



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

161/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO DI TORINO VIA VEROLENGO, 157-159

DEBITORE:

AAAAAAA AAAAAAA, SSSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

avv. Daniele CIRIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/08/2026

creata con format analogo al modello di Tribù Office 6 fornito da



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch. Silvia Simonelli

CF:SMNSLV77H47E379G

con studio in TORINO (TO) VIA MURATORI 4

telefono: 3478167304

email: silvia.simonelli@yahoo.it

PEC: silvia.simonelli@architettitorinopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 161/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento con cantina in Comune di Torino, via Verolengo n.c. 159 della superficie catastale di **61,00** mq censito al catasto fabbricati al Fg. 1122 n. 518 sub. 19, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà in capo a AAAAAAA AAAAAAA - esecutato;
- 1/2 di piena proprietà trustee in capo a SSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS - esecutato;

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di complesso edilizio di tipo condominiale sito nel Comune di Torino, con ingresso dai civici numeri 157 e 159 di via Verolengo, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 1122 n. 518 (coordinate geografiche: 45.09509805978668, 7.655427300423968). Si allega al n. 1 estratto di mappa del catasto terreni ed al n. 11 estratto urbanistico.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto del presente lotto: con ingresso dal civico n. 159 di via Verolengo:

- al piano secondo (III fuori terra) alloggio distinto con il n. 11 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio, composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, servizi, oltre a balconi

posto alle coerenze, con riferimento alle planimetrie del regolamento di condominio:

- *via Verolengo, alloggio n. 10, cortile, vano scala, vano ascensore a tre lati, ancora vano scala, alloggio n. 12 a più lati;*

- al piano interrato: un vano di cantina distinto con il n. 11 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio,

posto alle coerenze, con riferimento alle planimetrie del regolamento di condominio:

- *Corridoio comune a più lati, cantina n. 10, cantina n. 3, altra u.i. (ripostiglio).*

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Identificazione catastale (allegato n. 3):

- **foglio 1122 particella 518 sub. 19**, VIA VEROLENGO n. 159, piano 2, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale: totale mq. 61 – totale escluse aree scoperte mq. 58, R.C. € 641,70 – **alloggio con cantina**;

Si precisa che il piano è stato erroneamente indicato in visura come “piano 2”, in luogo del corretto piano



“2-S1”, essendo rappresentata nella scheda catastale anche la cantina.

Cronistoria catastale:

Alloggio con cantina sub. 19:

- 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- 07/02/2014: Pratica n. TO0044720 in atti dal 07/02/2014 bonifica identificativo catastale (n. 38300.1/2014);
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;
- 30/06/1987: Impianto meccanografico.

Intestazione catastale:

- CCCCCC CCCCCC, nato a CCCCCCCCCC CCCCCCCCCC CCCC il CC/CC/CCCC, codice fiscale CCCCCCCCCCCCCCCC, per il diritto di proprietà pari a 1/2;
- SSSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS, con sede in MALTA (EE), codice fiscale SSSSSSSSSSS, per il diritto di proprietà pari a 1/2.

L'intestazione riportata in visura non è corretta in quanto il sig. CCCCCC CCCCCC è deceduto in data CC/CC/CCCC, lasciando a succedergli il figlio AAAAAAA AAAAAAA (esecutato).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali (alloggio con cantina – sub. 19):	61,00 m ²
Valore di Mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.000,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/08/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In base al sopralluogo effettuato in data 16/06/2026, alla presenza del Custode, avv. Daniele Cirio, dell'amministratore di condominio, Franco Meli, e della forza pubblica, agenti del Commissariato San Donato, i locali pignorati sono risultati in stato di abbandono ed occupati da alcuni beni mobili. Secondo quanto riportato dal Custode nella relazione depositata in atti *“l'amministratore riferisce che detto appartamento risultava occupato da soggetto terzo deceduto circa due anni fa”*.

Dalla lettura della documentazione depositata, il sig. AAAAAAA AAAAAAA è risultato irreperibile da oltre 10 anni e la società SSSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS è risultata con sede in SSSSSSSSSS SSSSSS (SSSSS) SSS SSSSSS, SSS SSSSSSSS SSSS, codice fiscale italiano SSSSSSSSSSS, quale trustee del trust denominato “TTT TT TTT TTTTTT TTTTTT” con sede nello stato di Malta, TTT TTTT TTTTTTTTTT TTTTTT, TTTT TTTTTT TTTTTTTT TT. La stessa società è stata indicata dal Custode come reperibile in TTTTTTTTTT TTTT, TTT TTTTTT T, sede italiana.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



In base alle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 con aggiornamento al 01/08/2026 ed al certificato ipotecario n.ro. TO 154163 del 2026, si è potuto riscontrare che sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento gravano le formalità 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. L'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte può 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:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- TRASCRIZIONE del 31/03/2016 - Registro Particolare 7089 Registro Generale 10199

TITOLO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'Ufficiale Giudiziario Repertorio 6032 del 07/03/2016

FAVORE: VVVVVVVVVV VV VVVVVV VVV VVVVVVVVV VVVVVVVV Sede TORINO (TO), Codice fiscale VVVVVVVVVVV

CONTRO: - AAAAAAA AAAAAAA, nato il AAAAAAA a AAAAA AAAAA, Codice fiscale AAA AAA AAAAA AAAAA per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà pro indiviso;





OGGETTO: la nota colpisce altro immobile oltre ai due lotti pignorati (sub. 18 e sub. 19), pertanto dovrà essere cancellata/annotata dopo la vendita dell'immobile pignorato formante il presente lotto, a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- TRASCRIZIONE del 25/03/2026 - Registro Particolare 9652 Registro Generale 13005

TITOLO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'Ufficiale Giudiziario Repertorio 4645/2026 del 22/03/2026

FAVORE: VVVVVVVVVV VV VVVVVV VVV VVVVVVVVVV VVVVVVVV Sede TORINO (TO), Codice fiscale VVVVVVVVVVVV

CONTRO: - AAAAAAA AAAAAA, nato il AAAAAAAAAA a AAAAAA AAAA, Codice fiscale AAA AAA AAAAA AAAAA per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà pro indiviso;

- SSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS, con sede in MALTA (EE), Codice fiscale SSSSSSSSSSS, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà pro indiviso;

SEZIONE D: "LA SSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS, AVENTE SEDE IN MALTA, E' TRUSTEE DEL TRUST DENOMINATO "TTT TT TTT TTTTT TTTT"

OGGETTO: la nota colpisce solo i due lotti pignorati (sub. 18 e sub. 19), pertanto dovrà essere cancellata/annotata dopo la vendita dell'immobile pignorato costituente il presente lotto, 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:	€. 1.022,35
	(per l'anno 2026)
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 30/03/2026:	€. 13.038,31
Millesimi condominiali:	37

Amministratore di Condominio

- Amministratore A.N.AMM.I. Meli Franco
Via Pirano 20/7 Torino – Cap 10151
Cell. 333.15.55.893 info@studiomelif.it

Regolamento di Condominio

Il complesso immobiliare di via Verolengo numeri civici 157 e 159 è disciplinato da:

- Regolamento di Condominio depositato come allegato "B" all'atto a rogito Notaio Carlo VICARIO di Torino in data 31 maggio 1963 rep. 53127/7451, registrato a Torino il 05/06/1963 al n. 35133,



trascritto a Torino il 05/06/1963 ai nn. 17824/22634. Si allega al n. 5 copia del regolamento ricevuta dall'archivio notarile di Torino.

