



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 947/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

Avv. Andrea NARDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 04/06/2025



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Cinque

CF: CNQGN82P17L219N
con studio in TORINO (TO) VIA TRIPOLI 71/8
telefono: 0115861560
fax: 0115861560
email: archi.gio@hotmail.it
PEC: g.cinque@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Giovanni Cinque
Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 947/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

✓ **Appartamento con cantina in fabbricato condominiale con accesso da Via Venasca 25 a Torino.**

Trattasi di un'unità immobiliare abitativa facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Venasca n. 25 e più precisamente:

- al piano terzo (quarto fuori terra) alloggio composto di due camere, cucina e servizi, distinto con il numero 9 (nove) nella planimetria inserita al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Giuseppina MORONE in data 19 aprile 1979 rep. 30654, alle coerenze: Via Venasca, alloggio n. 8 (otto), vano scala, cortile e stabile di Via Venasca n. 27 (ventisette);
- al piano sotterraneo, un locale ad uso cantina, distinto con il numero 3 (tre) nella suddetta planimetria, alle coerenze: cantina n. 4 (quattro), stabile di Via Venasca n. 23 (ventitre), cortile, cantina n. 2 (due) e corridoio comune.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Fg. 1238 Part. 458 Sub. 9** (ex Fg. 80 N. 433 Sub. 9), **VIA VENASCA n. 25, Piano 3-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 69 m²**
– Totale escluse aree scoperte: 68 m², Rendita Euro 325,37;
dati derivanti da:

- o “Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.”;
- o “Variazione del 17/06/2013 Pratica n. TO0229608 in atti dal 17/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 129730.1/2013)”, mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 80 N. 433 Sub. 9 a Fg. 1238 N. 458 Sub. 9;
- o “VARIAZIONE del 11/07/2008 Pratica n. TO0474686 in atti dal 11/07/2008 RISERVA (n. 38381.1/2008)”;
- o “DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/10/2004 Pratica n. TO0480767 in atti dal 26/10/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 91328.1/2004)”;
- o “VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario”;
- o “DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/01/1979 in atti dal 29/10/1999 (n. 21259.DV/1979)”;
- o “VARIAZIONE del 20/04/1979 in atti dal 26/05/1994 ALTRE VARIAZIONI (n. 21259/1979)”.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.



Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1238 Part. 458, quale "ENTE URBANO" della superficie catastale di mq 220.

Sono compresi nel trasferimento tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio sopra citato.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in oggetto si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, se esistenti e risultanti da giusto titolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.300,00
Data della valutazione:	04/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode avv. Andrea NARDI, in data 14/04/2025 veniva tentato l'accesso all'unità immobiliare in oggetto, senza esito.

In accordo con il custode, quest'ultimo depositava istanza di accesso forzoso, autorizzato dall'Ill.mo Sig. G.E. in data 16/04/2025.

In data 07/05/2025 veniva effettuato l'accesso forzoso alla presenza del custode avv. Andrea NARDI e del fabbro, oltre all'ausilio della forza pubblica, previamente allertata dallo scrivente, quale pattuglia dei Carabinieri della Stazione di Pozzo Strada.

Alla presenza delle forze dell'ordine, il CTU effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed ultimato il sopralluogo, il fabbro sostituiva la serratura, consegnando le chiavi al custode giudiziario. Si procedeva, inoltre, ad accedere al piano interrato con l'ausilio di un condomino che permetteva l'accesso alle parti comuni interrate, riscontrando aperta la porta di accesso alla cantina di pertinenza.

Dalla richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate è pervenuto riscontro attestante l'assenza di contratti di locazione/comodato intestati ai debitori eseguiti e insistenti sull'immobile in oggetto.

L'unità immobiliare in oggetto risulta, allo stato del sopralluogo, non occupata ed in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento al 20/03/2025, sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sita in Torino, Via Venasca n. 25, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 1238 Part. 458 Sub. 9 (ex Fg. 80 N. 433 Sub. 9), risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 329,00 (di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria

ed € 294,00 per il pignoramento), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di costituzioni di diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto indicate.

Si fa presente che il trasferimento del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati negli atti di provenienza sotto indicati al relativo paragrafo, nonché in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insiste l'immobile in oggetto, si riferisce quanto segue: lo stabile di Via Venasca n. 25, in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, in Zona Urbana Storico Ambientale 22 – ZUSA 22 - Residenza R3, nonché ricompreso tra gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in Parte Piana: Classe di stabilità I (P).

