TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda NOLI

CUSTODE:

Avv. Federica BERGESIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Rosotto

CF:RSTGNN80B22E379O
con studio in TORINO (TO) VIA SASSARI 8
telefono: 0115835113
email: giovanni@rosotto.com
PEC: g.rosotto@architettitorinopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TORINO VIA PIANEZZA 43 interno C per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte del complesso residenziale sito in Comune di TORINO, Via Pianezza avente accessi pedonali dai civici numeri 21/4 (ventuno/quattro), 25 (venticinque), 27 (ventisette), 33/A (trentatre), 33/B (trentatre), 35/A (trentacinque), 35/B (trentacinque), 41 (quarantuno) e 43 (quarantatre) ed accessi carrai dai civici numeri 25/A (venticinque), 27/A (ventisette), 41/A (quarantuno) e 43/A (quarantatre).

E più precisamente, con riferimento a quanto descritto letteralmente nel titolo di provenienza (allegato n. 5), forma oggetto di stima:

con accesso dal c. n. 43 (quarantatre') di Via Pianezza, Scala 1 (uno):

- al piano secondo (terzo fuori terra): alloggio composto di ingresso, una camera, cucina e bagno, con un piccolo locale ad uso centrale termica sul balcone, distinto con la sigla C2 (due) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio di cui infra,

posto alle coerenze: Via Pianezza, alloggio distinto con la sigla B2 (due), vano ascensore, pianerottolo, alloggio distinto con la sigla E2 (due) ed alloggio distinto con la sigla F2 (due);

- al piano terreno (primo fuori terra): un locale ad uso cantina, distinto con il numero 8 (otto) nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria,

posto alle coerenze: corridoio comune, autorimessa distinta con il numero 103 (centotre), area di manovra, androne d'ingresso e cantina distinta con il numero 7 (sette).

In punto alle coerenze descritte nel titolo di provenienza e sopra riportate, si precisa che l'alloggio posto al piano secondo ha unicamente affaccio su area verde verso il fiume e non su via Pianezza, per cui risulta ad avviso dello scrivente imprecisa la descrizione riportata nell'atto. L'alloggio, con riferimento alla planimetria allegata al regolamento di condominio infracitato è posto alle coerenze:

"parco su fiume Dora, altro alloggio distinto con la sigla B2 (due), vano ascensore, pianerottolo del vano scala comune, altro alloggio distinto con la sigla E2 (due) ed altro alloggio distinto con la sigla F2 (due)".

La vendita sarà comprensiva dei proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 c.c., per la quota risultante dalla tabella millesimale allegata al vigente regolamento di condominio, depositato con atto a rogito notaio Andrea Ganelli di Torino in data 26/10/2006 repertorio n. 7945, registrato a Torino 1 in data 10/11/2006, al n. 23627, serie 1 T e trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 in data 13/11/2006 ai nn. 58233/34887, di cui parte aggiudicataria dovrà prendere compiuta visione, essendo allegata al presente elaborato peritale al n. 6a (atto) e al n. 6b (planimetria), a formarne parte integrante e sostanziale.

Identificazione catastale (allegato n. 3):

- foglio 1156 particella 482 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 550,03 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANEZZA n. 43 Scala 1

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

Interno C2, piano: Piano 2-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Si allegano visura e planimetria del catasto fabbricati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**45,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**10/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In base al sopralluogo effettuato in data 05/06/2026 alla presenza del custode nominato, avv. Federica Bergesio, del fabbro incaricato dal Custode e della forza pubblica, è stato possibile accertare che l'alloggio oggetto di pignoramento risulta libero da persone ed interessato da accumulo di effetti personali, rifiuti e materiale vario distribuito sul pavimento e sugli arredi. Tutti i locali si presentano in condizioni di forte degrado igienico, come si evince dalle fotografie allegate al n. 1. I depositi di polvere e ragnatele in prossimità dei serramenti lasciano intuire che l'alloggio sia disabitato da diverso tempo. La presenza di rifiuti ha reso impossibile una piena fruizione dei locali e saranno necessari interventi di sgombero e sanificazione, a cura e spese dell'aggiudicatario. Il locale cantina, posto al piano terreno, si trova in condizioni analoghe.

