



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

830/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

GOP dr.ssa Elisabetta DURETTO



CUSTODE:

avv. Renata GALLARATE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/07/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

ing. Diego Paltanin

CF:PLTDGI65B17L219A

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

telefono: 00390110466840

email: paltanin@inrete.it

PEC: diego.paltanin@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 830/2024

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

A **appartamento** a TORINO via Feletto 35, quartiere Circonscrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) già quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **65,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 4° (5° p.f.t.) con accesso dal ballatoio, composto da due camere, tinello con angolo cottura, bagno, disimpegno e un balcone, con annesso locale soffitta al piano sottotetto (7° p.f.t.). Il tutto identificato con il numero romano "LXXII" (l'alloggio) e con la lettera "d" (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegata al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Giovanni GHIONE di Torino (TO) in data 28.12.1950, repertorio n. 23775/11210.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (5° p.f.t.), ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 694 sub. 43 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Feletto n. 35, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da precedente identificativo catastale foglio 49 particella 267 sub. 43 a seguito di variazione del 22/02/2006, pratica n. TO0079654, in atti dal 22/02/2006, prot. n. 40271.26/2006, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: via Feletto, altro alloggio del piano, cortile, proprietà [REDACTED] o aventi causa; per la soffitta: corridoio comune, altre soffitte a due lati, via Feletto.

La superficie catastale dell'immobile è pari a 67 m² (totale escluse aree scoperte 66 m²). L'identificativo catastale sopra indicato risulta non avere subito ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intero edificio sviluppa 7 (n. 1 adibito a negozi e n. 6 a uso abitazione) piano, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1908 ristrutturato nel 1935.

A.1 sottotetto non abitabile, composto da n. 1 locale soffitta identificato con la lettera "d" nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,56 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.584,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 41.500,00

Data di conclusione della relazione:

13/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo uso abitativo 3+2 anni, stipulato il 01/02/2023, con scadenza il 31/01/2028, registrato il 05/02/2023 a Torino 1 ai nn. 2249, identificativo telematico TTK23T002249000NE, (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.000,00 €/anno (250,00 €/mese)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo scrivente estimatore segnala che, con riferimento al punto 10. del quesito peritale NON sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) in quanto il fabbricato NON è stato edificato in regime di edilizia convenzionata.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/10/2008 a firma di notaio Marco Cordero di Montezemolo di Rivarolo Canavese (TO) ai nn. 201379/14439 di repertorio, iscritta il 25/11/2008 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 49217/10398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00 €.

Importo capitale: 120.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/01/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino ai nn. 324/2013 di repertorio, trascritta il 04/03/2013 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 6444/4870, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.



Pignoramento trascritto in virtù di precetto per importo di 126.179,59 €. Lo scrivente segnala che con propria ordinanza in data 05/05/2017 il G.E. della procedura esecutiva n. 263/2013, che ebbe origine da detto pignoramento, ha dichiarato estinta la relativa procedura e ha ordinato la cancellazione della trascrizione del pignoramento (ved. all. 4 alla presente relazione), cancellazione peraltro mai avvenuta. Ai fini della presente procedura tale pignoramento è quindi da ritenersi inefficace e ne dovrà essere eseguita la cancellazione.

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 23518 di repertorio, trascritta il 13/11/2024 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 45955/35658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 700,00**

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

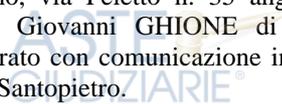
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.977,05**

Millesimi condominiali: **13/1000**

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

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

Regolamento di condominio dello "Casa sita in Torino, via Feletto n. 35 angolo corso Giulio Cesare" depositato con verbale a rogito del notaio Giovanni GHIONE di Torino (TO) in data 28.12.1950, repertorio n. 23775/11210, come integrato con comunicazione in data 02.04.2018 dell'Amministratore di Condominio pro tempore Marco Santopietro.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2008), con atto stipulato il 31/10/2008 a firma di notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO di Rivarolo Canavese (TO) ai nn. 201378/14432 di repertorio, registrato il 19/11/2008 a Agenzia delle Entrate, Ufficio di Rivarolo Canavese (TO) ai nn. 2665, trascritto il 25/11/2008 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 49216/32431

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 31/10/2008), con atto stipulato il 08/07/1992 a firma di notaio Mario SARTO di Torino ai nn. 219781/5944 di repertorio, registrato il 21/07/1992 a Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino, ai nn.





18294, trascritto il 24/07/1992 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 22529/13877



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. **1935-1-10477**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione casa, presentata il 01/01/1935 con il n. 1935-1-10477 di protocollo, rilasciata il 17/09/1935 con il n. 637 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storico Ambientale 27 (ZUSA 27). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 11 delle N.T.A.;

L'edificio inoltre ricade in Area Normativa "Residenziale Mista - Residenza R2" di cui all' art. 8 delle N.T.A., indice di edificabilità fondiaria IF = 1,35 m²/m².