Ai locali oggetto di pignoramento, secondo la tabella millesimale competono le seguenti carature millesimali:

- ALLOGGIO 11 – LOTTO I della presente relazione di stima – sub. 19
 - 37/1000 per comproprietà delle parti comuni dell'immobile e di ripartizione delle relative spese generali;
 - 30/1000 per ascensore.

Spese insolute

Con mail del 18/04/2026, l'Amministratore di condominio ha fornito alla scrivente un prospetto riepilogativo che viene allegato al n. 7 del presente elaborato peritale. Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Altri vincoli

Nella nota di trascrizione del titolo di provenienza del 1963 (allegato n. 6) si richiamano specificatamente i disposti dell'articolo 2 del regolamento, così letteralmente riportati:

- “- alla riserva al venditore del muro laterale di levante con la relativa disponibilità senza dovere corrispettivi al condominio;*
- *alla servitù attiva di passaggio sull'androne e cortile dell'attiguo edificio di via Valdellatorre 74;*
 - *ed al vincolo di cortile aperto stipulato con rogito Ghione 20 gennaio 1962, registrato a Torino il 1° febbraio stesso al n. 19459.*

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

In base alle verifiche effettuate presso il S.I.P.E.E. - Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici - per l'unità immobiliare censita al Fg. 1122 n. 518 sub. 19 NON risulta registrato alcun Attestato di Prestazione Energetica.

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 alla documentazione reperita presso la Conservatoria (titolo di provenienza ed altri atti di compravendita da riferirsi allo stabile), non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità

Immobiliare di Torino1 con aggiornamento al 01/08/2026, è stato possibile ricostruire la titolarità e le vicende ventennali delle unità immobiliari pignorate come di seguito indicato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- AAAAAAAAA AAAAAA, nato il AAAAAAAAAA a AAAAAA AAAA Codice fiscale AAA AAA AAAAA AAAAA, per il diritto di proprietà pari a 1/2 proindivisa;
- SSSSSSSSS SSSS SSSSSSSSSS, con sede in MALTA (EE), codice fiscale SSSSSSSSSS, per il diritto di proprietà pari a 1/2 proindivisa.

ai quali il diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuto in virtù di:

- **09/04/1996:** apertura di successione in morte della sig.ra FFFFFFF FFFFFFF, nata a FFF FFFFFFF FFFFFFF FF il FFFFFFFF, c.f. FFF FFF FFFF FFFF (dichiarazione di successione registrata a Torino 2 al n. 28 vol. 7470), che lascia a succedergli il figlio AAAAAAAAA AAAAAA, nato il AAAAAAAAAA a AAAAAA AAAA, Codice fiscale AAA AAA AAAAA AAAAA, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà pro indivisa. Non è risultata trascritta la denuncia di successione. Accettazione tacita di eredità con atto a rogito Notaio BRACONE Giovanni Battista rep. 137340/47210 del 03/12/2022, trascritta presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 in data 25/03/2026 ai nn. 9651/13004 con il quale il sig. AAAAAAAAA AAAAAA ha accettato l'eredità morendo dismessa dalla madre FFFFFFF FFFFFFF, deceduta in data FF/FF/FFFF;
- **29/05/2022:** costituzione da parte dei signori IIIII IIIIII, IIIII IIIIIIII, IIIIII IIIIIIII e IIIII IIIII di un trust denominato "TTT TT TTT TTTTT TTTTT" con sede nello Stato di Malta, TTT TTT TTTTTTTTT TTTTT, TTT TTTT TTTTTTT TT. I disponenti nominavano trustee del trust la persona giuridica di nazionalità maltese "SSSSSSSSSS SSSS SSSSSSSSSS", con sede in SSSSSSSSS (SSSS), SSSSS (SSSS) SSS SSSSS, SSS SSSSSSS SSSS, codice fiscale italiano SSSSSSSSSS, in persona della legale rappresentante signora PPPPPPPP PPPPP;
- **03/12/2022:** atto di costituzione in trust di beni immobili a rogito notaio BRACONE Giovanni Battista rep. 137340/47210, trascritto in data 02/01/2023 ai nn. 172/114 e 173/115, con il quale il sig. AAAAAAAAA AAAAAA conferiva la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili nel trust denominato "TTT TT TTT TTTTT TTTT" del trustee "SSSSSSSSSS SSSS SSSSSSSSSS" (c.f. SSSSSSSSSS), beni che aveva ereditato dalla madre FFFFFFF FFFFFFF, nata a FFF FFFFFFF FFFFFFF il FFFFFFFF e deceduta in data FFFFFFFF. Con tale atto il sig. AAAAAAAAA AAAAAA ha tacitamente accettato l'eredità morendo dismessa dalla madre, come sopra indicato;
- **23/11/2023:** Accettazione tacita di eredità con atto del Tribunale di Torino rep. 2202/2023 del 23/11/2023, trascritta presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 in data 14/10/2025 ai nn. rp./rg. 33157/44181 con il quale il sig. AAAAAAAAA AAAAAA ha accettato l'eredità morendo dismessa dal padre CCCCCC CCCCCC, deceduto in data CC/CC/CCCC.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **17/09/1963:** atto di compravendita a rogito Notaio VICARIO Carlo di Torino rep. 56054/7800, trascritto presso l'A.d.E. – Torino3 in data 25/09/1963 ai nn. 29594/ 37260, con il quale il sig. LLLLLLL LLLLL, costruttore, nato a LLLLLLLLLLLLLL LLLLL il LL/LL/LLLL, vendette e trasferì alla sig.ra FFFFFFF FFFFFFF FF FFFFFFF, che accettò ed acquistò la piena proprietà dei

locali che costituiscono l'immobile pignorato. Si allega al n. 6 la nota di trascrizione del titolo, da considerarsi quale primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alla lettura dei titoli di provenienza sopracitati ed alle verifiche effettuate presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, è stato possibile evincere che il complesso immobiliare di cui fanno parte le U.I. pignorate è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967, in virtù dei titoli edilizi di seguito indicati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Protocollo	Intestatario	Provvedimento	Descrizione
1957 1 40451 del 07-11-1957	GGGGGGG GGGGGG	Licenza edilizia n. 1121 del 28-03-1962	CASA A 6 PIANI F.T.
1962 1 70187 del 28-05-1962	GGGGGGG GGGGGG	Licenza edilizia n. 646 del 28-02-1963	CASA A 6 PFT VARIANTE

Per il fabbricato è stata rilasciata l'agibilità n. 832 del 10/04/1968 pratica edilizia prot 1967 2 150071 del 23/11/1967, intestata a LLLLLLL LLLLLL, per "edificio a quattro piani fuori terra normali, due arretrati e bassi fabbricati".

