



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



842/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
ALTEA SPV S.R.L.

DEBITORE:



[REDACTED]



GIUDICE:

Dott.ssa

[REDACTED]



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 12/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in TORINO corso Svizzera 143, della superficie commerciale di circa 58 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di enti immobiliari facenti parte di fabbricato sito in corso Svizzera 141-143 angolo via Balangero 1, in parte a otto piani f.t e in parte ad un piano fuori terra oltre a piano interrato adibito a cantine e un basso fabbricato ad un piano fuori terra situato nel cortile, ricadente nella fascia periferica OMI della città di Torino Spina 3 Euro Torino, fronti stante il polo ospedaliero Amedeo di Savoia e nelle strette vicinanze del centro Piero della Francesca polo commerciale e terziario.

E precisamente, con accesso dal portoncino pedonale al n.c. 143 del corso Svizzera, scala "O", i seguenti enti immobiliari:

● alloggio posto al piano Primo (2°ft) composto da ingresso, ripostiglio, tinello con cucinino, camera e servizio igienico, distinto con il n. 6 nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

All'alloggio compete la proprietà esclusiva del balconcino verso cortile posto nell'interpiano tra il piano terreno e il piano primo.

● un vano ad uso cantina posto al piano interrato distinto con il n. 6 nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Completa l'alloggio un balcone.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria indicativa dello stato dei luoghi di cui infra, priva di riferimenti metrici, di cui alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

● **foglio 1156 particella 197 sub. 39** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale 58 mq. totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita €641,70, corso Svizzera n. 143, piano S1-1, intestata a [REDACTED] [REDACTED] nella quota 1/1 dell'intera proprietà, derivante da variazione n.261814.1/2014 del 13/10/2014, pratica n.TO354221 per G.A.F. Codifica Piano Incoerente; e precedente variazione n.110146.1/2014 del 16/04/2014, pratica n.TO0130101 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.53 part.273 sub.39, corso Svizzera 143, piano 1.

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: corso Svizzera, alloggio distinto con il n.5, cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio distinto con il n.7 e via Balangero.
- La cantina con: vano ascensore, corridoio comune e cantina distinta con il n.50.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Emprin Gilardini in data 11/04/1961 rep.38606/12398 reg.to a Torino ilo 20/04/1961 al n.25329.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	58,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.800,00
Data della valutazione:	12/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, congiuntamente con il custode Giudiziario nominato, l'immobile risultava occupato dal debitore [REDACTED].

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati registrati aventi ad oggetto l'immobile pignorato in capo al debitore in qualità di dante causa

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni di alcuni locali, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo trattandosi di alloggio posto in fabbricato di civile abitazione privo di terreno di pertinenza, né dall'atto di provenienza all'esecutato Not. Giuseppe Volpe del 28/06/2006 rep.93570/29900 risultano ulteriori vincoli. Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto si trova in classe di pericolosità moderata *IIIa1(p)*, ovvero in aree individuate nella carta di sintesi del PAI come "aree inondabili per piena di riferimento"

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici.

Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 non risultano ulteriori procedimenti relativamente all'immobile pignorato, oltre al pignoramento promosso dal creditore precedente che meglio si andrà ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio dello stabile di corso Svizzera 141-143 angolo via Balangero 1, acquisito dalla scrivente presso l'Amministratore, dall'esame del medesimo, non risultano particolari vincoli o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, se non quanto rientrante nei normali usi e consuetudini condominiali e come sinteticamente si riporta quivi in appresso:

Nel capitolo III-Disposizioni per il Condominio CI in oggetto (ove il Condominio CII il basso fabbricato nel cortile):

-l'**art.4**, riporta che i locali dei piani superiori al piano terra possono essere destinati solamente ad uso abitazione, uffici, studi professionali e simili. I condomini non potranno destinare i propri locali ad attività rumorose, a sanatori, case di cura, pensioni, associazioni, scuole etc e comunque non potranno farne un uso contrario alla tranquillità decoro e buon costume dell'edificio.

I locali sotterranei dovranno servire solo per il deposito di materiali non nocivi e pericolosi.