In base al certificato di residenza il sig. *** DATO OSCURATO *** risulta residente presso l'alloggio pignorato. Si allega il certificato al n. 9 datato 03/07/2026.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate copia di eventuali contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato per l'immobile oggetto di pignoramento, ma alla data odierna ancora non si è avuta risposta dall'A.d.E..

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riguardo alla documentazione ipotecaria depositata in atti (Certificato n.ro TO 112623 anno 2025), nonché alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, con aggiornamento al 07/03/2026, l'immobile risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutte le formalità piu oltre indicate colpiscono solo l'immobile pignorato pertanto potranno essere cancellate totalmente dopo la vendita.

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

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere quantificato come segue:
- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui: importo pari a € 35,00
- IPOTECA GIUDIZIALE o LEGALE (5 x MILLE sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria): importo pari a € 200,00 (*)
- TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00 (*)
(*) oltre a € 53,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.
Il competente ufficio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

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:

Si ritiene utile premettere che l'ISCRIZIONE del 16/02/2005 - Registro Particolare 1328 Registro Generale 6211 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO atto a rogito Notaio GANELLI ANDREA Repertorio 2965/1818 del 15/02/2005 a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** è stata oggetto di annotamento ANNOT. REG. PART. 3483/2007 SU TORINO1 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA, con cui viene precisato che all'immobile oggetto di pignoramento compete Capitale € 55.000,00 Ipoteca € 110.000,00. Successivamente, con COMUNICAZIONI PROT. 659993 del 2017, è stata cancellata parzialmente per quanto concerne l'immobile in oggetto al Foglio 1156 Particella 482 Subalterno 70.

- **ISCRIZIONE del 02/11/2017 - Registro Particolare 6936 Registro Generale 43343**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO atto a rogito Notaio SIMONCELLI ELENA Repertorio 2304/1868 del 26/10/2017

FAVORE: *** DATO OSCURATO ***

CONTRO: *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà pari a 1/1

CAPITALE: € 62.500,00

TOTALE: € 125.000,00

DURATA: 20 anni

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato censito al Foglio 1156 Particella 482 Subalterno 70 per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita, a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- **TRASCRIZIONE del 07/03/2025 - Registro Particolare 6861 Registro Generale 9080**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO Repertorio 2558/2025 del 13/02/2025

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FAVORE: *** DATO OSCURATO ***

CONTRO: *** DATO OSCURATO *** N per il diritto di proprietà pari a 1/1

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato censito al Foglio 1156 Particella 482 Subalterno 70 per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita, a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 462,33**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 260,80**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 3.770,49**
Millesimi condominiali:	**4**

Ulteriori avvertenze:

Amministratore di Condominio

Il complesso immobiliare è amministrato da:

Studio: Gest. Imm. di Re Alessandro

Indirizzo: Via Conte di Roccavione 76, 10147 Torino.

Telefono: 011 2217672 - email:gestimm.rea@gmail.com

Regolamento di Condominio

Per lo stabile è stato trascritto Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Andrea GANELLI di Torino in data 26/10/2006 rep. 7945/5287, registrato a Torino - 1° Ufficio Territoriale il 10/11/2006 al n. 23627, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 13/11/2006 - Registro Particolare 34887 Registro Generale 58233. Si allega copia del regolamento e delle planimetrie al n. 6a e 6b, per averle ricevute dallo studio del Notaio. Si rimanda l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura, essendo parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

Secondo le tabelle millesimali allegate, all'unità immobilare competono

- 4/1000 quale comproprietà delle parti comuni.