Si allega al n. 8 un estratto della documentazione edilizia consultata, precisando che quanto sopra riferito potrà essere oggetto di revisione, laddove emerga l'esistenza di ulteriore documentazione edilizia, di cui lo scrivente ad oggi non ha avuto notizia dall'Ufficio comunale preposto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

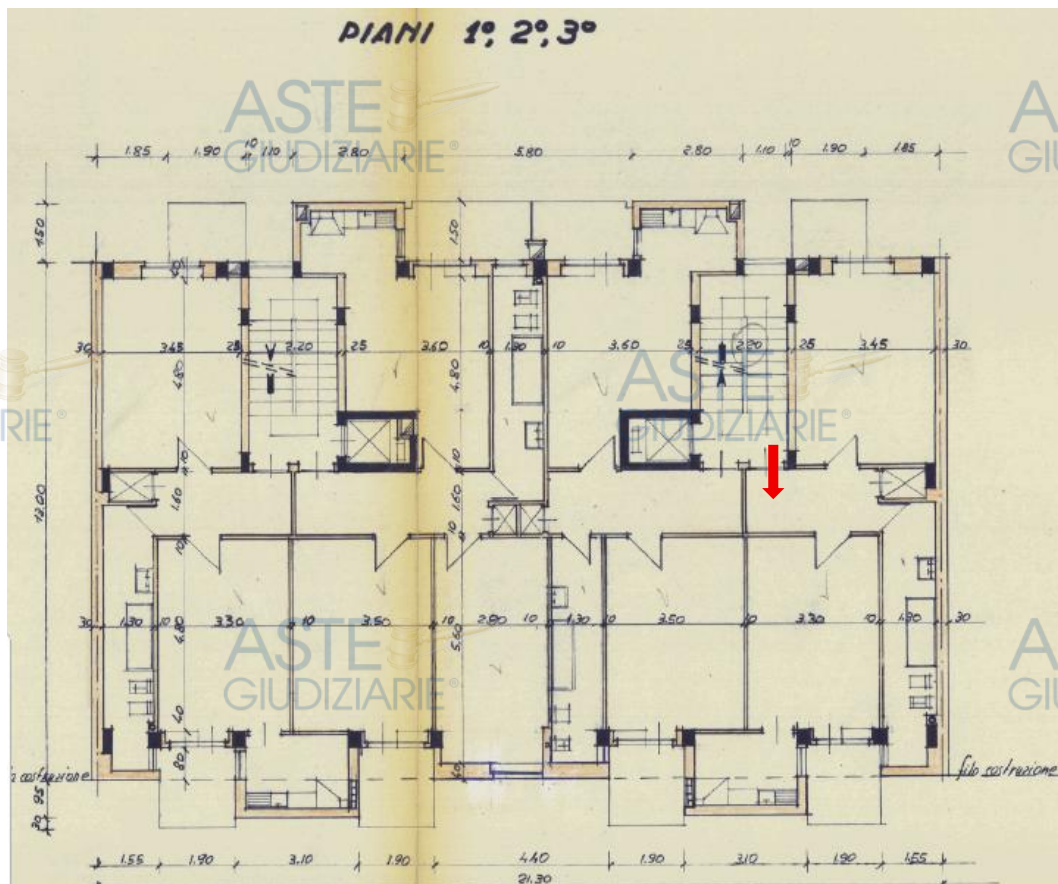
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra quanto autorizzato con la Licenza edilizia n. 646 del 28-02-1963 e lo stato attuale non sono emerse irregolarità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento.

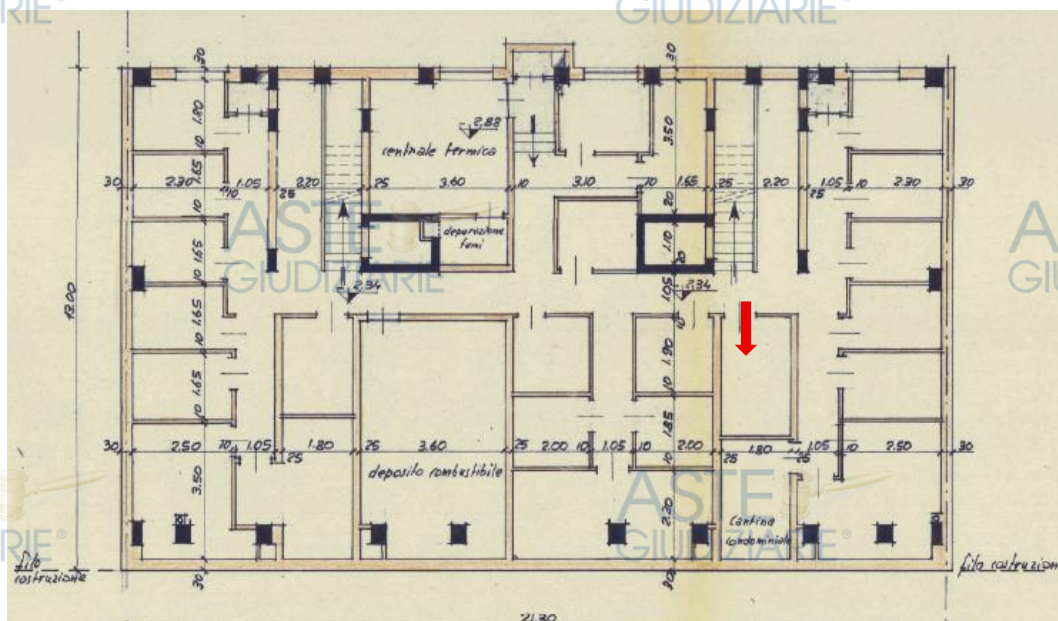
Lo stato attuale dell'alloggio risulta differente da quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato (L.E. n. 646 del 1963) e nella scheda catastale. Il perimetro dell'unità immobiliare è stato modificato, realizzando il ripostiglio in una diversa posizione, oltre che ampliata la superficie del locale ingresso a scapito della zona giorno e ridotta l'ampiezza del vano porta tra quest'ultima ed il cucinino. Si allega al n. 12 la planimetria del rilievo eseguito precisando che l'altezza netta interna del piano è stata autorizzata di 3,0 m, corrispondenti a quanto misurato. Parte aggiudicataria, a propria cura e spese, dovrà avvalersi dell'opera di un professionista abilitato affinché presenti una pratica edilizia in sanatoria, soggetta a sanzione amministrativa oltre che oneri professionali e diritti. Il costo di tale pratica edilizia in sanatoria, così come della pratica di regolarizzazione catastale, sono stati considerati nella determinazione del prezzo posto a base d'asta.

Anche il piano cantina risulta difforme da quanto rappresentato nella pianta del piano interrato allegata

all'ultimo titolo rilasciato, seppur la rappresentazione del locale n. "11" (cantina costituente il lotto 1 oggetto di pignoramento) corrisponda a quanto rilevato. L'altezza netta interna del piano è stata autorizzata di 2,27 m a fronte di 2,60 m misurati.