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insiste detta unità.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che l'immobile non sia gravato da uso civico. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbe, pertanto, libera da tali pesi ed in piena proprietà dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzati, in forza del titolo di provenienza sotto indicato al relativo paragrafo.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, per gli immobili in oggetto si ritiene non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, stipulata il 29/10/2004 per mezzo di atto rogito Notaio Caterina BIMA al n. 91953/16595 di repertorio ed iscritta il 16/11/2004 a Torino 1 ai nn. 51454/11207, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà. Importo capitale: € 98.000,00.

Importo totale soggetto a ipoteca: € 196.000,00.

A cui risulta essere correlata l'annotazione per surrogazione ai sensi art. 8 c. 2 D.L. 7/2007 in forza di atto a rogito Notaio Carlo Alberto MARCOZ del 24/10/2008 rep. 39/31 e presentata a Torino 1 il 11/11/2008 ai nn. 47430/6072 a favore di *** DATO OSCURATO ***.

La formalità risulta ultraventennale e rinnovata con l'ipoteca seguente:

ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, stipulata il 29/10/2004 per mezzo di atto rogito Notaio Caterina BIMA al n. 91953/16595 di repertorio ed iscritta il 18/10/2024 a Torino 1 ai nn. 41799/6490, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà.

Importo capitale: € 98.000,00.

Importo totale soggetto a ipoteca: € 196.000,00.

La formalità risulta gravare solamente sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

verbale di pignoramento immobili, stipulato il 21/12/2024 con atto giudiziario dall'Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 27103/2024 di repertorio e trascritto il 12/02/2025 a Torino 1 ai nn. 5538/4218, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà.

La formalità risulta gravare solamente sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata 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 dell'immobile: € 1.500,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 21.457,46

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministrazione di Condominio *pro tempore* "**** DATO OSCURATO ****" ed allegare alla presente relazione, copia del regolamento di condominio del fabbricato condominiale di Via Venasca n. 25, quale depositato con atto a rogito Notaio Giuseppina MORONE in data 19 aprile 1979 rep. 30654. Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, senza nulla togliere all'interezza del medesimo, in quanto allegato alla presente, si riporta quanto segue:

"ARTICOLO 4° – L'immobile è destinato ad uso di civile abitazione, studi professionali, o limitatamente al piano sotterraneo, a ripostiglio. E' espressamente vietata ogni destinazione a studi medici per malattie infettive, sale da ballo, agenzie di pegno, laboratori rumorosi, sedi di partiti politici, circoli ricreativi, scuole diurne o serali. ... omissis ... ARTICOLO 30° Salvo che in fase di prima vendita da parte dell'originario proprietario venditore, è vietata l'alienazione di cantine separatamente da unità locative a terzi che non siano Condomini ed è vietato vendere unità locative trattenendo la sola propria ... omissis ...

Dalle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio, risulta che all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, distinta con il n. 9, competano:

COLONNA A:

Tabella millesimale di comproprietà e per la ripartizione delle spese generali: 125/1000;

COLONNA B:

Tabella millesimale per la ripartizione delle spese di luce e pulizia scale: 141/1000.

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *"l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*, lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare l'Amministratore di Condominio *pro tempore* sig. *** DATO OSCURATO ***, il quale comunicava che il condominio non possiede una Gestione Riscaldamento e, negli ultimi due anni, non ha deliberato interventi straordinari, trasmettendo i rendiconti delle gestioni ordinarie 2023-2024 con i relativi riparti. Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dai riparti delle spese condominiali insolute relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria**consuntivo 2023**

totale gestione: - € 1.770,77 (di cui € 676,81 di consumo acqua), oltre € 943,93 di spese personali

saldo gestione precedente: - € 17.171,64

acconti versati: + € 0,00

saldo finale: - € 19.886,34

consuntivo 2024

totale gestione: - € 1.378,62 (di cui € 153,26 di consumo acqua), oltre € 691,17 di spese personali

saldo gestione precedente: - € 19.387,67

acconti versati: + € 0,00

saldo finale: - € 21.457,46

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto si aggirino intorno a circa 1.500,00 euro annui, comprensivi di consumo acqua (escluse spese personali documentate nei due rendiconti ricevuti ed allegati alla presente).