Spese insolute

In data 19/02/2026 lo scrivente ha trasmesso, a mezzo e-mail, allo Studio di Amministrazione richiesta di comunicazione dell'ammontare delle spese condominiali di competenza dell'unità immobiliare, nonché dell'eventuale esistenza di spese condominiali scadute e insolute. La documentazione ricevuta viene allegata al n. 10.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con quest'ultimo al pagamento dei contributi condominiali relativi all'esercizio in corso al momento del trasferimento della proprietà e a quello precedente. Pertanto, l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto a rispondere, in solido con l'esecutato, esclusivamente delle spese condominiali riferite alla gestione condominiale in corso alla data del decreto di trasferimento e a quella immediatamente precedente.

Attestato di prestazione energetica

In base alle verifiche effettuate presso il SIPEE, l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Si allega copia al n. 7 precisando che il documento è stato redatto dal Certificatore Valentina MARCHESIN in data 29/03/2017, registrato al n. 2017 110486 0014, valevole

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

fino al 29/03/2027.

Applicabilità art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio)
In base alle verifiche ed accertamenti effettuati ed in particolare ai titoli di provenienza, a parere dello scrivente, per l'immobile oggetto di pignoramento non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di

- **26/10/2017:** atto di compravendita a rogito Notaio Elena SIMONCELLI di Torino rep. 2303/1867, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 02/11/2017 ai nn. 30521/43339, con il quale il sig. *** DATO OSCURATO *** vendette e trasferì al sig. *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima. Si allega copia del titolo al n. 5 per averla reperita dall'A.d.E..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **19/01/2007:** atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Ganelli di Torino rep. 8738/5820, registrato a Torino il 31/01/2007 al n. 1940, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 01/02/2007 ai nn. 5640/3338, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** , vendette e trasferì al sig. *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò l'U.I. oggetto di pignoramento. Si allega nota di trascrizione al n. 8, precisando che tale atto deve considerarsi il primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

Come si è potuto evincere dalla lettura degli atti di compravendita di immobili facenti parte dello stesso compendio, il complesso immobiliare è stato costruito su area acquistata dalla società *** DATO OSCURATO *** . con atto a rogito Notaio Andrea GANELLI del 19/05/2004 rep. 1332/738, registrato a Torino in data 24/05/2004 al n. 6186 e successivo atto di trasformazione in società per azioni, con il quale la suddetta società ha assunto la denominazione *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il trasferimento dell'immobile dovrà avvenire inoltre sotto l'osservanza dei seguenti atti:

- **14/07/1999:** convenzione edilizia per l'attuazione di un piano Esecutivo Convenzionato, stipulata con il Comune di Torino con atto ricevuto dal Notaio Placido Astore di Torino in data 14 luglio 1999, rep. n. 353327/43634, registrato a Torino il 29 luglio 1999 al n. 13455, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I, in data 6 agosto 1999, ai numeri 31009/18590 ed ai numeri 31010/18591, modificata con atti ricevuti dal medesimo Notaio in data 22 gennaio 2002, rep. n. 369577/46401, registrato a Torino - 3° Ufficio Territoriale - il 31 gennaio 2002 al n. 1246, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I, in data 12 febbraio 2002, ai numeri 6801/4605 ed in data 29

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

dicembre 2003, rep. n. 384695/48275, registrato a Torino - 3° Ufficio Territoriale - il 7 gennaio 2004 al n. 82, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I, in data 22 gennaio 2004, ai numeri 3360/2396, portanti programma di riqualificazione urbana;

- **02/05/2006:** atto unilaterale d'obbligo per la concessione edilizia relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata ricevuto dal Notaio Andrea Ganelli in data 2 maggio 2006, rep. n. 6591/4303, registrato a Torino - 1° Ufficio Territoriale - in data 4 maggio 2006 al n. 9131, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I, in data 5 maggio 2006, ai numeri 22001/13210.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del complesso immobiliare COMPRENSORIO PARACCHI, di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è avvenuta in data posteriore al 1° settembre 1967, in virtù di vari provvedimenti edilizi:

- pratica edilizia prot. 2003-5-14623 - **progetto unitario di insieme** relativo al Compensorio PARACCHI P.RI.U. SPINA 3 U.M.C.P. 1 U.M.I. 1-2-3-4-5 con presa d'atto della commissione edilizia del 04/12/2003 approvato in data 08/06/2004;

*pratiche edilizie relative a permessi di costruire convenzionati, intestate alla società *** DATO OSCURATO *** e registrate all'indirizzo "Via PIANEZZA":*

- pratica edilizia prot. 2003-15-11080 del 04-08-2003 - **permesso di costruire n. 22/c/2004 del 15/06/2004,** rilasciato in seguito a domanda presentata da *** DATO OSCURATO *** , poi volturata a nome di *** DATO OSCURATO *** in seguito a istanza del 07/06/2004 per *"costruzione di complesso immobiliare a destinazione residenziale a sei, sette, otto piani f.t. di cui il piano terreno per autorimesse (limitatamente alla quota competente alla U.M.I. 2) e cantine costituito da tre corpi di fabbrica con copertura in parte piana praticabile e in parte a falde con sottotetti non abitabili."*

- pratica edilizia prot. 2003-15-11082 del 04-08-2003 - **permesso di costruire n. 23/c/2004 del 15/06/2004**

- pratica edilizia prot. 2003-15-11086 del 04-08-2003 - **permesso di costruire n. 24/c/2004 del 15/06/2004**

- pratica edilizia prot. 2003-15-11083 del 04-08-2003 - **permesso di costruire n. 25/c/2004 del 15/06/2004**

- pratica edilizia prot. 2003-15-11653 del 14-08-2003- **permesso di costruire n. 26/c/2004 del 15/06/2004** relativo al fabbricato ad uso commerciale

*pratiche edilizie relative a Denunce di Inizio attività presentate dalla società *** DATO OSCURATO *** , registrate all'indirizzo "Via PIANEZZA":*

- pratica edilizia prot. 2005 9 6632 del 06-04-2005 D.I.A. ART. 22 D.P.R. 380/01 (COMMI 1-2) VARIANTE PROT. 2003/15/11653

- pratica edilizia prot. 2006 9 4826 del 12-04-2005 per VARIANTE alla pratica edilizia PROT. 2003/15/11080 per parziali modifiche dei materiali di facciata, diversa distribuzione interna degli androni, autorimesse, appartamenti, con ultimazione dei lavori in data 13/07/2006;

- pratica edilizia prot. 2006 9 4831 del 12-04-2005 per VARIANTE alla pratica edilizia PROT. 2003/15/11086

- pratica edilizia prot. 2006 9 4833 del 12-04-2005 per VARIANTE alla pratica edilizia PROT. 2003/15/11082

- pratica edilizia prot. 2006 9 4836 del 12-04-2005 per VARIANTE alla pratica edilizia PROT. 2003/15/11083

pratiche edilizie relative ad agibilità rilasciate

- pratica edilizia prot. 2005-2-12447 del 21/07/2005 - autorizzazione n. 132 del 12/04/2010

- pratica edilizia prot. 2006-2-10929 del 03/08/2006 - **autorizzazione n. 365 del 18/11/2008** da

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

riferirsi al comparto in cui è ubicata l'U.I. pignorata

- pratica edilizia prot. 2006-2-10934 del 03/08/2006 - autorizzazione n. 366 del 18/11/2008
- pratica edilizia prot. 2006-2-13728 del 18/10/2006 - autorizzazione n. 368 del 18/11/2008
- pratica edilizia prot. 2006-2-13735 del 18/10/2006 - autorizzazione n. 367 del 18/11/2008

Per l'alloggio oggetto di pignoramento è stata presentata da parte dell'esecutato:

- pratica edilizia prot. 2018-20-18470 **Comunicazione di Inizio lavori asseverata (CILA)** con inizio lavori in data 17/09/2018 e fine lavori in data 30/01/2029. Gli interventi vengono cosi letteralmente descritti dal professionista nell'istanza presentata: *"LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA LEGGERA PER OPERE INTERNE. In particolare i lavori consisteranno nella modifica di un tramezzo interno e nel ripristino del bagno e delle finiture interne, il tutto come meglio descritto negli elaborati allegati."* Si allega un estratto della documentazione reperita all'interno del fascicolo al n. 11, comprese fotografie dell'alloggio.