ESTRATTO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO A LICENZA EDILIZIA N. 646 del 1963



ESTRATTO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO A LICENZA EDILIZIA N. 646 del 1963

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale dell'alloggio, risalente al 18/05/1963 non è conforme allo stato dei luoghi, come rilevato in data 16/06/2026. Inoltre, l'altezza netta interna, indicata nella scheda pari a 2,7 m è stata misurata dalla scrivente in 2,6 m. Parte aggiudicataria dovrà prendere atto della necessaria presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa. Il costo per la pratica Doc.Fa. può essere quantificato indicativamente in € 500,00, comprensivo di tributi catastali, da quantificarsi in € 70 x n. 2 U.I., in quanto successivamente alla variazione il locale cantina dovrà essere scorporato dalla scheda dell'alloggio e identificato con un nuovo subalterno. Si allega al n. 12 la planimetria indicativa dell'alloggio, con le misure rilevate nel corso del sopralluogo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

In merito alla Conformità urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa (allegato n. 8), precisando che la 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. Sulla regolarità edilizia si richiamano inoltre i contenuti dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001 comma 1ter che per comodità si riporta:

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

In merito alla Conformità titolarità/corrispondenza atti, si precisa che non si sono riscontrate difformità nel ventennio e risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

Occorre correggere l'errata intestazione catastale, oltre che la toponomastica (indicazione incoerente del piano) come precisato alle pagg. 2 e 3.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

In relazione alla conformità tecnica degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che, per l'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente non ha reperito né dichiarazioni di conformità (Di.Co.) né dichiarazioni di rispondenza (Di.Ri.). Non sono stati eseguiti accertamenti tecnici, né verifiche e prove atti a comprovare il corretto funzionamento o la rispondenza degli impianti alla normativa vigente. In sede di trasferimento parte aggiudicataria dovrà prendere atto che gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che la Procedura non presta alcuna garanzia in ordine alla conformità, al funzionamento o all'adeguatezza degli impianti, restando a carico dell'aggiudicatario stesso ogni eventuale onere di verifica, adeguamento o messa a norma. Di tali circostanze si è tenuto conto nella determinazione del valore posto a base d'asta.



BENI IN TORINO VIA VEROLENGO 159

APPARTAMENTO CON CANTINA – SUB. 19

DI CUI AL PUNTO A

A

appartamento con cantina in Comune di Torino, via Verolengo n.c. 159 della superficie catastale di **61,00** mq censito al catasto fabbricati al Fg. 1122 n. 518 sub. 19, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà in capo a AAAAAAA AAAAAAA - esecutato;
- 1/2 di piena proprietà trustee in capo a SSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS - esecutato;

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di complesso edilizio di tipo condominiale sito nel Comune di Torino, con ingresso dai civici numeri 157 e 159 di via Verolengo, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 1122 n. 518 (coordinate geografiche: 45.09509805978668, 7.655427300423968). Si allega al n. 1 estratto di mappa del catasto terreni ed al n. 11 estratto urbanistico.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto del presente lotto: con ingresso dal civico n. 159 di via Verolengo:

- al piano secondo (III fuori terra) alloggio distinto con il n. 11 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio, composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, servizi, oltre a balconi

posto alle coerenze, con riferimento alle planimetrie del regolamento di condominio:

- *via Verolengo, alloggio n. 10, cortile, vano scala, vano ascensore a tre lati, ancora vano scala, alloggio n. 12 a più lati;*

- al piano interrato: un vano di cantina distinto con il n. 11 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio,

posto alle coerenze, con riferimento alle planimetrie del regolamento di condominio:

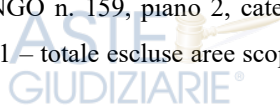
- *Corridoio comune a più lati, cantina n. 10, cantina n. 3, altra u.i. (ripostiglio).*

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Identificazione catastale (allegato n. 3):

- **foglio 1122 particella 518 sub. 19**, VIA VEROLENGO n. 159, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale: totale mq. 61 – totale escluse aree scoperte mq. 58, R.C. € 641,70 – **alloggio con cantina;**

Si precisa che il piano è stato erroneamente indicato in visura come “piano 2”, in luogo del corretto piano “2-S1”, essendo rappresentata nella scheda catastale anche la cantina.



Cronistoria catastale:

Alloggio con cantina sub. 19:

- 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- 07/02/2014: Pratica n. TO0044720 in atti dal 07/02/2014 bonifica identificativo catastale (n. 38300.1/2014)
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario
- 30/06/1987: Impianto meccanografico

Intestazione catastale:

- CCCCCC CCCCCC, nato a CCCCCCCCC CCCCCCCCC CCCC il CC/CC/CCCC, codice fiscale CCCCCCCCCCCCCC, per il diritto di proprietà pari a 1/2;
- SSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS, con sede in MALTA (EE), codice fiscale SSSSSSSSSSS, per il diritto di proprietà pari a 1/2.

L'intestazione riportata in visura non è corretta in quanto il sig. CCCCCC CCCCCC è deceduto in data CC/CC/CCCC.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Lo stabile è ubicato nella porzione nord-occidentale della città, all'interno della Circoscrizione 5, in un ambito urbano posto al confine tra i quartieri Madonna di Campagna, Borgata Ceronda e Lucento. L'area presenta una prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali edificati principalmente tra gli anni Sessanta e Settanta, con locali commerciali e artigianali al piano terreno lungo le principali arterie stradali.

Dal punto di vista urbanistico il contesto risulta completamente consolidato e dotato di tutti i principali servizi di quartiere, quali esercizi commerciali di vicinato, supermercati, istituti scolastici, uffici pubblici, farmacie, servizi sanitari e aree verdi.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE – fonte Google maps



VISTA ESTERNA STABILE



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del compendio immobiliare

Il fabbricato, in cui è ubicato il lotto pignorato, si sviluppa su più piani fuori terra, oltre a piano interrato, ha struttura portante in cemento armato e facciate in laterizio faccia a vista con porzioni intonacate.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo (III f.t.), accessibile dal pianerottolo del vano scala comune.

Descrizione dell'unità immobiliare: alloggio al piano secondo (III f.t.) sub. 19

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne, anche con riferimento al sopralluogo effettuato ed alla documentazione fotografica allegata al n. 2, si riferisce quanto appresso:

- pavimenti: in prevalenza marmette in graniglia;
- rivestimenti: pareti in intonaco civile tinte, in maggior parte rivestite da tappezzeria datata, sporca e usurata, pareti del servizio igienico e del cucinino in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni: porta di ingresso all'alloggio in legno datata e non blindata, serramenti esterni in legno con vetro semplice e avvolgibile esterna;
- serramenti interni: di tipo economico con specchiature in vetro; assente porta di separazione tra il cucinino e la zona giorno;
- impianto elettrico: in maggior parte sottotraccia con frutti ad incasso, dotato di interruttore magnetotermico (salvavita);
- impianto idrico-sanitario: unico servizio igienico dotato di vasca da bagno, tazza wc, bidet, lavabo e attacco lavatrice;
- impianto di riscaldamento: di tipo centralizzato. Sono presenti al momento del sopralluogo radiatori a colonna con installati ripartitori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico, installato all'interno del servizio igienico. Dalla consultazione di A.P.E. relativo ad altro alloggio la climatizzazione invernale avviene tramite caldaia standard installata nell'anno 2000 registrata con il codice 375119, alimentata a Gas naturale, con potenza 175.0 kW.

Gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

Si allegano al n. 2 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (alloggio con cantina).