Il fabbricato, inoltre, risulta inserito in gruppo identificato come "*Edifici caratterizzanti il tessuto storico*" per i quali gli interventi sono regolamentati dall'art. 26 delle N.T.A.; in ogni caso per gli interventi interni al corpo di fabbrica gli interventi ammessi possono arrivare alla "Ristrutturazione edilizia RIE" secondo le definizioni contenute nell'allegato A alle N.T.A. punti 3-4-5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A) modifica, per presumibile intervenuta demolizione e nuova costruzione, di tramezzi divisorii tra il locale tinello e la seconda camera; B) modifica, per presumibile intervenuta demolizione e nuova costruzione, di tramezzi divisorii tra il locale tinello e il bagno, con diversa posizione della porta di accesso al bagno; risulta pertanto assente un locale avente funzione e caratteristiche edilizie di antibagno. (normativa di riferimento: normativa edilizia (D.P.R. 380/2001) e norme igienico-sanitarie)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per quanto riguarda le difformità di cui al punto A) la regolarizzazione può avvenire mediante presentazione di pratica edilizia di CILA in sanatoria ex art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001. Per quanto riguarda le difformità di cui al punto B) la regolarizzazione deve avvenire mediante realizzazione di opportuni tramezzi interni (si prevede la costruzione del tramezzo divisorio all'interno del bagno così da suddividere la zona wc dalla restante parte con fornitura e posa di porta interna tra il servizio igienico e il locale antibagno così realizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- punto A): presentazione di pratica edilizia di CILA in sanatoria ex art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001: € 1.700,00
- punto B): realizzazione di tramezzo interno al bagno tra zona wc e restante parte avente



funzione di antibagno, con fornitura e posa di porta interna e installazione di elettroestrattore con relativa tubazione per la ventilazione del nuovo antibagno.: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Sono inoltre state rilevate incongruenze e differenze tra la planimetria di progetto, i prospetti di progetto e la planimetria catastale reperita risalente al 1939; in particolare sono presenti difformità nelle aperture di facciata e nella distribuzione planimetrica dell'edificio nel suo complesso, almeno per quanto riguarda la parte in sopraelevazione. Lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme alla planimetria catastale a eccezione delle difformità in precedenza elencate ai punti A) e B). Per quanto riguarda queste ulteriori difformità è parere dello scrivente estimatore che si tratti, in primo luogo, di incongruità di progetto in quanto parrebbe realizzato per modifica sommaria di precedenti disegni relativi ai piani inferiori. Inoltre, con tutta probabilità si tratta di modifiche intervenute in sede di realizzazione per le quali non è stata presentata pratica di variante edilizia. Sotto tale ipotesi l'intervento sarebbe anteriore alla L. 1150/1942 e, con tutta probabilità, anche al RD 2105/1937 e al RD 640/1935 e quindi è probabile che sia stato eseguito in assenza di presentazione di variante edilizia alla pratica del 1935 ma che, presumibilmente, si possa considerare che il deposito di tale variante non fosse all'epoca cogente e che, pertanto, la relativa difformità si possa, presumibilmente, considerare non necessitante di regolarizzazione. Inoltre, per quanto riguarda le difformità di facciata, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'unità immobiliare vale quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-ter, del D.P.R. 380/2001.



planimetria dello stato di fatto dell'alloggio



planimetria catastale - stato autorizzato



BENI IN TORINO VIA FELETTO 35, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 6 (BARRIERA DI MILANO - REGIO PARCO - BARCA - BERTOLLA - FALCHERA - REBAUDENGO - VILLARETTO) GIÀ QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Feletto 35, quartiere Circostrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto) già quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **65,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano 4° (5° p.f.t.) con accesso dal ballatoio, composto da due camere, tinello con angolo cottura, bagno, disimpegno e un balcone, con annesso locale soffitta al piano sottotetto (7° p.f.t.). Il tutto identificato con il numero romano "LXXII" (l'alloggio) e con la lettera "d" (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Giovanni GHIONE di Torino (TO) in data 28.12.1950, repertorio n. 23775/11210.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° (5° p.f.t.), ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 694 sub. 43 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Feletto n. 35, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da precedente identificativo catastale foglio 49 particella 267 sub. 43 a seguito di variazione del 22/02/2006, pratica n. TO0079654, in atti dal 22/02/2006, prot. n. 40271.26/2006, eseguita per modifica identificativo (allineamento mappe)

Coerenze: per l'alloggio: via Feletto, altro alloggio del piano, cortile, proprietà Salsa Ugo o aventi causa; per la soffitta: corridoio comune, altre soffitte a due lati, via Feletto.