Si precisa di non aver potuto prendere visione telematicamente della pratica edilizia prot. 2015 13 4527.

Si allegano al n. 11, 12 e 13 estratto della documentazione edilizia reperita presso il Comune di Torino e da rifersi alla sola porzione in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dalla documentazione edilizia acquisita presso il Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevabile nel corso del sopralluogo, limitatamente agli elementi verificabili, non sono emerse difformità edilizie significative e l'immobile risulta .regolare sotto il profilo edilizio amministrativo, per quanto è stato possibile rilevare, in considerazione anche dello stato di occupazione e della presenza di accumulo di rifiuti, che impediva la completa fruizione da parte dello scrivente. Lo stato attuale è conforme alla planimetria allegata alla CILA del 2018 sopracitata, che ha previsto lo spostamento di pochi cm della porta del servizio igienico, rispetto a quanto rappresentato nella pratica edilizia DIA in variante al Permesso edilizio n. 22/C da riferirsi al comparto UMI 2. L'unica differenza rilevata consiste nella diversa altezza interna della zona ingresso, misurata in 245 cm, in luogo dei 270 cm del resto dell'alloggio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare è conforme allo stato dei luoghi, per quanto si è potuto visionare e rilevare.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

In merito agli altri aspetti riguardanti la conformità edilizia-urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa e si precisa, in ogni caso, che lo scrivente ha preso visione dello stabile solo dall'esterno, ed internamente solo delle parti comuni, per cui non è possibile dare riscontro certo del rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta dell'intero fabbricato. Si richiamo in ogni caso i contenuti dell'art. 9bis comma 1ter del D.P.R. 380/2001 che per comodità si riporta:

“1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le

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

difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso."

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Ai fini della ricostruzione della titolarità nel ventennio lo scrivente ha provveduto a reperire copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito Notaio GANELLI Andrea Repertorio 8738/5820 del 19/01/2007, trascritto il 01/02/2007 - Registro Particolare 3338 Registro Generale 5640. Si allega al n. 8 copia della nota, precisando che si tratta del primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Nel corso del sopralluogo eseguito, lo scrivente ha potuto effettuare esclusivamente una verifica visiva e molto sommaria degli impianti a servizio dell'unità immobiliare (impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento), senza esecuzione di prove di funzionamento, verifiche strumentali o accertamenti di rispondenza alla normativa vigente, attività che esulano dalle competenze dello scrivente e che non risultano in ogni caso praticabili in assenza di idonea strumentazione e documentazione tecnica. Le consuete verifiche visive sono state ostacolate dalla presenza di rifiuti e materiale di vario genere a copertura della quasi totalità di superficie dell'alloggio.
Non sono stati prodotti né reperiti documenti attestanti la conformità o rispondenza degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008; pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio in ordine alla loro conformità normativa, sicurezza, efficienza o stato manutentivo.
In considerazione della natura della procedura, della mancata disponibilità di certificazioni e dell'assenza di verifiche tecniche approfondite, gli impianti devono ritenersi non verificati. La stima è stata effettuata tenendo conto, in via prudenziale, della possibile necessità di interventi di adeguamento o rifacimento, i cui oneri saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza che ciò comporti assunzione di responsabilità in capo allo scrivente.