Il locale cantina al piano interrato è individuato in loco con il n. 11. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti misure:

259 cm x 208 cm x H 261 cm





SERVIZIO IGIENICO



ZONA GIORNO



CUCININO



DETTAGLIO SERRAMENTO

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 con cantina	61,00	x	100 %	=	61,00
Totale:	61,00				61,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, all'esposizione ed all'ubicazione rispetto al Centro Città. Visionato l'immobile all'interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione ed in particolare dello stato di conservazione dell'appartamento e della situazione edilizia amministrativa descritta al paragrafo "Regolarità Edilizia".

Per determinare il prezzo da porre a base d'asta sono state svolte preventivamente alcune indagini ed in particolare sono stati consultati:

- 1) l'Osservatorio del mercato Immobiliare (O.M.I.) da cui si è desunto che l'immobile ricade in Fascia Periferica Zona: MADONNA DI CAMPAGNA Codice zona: D10, per cui vengono forniti per il secondo semestre 2025 i seguenti valori:
 - per abitazioni civili in stato normale: 1.250 €/mq (MIN) - 1.850 €/mq (MAX)
 - per abitazioni di tipo economico in stato normale: 700 €/mq (MIN) - 1.050 €/mq (MAX)
- 2) l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹, con consultazione di alcuni atti di compravendita da riferirsi ad immobili facenti parte dello stesso complesso immobiliare.

Tra gli atti consultati si segnalano:

- RP 1553 del 2025 - atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCHETTINO di Torino, rep. 113520/25475 del 20/12/2024 – da riferirsi alla vendita di alloggio al piano secondo (III f.t.) con cantina al piano interrato, sub. 8 di 3,5 vani, con consistenza e distribuzione planimetrica simile a quella dell'U.I. pignorata, per il prezzo dichiarato in atto di € 60.000,00 ovvero circa 965 €/mq;
- RP 28196 del 2023 - atto di compravendita a rogito Notaio Enrico MAMBRETTI di Torino, rep. 207401 del 02/08/2023 – da riferirsi alla vendita di alloggio al piano quarto (V f.t.), sub. 135 di 81 mq, con cantina al piano interrato, sub. 136 di 4 mq, e pertanto con un vano in più rispetto all'U.I. pignorata, per il prezzo dichiarato in atto di € 80.000,00, ovvero circa 975 €/mq;
- RP 3559 del 2023 - atto di compravendita a rogito Notaio Andrea BONOMO di Torino, rep. 1820 del 11/01/2023 – da riferirsi alla vendita di alloggio al piano terzo con cantina al piano interrato, sub. 21 di 62 mq, con consistenza e distribuzione planimetrica simile a quella dell'U.I., pignorata per il prezzo dichiarato in atto di € 50.000,00, ovvero circa 805 €/mq;

- 3) i principali portali di annunci immobiliari, consultando offerte proposte da Agenzie immobiliari per alloggi simili a quello oggetto di stima. Tra gli annunci esaminati si segnalano:

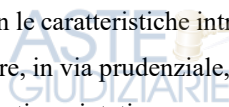


Indirizzo	Sup.	Piano	Stato dichiarato	Prezzo richiesto	€/mq
Via Verolengo 181	60 mq	1°	da ristrutturare	€ 67.000	1.117 €/mq
Via Verolengo 182	75 mq	1°	abitabile	€ 79.000	1.053 €/mq
Valore medio annunci:					1.085 €/mq

Considerando un margine di trattativa commerciale del 20%, come mediamente avviene in ambito commerciale tra privati, si giunge a stimare un valore pari a 868 €/mq, prossimo a quello rilevato dall'analisi degli atti di compravendita prelevati dall'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1.



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, come segue:



ALLOGGIO CON CANTINA

- valore unitario di riferimento: 865 €/mq - superficie di riferimento: 61 mq



PROBABILE VALORE DI MERCATO (SENZA CONSIDERARE DECURTAZIONI):

865 €/mq x 61 mq = € 52.765,00 da arrotondarsi a
dicesi **euro cinquantatremila/00**

€ 53.000,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione

importo

- riduzione per assenza di garanzie nonché mancanza di certificazione degli impianti (circa 10%)

€ 5.000,00

- riduzione per regolarizzazione edilizia e catastale (presentazione pratica in sanatoria e DOCFA, compresi sanzione e diritti), da quantificarsi in via puramente indicativa in

€ 3.000,00

Totale decurtazioni:

€ 5.000,00 + € 3.000,00 =

€ 8.000,00



PROBABILE VALORE DI MERCATO

€ 53.000,00 - € 8.000,00 =

€ 45.000,00

dicesi **euro quarantacinquemila/00**

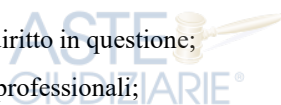


**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.000,00

**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	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con cantina LOTTO I – sub. 19	61,00 (alloggio + cantina)	45.000,00	45.000,00
			45.000,00 €	45.000,00 €

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

-

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.000,00****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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

-

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.

€. 45.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 161/2026

LOTTO 2

10. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento con cantina in Comune di Torino, via Verolengo n.c. 159 della superficie catastale di **69,00** mq, censito al catasto fabbricati al Fg. 1122 n. 518 sub. 18

per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà in capo a AAAAAAA AAAAAAA - esecutato;
- 1/2 di piena proprietà trustee in capo a SSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS - esecutato;

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di complesso edilizio di tipo condominiale sito nel Comune di Torino, con ingresso dai civici numeri 157 e 159 di via Verolengo, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 1122 n. 518 (coordinate geografiche: 45.09509805978668, 7.655427300423968). Si allega al n. 1 estratto di mappa del catasto terreni ed al n. 11 estratto urbanistico.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto del presente lotto: con ingresso dal civico n. 159 di via Verolengo:

- al piano secondo (III fuori terra) alloggio distinto con il n. 12 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio, composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, servizi, oltre a balconi

posto alle coerenze, con riferimento alle planimetrie del regolamento di condominio:

- *via Verolengo, alloggio n. 11, vano scala, cortile, altra U.I. altro stabile;*

- al piano interrato: un vano di cantina distinto con il n. 12 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio,

posto alle coerenze, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 6), descritte in senso antiorario:

- *Corridoio di accesso, cantina n. 9, cortile, cantina n. 13 e vano scala.*

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Identificazione catastale (allegato n. 10):

- **foglio 1122 particella 518 sub. 18, VIA VEROLENGO n. 159, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale: totale mq. 69 – totale escluse aree scoperte mq. 67, R.C. € 641,70 – alloggio con cantina;**

Si precisa che il piano è stato erroneamente indicato in visura come “piano 2”, in luogo del corretto piano



“2-S1”, essendo rappresentata nella scheda catastale anche la cantina.

Cronistoria catastale:

Alloggio con cantina sub. 18:

- 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- 07/02/2014: Pratica n. TO0044720 in atti dal 07/02/2014 bonifica identificativo catastale (n. 38300.1/2014)
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario
- 30/06/1987: Impianto meccanografico

Intestazione catastale:

- CCCCCC CCCCCC, nato a CCCCCCCCC CCCCCCCCC CCCC il CC/CC/CCCC, codice fiscale CCCCCCCCCCCCCC, per il diritto di proprietà pari a 1/2;
- SSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS, con sede in MALTA (EE), codice fiscale SSSSSSSSSSS, per il diritto di proprietà pari a 1/2.

