



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO



DEBITORE:

DATO OSCURATO



GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 22/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Graziella Silanos

CF: SLNGZL68D43F335W

con studio in Nichelino (TO)

telefono: 3336010185

email: graziella.silanos@gmail.com

PEC: graziella.silanos@architettitorinopec.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento in Torino in strada del Villaretto n. 175/7C (via Alfonsina strada n. 3), della superficie commerciale di **96,00** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
- 1/2 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Al piano terra (primo fuori terra): alloggio distinto con la sigla "C2" composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio, disimpegno e servizi, con antistante porzione di giardino esclusivo, alle coerenze: vano ascensore e scala C, area comune, appartamento D1, muro perimetrale e appartamento C1.

Al piano interrato: locale ad uso cantina distinta con la sigla "TC2" e altro piccolo locale nel sottoscala, alle coerenze: corridoio comune, vano scala, locale Enel, ancora corridoio comune a due lati, muro perimetrale, autorimessa 6 e cantina C6.

Identificazione catastale:

- foglio 1010 particella 80 sub. 16 (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 708,84 euro, indirizzo catastale: strada del Villaretto n. 175/7C Lotto C2 scala C Piano T-S1, intestato a ***DATO OSCURATO***, diritto proprietà 1/2; ***DATO OSCURATO***, diritto proprietà 1/2; derivante: da Atto del 21/12/2015 Pubblico Ufficiale Notaio MOLINO Giuseppe Sede Piossasco (TO) Repertorio n. 5261 Registrazione volume 1T - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 31344.1/2015 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 30/12/2015

L'intero edificio si sviluppa in tre piani fuori terra, sottotetto in parte abitabile su piano interrato ad uso autorimesse e cantine. Immobile costruito tra il 2000 e 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui trova:	€. 103.000,00
Data della valutazione:	22/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Primo sopralluogo fissato per il giorno 27/03/2025 con esito negativo, secondo sopralluogo in data 04/04/2025 con esito positivo. L'immobile era occupato dalla signora ***DATO OSCURATO*** insieme ai figli e ha dichiarato di essere separata.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica di censo, livello e uso civico:

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo (*All. 10*)

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (*All. 4 – ispezioni ipotecarie* aggiornate alla data del 18/04/2024), l'unità immobiliare è gravata dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Premesso

che in esecuzione dell'Accordo di Programma della D.P.G.R. 11/09/1997 n. 3325 tra la Regione Piemonte e la Città di Torino, vennero stipulate le seguenti convenzioni edilizie con atti:

- rogito Notaio Aldo Scarabosio in data 04/11/1997 rep. 109626/30376, registrato a Torino il 13/11/1997 al n. 29818, trascritta a Torino 1 il 25/11/1997 ai nn. 28403/18564 per regolare i rapporti e l'attuazione dell'Accordo di Programma Decreto Presidente della Giunta Regionale 11/09/1997 n. 3325;
- rogito Notaio Aldo Scarabosio in data 21/07/1998 rep. 111022/31097, registrato a Torino il 29/07/1998 al n. 14439, trascritto a Torino il 30/07/1998 ai nn. 21621/14130;
- rogito Notaio Aldo Scarabosio in data 18/04/2000 rep. 114459/32879, registrato a Torino il 03/05/2000 al n. 2632, trascritto a Torino 1 il 08/05/2000 ai nn. 15962/9497;
- rogito Notaio Aldo Scarabosio in data 15/12/2003 rep. 119672/36089, registrato a Torino il 22/12/2003 al n. 102006, trascritto a Torino 1 il 30/05/2003 ai nn. 64678/42422

che la "****DATO OSCURATO****" ha presentato la domanda di partecipazione al bando di concorso per il finanziamento di un intervento di edilizia residenziale, ed ha fatto edificare un fabbricato di civile abitazione in Borgata Villaretto per la costruzione di alloggi in edilizia sovvenzionata, autofinanziata e convenzionata.