È vietato occupare i locali di uso comune, erigere casotti o chiusure anche provvisorie sui balconi.

-l'**art.6** riporta che il valore proporzionale delle singole proprietà rispetto a quello dell'intero immobile è espresso in millesimi nella tabella A ed è oggetto di proprietà comune, indivisibile di tutti i condomini nella proporzione della rispettiva quota millesimale di cui alla suddetta tabella, tutto quanto elencato nell'**art 1117** del cc e comunque tutti i locali di uso comune.

Il balconcino verso cortile sito sul pianerottolo intermedio della scala angolare è di proprietà esclusiva dell'alloggio ad un'aria sola del piano superiore della scala stessa (come nel caso specifico dell'alloggio in oggetto).

-l'**art. 7**, riporta che ogni condomino deve contribuire alle spese di conservazione e manutenzione delle parti comuni, di assicurazione, di amministrazione innovazioni etc in proporzione dei millesimi

corrispondenti al valore della sua proprietà esclusiva come risulta dalla tabella A

-l'art. 8 riporta che le spese di manutenzione e funzionamento dell'impianto centrale di riscaldamento verranno ripartite tra i condomini in misura proporzionale al volume effettivo dei locali da essi posseduti, secondo la tabella "C".

-l'art. 9 riporta che le spese che si riferiscono all'interno dei singoli lotti, saranno ad esclusivo carico dei singoli proprietari e dovranno considerarsi facenti parte di ogni singolo appartamento anche la porta di accesso, i serramenti, i davanzali delle finestre, i balconi e terrazze e ogni altra cosa che risulti di uso e pertinenza esclusiva di ogni singolo lotto.

-l'art. 10 riporta che i condomini non potranno effettuare nell'interno dei propri lotti alcuna opera che pregiudichi la stabilità del fabbricato o ne alteri l'estetica o che rechi danno alle parti comuni dell'edificio.

-l'art. 11 riporta che ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o le parti comuni e deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari dall'Assemblea per la conservazione delle parti comuni

-l'art. 12 riporta che è fatto divieto di cedere in uso separatamente dagli altri locali, le cantine a terzi che non siano comproprietari del condominio.

Ogni singolo proprietario sarà responsabile dei danni e guasti arrecati all'edificio non solo per fatto proprio, ma anche per propria negligenza, imperizia ed imprudenza, come anche per danni o guasti cagionati da persone alle sue dipendenze.

Il tutto e quant'altro come meglio risulta dal Regolamento di Condominio, acquisito e quivi prodotto in allegato.

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dall'analisi degli atti di provenienza, delle formalità e di tutta la documentazione acquisita e prodotta agli atti, la scrivente riferisce che trattasi di cespite posto in fabbricato ove non ricorrono i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 04/07/2006 al n. di R.G. 33448 e n. 8900 di R.P in forza di contratto di mutuo stipulato con atto a rogito notaio Giuseppe Volpe in data 28/06/2006 rep. 93571/29901 a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna CF: 12931320159 e contro [REDACTED] per la somma capitale di €107.500,00 e a garanzia della somma Totale di €215.000,00, della durata di 25 anni, relativamente alla quota di 1/1 di sua proprietà, che colpisce il cespite pignorato individuato catastalmente all'identificativo soppresso Foglio 53 particella 273 sub. 39 **da cancellare totalmente**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 05/11/2024 al n. 44444 di R.G. e n. 34465 di R.P. nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 26/10/2024 rep. 24982, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino, a favore di ALTEA SPV SRL con sede in Milano CF: 12398590963 e contro [REDACTED] che colpisce il cespite pignorato individuato catastalmente all'identificativo attuale Foglio 1156 particella 197 sub. 39 **da cancellare totalmente**

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 2025	€ 1.489,84
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 118,94
Spese ordinarie di gestione scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.040,55
Spese riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia	€ 584,02

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sopra indicate sono approssimative e variabili e sono state ricavate dalla documentazione acquisita presso l'amministratore del Condominio.

