



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 841/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Sabrina Gambino



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Stefano Scaglia

CF:SCGSFN71P24B791C

con studio in ANDEZENO (TO) C.SO VITTORIO EMANUELE 16/A

telefono: 0119434874

email: studio.scaglia@gmail.com

PEC: stefano.scaglia@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: arch. Stefano Scaglia

Pagina 1 di 9



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 841/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Sirtori 8, quartiere Corona Nord - Barriera di Lanzo, della superficie commerciale di **72,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso, cucina, bagno, due camere, un balcone e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a sei piani fuori terra è ubicato in Torino in via Giuseppe Sirtori, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Barriera di Lanzo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 1036 particella 114 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via Sirtori Giuseppe n. 8 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'appartamento: vano scala comune, altra unità immobiliare (sub. 10) vuoto sulla via Sirtori, altra unità immobiliare (sub. 8); per la cantina: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo di via Sirtori, altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutata e dalle sue due figlie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota: per l'immobile in oggetto non si rilevano agli atti i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

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 19/07/2017 a firma di notaio Leonardo De Luca ai nn. 21731/16003 di repertorio, iscritta il 21/07/2017 a Torino 1 ai nn. 30164/4911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 188000.

Importo capitale: 94000.

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/10/2024 a firma di U.G. TORINO ai nn. 24425 di repertorio, trascritta il 18/11/2024 a TORINO 1 ai nn. 46575/36110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Ufficiale Giudiziario Corte Appello Torino .

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.100,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.630,00

Millesimi condominiali: 54,465

Ulteriori avvertenze:

Nota: Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione (non solare) in corso e di quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà immobiliare in suo



favore.



Si segnala infine la presenza di una servitù a favore del condominio cui appartiene l'unità immobiliare pignorata. Vedasi art. 11 del regolamento di Condominio allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2017), con atto stipulato il 19/07/2017 a firma di notaio Leonardo De Luca ai nn. 21730/16002 di repertorio, trascritto il 21/07/2017 a Torino 1 ai nn. 30163/21106

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/1999 fino al 15/11/2012), con atto stipulato il 01/07/1999 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 12051 di repertorio, trascritto il 08/07/1999 a Torino 1 ai nn. 24501/14531.

Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Attodi compravendita (dal 15/11/2012 fino al 19/07/2017), con atto stipulato il 15/11/2012 a firma di Notaio Marco Cordero di Montezemolo ai nn. 229846/21799 di repertorio, trascritto il 12/12/2012 a Torino 1 ai nn. 38609/29260

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Attodi compravendita (dal 15/11/2012 fino al 19/07/2017), con atto stipulato il 15/11/2012 a firma di Notaio Marco Cordero di Montezemolo ai nn. 229846/21799 di repertorio, trascritto il 12/12/2012 a Torino 1 ai nn. 38609/29260

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **1536/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio a cinque piani fuori terra, rilasciata il 18/07/1962 con il n. 1536 di protocollo, agibilità del 15/09/1964 con il n. 784 di protocollo.

Trattasi della pratica edilizia originaria per la realizzazione dello stabile. Pratica protocollo 119 del 1962 (all'archivio edilizio n. 1962-1-70119).

CILAS ART. 119 D.L. 34/2020 N. **2022-20-23965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE ANTISISMICO DELLA COPERTURA - SISMABONUS - .

Istruttoria non prevista

CILAS ART. 119 D.L. 34/2020 N. **2022-20-24853**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL CONDOMINIO - SISMABONUS - .

Istruttoria non prevista

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 - AREA R1. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi schede allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto alla pratica edilizia autorizzativa nonché la diversa e maggiore consistenza dell'appartamento. Allo stato attuale, rispetto a quanto autorizzato, risulta la presenza di un locale in più in particolare l'attuale cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per esatta consistenza e per diversa distribuzione degli spazi interni, senza variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €5.000,00

Dalla disamina della situazione catastale, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta conforme rispetto all'attualità. La difformità rilevata è pertanto riferita alla sola situazione amministrativa comunale. La stima dei costi per la sanatoria edilizia è inoltre da considerarsi puramente indicativa e non esaustiva poiché dovrà essere previamente oggetto di discussione con i responsabili dell'ufficio tecnico comunale a fronte di un rilievo di dettaglio e successiva predisposizione di tavole grafiche di confronto da sottoporre alla discussione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA SIRTORI 8, QUARTIERE CORONA NORD - BARRIERA DI LANZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Sirtori 8, quartiere Corona Nord - Barriera di Lanzo, della superficie commerciale di 72,33 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso, cucina, bagno, due camere, un balcone e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a sei piani fuori terra è ubicato in Torino in via Giuseppe Sirtori, in zona periferica rispetto alla suddivisione



in macro-aree della città (Barriera di Lanzo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 1036 particella 114 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via Sirtori Giuseppe n. 8 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'appartamento: vano scala comune, altra unità immobiliare (sub. 10) vuoto sulla via Sirtori, altra unità immobiliare (sub. 8); per la cantina: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo di via Sirtori, altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. 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:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso, cucina, bagno, due camere, un balcone e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a sei piani fuori terra è ubicato in Torino in via Giuseppe Sirtori, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Barriera di Lanzo).

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici del bagno e dell'angolo cottura, le quali risultano costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti da piastrelle in marmette di cemento per le camere, in marmo per l'ingresso ed in monocottura per i restanti locali.

Le porte interne sono vetrate ed in legno tamburato con finitura verniciata. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in legno con vetro semplice. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavello, e vasca. L'attacco lavatrice si trova nel locale cucina.

La porta d'ingresso risulta del tipo blindato con finitura in pvc finto legno e l'ingresso all'abitazione, avviene tramite scala comune. E' presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali discrete.

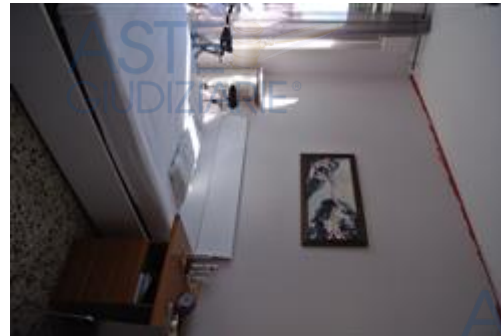
Il riscaldamento risulta centralizzato, con contabilizzazione del calore e valvole termostatiche. E' presente una caldaia a gas, la quale provvede alla produzione di





acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è dotata di attestato energetico.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	69,00	x	100 %	=	69,00
Balcone	3,60	x	30 %	=	1,08
Cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	81,60				72,33



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: arch. Stefano Scaglia

Pagina 7 di 9



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,33 x 1.000,00 = 72.330,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.330,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.330,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni Omi), ed inoltre: Mercato immobiliare della zona.

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	72,33	0,00	72.330,00	72.330,00
				72.330,00 €	72.330,00 €

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

€. 5.000,00

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

€. 67.330,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 329,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 1,00

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

€. 67.000,00

data 09/05/2025

il tecnico incaricato
arch. Stefano Scaglia