Ciò premesso, la cooperativa assegnante ha stipulato con la Città di Torino un atto unilaterale d'obbligo ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 10/77, autenticato dal Notaio Aldo Scarabosio in data 03/05/2002 rep. 117793, registrato a Torino il 14/05/2002 al n. 799/01, trascritto a Torino 1 il 30/05/2002 ai nn. 24289/16326, sotto la cui osservanza è avvenuta l'assegnazione dell'immobile pignorato. Le parti assegnatarie si sono impegnate ad osservare e farli osservare dai suoi aventi causa quanto riportato ai seguenti: l'art. 7 - criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi; l'art. 8 - aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima; l'art. 9 - criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di godimento; l'art. 11 - trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati; l'art. 13 - durata ventennale degli obblighi assunti e l'art. 15 - sanzioni.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 30/12/2015 a Torino 1 ai nn. 43497/6261, a favore di ***DATO OSCURATO***, domicilio ipotecario eletto ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito MOLINO Giuseppe, Notaio in Torino, in data 21/12/2015 rep. 5262/3795.

ASTE
GIUDIZIARIE

Importo ipoteca: Euro 260.000,00
Importo capitale: Euro 130.000,00
Durata ipoteca: 30 anni

ASTE
GIUDIZIARIE

NOTA: la formalità colpisce altro bene escluso dalla presente procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 12/02/2025 a Torino 1 ai nn. 5550/4221, a favore ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
Atto Giudiziario del 29/01/2025 rep. 1825/2025, pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

ASTE
GIUDIZIARIE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	10.513,72

ASTE
GIUDIZIARIE

DATO OSCURATO ha inviato un aggiornamento delle spese insolute (cfr. all. 7).

Millesimi di proprietà fabbricato civile tabella A delle proprietà generali	18,50
Millesimi di proprietà generale dell'edificio residenziale tabella A1	17,07
Millesimi generali delle singole scale tabella B-scala C	108,00
Millesimi esercizi ascensori tabella C-scala C	78,62

Copia documentazione pervenuta dallo studio di Amministrazione in All. 08

Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura del Regolamento di Condominio, a rogito Notaio Scarabosio Aldo di Torino del 13/04/2006 rep. 122326/37954, registrato a Torino 1 il 27/04/2006 al n. 8532, trascritto a Torino 1 il 28/04/2006 ai nn. 20908/12573 (copia in All. 08) e dall'atto di provenienza non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

DATO OSCURATO e ***DATO OSCURATO***, per la quota pari a 1/2 ciascuno coniugi in regime di separazione dei beni, in forza di atto per contratto di assegnazione assoggettata ad I.V.A. ai soci di immobili in Torino dalla società “***DATO OSCURATO***”, rogito Notaio Giuseppe Molino di Torino e Pinerolo rep. 5261/3794 del 21/12/2015, registrato a Rivoli il 30/12/2015 al n. 7955 serie 1T, trascritto a Torino 1 il 30/12/2015 ai nn. 43496/31344.

NOTA: dalla lettura del presente atto risulta che:

- a pg. 6: “[...] *godimento temporaneo (8 anni) con proprietà differita a soci della Cooperativa assegnante in possesso dei requisiti soggettivi tra i quali è compresa la parte assegnataria suddetta [...]*”. Estratto autenticato dal Notaio Giuseppe Molino di Torino e Pinerolo rep. 3931/2856 del 21/12/2015, registrato a Rivoli il 11/10/2013 al n. 4973 (Allegato “A” all’atto di assegnazione); “[...] *che con successivo contratto di locazione in data 29/07/2004 registrato al I Ufficio delle Entrate di Torino il 22 novembre 2010 al numero 8839 serie 3 e contestuale verbale di consegna, le unità immobiliari in oggetto sono state assegnate in godimento e quindi consegnate ai soci assegnatari signori ***DATO OSCURATO***; [...]*”
- a pg. 9: “[...] *L’assegnazione è fatta ed accettata sotto la stretta osservanza dell’atto unilaterale d’obbligo autenticato dal Notaio Aldo Scarabosio in data 3 maggio 2002 repertorio numero 117793 citato in premessa, che la parte assegnataria, con riferimento all’articolo 1341 Codice Civile, dichiara di ben conoscere per averlo letto prima d’ora e di accettare incondizionatamente, subentrando nella posizione giuridica della Cooperativa assegnante, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi da esso nascenti del quale si richiamano in modo particolare gli articoli:*
 - 7 - criteri e modalità per determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi;
 - 8 - aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima;
 - 9 - criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di godimento;
 - 11 - trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati;
 - 13 - durata ventennale degli obblighi assunti;
 - 15 - sanzioni.