La superficie catastale dell'immobile è pari a 67 m² (totale escluse aree scoperte 66 m²).

L'identificativo catastale sopra indicato risulta non avere subito ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intero edificio sviluppa 7 (n. 1 adibito a negozi e n. 6 a uso abitazione) piano, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1908 ristrutturato nel 1935.



vista esterna dell'edificio



facciata lato via Feletto



facciata lato via Feletto - dettaglio



facciata lato cortile



facciata lato cortile - dettaglio



estratto cartografico con individuazione dell'immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in argomento è costituito da un edificio residenziale plurifamiliare sito in Torino, via Feletto n. 35 angolo corso Giulio Cesare, ed è composto da n. 3 scale condominiali; ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a sei piani fuori terra e un piano interrato; il piano terra



è destinato ad attività commerciali (negozi), i piani superiori sono a destinazione d'uso residenziale, il piano interrato è destinato a cantine; è inoltre presente un piano sottotetto adibito a soffitte; l'edificio si articola su n. 3 scale condominiali dotate di impianto ascensore; sul retro del fabbricato è presente un'area condominiale scoperta adibita a cortile comune, pavimentata in battuto di cemento; l'alloggio in argomento è servito dalla scala "A" e al momento attuale **NON** ha diritto all'uso del relativo ascensore in quanto all'epoca dell'installazione non è stato pagato il relativo contributo al costo per la realizzazione.

- **struttura:** struttura in elevazione in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti a solaio piano in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni pieni, manto di copertura in tegole di laterizio;
- **facciate lato strada:** intonacate e tinteggiate, al piano terreno sono lavorate con motivi ornamentali a fasce orizzontali; i balconi hanno soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra rinforzati con profili in acciaio e balaustra in elementi decorativi prefabbricati in calcestruzzo dal 1° piano al 3° piano, soletta in calcestruzzo e balaustra e in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali ai piani 4° e 5°; i serramenti sono in legno con vetro semplice e ante a persiana in legno;
- **facciata lato cortile:** intonacata e tinteggiata; i balconi hanno soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra dal 1° piano al 3° piano e soletta in calcestruzzo ai piani 4° e 5°; hanno balaustra in acciaio con motivo a bacchette verticali; i serramenti sono in legno con vetro semplice e scuri interni in legno;
- **ingresso e vano scale:** l'ingresso dalla pubblica via avviene tramite un portone pedonale e carraio in acciaio verniciato e vetro che dà accesso all'androne pavimentato in lastre di pietra e con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; dall'androne si accede al cortile condominiale per mezzo di un passaggio privo di serramento; la scala ha gradini in pietra, pianerottoli in marmette di graniglia, balaustra in ferro battuto con motivi decorativi e mancorrente in legno; all'interno della tromba delle scale è installato l'ascensore condominiale, di posa relativamente recente;
- **impianti condominiali:** il fabbricato è dotato di impianto citofonico e degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario, antenna TV); è dotato di impianto ascensore condominiale il cui uso è consentito solo ad alcuni condomini tra i quali **non vi** è la proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura; il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento centralizzato;
- **condizioni generali:** il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione.

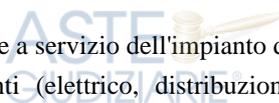
L'alloggio in argomento è posto al piano 4° (5° p.f.t.) ed è composto da due camere, tinello con angolo cottura, bagno, disimpegno e un balcone, con annesso locale soffitta al piano sottotetto (7° p.f.t.). Il tutto identificato con il numero romano "LXXII" (l'alloggio) e con la lettera "d" (la soffitta) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Giovanni GHIONE di Torino (TO) in data 28.12.1950, repertorio n. 23775/11210. L'accesso all'appartamento avviene dal ballatoio del piano. L'alloggio presenta le seguenti caratteristiche:

- **accesso:** dal ballatoio del 4° piano tramite un cancello ad inferriata in acciaio verniciato;
- **tinello con angolo cottura:** pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; presso la zona cucina la parete è rivestita con una fascia di piastrelle di ceramica 20x20 cm fino all'altezza di 160 cm circa dal pavimento;
- **n. 2 camere da letto:** pavimenti in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- **bagno:** pavimento in piastrelle di ceramica 20x20 cm; pareti rivestite con piastrelle



di ceramica 20x25 cm fino all'altezza di 200 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia privo di box e dotato di tenda in plastica; è dotato di finestra ma è privo di antibagno (accesso diretto dal tinello);