BENI IN TORINO VIA PIANEZZA 43 INTERNO C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA PIANEZZA 43 interno C per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte del complesso residenziale sito in Comune di TORINO, Via Pianezza avente accessi pedonali dai civici numeri 21/4 (ventuno/quattro), 25 (venticinque), 27 (ventisette), 33/A (trentatre), 33/B (trentatre), 35/A (trentacinque), 35/B (trentacinque), 41 (quarantuno) e 43 (quarantatre) ed accessi carrai dai civici numeri 25/A (venticinque), 27/A (ventisette), 41/A (quarantuno) e 43/A (quarantatre).

E più precisamente, con riferimento a quanto descritto letteralmente nel titolo di provenienza (allegato n. 5), forma oggetto di stima:

con accesso dal c. n. 43 (quarantatre') di Via Pianezza, Scala 1 (uno):

- al piano secondo (terzo fuori terra): alloggio composto di ingresso, una camera, cucina e bagno, con un piccolo locale ad uso centrale termica sul balcone, distinto con la sigla C2 (due) nella pianta del

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

piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio di cui infra,

posto alle coerenze: Via Pianezza, alloggio distinto con la sigla B2 (due), vano ascensore, pianerottolo, alloggio distinto con la sigla E2 (due) ed alloggio distinto con la sigla F2 (due);

- al piano terreno (primo fuori terra): un locale ad uso cantina, distinto con il numero 8 (otto) nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria,

posto alle coerenze: corridoio comune, autorimessa distinta con il numero 103 (centotre), area di manovra, androne d'ingresso e cantina distinta con il numero 7 (sette).

In punto alle coerenze descritte nel titolo di provenienza e sopra riportate, si precisa che l'alloggio posto al piano secondo ha unicamente affaccio su area verde verso il fiume e non su via Pianezza, per cui risulta ad avviso dello scrivente imprecisa la descrizione riportata nell'atto. L'alloggio, con riferimento alla planimetria allegata al regolamento di condominio infracitato è posto alle coerenze:

"parco su fiume Dora, altro alloggio distinto con la sigla B2 (due), vano ascensore, pianerottolo del vano scala comune, altro alloggio distinto con la sigla E2 (due) ed altro alloggio distinto con la sigla F2 (due)".

La vendita sarà comprensiva dei proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 c.c., per la quota risultante dalla tabella millesimale allegata al vigente regolamento di condominio, depositato con atto a rogito notaio Andrea Ganelli di Torino in data 26/10/2006 repertorio n. 7945, registrato a Torino 1 in data 10/11/2006, al n. 23627, serie 1 T e trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 in data 13/11/2006 ai nn. 58233/34887, di cui parte aggiudicataria dovrà prendere compiuta visione, essendo allegata al presente elaborato peritale al n. 6a (atto) e al n. 6b (planimetria), a formarne parte integrante e sostanziale.

Identificazione catastale (allegato n. 3):

- foglio 1156 particella 482 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 550,03 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANEZZA n. 43 Scala 1 Interno C2, piano: Piano 2-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Si allegano visura e planimetria del catasto fabbricati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



VISTA AEREA DEL COMPLESSO EDILIZIO (fonte Google maps)

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



VISTA AEREA DEL COMPLESSO EDILIZIO (fonte Google maps)



VISTA DA VIA PIANEZZA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare è ubicato nel quadrante nord-occidentale della Città di Torino, in un'area di transizione tra i quartieri Lucento e Campidoglio, a breve distanza da Corso Svizzera e da Corso Appio Claudio. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, prevalentemente residenziale, sviluppatosi tra gli anni '50 e '70, con presenza di edifici pluripiano a destinazione abitativa, attività commerciali di vicinato e servizi pubblici. I collegamenti con il centro cittadino risultano agevoli grazie alla rete di trasporto pubblico e alla vicinanza alle principali arterie urbane. Sotto il profilo urbanistico il contesto presenta una buona dotazione di servizi, scuole, aree verdi e attività commerciali. La vicinanza a Corso Regina Margherita, Corso Potenza e Corso Svizzera consente un rapido accesso sia al centro storico sia alla tangenziale cittadina