Le parti fanno inoltre espresso riferimento ai patti, clausole, vincoli, condizioni, e divieti ed in genere a tutto quanto contenuto negli atti di convenzione citati in premessa; atti che la parte assegnataria dichiara di benconoscere ed accettare in ogni loro parte, impegnandosi ad osservarli e farli osservare dai suoi aventi causa. [...]”

Copia in All. 02

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La società “***DATO OSCURATO***” con sede in ***DATO OSCURATO***, venne incorporata nella società “***DATO OSCURATO***” sede in ***DATO OSCURATO***, in forza di atto di fusione rogito Notaio Aldo Scarabosio di Torino e Pinerolo del 04/04/2003 rep. 118925/35587, registrato a Torino il 14/04/2003 al n. 3500, trascritto a Torino 1 il 15/04/2003 ai nn. 16773/11085

La Società “***DATO OSCURATO***” sede in ***DATO OSCURATO***, in forza di atto di permuta di sei unità immobiliari e relative cantine in corso di costruzione sul terreno della società “***DATO OSCURATO***” rogito Notaio Aldo Scarabosio rep. 117542/34625 del 01/03/2002, registrato a Torino il 12/03/2002 al n. 2189, trascritto a Torino 1 il 11/03/2002 ai nn. 11124/7440

La società “***DATO OSCURATO***”, ha acquistato un’area fabbricabile sita nel Comune di Torino della sup. 3.263 mq (f. 1010 n. 55 (1686 mq) già n. 11 e 61 (1577 mq) già n. 39, in forza di atto di compravendita rogito Roberto Molino di Torino e Pinerolo rep. 2568/1502 del 17/12/1991, registrato a Torino il 24/12/1991 al n. 34152.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

Concessione Edilizia n. **695 del 19/12/1997**, prot. n. 1997-1-18334 del 26/11/1997, per la costruzione di edificio residenziale a tre p.f.t. e autorimesse interrato e cantine, intestata a ***DATO OSCURATO***, strada Comunale del Villaretto;

Concessione Edilizia n. **237/99 del 17/04/1999**, prot. n. 1998-1-16121 del 01/12/1998, rinnovo Concessione Edilizia 695/97 prot. n. 1997-1-18334 per costruzione di edificio residenziale a tre p.f.t., sottotetto in parte abitabile, su piano interrato ad uso autorimesse e cantine (unità di intervento n. 5), intestata a soc. ***DATO OSCURATO***, strada comunale del Villaretto;

ASTE
GIUDIZIARIE

Concessione/Permesso Convenzionato ai sensi art. 36 d.P.R. 380/01 ex reg 1 n. **29 del 24/10/2012**, prot. n. 2004-15-5128 del 09/04/2004, intestata a ***DATO OSCURATO***, strada Comunale del Villaretto n. 175 int. 5;

ASTE
GIUDIZIARIE

DIA art. 22 del d.P.R. 380/01, prot. n. 2010-9-9292 del 30/04/2010, per recinzione per area ecologica, intestata a Condominio, strada Comunale del Villaretto n. 175;

ASTE
GIUDIZIARIE

Autorizzazione Agibilità n. **8 del 16/01/2014**, prot. n. 2012-2-20986 del 06/11/2012, intestata a ***DATO OSCURATO***, strada Comunale del Villaretto n. 175 int. 9;

(documentazione in All. 04)

Certificato di destinazione urbanistica

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.40" area normativa "R9 – Residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano con edifici organizzati secondo un disegno aperto", di cui all'art. 8 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Interventi ammessi: completamento f1 e f2, manutenzione ordinaria e straordinaria, nuovo impianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia d1 d2 d3 d4, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia.

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 05 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 11/03/2025 ed alle NTA).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e la pratica di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R.380/01 n. 29/c/2012 del 24/12/2012, l'alloggio al piano terra (1° f.t.), ad eccezione di minime variazioni nelle dimensioni dei locali che rientrano nelle tolleranze edilizie, presenta le seguenti difformità:

- nel soggiorno con angolo cottura è presente una scala a chiocciola che mette in comunicazione l'appartamento al piano terra con la cantina al piano interrato;
- nel locale della cantina posto nel sottoscala è stato ricavato un bagno attrezzato con doccia, wc, bidet e lavabo;
- la cantina è utilizzata come camera
- è presente split a parete per riscaldamento e raffrescamento del locale