L'intestazione riportata in visura non è corretta in quanto il sig. CCCCCC CCCCCC è deceduto in data CC/CC/CCCC, lasciando a succedergli il figlio AAAAAAA AAAAAAA (esecutato).

11. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali (alloggio con cantina – sub. 18):	69,00 m²
Valore di Mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.000,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/08/2026

12. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In base al sopralluogo effettuato in data 16/06/2026, alla presenza del Custode, avv. Daniele Cirio, dell'amministratore di condominio, Franco Meli, e della forza pubblica (agenti del Commissariato San Donato), i locali pignorati sono risultati in stato di abbandono ed occupati da numerosi beni mobili. Secondo quanto riportato dal Custode nella relazione depositata in atti, l'alloggio “è interamente occupato da vestiti, masserizie e rifiuti presumibilmente abbandonati dall'esecutato, prima di divenire irreperibile”.

Dalla documentazione in atti, il sig. AAAAAAA AAAAAAA (esecutato) è risultato irreperibile da oltre 10 anni e la società SSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS è risultata con sede in SSSSSSSSS SSSSS (SSSSS) SSS SSSSSS, SSS SSSSSSS SSSS, codice fiscale italiano SSSSSSSSSSS, quale trustee del trust denominato “TTT TT TTT TTTTTT TTTTT” con sede nello stato di Malta, TTT TTTT TTTTTTTTT TTTTTT, TTTT TTTTT TTTTTT TT. La stessa società è stata indicata dal Custode come reperibile in TTTTTTTTT TTTT, TTT TTTTT T, sede italiana.

Per il lotto 2 in data 18/06/2026 il Giudice dell'esecuzione ha disposto quanto segue:

“che, quando nell'immobile si trovano beni mobili o documenti, il custode intimi alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnando il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza;”

Inoltre:

“dispone che, qualora l'asporto non sia eseguito nel termine assegnato, i beni o i documenti siano considerati abbandonati ed il custode provveda allo smaltimento o alla distruzione.”

13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 con aggiornamento al 01/08/2026 ed al certificato ipotecario n.ro. TO 154163 del 2026, si è potuto riscontrare che sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento gravano le formalità 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.

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.

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

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

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

13.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

13.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

13.2.1. Iscrizioni:



13.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



- TRASCRIZIONE del 31/03/2016 - Registro Particolare 7089 Registro Generale 10199

TITOLO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'Ufficiale Giudiziario Repertorio 6032 del 07/03/2016

FAVORE: VVVVVVVVVV VV VVVVVV VVV VVVVVVVVVV VVVVVVVV Sede TORINO (TO), Codice fiscale VVVVVVVVVVVV

CONTRO: - AAAAAAAAA AAAAAAAAA, nato il AAAAAAAAAA a AAAAAA AAAA, Codice fiscale AAA AAA AAAAA AAAAA per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà pro indiviso;

OGGETTO: la nota colpisce altro immobile oltre ai due lotti pignorati (sub. 18 e sub. 19), pertanto dovrà essere cancellata/annotata dopo la vendita dell'immobile pignorato formante il presente lotto, a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.



- TRASCRIZIONE del 25/03/2026 - Registro Particolare 9652 Registro Generale 13005

TITOLO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'Ufficiale Giudiziario Repertorio 4645/2026 del 22/03/2026

FAVORE: VVVVVVVVVV VV VVVVVV VVV VVVVVVVVVV VVVVVVVV Sede TORINO (TO), Codice fiscale VVVVVVVVVVVV

CONTRO: - AAAAAAAAA AAAAAAAAA, nato il AAAAAAAAAA a AAAAAA AAAA, Codice fiscale AAA AAA AAAAA AAAAA per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà pro indiviso;

- SSSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS, con sede in MALTA (EE), Codice fiscale SSSSSSSSSS, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà pro indiviso;

SEZIONE D: "LA SSSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS, AVENTE SEDE IN MALTA, E' TRUSTEE DEL TRUST DENOMINATO "TTT TT TTT TTTTT TTTT"

OGGETTO: la nota colpisce solo i due lotti pignorati (sub. 18 e sub. 19), pertanto dovrà essere cancellata/annotata dopo la vendita dell'immobile pignorato formante il presente lotto, a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.



13.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



14. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.067,35
	(per l'anno 2026)
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 30/03/2026:	€. 17.602,73
Millesimi condominiali:	39





Amministratore di Condominio

- Amministratore A.N.AMM.I. Meli Franco
Via Pirano 20/7 Torino – Cap 10151
Cell. 333.15.55.893 info@studiomelif.it



Regolamento di Condominio

Il complesso immobiliare di via Verolengo nn. cc. 157 e 159 è disciplinato da

- Regolamento di Condominio depositato come allegato “B” all’atto a rogito Notaio Carlo VICARIO di Torino in data 31 maggio 1963 rep. 53127/7451, registrato a Torino il 05/06/1963 al n. 35133, trascritto a Torino il 05/06/1963 ai nn. 17824/22634. Si allega al n. 5 copia del regolamento ricevuta dall’archivio notarile di Torino.



Ai locali oggetto di pignoramento, individuati con il n. 12 nella tabella millesimale e nelle planimetrie allegate al regolamento, competono le seguenti carature millesimali:

- ALLOGGIO 12 – LOTTO II – sub. 18
 - 39/1000 per comproprietà delle parti comuni dell’immobile e di ripartizione delle relative spese generali;
 - 31/1000 per ascensore.



Spese insolute

Con mail del 18/04/2026, l’Amministratore di condominio ha fornito alla scrivente un prospetto riepilogativo che viene allegato al n. 7 del presente elaborato peritale. Si precisa che l’aggiudicatario dell’immobile sarà responsabile in solido con l’esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all’annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell’immobile in suo favore.



Altri vincoli

Nella nota di trascrizione del titolo di provenienza del 1963 (allegato n. 6) si richiamano specificatamente i disposti dell’articolo 2 del regolamento, così letteralmente riportati:

- “- alla riserva al venditore del muro laterale di levante con la relativa disponibilità senza dovere corrispettivi al condominio;
- alla servitù attiva di passaggio sull’androne e cortile dell’attiguo edificio di via Valdellatorre 74;
- ed al vincolo di cortile aperto stipulato con rogito Ghione 20 gennaio 1962, registrato a Torino il 1° febbraio stesso al n. 19459.



Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

In base alle verifiche presso il S.I.P.E.E. per l’unità immobiliare censita al Fg. 1122 n. 518 sub. 18 NON risulta registrato alcun Attestato di Prestazione Energetica.



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 alla documentazione reperita presso la Conservatoria (titolo di provenienza ed altri atti di compravendita da riferirsi allo stabile), non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

15. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 con aggiornamento al 01/08/2026, è stato possibile ricostruire la titolarità e le vicende ventennali delle unità immobiliari pignorate come di seguito indicato.