Quivi di seguito si riportano nel dettaglio i desunti importi delle gestioni degli ultimi due anni:

-spese esercizio ordinario come da consuntivo gestione ordinaria 2023.....	€ 1.078,05
-spese esercizio ordinario come da consuntivo gestione ordinaria 2024.....	€ 1.477,98
-spese esercizio ordinario come da preventivo gestione ordinaria 2025.....	€ 1.489,84
-spese riscaldamento come da consuntivo stagione 2022-2023.....	€ 440,67
-spese riscaldamento come da consuntivo stagione 2023-2024.....	€ 352,53

Il tutto come dalla comunicazione delle spese insolute pervenuta via mail dall'amministratore quivi prodotta in allegato e come desunto dai rendiconti delle spese ordinarie, di riscaldamento e straordinarie forniti dall'amministratore medesimo.

La scrivente fa presente che gli importi sopra riportati possono variare di anno in anno, che in ogni caso la situazione dei pagamenti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

-Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 04/07/2006 al n. 33448 di R.G. e n. 8900 di R.P

tassa ipotecaria €35,00

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 05/11/2024 ai nn.44444/34465

imposta ipotecaria €200,00

imposta di bollo €59,00

tassa ipotecaria €35,00

TOTALE €329,00

La scrivente fa presente che **l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo** e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto a rogito Notaio Giovanni Gramaglia in data 28/12/1979 rep. n.38760/28378 trascritto il 25/01/1980 ai nn. 3028/2389.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 28/06/2006 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con



atto a rogito notaio Giuseppe Volpe in data 28/06/2006 rep. nn.93570/29900, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 04/07/2006 ai nn. 33447/19859 dai sigg. [REDACTED]

Il titolo è riferito all'immobile pignorato così come individuato all'identificativo catastale soppresso di derivazione dell'attuale, come F.53 part.273 sub.39.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
-per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (dal 28/12/1979 al 28/06/2006) per compravendita con atto a rogito notaio Giovanni Gramaglia in data 28/12/1979 rep. n.38760/28378 trascritto il 25/01/1980 ai nn. 3028/2389 dal sig. [REDACTED]

[REDACTED]
-per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (dal 28/12/1979 al 28/06/2006) per compravendita con atto a rogito notaio Giovanni Gramaglia in data 28/12/1979 rep. n.38760/28378 trascritto il 25/01/1980 ai nn. 3028/2389 dal sig. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca telematica presso Edifica-TO città di Torino la scrivente ha rintracciato quanto segue:

•Permesso di Costruire n.2907 del 18/05/1959 prot.1959-1-30374 riguardante la costruzione di casa di civile abitazione a otto piani f.t. e basso fabbricato ad 1 piano f.t.

•Licenza Edilizia di variante n 3210 del 18/09/1961 prot.1961-1-10796 riguardante variante al soprastante permesso 2907/59 consistente in modifiche interne di facciata e del tetto e costruzione di basso fabbricato in Torino corso Svizzera 143 angolo via Balangero. (acquisito e quivi allegato)

•Licenza di abitabilità n.559 del 26/09/1961 prot.1961-2-110017 che autorizza l'abitazione in Torino corso Svizzera 143 angolo via Balangero di edificio a otto piani fuori terra ed uno seminterrato (acquisito e quivi allegato).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRG vigente in Zona Consolidata Residenziale mista in area normativa MP, (Tavola Normativa 3), ove la destinazione è mista produttiva artigianale, commerciale e servizi anche in presenza di residenza, che prevede indici di edificabilità fondiaria di 2 mq/mq-1,35 mq/mq-1 mq/mq-0,6mq/mq-0,4 mq/mq (nello specifico **1,00 mq/mq**) e ove sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica (art. 4 NTA tipi di intervento).

