastalmente n. 1), della superficie commerciale di **377,00** mq, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Al piano terra (primo fuori terra): un locale ad uso autolavaggio con ripostiglio e wc, un ufficio, sala attesa, ripostiglio esterno, alle coerenze: strada del Bramafame, cortile comune, locale deposito (non autorizzato), cortile comune.

Identificazione catastale:

- foglio 1037 particella 87 sub. 3 (Catasto Fabbricati), Z.c. 3, categoria C/3, classe 3, consistenza 357 mq, rendita 1.585,63 euro, indirizzo catastale: Strada del Bramafame n. 1, piano T, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*, diritto proprietà 1/1; derivante: foglio 32 map. 683, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 24/02/2006 Pratica n. TO0083459; Pubblico Ufficiale PARADISO Alessio Sede Collegno (TO) Repertorio n. 8997 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40509.1/2003 Torino 1 in atti dal 15/12/2003.

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra. Immobile è stato costruito nel 1968.



Vista da Strada del Bramafame



Vista cortile comune

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Barriera di Lanzo, circoscrizione n. 5 del Comune di Torino (TO), zona periferica a nord-ovest vicino al quartiere Madonna di Campagna, a confine con il Comune di Venaria, tra strada dell'aeroporto via Stampini, corso Grosseto e strada comunale Altessano.

La zona è attraversata da importanti infrastrutture come il collegamento con l'aeroporto di Caselle e la ferrovia Torino-Ceres.



Vista dall'alto (fonte google)

## ASTE GIUDIZIARIE SERVIZI

Asilo nido  
Biblioteca  
Spazi verde  
Farmacie  
Ufficio postale



## COLLEGAMENTI

tangenziale nord distante circa 2 km  
autobus  
stazione circa 1 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito nella periferia nord-ovest del Comune di Torino, quartiere Barriera di Lanzo, con accesso dal portone carraio di strada del Bramafame al civico 3/B ed uscita per l'attività dal portone carraio del civico 3/G, per gli uffici l'accesso è al civico 3/E.

Trattasi di porzione di basso fabbricato ad un piano fuori terra costruito nel 1968 con tetto piano, struttura in cemento armato, solaio di tipo misto gettato in opera, tamponamenti in laterizio. È formato da un ampio locale ad uso autolavaggio con percorsi delineati da tramezzi non a tutt'altezza; ha due locali ripostigli di cui uno funge da antibagno per il wc, l'altro si trova vicino all'ufficio. La zona ufficio e la sala attesa hanno ampie vetrate con serramento in metallo e vetro che offrono un'ampia vista sulla zona autolavaggio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti ed i soffitti sono intonacati; nel bagno e antibagno vi è il rivestimento alle pareti, il wc è attrezzato con water mentre la doccia si trova nell'antibagno che serve anche da spogliatoio. Lungo tutte le pareti vi sono ampi finestroni con serramenti in metallo e vetro singolo. Il prospetto su via ha il rivestimento in pietra mentre quelli interno cortile sono intonacati. Vi è l'impianto di illuminazione, non sono state mostrate le certificazioni degli impianti. All'esterno vicino ingresso carraio del civico 1 vi è un piccolo locale deposito condonato, realizzato con blocchi in cls copertura in plastica su struttura in legno ed è privo di porta.

## CLASSE ENERGETICA:

Non nel sistema SIPEE della Regione Piemonte.

## 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
Basso fabbricato officina	377,00	x	100%	=	377,00
<b>Totale arrotondato</b>					<b>377,00</b>



Planimetria catastale basso fabbricato

#### VALUTAZIONE:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'insufficiente numero di comparabili reperiti, la sottoscritta ritiene di determinare il valore di mercato del bene come da circolare n. IV/PS/30800/bis del 10/04/2000 del Ministero del lavoro, applicando la metodologia reddituale. Il valore tiene in considerazione il tempo rimanente durante il quale sarà vigente il contratto in corso e del reddito potenziale e successivamente ottenibile. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione e della superficie commerciale, fatte le dovute considerazioni e proporzioni, determina il seguente valore:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (arrotondato): 377,00 x 450,00 = € 169.650,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 169.650,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto): € 169.650,00

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari di Torino, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, ecc.

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:

I	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Basso fabbricato autolavaggio	377,00		169.650,00	169.650,00
				<b>169.650,00 €</b>	<b>169.650,00 €</b>

Riduzione 25% per lo stato di occupazione: € **42.412,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **800,00**

Riduzione 5% per sanatoria (vedi cap. 8): € **8.482,50**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **117.955,00**

**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: € **112.057,25**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **329,00**

Aumento per arrotondamento: € **271,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **112.000,00**

data 11/05/2025

il tecnico incaricato  
Graziella Silanos