15.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- AAAAAAA AAAAAA, nato il AAAAAAAAAA a AAAAAA AAAA Codice fiscale AAA AAA AAAAA AAAAA, per il diritto di proprietà pari a 1/2;
- SSSSSSSSS SSSS SSSSSSSSSS, con sede in MALTA (EE), codice fiscale SSSSSSSSSS, per il diritto di proprietà pari a 1/2.

ai quali il diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuto in virtù di:

- **09/04/1996:** apertura di successione in morte della sig.ra FFFFFFF FFFFFFF, nata a FFF FFFFFFF FFFFFFF FF il FFFFFFFF, c.f. FFF FFF FFFF FFFF (dichiarazione di successione registrata a Torino 2 al n. 28 vol. 7470), che lascia a succedergli il figlio AAAAAA AAAAAA, nato il AAAAAAAAAA a AAAAAA AAAA, Codice fiscale AAA AAA AAAAA AAAAA, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà pro indivisa. Non è risultata trascritta la denuncia di successione. Accettazione tacita di eredità con atto a rogito Notaio BRACONE Giovanni Battista rep. 137340/47210 del 03/12/2022, trascritta presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 in data 25/03/2026 ai nn. 9651/13004 con il quale il sig. AAAAAA AAAAAA ha accettato l'eredità morendo dismessa dalla madre FFFFFFF FFFFFFF, deceduta in data FF/FF/FFF;
- **29/05/2022:** costituzione da parte dei signori IIII IIIII, IIII IIIII, IIIII IIIII e IIII IIII di un trust denominato "TTT TT TTT TTTTT TTTT" con sede nello Stato di Malta, TTT TTT TTTTTTT TTTTT, TTT TTTT TTTTTTT TT. I disponenti nominavano trustee del trust la persona giuridica di nazionalità maltese "SSSSSSSSS SSSS SSSSSSSSSS", con sede in SSSSSSSSS (SSSS), SSSSS (SSSS) SSS SSSSS, SSS SSSSSSS SSSS, codice fiscale italiano SSSSSSSSSS, in persona della legale rappresentante signora PPPPPPP PPPPP;
- **03/12/2022:** atto di costituzione in trust di beni immobili a rogito notaio BRACONE Giovanni Battista rep. 137340/47210, trascritto in data 02/01/2023 ai nn. 172/114 e 173/115, con il quale il sig. AAAAAA AAAAAA conferiva la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili nel trust denominato "TTT TT TTT TTTTT TTTT" del trustee "SSSSSSSSS SSSS SSSSSSSSSS" (c.f. SSSSSSSSSS), beni che aveva ereditato dalla madre FFFFFFF FFFFFFF, nata a FFF FFFFFFF FFFFFFF il FFFFFFFF e deceduta in data FFFFFFFF. Con tale atto il sig. AAAAAA AAAAAA ha tacitamente accettato l'eredità morendo dismessa dalla madre, come sopra indicato;
- **23/11/2023:** Accettazione tacita di eredità con atto del Tribunale di Torino rep. 2202/2023 del 23/11/2023, trascritta presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 in data

14/10/2025 ai nn. rp./rg. 33157/44181 con il quale il sig. AAAAAAA AAAAAAA ha accettato l'eredità morendo dismessa dal padre CCCCCC CCCCCC, deceduto in data CC/CC/CCCC.

15.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

17/09/1963: atto di compravendita a rogito Notaio VICARIO Carlo di Torino rep. 56054/7800, trascritto presso l'A.d.E. – Torino3 in data 25/09/1963 ai nn. 29594/ 37260, con il quale il sig. LLLLLLL LLLLL, costruttore, nato a LLLLLLLLLLLLLL LLLLL il LL/LL/LLLL, vendette e trasferì alla sig.ra FFFFFFF FFFFFFFF FF FFFFFFFF, che accettò ed acquistò la piena proprietà dei locali che costituiscono l'immobile pignorato. Si allega al n. 6 la nota di trascrizione del titolo, da considerarsi quale primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

16. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alla lettura dei titoli di provenienza sopracitati ed alle verifiche effettuate presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, è stato possibile evincere che il complesso immobiliare, di cui fanno parte le U.I. pignorate, è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967, in virtù dei titoli edilizi di seguito indicati.

16.1. PRATICHE EDILIZIE:

Protocollo	Intestatario	Provvedimento	Descrizione
1957 1 40451 del 07-11-1957	GGGGGGG GGGGGG	Licenza edilizia n. 1121 del 28-03-1962	CASA A 6 PIANI F.T.
1962 1 70187 del 28-05-1962	GGGGGGG GGGGGG	Licenza edilizia n. 646 del 28-02-1963	CASA A 6 PFT VARIANTE

Per il fabbricato è stata rilasciata l'agibilità n. 832 del 10/04/1968 pratica edilizia prot 1967 2 150071 del 23/11/1967, intestata al sig. LLLLLLL LLLLL, per *"edificio a quattro piani fuori terra normali, due arretrati e bassi fabbricati"*.

Si allega al n. 8 un estratto della documentazione edilizia consultata, precisando che quanto sopra riferito potrà essere oggetto di revisione, laddove emerga l'esistenza di ulteriore documentazione edilizia, di cui lo scrivente ad oggi non ha avuto notizia dall'Ufficio comunale preposto.

17. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

17.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra quanto autorizzato con la Licenza edilizia n. 646 del 28-02-1963 e lo stato rilevato non sono emerse irregolarità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento.

La distribuzione planimetrica dell'alloggio, per quanto si è potuto sommariamente rilevare, risulta conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo rilasciato (L.E. n. 646 del 1963) ed alla scheda catastale. Si precisa tuttavia che non è stato possibile per la scrivente rilevare

in maniera compiuta e accurata l'alloggio, in quanto i locali risultavano completamente ingombri da numerosi beni mobili ed effetti personali, accatastati in modo tale da impedirne la normale fruizione e una completa ispezione. L'elevato accumulo di materiali non ha consentito di verificare integralmente neppure lo stato di conservazione delle pavimentazioni, delle pareti, degli impianti e delle restanti finiture. Di tali aspetti si è tenuto debito conto nella quantificazione del più probabile valore di mercato. L'altezza netta interna del piano è stata autorizzata di 3,0 m, corrispondenti a quanto misurato. Nel merito del locale cantina si precisa che la planimetria del piano interrato autorizzata con la licenza edilizia n. 646 del 1963 non rappresenta il locale n. 12 come vano cantina, ma come porzione del vano scala. Inoltre, l'altezza netta interna del piano cantina è stata autorizzata di 2,27 m a fronte di 2,60 m misurati.

Per la regolarizzazione dell'immobile occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria, soggetta alla corresponsione di sanzione amministrativa oltre che oneri professionali e diritti.

Qualora si riuscisse a dimostrare che la modifica del piano interrato è avvenuta all'epoca di costruzione dello stabile (come è verosimile considerando che la planimetria allegata al regolamento di condominio del 1963 già la identificava come locale n. 12 e così pure la scheda catastale del 18/05/1963) e che l'ispettore tecnico aveva rilasciato l'agibilità dando atto di tali differenze, la modifica non deve essere ritenuta una difformità da sanare, ma potrà rientrare nel regime delle tolleranze.

Nel merito si crede utile riportare gli articoli del D.P.R. 380/2001:

“Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

(articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

[...] 4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.”