Il complesso Paracchi si sviluppa lungo una stretta fascia di terreno compresa tra via Pianezza e il fiume Dora, dove fino agli anni Ottanta era attivo l'omonimo stabilimento per la produzione di tappeti. Il fabbricato, edificato nei primi anni 2000, si sviluppa con tipologia condominiale multipiano e presenta caratteristiche costruttive e finiture di buon livello. Il piano terreno è prevalentemente destinato a parcheggi e locali accessori, in accordo con i vincoli imposti dal Piano di Assetto Idrogeologico del 2003, mentre le unità abitative sono distribuite ai piani superiori. Il complesso è dotato di ampie aree verdi condominiali, percorsi pedonali e spazi comuni. La vicinanza al Parco Dora e alle principali arterie cittadine contribuisce a conferire alla zona un discreto livello di appetibilità residenziale.

Descrizione dell'unità immobiliare

In base al sopralluogo effettuato ed a quanto è stato possibile riscontrare da esame visivo, in merito a finiture ed impianti si descrive l'immobile come segue:
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni: telaio in legno; porta d'ingresso blindata rovinata in seguito all'accesso forzoso;
- rivestimenti: intonaco civile tinteggiato per le pareti, piastrelle di ceramica per il bagno e l'angolo cottura;
- impianto idrico-sanitario: unico servizio igienico dotato di lavabo, piatto doccia, bidet e tazza wc;
- impianto di riscaldamento: sono presenti radiatori a colonna in alluminio stampato e termoarredo nel servizio igienico. Secondo quanto riportato nell'attestato di prestazione energetica redatto dal certificatore arch. Valentina MARCHESIN nel 2017, l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono prodotti mediante caldaia a condensazione installata nel 2006 e alimentata a gas naturale.
- impianto elettrico: in parte sottotraccia con frutti incassati ed in parte in canaline esterne; presenti interruttore magnetotermico (salvavita) e citofono apriporta; non verificate la sezione e distribuzione dei cavi non è possibile accertare se questo risulti a norma.

Si allega al n. 1 documentazione fotografica dell'alloggio e della cantina, oggetto di pignoramento, nonchè delle parti comuni, rimandando l'eventuale aggiudicatario a prenderne compiuta visione. Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare si trovava in condizioni tali da non consentire la verifica puntuale dello stato delle finiture e degli impianti. Il prezzo posto a base d'asta ha tenuto debito conto di tali aspetti e della mancanza di garanzie da parte della Procedura.

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



PORTA DI INGRESSO ALLOGGIO (dopo accesso forzoso)



SERVIZIO IGIENICO - DETTAGLIO LAVABO



LOCALE CANTINA AL PIANO TERRENO

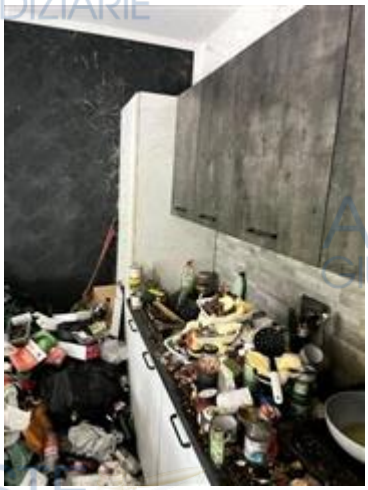


SERVIZIO IGIENICO - DETTAGLIO SANITARI

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



CAMERA DA LETTO



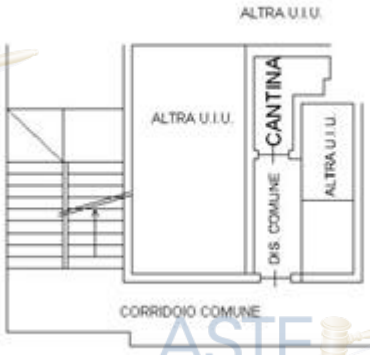
CUCINA - DETTAGLIO ANGOLO COTTURA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano secondo con cantina al piano terreno	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	**45,00**				**45,00**