RIEPILOGO:

Totale spese insolute: € 21.457,46

Spese insolute antecedenti ultimo biennio: € 17.171,64

Spese insolute ultimo biennio: € 4.285,82 (esclusa gestione in corso, non documentata)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili in oggetto.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, alla data del 20/03/2025, a nome dell'esecutata sig.ra *** DATO OSCURATO ***, sopra generalizzata, non sono risultati iscritti procedimenti, mentre a nome dell'esecutata sig. *** DATO OSCURATO ***, sopra generalizzato, sono risultate iscritte le seguenti procedure:

- R.G. 21652/2004 – Sez. 08 – G.I. PIO Edmondo – intimazione di sfratto per morosità promosso da *** DATO OSCURATO ***, su cui è stata emessa ordinanza di convalida di sfratto il 02/09/2004, con passaggio in archivio il 02/09/2004;
- R.G. 12540/2022 – Sez. DI – G.I. VIGONE Luisa - Procedimento di ingiunzione ante causam promosso dal *** DATO OSCURATO ***;

per i quali non sono state fornite informazioni nel merito in relazione agli immobili oggetto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 12/02/2025. In detta data l'immobile in oggetto, censito al Fg. 1238 N. 458 Sub. 9, risultava in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

(dal 29/10/2004)

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/10/2004 a firma di Notaio Caterina BIMA ai nn. 91952/16594 di repertorio, trascritto il 16/11/2004 a Torino 1 ai nn. 51453/31993.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 18/02/2003 fino al 29/10/2004)

*** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4 ciascuno in piena proprietà, in forza di atto di successione legittima per decesso della sig.ra *** DATO OSCURATO *** avvenuto in data 18/02/2003 – Denuncia di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Torino in data 06/10/2004 ai nn. 1369/2004 di repertorio, trascritta il 04/03/2005 a Torino 1 ai nn. 9012/5542. L'accettazione dell'eredità è stata trascritta a Torino 1 in data 16/11/2004 ai nn. 51452/31992.

(dal 26/10/1997 fino al 18/02/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/12 in piena proprietà e *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/12 ciascuno in piena proprietà, in forza di atto di successione legittima per decesso del sig. *** DATO OSCURATO *** avvenuto in data 26/10/1997 – Denuncia di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Torino in data 06/10/2004 ai nn. 1368/2004 di repertorio, trascritta il 04/03/2005 a Torino 1 ai nn. 9011/5541. L'accettazione dell'eredità è stata trascritta a Torino 1 in data 16/11/2004 ai nn. 51451/31991.

(dal 27/04/1979 fino al 26/10/1997)

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà, in forza di atto tra vivi anteriore al ventennio, quale atto di compravendita stipulato il 27/04/1979 a firma di Notaio Alessio SANTORO ai nn. 154711 di repertorio, trascritto il 17/05/1979 a Torino 1 ai nn. 14204/12028.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno pertinenziale al fabbricato condominiale in cui insiste l'unità in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U.

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità immobiliare in oggetto non sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, è possibile riferire che l'edificio condominiale in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Torino, Via Venasca n. 25, sia stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, nonché anteriormente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 e più precisamente, in forza dei seguenti titoli abilitativi e dei successivi che sono stati presentati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza n. 311 del 17/07/1908, per “casa 3 p.f.t.”;
- Permesso n. 147 del 17/02/1930, per “sopraelevazione”;

- Art. 26 L. 47/85 prot. 1992-9-226 del 24/01/1992, per modifiche interne;
- C.I.L.A. prot. 2021-20-13231 del 08/06/2021, per opere di tinteggiatura ringhiere balconi e ripristino parti ammalorate facciata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale: l'immobile ricade in Zona Urbana Storico Ambientale 22 – ZUSA 22 - Residenza R3, nonché ricompreso tra gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in Parte Piana: Classe di stabilità I (P).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile, è possibile riferire che risultano emergere alcune difformità e più precisamente:

sull'alloggio al piano terzo (4° f.t.):

- differente realizzazione di nicchie in muratura nelle due camere e nel bagno;
- ampliamento sul balcone lato cortile per la formazione di un locale wc dotato di finestrina verso il balcone e collegato internamente mediante accesso diretto sul locale soggiorno-cucina, senza antibagno;
- modifiche prospettiche derivanti dall'ampliamento e modifiche sopra descritte, nonché sull'apertura della camera lato strada, relativamente alla differente realizzazione della porta-finestra con ringhiera in luogo di una finestra;

sulla cantina al piano interrato:

- differente distribuzione dei locali cantina, dei loro accessi e del corridoio condominiale, configurandosi difformità sia su parti comuni che private.