Secondo la carta di sintesi del PAI si trova in classe di pericolosità moderata *IIIa1(p)*, ovvero in aree individuate nella carta di sintesi del PAI come "aree inondabili per piena di riferimento"

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.8-12 NTA-Tavola Normativa 3)



Estratto PRGC



Estratto mappa catastale



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

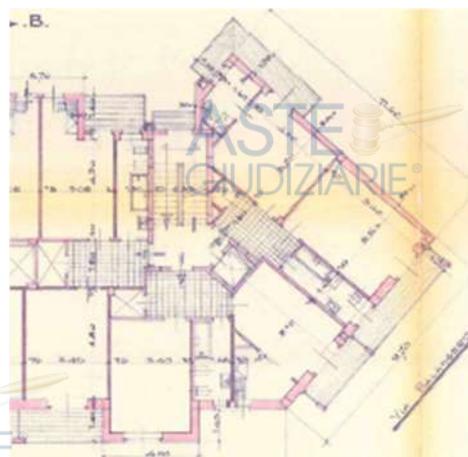
Dal raffronto delle piante del disegno di progetto della licenza edilizia di variante n 3210 del 18/09/1961 con la situazione riscontrata in sito risulta esserci corrispondenza, per quanto riguarda la configurazione planimetrica dell'edificio.

Per quanto riguarda il cespite pignorato risulta esserci corrispondenza relativamente all'alloggio sia per conformazione planimetrica che per distribuzione interna; mentre relativamente alla cantina risulta esserci parziale corrispondenza, per l'inglobamento di una porzione del sottoscala di altra cantina adiacente, non previsto da progetto.

Quivi di seguito viene riportato a raffronto l'estratto delle piante dei piani tipo e cantine della licenza edilizia di variante n 3210/1961 e il disegno indicativo della situazione riscontrata in sito ripresa dalle planimetrie condominiali.

Licenza Edilizia prot. 1961-1-10017

Piano tipo



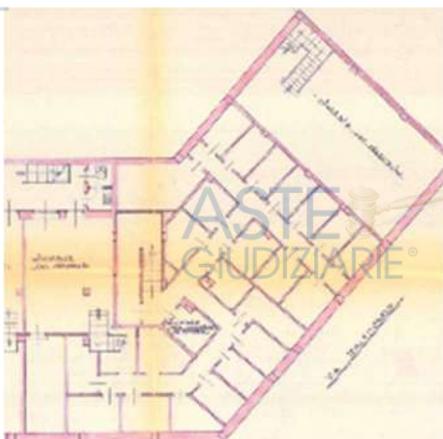
disegno indicativo della situazione in sito

Piano primo (2°ft)





Piano cantine



Piano cantine



Trattasi di situazione conforme per l'alloggio.

Per quanto riguarda la cantina si rileva oltre alla difformità della cantina di cui al cespite pignorato delle generalizzate divergenze di tramezzature interne dell'intero piano, che sono sanabili come in appresso:

-presentazione di CILA in sanatoria da parte del Condominio in persona dell'Amministratore pro-tempore, la cui sanzione di €1.000,00 e l'onorario del professionista incaricato saranno da suddividere tra i condomini in base alle quote millesimali di competenza

Le indicazioni di regolarizzazione di cui sopra comportano l'esborso dei seguenti indicativi costi:

- Sanzione Amministrativa oltre all'onorario del professionista incaricato della redazione e presentazione della pratica da suddividere in base alla quota millesimale di competenza, che trattandosi di complessivo importo di €1.000,00 più indicativi €1.500,00 di onorario, potrebbe aggirarsi intorno a €200,00 circa.

La scrivente fa presente che le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.



Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

Dal raffronto della rappresentazione della ultima planimetria catastale presentata, con la situazione riscontrata in sito, per quanto riguarda l'alloggio, risulta esserci corrispondenza.

Per quanto riguarda la cantina risulta esserci parziale corrispondenza, per l'inglobamento di una porzione del sottoscala di altra cantina adiacente, non previsto da progetto



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



ASSEGNO DELLO STUDIO DEL LOGGE FINIBRO SULLE PLANIMETRICHE CONCORDATE



Data la difformità rilevata per la cantina, trattasi di situazione **non conforme**, ma **regolarizzabile** mediante la presentazione di Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA con redazione di nuova planimetria, che dovrà rappresentare la situazione di sanatoria edilizia sopra prospettata. Occorrerà inoltre richiedere due nuovi subalterni per la integrazione della rappresentazione grafica della cantina pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenda delle Entrate richiedono un riferimento autonomo per i locali pertinenziali.