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE - PIANTA PIANO TERRENO (CANTINA) - fuori scala



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE - PIANTA PIANO SECONDO (ALLOGGIO) - fuori scala

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il piu probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sono state svolte

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

preventivamente alcune indagini ed in particolare sono stati compiuti i seguenti approfondimenti:

- lettura del titolo di provenienza del 2017 (allegato n. 5), dove il prezzo dell'immobile è stato dichiarato dalle parti in € 62.500,00:

- verifiche presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 per ricerca di atti di compravendita da riferirsi ad immobili facenti parte dello stesso compendio immobiliare. In particolare si segnalano:

- TRASCR. REG. PART. 16189/2025 da riferirsi alla vendita di alloggio al piano primo con cantina al piano terreno (sub. 59 con sup. catastale di 44 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 63.000,00, a cui corrisponde un valore unitario di poco superiore a 1.430 €/mq;
- TRASCR. REG. PART. 26989/2025 da riferirsi alla vendita di alloggio al piano ottavo (sub. 112 con sup. catastale di 56 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 118.000,00, a cui corrisponde un valore unitario di poco superiore a 2.100 €/mq;
- TRASCR. REG. PART. 16625/2026 da riferirsi alla vendita di un locale autorimessa al piano terreno (sub. 15 con sup. catastale di 18 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 22.000,00, a cui corrisponde un valore unitario di poco superiore a 1.220 €/mq;
- TRASCR. REG. PART. 18879/2026 da riferirsi alla vendita di un locale autorimessa al piano terreno (sub. 34 con sup. catastale di 16 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 23.000,00, a cui corrisponde un valore unitario di poco superiore a 1.435 €/mq;
- TRASCR. REG. PART. 23017/2026 da riferirsi alla vendita di alloggio al piano settimo ed ottavo (sub. 118 con sup. catastale di 144 mq) + cantina (sub. 119 con sup. cat. di 5 mq) + autorimessa (sub. 52 con sup. catastale di 19 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 470.000,00, a cui corrisponde un valore unitario di poco superiore a 3.000 €/mq.

- verifiche presso i principali portali di annunci immobiliari, ricercando offerte di immobili simili ubicati nella stessa zona;

- i valori forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per l'anno 2025 - semestre 2 fornisce per la Fascia Periferica, Zona SPINA 3 - EUROTORINO, Codice zona D9 i valori per abitazioni civili in stato normale: 1650 €/mq (MIN) - 2400 €/mq (MAX).

Fatte queste brevi premesse, mediando i valori raccolti con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene di determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie. Tenuto conto dello stato manutentivo particolarmente degradato, della posizione al piano secondo, dell'esposizione, della consistenza catastale e dei valori desunti dagli atti di compravendita esaminati, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a 1.400 €/mq, calcolato anche sulla base delle indicazioni del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 (pubblicato in GU n. 182 del 7 agosto 2007), che definisce i criteri per determinare il valore normale dei fabbricati, considerando i ragguagli per il taglio di superficie e per la posizione al piano secondo.
La superficie di riferimento di 45 mq è stata utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie.
1.400 €/mq x 45 mq = € 63.000.00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**

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

- riduzione per assenza di garanzie sul bene venuto, anche in punto alla mancanza di dichiarazioni e certificazioni degli impianti ed alle oggettive difficolta dello scrivente per verificarne lo stato (- 10% circa)		-6.000,00
- riduzione per lo stato manutentivo dell'alloggio, la necessità di interventi di sanificazione, di ripristino della porta di ingresso all'alloggio deturpata a seguito del necessario accesso forzoso, nonchè per rimozione e smaltimento beni mobili		-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	45,00	0,00	51.000,00	51.000,00
				51.000,00 €	**51.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 0,00**

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

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.000,00**

data 10/07/2026

il tecnico incaricato
Giovanni Rosotto

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