In considerazione di quanto sopra esposto, senza nulla togliere alla consistenza delle difformità sopra descritte e precisando che parte di esse influiscono conseguentemente anche sulle parti comuni, risulterà necessario effettuare indagini dal punto di vista condominiale, al fine di verificare se le stesse possano rientrare tra le tolleranze edilizie ed in caso negativo, sarà necessario provvedere alla presentazione di un'istanza in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01, per la quale occorrerà coinvolgere il condominio.

Ai fini peritali, si ritiene considerare una decurtazione prudenziale di € 8.000,00, che comprendono la regolarizzazione edilizia e l'aggiornamento catastale, oltre agli onorari professionali ed eventuali diritti, tributi, bolli e sanzioni da versare.

Tenuto conto di quanto sopra argomentato e descritto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato posto all'esperto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi supposto in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici, in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' MEDIA

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**, fatta salva la verifica delle realtà condominiali, di cui sopra.

Costi di regolarizzazione: € 8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' BASSA

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**

Costi di regolarizzazione: € 0,00 già ricompresi nella regolarizzazione edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni già ricompresi nella regolarizzazione edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA' MEDIA

Si rimanda a quanto sopra esposto.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN TORINO, VIA VENASCA 25

APPARTAMENTO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

✓ Appartamento con cantina in fabbricato condominiale con accesso da Via Venasca 25 a Torino.

Trattasi di un'unità immobiliare abitativa facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Venasca n. 25 e più precisamente:

- al piano terzo (quarto fuori terra) alloggio composto di due camere, cucina e servizi, distinto con il numero 9 (nove) nella planimetria inserta al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Giuseppina MORONE in data 19 aprile 1979 rep. 30654, alle coerenze: Via Venasca, alloggio n. 8 (otto), vano scala, cortile e stabile di Via Venasca n. 27 (ventisette);
- al piano sotterraneo, un locale ad uso cantina, distinto con il numero 3 (tre) nella suddetta planimetria, alle coerenze: cantina n. 4 (quattro), stabile di Via Venasca n. 23 (ventitre), cortile, cantina n. 2 (due) e corridoio comune.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Fg. 1238 Part. 458 Sub. 9** (ex Fg. 80 N. 433 Sub. 9), VIA VENASCA n. 25, Piano 3-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 69 m²
– Totale escluse aree scoperte: 68 m², Rendita Euro 325,37;
dati derivanti da:

“Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.”;

- o “Variazione del 17/06/2013 Pratica n. TO0229608 in atti dal 17/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 129730.1/2013)”, mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 80 N. 433 Sub. 9 a Fg. 1238 N. 458 Sub. 9;
- o “VARIAZIONE del 11/07/2008 Pratica n. TO0474686 in atti dal 11/07/2008 RISERVA (n. 38381.1/2008)”;
- o “DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/10/2004 Pratica n. TO0480767 in atti dal 26/10/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 91328.1/2004)”;
- o “VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario”;
- o “DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/01/1979 in atti dal 29/10/1999 (n. 21259.DV/1979)”;
- o “VARIAZIONE del 20/04/1979 in atti dal 26/05/1994 ALTRE VARIAZIONI (n. 21259/1979)”.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1238 Part. 458, quale “ENTE URBANO” della superficie catastale di mq 220.

Sono compresi nel trasferimento tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio sopra citato.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in oggetto si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, se esistenti e risultanti da giusto titolo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata nel territorio del Comune di Torino e più precisamente in zona semicentrale, nel rione di Cenisia ad Ovest del centro storico. L'area risulta ben dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in esame insiste in un fabbricato di civile abitazione sito lungo la Via Venasca con accesso dal civico numero 25, posto nel lotto compreso tra il Corso Racconigi, la Via Frejus, la Piazza Adriano, la Via D. Di Nanni ed il Corso Peschiera.

Lo stabile, elevato a cinque piani fuori terra, oltre piano seminterrato e sottotetto, è stato edificato in parte nel primo decennio del Novecento e sopraelevato negli anni Trenta e negli anni Cinquanta e presenta struttura portante in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata in facciata con decori tipici dell'epoca di costruzione.

L'accesso allo stabile avviene mediante un portoncino pedonale in alluminio anodizzato e vetri.