Si osserva che la cantina non può essere abitabile perché priva dei necessari requisiti igienico-sanitari in base alla normativa vigente; inoltre la realizzazione di un servizio igienico nella cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, determina ai sensi dell'art. 77.4 comma 1 del regolamento Edilizio della Città di Torino, che recita: *"i locali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa, ma ad usi accessori quali appunto cantine, fermo restando la verifica della SLP edificabile."* un aumento di SLP (superficie lorda di pavimento) pertanto la realizzazione del bagno si configura come ampliamento interno del fabbricato, che determina un aumento del carico urbanistico soggetto a versamento di oneri di urbanizzazione. Per quanto riportato nella pratica citata, parrebbe esserci alla data di rilascio del titolo, ancora una minima SLP disponibile, e tuttavia non è possibile per la scrivente riferire al momento se l'intervento è sanabile o meno, se soggetto a versamento oneri o meno, senza aver potuto confrontarsi con i tecnici del Settore Permessi di Costruire del Comune di Torino che ormai da diverso tempo non concedono più appuntamenti. In caso di fattibilità della sanatoria edilizia, dovrà anche essere presentata la denuncia strutturale postuma per intervento locale per l'apertura di foro nella soletta. Resta quindi a cura dell'aggiudicatario la verifica di fattibilità della sanatoria e della denuncia strutturale postuma che dovrà essere concordata con l'ufficio preposto se confermati i presupposti normativi. La scrivente, non potendo esprimersi pienamente sui costi necessari, applicherà sul valore di stima un deprezzamento del 5% a tutela di eventuali ulteriori sanabilità sfuggite all'esperto in sede di sopralluogo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 16/06/2003 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontrano le medesime difformità riportate nel paragrafo della conformità edilizia. Solo dopo la conclusione dell'eventuale procedura di sanatoria, si dovrà presentare presso L'Agenzia delle Entrate la variazione della planimetria catastale con pratica DOCFA, tenendo però in considerazione le ultime disposizioni dell'Agenzia che dal 01/07/2020, vedono le cantine scorporate dall'alloggio. Si quantifica in via prudenziale l'eventuale onere per il professionista incaricato della presentazione delle pratiche docfa in euro 1.000,00 oltre oneri di legge e compresi i diritti catastali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A Appartamento in Torino in strada del Villaretto n. 175/7C (via Alfonsina strada n. 3), della superficie commerciale di **96,00** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
- 1/2 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Al piano terra (primo fuori terra): alloggio distinto con la sigla "C2" composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio, disimpegno e servizi, con antistante porzione di giardino esclusivo, alle coerenze: vano ascensore e scala C, area comune, appartamento D1, muro perimetrale e appartamento C1.

Al piano interrato: locale ad uso cantina distinta con la sigla "TC2" e altro piccolo locale nel sottoscala, alle coerenze: corridoio comune, vano scala, locale Enel, ancora corridoio comune a due lati, muro perimetrale, autorimessa 6 e cantina C6.

Identificazione catastale:

- foglio 1010 particella 80 sub. 16 (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 708,84 euro, indirizzo catastale: strada del Villaretto n. 175/7C Lotto C2 scala C Piano T-S1, intestato a ***DATO OSCURATO***, diritto proprietà 1/2; ***DATO OSCURATO***, diritto proprietà 1/2; derivante: da Atto del 21/12/2015 Pubblico Ufficiale Notaio MOLINO Giuseppe Sede Piossasco (TO) Repertorio n. 5261 Registrazione volume 1T - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 31344.1/2015 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 30/12/2015

L'intero edificio si sviluppa in tre piani fuori terra, sottotetto in parte abitabile su piano interrato ad uso autorimesse e cantine. Immobile è stato costruito tra il 2000 e 2003.



Vista su strada comunale del Villaretto



Vista retro



Vista da interno cortile



ASTE GIUDIZIARIE® DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Villaretto della periferia settentrionale del Comune di Torino (TO), circoscrizione n. 6; confina a nord con il Comune di Borgaro Torinese, a est con il raccordo autostradale 10 a confine con il quartiere Falchera, a ovest con il Comune di Borgaro Torinese e tratto di strada Aeroporto tra la tangenziale nord e la Stura di Lanzo a confine con Madonna di Campagna, a sud la Stura di Lanzo.