I costi approssimativi per la regolarizzazione di cui sopra sono quantificabili in:

- Diritti di presentazione pratica catastale: € 50 x 2 (U.I. + 1 locale cantina)
- Pratica catastale DOCFA a firma di professionista abilitato €700,00 (esclusi oneri di legge)

In ogni caso i costi di regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la predisposizione e presentazione della relativa pratica di variazione catastale presso l'Agenda del Territorio, pratica che dovrà corrispondere con il disegno progettuale della sanatoria municipale

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I debitori risultano essere gli intestatari catastali del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Volpe in data 28/06/2006 rep. n.93570. L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella soppressa da cui deriva l'attuale identificativo catastale.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori muniti di valvole termoregolatrici.

Da quanto potuto rilevare in sito i sopracitati impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente; tuttavia, in merito la scrivente si pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità (idrico, elettrico e acqua calda sanitaria).

BENI IN TORINO CORSO SVIZZERA N.143

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1A

Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in TORINO corso Svizzera 143, della superficie commerciale di circa 58 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di enti immobiliari facenti parte di fabbricato sito in corso Svizzera 141-143 angolo via Balangero 1, in parte a otto piani f.t e in parte ad un piano fuori terra oltre a piano interrato adibito a cantine e un basso fabbricato ad un piano fuori terra situato nel cortile, ricadente nella fascia periferica OMI della città di Torino Spina 3 Euro Torino, fronti stante il polo ospedaliero Amedeo di Savoia e nelle strette vicinanze del centro Piero della Francesca polo commerciale e terziario.

E precisamente, con accesso dal portoncino pedonale al n.c. 143 del corso Svizzera, scala "O", i seguenti enti immobiliari:

● **alloggio posto al piano Primo (2°ft)** composto da ingresso, ripostiglio, tinello con cucinino, camera e servizio igienico, distinto con il **n. 6** nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

All'alloggio compete la proprietà esclusiva del balconcino verso cortile posto nell'interpiano tra il piano terreno e il piano primo.

● **un vano ad uso cantina posto al piano interrato** distinto con il **n. 6** nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Completa l'alloggio un balcone.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria indicativa dello stato dei luoghi di cui infra, priva di riferimenti metrici, di cui alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

● **foglio 1156 particella 197 sub. 39** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale 58 mq. totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita €641,70, corso Svizzera n. 143, piano S1-1, intestata a [REDACTED] [REDACTED] nella quota 1/1 dell'intera proprietà, derivante da variazione n.261814.1/2014 del 13/10/2014, pratica n.TO354221 per G.A.F. Codifica Piano Incoerente; e precedente variazione n.110146.1/2014 del 16/04/2014, pratica n.TO0130101 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.53 part.273 sub.39, corso Svizzera 143, piano 1.

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: corso Svizzera, alloggio distinto con il n.5, cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio distinto con il n.7 e via Balangero.
- La cantina con: vano ascensore, corridoio comune e cantina distinta con il n.50.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Emprin Gilardini in data 11/04/1961 rep.38606/12398 reg.to a Torino ilo 20/04/1961 al n.25329.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vedute esterne facciate su via e su cortile comune

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vedute interne tinello e ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vedute balcone e vano scala

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vedute cantina di pertinenza



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in fascia semiperiferica OMI della città di Torino nella microzona catastale Spina 3 Euro Torino, nei pressi del polo ospedaliero Amedeo di Savoia e del polo commerciale e terziario del complesso Piero della Francesca.



Inquadramento satellitare della zona

SERVIZI
farmacie
verde attrezzato
supermercato



COLLEGAMENTI

tram
autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio posto al piano primo (2°f.t.) del fabbricato a otto piani fuori terra oltre a piano cantinato





e basso fabbricato nel cortile con accesso dal n.c.143 del corso Svizzera, dal portone pedonale di accesso al vano scala.