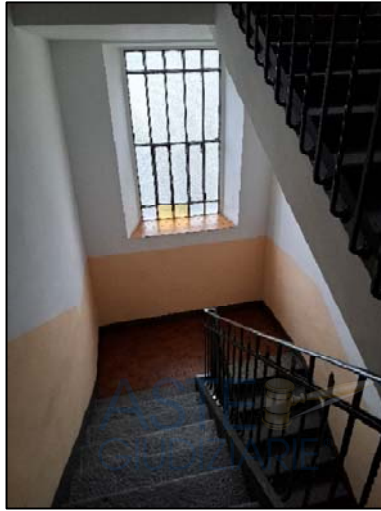


tecnico incaricato: Giovanni Cinque

Pagina 11 di 15

L'androne condominiale di ingresso presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate.

Il vano scala, privo di impianto ascensore, presenta pavimentazione nei pianerottoli in piastrelle ceramiche e rivestimento dei gradini in lastre di pietra, con pareti intonacate e tinteggiate.



L'unità immobiliare abitativa in oggetto, posta al piano terzo (4° f.t.), il cui accesso avviene mediante un portoncino in legno a due ante con serratura rinforzata, si compone di ingresso living su soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, oltre a due balconi, uno lato cortile ed uno lato strada.

La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno e della parete sul retro dell'angolo cottura, che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche. Si fa presente che sono risultate talune piastrelle rotte e/o non coese al supporto.

Il bagno risulta dotato di lavabo, vaso wc, bidet, vasca e attacchi per la lavatrice.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le porte interne sono in legno e vetri e legno a pannello cieco, prive di coprifili, mentre i serramenti esterni sono in legno e vetri singoli, dotati di scuri interni e gelosie esterne.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed avviene mediante una stufa a gas installata nel locale soggiorno-cucina.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno.

Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Completa l'unità un locale cantina di pertinenza posta al piano interrato.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è discreto-scarso, così come le condizioni manutentive dell'unità stessa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità abitativa	71,00	x	100%	=	71,00

tecnico incaricato: Giovanni Cinque

Pagina 13 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:	71,00	71,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale del bene oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte: Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 33% dei balconi + 25% dei locali accessori.

Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risulta di circa 71,00 mq.

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quelli in oggetto e dalle ricerche sul portale dell'Agenzia delle Entrate relativo alla *Consultazione Valori Immobili Dichiarati* (nell'ultimo trimestre pubblicato, da novembre 2024 a gennaio 2025 nel raggio di 300 m), si riporta quanto desunto:

INDAGINE

OMI (Agenzia delle Entrate) da 1.050,00 €/mq a 1.550,00 €/mq (per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale)

Borsino Immobiliare da 1.071,00 €/mq a 1.544,00 €/mq (per abitazioni in stabili di 2° fascia)

MERCATO da 1.415,00 €/mq a 2.285,00 €/mq (salvo diminuzioni in fase di trattativa)

CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILI DICHARATI da ~ €/mq 660,00 a ~ €/mq 2.685,00

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, stato delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva, quale unità immobiliare abitativa con cantina di pertinenza sita in Comune di Torino, Via Venasca n. 25, come segue:

mq 71 X €/mq 1.000,00 = **€ 71.000,00**

(Euro Settantunomila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **71.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in discrete-scarse condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: gli immobili non risultano gravati da vincoli e/o oneri giuridici, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche. 0,00

Stato di possesso: per l'unità immobiliare in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche. 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 71.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 71.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con cantina	71,00	0,00	71.000,00	71.000,00
				71.000,00	71.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 8.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 63.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 6.300,00

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: €. 71,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 56.300,00

data 04/06/2025

il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Cinque



Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 947/2024

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1. planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 2. documentazione fotografica PDF e JPEG;
- ALLEGATO 3. visura storica e planimetria catastale;
- ALLEGATO 4. visura storica ed estratto di mappa al C.T;
- ALLEGATO 5. titolo di provenienza;
- ALLEGATO 6. ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 7. regolamento di condominio;
- ALLEGATO 8. documentazione condominiale;
- ALLEGATO 9. pratiche edilizie;
- ALLEGATO 10. comunicazione A.D.E.;
- ALLEGATO 11. procedimenti giudiziari;
- ALLEGATO 12. certificato di residenza.

Tanto si è allegato in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, li 04/06/2025

Il C.T.U.

Arch. Giovanni CINQUE



tecnico incaricato: Giovanni Cinque

ELENCO ALLEGATI

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