Immagini satellitari (fonte google)

SERVIZI

Asilo nido
Biblioteca
Spazi verde
Farmacie
Ufficio postale

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
buono ★★★★★★
buono ★★★★★★
nella media ★★★★★★

COLLEGAMENTI

tangenziale nord distante
autobus
stazione

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato nella zona periferica di Torino in borgata Villaretto, un borgo rurale formato da un complesso di cascine a corte chiusa, che si colloca oltre la Stura di Lanzo, tra la Tangenziale Nord, il raccordo Torino-Caselle ed il confine con il Comune di Borgaro Torinese.

L'edificio è stato costruito tra il 2000 e 2003, nell'ambito di realizzazione di residenze per l'Edilizia Sovvenzionata-Convenzionata ai sensi dell'art. 9 L. 493/93 da parte di soggetti privati in base ad accordo di programma tra la Regione Piemonte e la Città di Torino. La costruzione è a tre piani fuori terra, sottotetto in parte abitabile e piano interrato per autorimesse e cantine. La struttura è in cemento armato, solai a travetti in cemento armato e laterizi di alleggerimento, copertura a falde in laterocemento e manto di copertura in tegole di laterizio, tamponamenti in laterizio. Ha forma a corte, è recintata su ogni lato; i prospetti sono in parte in paramano e in parte intonacati.

L'appartamento pignorato si trova al piano terra (primo fuori terra) ed è accessibile dal vano scala "C" con ascensore; è formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, doppi servizi, ripostiglio, balcone e area giardino sul retro pavimentata. Al piano interrato un locale ad uso cantina e servizio igienico; questo locale è anche accessibile dalla scala chiocciola posta nel soggiorno. L'immobile ha la porta d'ingresso blindata, pavimenti in gres uguale in tutti i locali tranne in una delle due camere dove è presente il parquet ed i bagni dove è di tipo diverso; le pareti sono intonacate come i soffitti ed a parte la parete attrezzata dell'angolo cottura, sono presenti nel soggiorno delle porzioni di rivestimento effetto pietra a fini decorativi. Il servizio igienico principale è finestrato ed attrezzato con vasca da bagno, wc, bidet e lavabo, il servizio igienico secondario non è finestrato ed è attrezzato con doccia, wc, bidet e lavabo. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro, i serramenti sono in legno e vetro camera con tapparella in pvc, la porta finestra del soggiorno ha la zanzariera. I balconi sono protetti da tende da sole. Dalle portefinestre delle camere da letto si accede ad un ampio spazio esterno scoperto che è stato pavimento ed è perimetrato da piante ed arbusti. Il riscaldamento è autonomo, la caldaia che fornisce anche l'acqua calda sanitaria è posta nel vano del balcone del soggiorno, i terminali sono radiatori tranne nei bagni che sono termoarredi. Vi è l'impianto di antifurto. Non sono state mostrate le certificazioni degli impianti.

Al piano interrato vi è un ampio locale cantina con estensione nel sottoscala che comunica con l'appartamento soprastante tramite una scala a chiocciola presente nel soggiorno. La cantina ha pavimento in gres, pareti intonacate con porzioni rivestite effetto pietra come pure i pilastri; il soffitto è intonacato ed in parte controsoffittato per alloggiamento dell'impianto di illuminazione. Nel sottoscala è stato ricavato un servizio igienico pavimentato e con pareti rivestite, completo di accessori quali lavabo, doccia, wc e bidet. La cantina non ha l'impianto di riscaldamento ma l'ambiente viene riscaldato e raffreddato tramite split. La cantina ha la porta blindata a cui si accede dal corridio comune del piano interrato. Il locale al momento della visita era utilizzato come camera da letto.

CLASSE ENERGETICA:

Non più presente nel SIPEE della Regione Piemonte perché scaduto il 03/07/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terra (1° f.t.)	78,35	x	100%	=	78,35
balconi	12,18	x	30%	=	3,65
giardino	30,72	x	10%	=	3,7
cantina	43,14	x	25%	=	10,78
Totale arrotondato					96,00

ACCESSORI

Nessuno



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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARARIVO 1

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024

Fonte di informazione: Idealista.it – House & Garden

Descrizione: appartamento quadrilocale, piano 2 con ascensore, stato interno buono

Indirizzo: Strada Comunale del Villaretto n. 175

Superfici principali e secondarie: 110 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo richiesto: € 149.000,00 pari ad €/mq 1.355,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 134.100,00 pari ad €/mq 1.219,09