Completa l'alloggio una cantina di pertinenza posta al piano cantinato.

Quanto alla distribuzione interna, dal pianerottolo condominiale tramite portoncino caposcala si accede nell'ingresso che disimpegna tutti i locali: il tinello da cui a sua volta si pratica il cucinino e il balcone prospiciente la via Balangero, il bagno, la camera e il ripostiglio.

Dalle verifiche effettuate **NON risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:

strutture verticali: pilatri in cemento armato e tamponamenti in laterizi

solai: misti in cemento armato e laterizi

Quanto alle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti in legno con vetro semplice.

protezioni infissi esterni: persiane avvolgibili in materiale plastico

pavimentazione interna: lastre di marmo nell'ingresso, piastrelle di graniglia nel tinello-cucinino e ripostiglio, palchetto in quadrelli di legno nella camera e piastrelle nel bagno.

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle del servizio igienico sono in parte rivestite in piastrelline di materiale ceramico, il soffitto è piano intonacato al civile e tinteggiato.

Quanto agli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da boiler elettrico, con servizio igienico dotato di tutti gli apparecchi idraulico-sanitari con vasca.

elettrico: sottotraccia con corpi illuminanti

termico: centralizzato, alimentato da caldaia condominiale a metano con radiatori in ghisa muniti di valvole termoregolatrici

antenna collettiva: data la sua collocazione in condominio

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*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti, etc..





descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio Piano Primo-	56,55	x	100 %	=	56,55
Balcone	3,75	x	30 %	=	1,12
Cantina Piano interrato	4,30	x	20 %	=	0,86
Totale in arr:	64,00				58,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale posto al piano 3° di edificio a 10 piani costruito negli anni Sessanta, con ascensore, composto da tre camere, cucina, servizio e balcone, abitabile

Indirizzo: via Balangero 3

Superfici principali e secondarie: 111 mq

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a circa €/mq.1.441,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 148.800,00 pari a circa €/mq.1.340,00



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/06/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento bilocale, posto al piano 3° di edificio a 7 piani degli anni Sessanta con ascensore, composto da ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno, ripostiglio, balcone e cantina di pertinenza, riscaldamento centralizzato.

Indirizzo: corso Svizzera 149

Superfici principali e secondarie: 55 mq

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a circa €/mq.1.255,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 64.170,00 pari a circa €/mq.1.167,00



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento trilocale, posto al piano Secondo di edificio a 10 piani, costruito negli anni





Settanta, con ascensore, composto da ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno, balcone verandato, cantina, con riscaldamento centralizzato.

Indirizzo: corso Regina Margherita 286

Superfici principali e secondarie: 80 mq

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a circa €/mq.1.813,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 134.850,00 pari a circa €/mq.1.685,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2024 Periferica/ Spina 3 Euro Torino, (31/12/2024)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.300,00

Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 930,00

Valore massimo: 1.400,00

Borsinoimmobiliare.it zona semiperiferia Spina 3 Euro Torino (maggio 2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.130,00

Valore massimo: 1.757,00

Abitazioni in stabili di seconda fascia inferiori alla media

Valore minimo: 779,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 1.600,00 a cui applicare i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 1,00
- in base allo stato dell'immobile (originario dell'epoca di costruzione).....coeff.0,80
- in base alla posizione, a pochi passi dalla metro, dal polo ospedaliero, dal polo Commerciale Piero della Francesca,.....coeff.1,05
- in base al piano (primo con ascensore).....coeff.0,90

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€1.600,00 x (0,80x1,05x 0,90) = in arr. € 1.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 1.200,00 = 69.600,00





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€69.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 69.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Critério di stima

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalla comparazione di beni di tipologia simile per posizione, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati).

Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

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	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento	58,00	0,00	69.600,00	69.600,00
				69.600,00€	69.600,00

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

(data l'impossibilità di stabilire un importo preciso si applica una riduzione del 1,5% in arr) **€ 1.040,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.560,00**

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: **€ 3.428,00**

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: **€ 3,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.800,00**

data 12/05/2025

il tecnico incaricato

[Redacted signature]