- balcone lato strada: pavimento in piastrelle di gres ingelivo 15x8 cm; balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali;
- ballatoio lato cortile: pavimento in piastrelle di gres ingelivo 15x8 cm; balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato;
- serramenti esterni: in legno con vetro semplice, dotati di ante in legno a persiana;
- impianto di riscaldamento: autonomo, servito da caldaia murale alimentata a gas naturale (metano) installata in cucina; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a piastre in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento;
- impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, riscaldamento, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); per tali impianti, di esecuzione non recente, lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- soffitta: è posta al piano sottotetto (7° p.f.t.); il corridoio comune ha pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di laterizi a vista, soffitto con tetto a vista a struttura in legno; la soffitta, identificata con la lettera "d" nella planimetria del piano sottotetto allegata al regolamento di condominio, è chiusa da una porta in acciaio legno, ha pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di laterizi a vista, soffitto inclinato costituito dall'intradosso del tetto a vista;
- condizioni generali: l'alloggio si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione, caratterizzato da materiali di qualità ordinaria e di posa remota.



La superficie commerciale dell'alloggio è di 64,20 m² circa, quella del balcone lato strada è di 2,60 m² circa, quella del ballatoio lato cortile è di 4,20 m² circa, quella della soffitta è di 17,80 m² circa. L'altezza interna dell'alloggio è di 3,20 m circa mentre quella della soffitta è variabile da 2,60 m circa a 0,20 m circa.

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

stessi:

1. documentazione catastale:

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

2. planimetrie illustrative:

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



3. documentazione edilizia e urbanistica:

- copia della pratica edilizia reperita
- estratto urbanistico;
- planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate;

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

- visure sommarie aggiornate;
- provvedimento di cancellazione del pignoramento relativo alla procedura estinta, mai seguito;

5. copia atto di provenienza;

6. documentazione fotografica;

7. regolamento di condominio;

8. contratto di locazione.



tinello con angolo cottura



prima camera



seconda camera



bagno



bagno



balcone lato strada



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	64,20	x	100 %	=	64,20
balcone lato strada	2,60	x	25 %	=	0,65
ballatoio lato cortile	4,20	x	25 %	=	1,05
Totale:	71,00				65,90



planimetria catastale dell'unità immobiliare



planimetria dell'alloggio - stato di fatto



ACCESSORI:

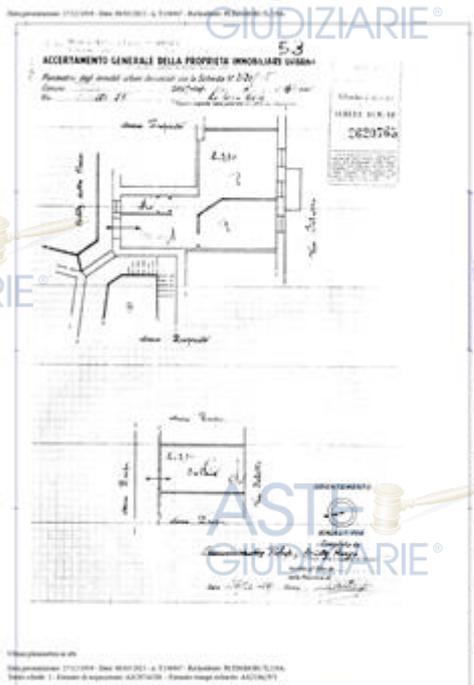
tecnico incaricato: ing. Diego Paltanin

Pagina 13 di 16



sottotetto non abitabile, composto da n. 1 locale soffitta identificato con la lettera "d" nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	17,80	x	20 %	=	3,56
Totale:	17,80				3,56



planimetria catastale dell'unità immobiliare



planimetria della soffitta - stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo (3 anni + 2 anni) registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 1, in data 05/02/2023 al n. 2249, con decorrenza dal 01/02/2023 e scadenza al 31/01/2028, registrazione avvenuta in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare da cui trae origine la presente procedura.

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



onere.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,90	x	850,00	=	56.015,00
Valore superficie accessori:	3,56	x	850,00	=	3.026,00
					59.041,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 59.041,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 59.041,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo (3 anni + 2 anni) registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Torino 1, in data 05/02/2023 al n. 2249, con decorrenza dal 01/02/2023 e scadenza al 31/01/2028, registrazione avvenuta in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare da cui trae origine la presente procedura.

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,90	3,56	59.041,00	59.041,00
				59.041,00 €	59.041,00 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: €. **8.856,15**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **46.584,85**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **2.329,24**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **900,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. **1.977,05**

Arrotondamento del valore finale: €. **-121,44**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **41.500,00**

data 13/07/2025

il tecnico incaricato
ing. Diego Paltanin