COMPARARIVO 2

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it – Affiliato Tecnorete

Descrizione: appartamento trilocale, piano 6 con ascensore, stato interno buono

Indirizzo: Via Scialiola n. 28

Superfici principali e secondarie: 85 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo richiesto: € 109.500,00 pari ad €/mq 1.288,00



ASTE
GIUDIZIARIE

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 98.550,00 pari ad €/mq 1.159,41

COMPARARIVO 3

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/10/2024

Fonte di informazione: Idealista.it – Vetrina Immobiliare

Descrizione: appartamento quadrilocale, piano 1 con ascensore, stato interno ottimo

Indirizzo: Via Samone n. 13

Superfici principali e secondarie: 95 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo richiesto: € 128.000,00 pari ad €/mq 1.347,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 115.200,00 pari ad €/mq 1.212,63

COMPARARIVO 4

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2025

Fonte di informazione: Idealista.it – House & Garden

Descrizione: appartamento cinque locali, piano 1 con ascensore, stato interno buono

Indirizzo: Strada Comunale del Villaretto n. 210

Superfici principali e secondarie: 125 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo richiesto: € 169.000,00 pari ad €/mq 1.352,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 152.100,00 pari ad €/mq 1.216,80

ASTE
GIUDIZIARIE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di causa, la sottoscritta ritiene di adottare il metodo cosiddetto MCA – Market Comparison Approach. Tale metodo si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima, che ha precise caratteristiche note ma prezzo ignoto ed una serie di altri beni detti comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, vale a dire presenti nell'area dove i beni hanno la stessa surrogabilità e che hanno le stesse caratteristiche quantitative e qualitative determinabili. Si costruiscono delle tabelle, dove in una vengono indicate le caratteristiche considerate (livello di piano, lo stato di manutenzione, la presenza di impianti, di accessori, ecc.) sia del bene da valutare sia dei comparabili presi a riferimento; in una seconda si calcolano tramite aggiustamenti per le differenze tra gli elementi di confronto, i prezzi marginali delle loro caratteristiche quantitative, ed infine in una terza tabella di valutazione, si ricostruisce il prezzo che ogni comparabile avrebbe se fosse nelle stesse condizioni dell'immobile da valutare (prezzo aggiustato). Da qui si ricava il valore incognito del bene oggetto di stima. In conclusione si fa il test della divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti e si considera superato se la $d\% < 5\%$.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	134 100,00	98 550,00	115 200,00	152 100,00
Consistenza	98	110	85	95	125
Data [mesi]	0	8	2	6	3
Prezzo unitario	-	1 219,09	1 159,41	1 212,63	1 216,80
Livello di piano	0	2	6	1	1
Presenza di ascensore	1	1	1	1	1
Stato manutentivo	2	2	3	3	1

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	-0,25	-2793,75	-2053,13	-2400,00	-3168,75
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1 159,41	1 159,41	1 159,41	1 159,41
Livello di piano	1%	1 327,72	975,74	1 140,59	1 505,94
Presenza di ascensore	5%	6 705,00	4 927,50	5 760,00	7 605,00
Stato manutentivo		10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	134 100,00	98 550,00	115 200,00	152 100,00
Data [mesi]	0	-2 793,75	-2 053,13	-2 400,00	-3 168,75
Prezzo unitario		-13 912,94	15 072,35	3 478,24	-31 304,12
Livello di piano		-2 655,45	-5 854,46	-1 140,59	1 505,94
Presenza di ascensore		0,00	0,00	0,00	0,00
Stato manutentivo		0,00	-10 000,00	-10 000,00	10 000,00
Prezzo corretti		114 737,86	95 714,77	105 137,64	129 133,07
Valore corpo (media dei prezzi corretti):					111 180,84
Divergenza:			0,35	<	5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale (arrondato): 96,00 x 1.200,00 = € 115.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 115.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): € 115.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari di Torino, osservatori del mercato immobiliare come OMI –

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	alloggio	96,00		115.200,00	115.200,00
				115.200,00 €	115.200,00 €

Riduzione 0% per lo stato di occupazione:

€ 0,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8) (€ 1000,00+deprezzamento 5%):

€ 6760,00

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

€ 108.440,00

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:

€ 103.018,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 329,00

Aumento per arrotondamento:

€ 311,00

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

€ 103.000,00

data 22/04/2025

il tecnico incaricato
Graziella Silanos