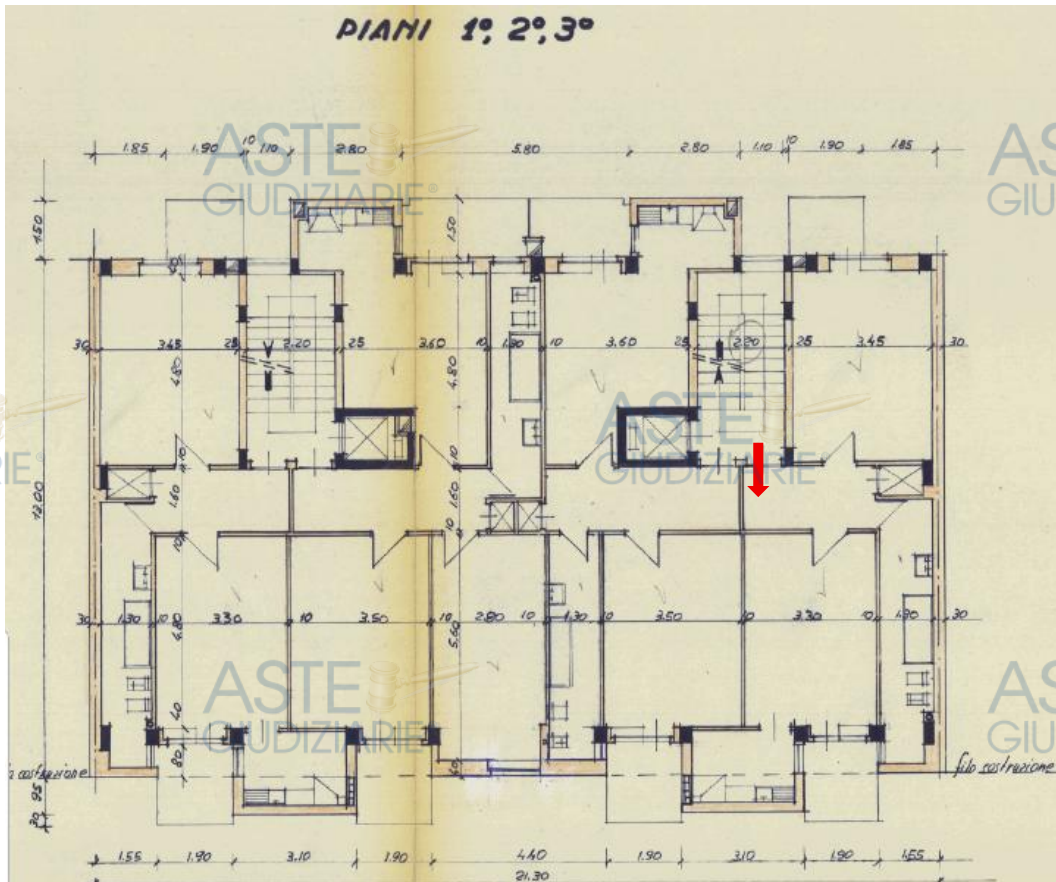
“Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

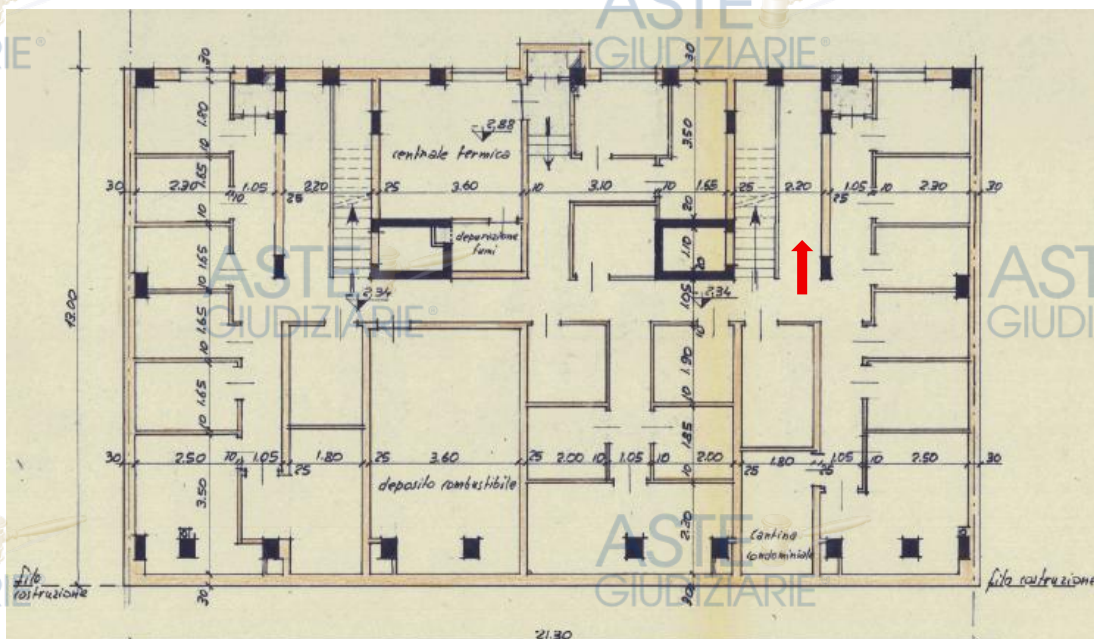
[...] 3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)”

In via prudenziale, non avendo rinvenuto all'interno del fascicolo dell'agibilità, alcun referto dell'ispettore tecnico dell'esistenza di irregolarità al piano interrato, si ritiene la modifica del piano

rispetto al progetto originario (variante del 1963) come intervento da sanare.



ESTRATTO ELABORATO GRAFICO PIANO 2 - allegato a licenza edilizia N. 646 del 1963



ESTRATTO ELABORATO GRAFICO PIANO INTERRATO - allegato a licenza edilizia N. 646 del 1963

17.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale dell'alloggio, risalente al 18/05/1963 (allegato n. 10), è conforme allo stato dei luoghi, come rilevato in data 16/06/2026, fatta eccezione per l'altezza netta interna, indicata nella scheda pari a 2,7 m e misurata dalla scrivente in 2,6 m. Tale modifica non influisce sul calcolo della rendita catastale per cui non risulta necessaria la presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa per l'immobile al sub. 18 (lotto II del presente elaborato peritale).

17.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

In merito alla Conformità urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa (allegato n. 8), precisando che la 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. Sulla regolarità edilizia si richiamano inoltre i contenuti dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001 comma 1ter che per comodità si riporta:

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

17.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

In merito alla Conformità titolarità/corrispondenza atti, si precisa che non si sono riscontrate difformità nel ventennio e risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

Occorre correggere l'errata intestazione catastale, oltre che la toponomastica (indicazione incoerente del piano), come precisato alle pagg. 2 e 3.

17.5. ALTRE CONFORMITÀ:

In relazione alla conformità tecnica degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che, per l'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente non ha reperito né dichiarazioni di conformità (Di.Co.) né dichiarazioni di rispondenza (Di.Ri.). Non sono stati eseguiti accertamenti tecnici, né verifiche e prove atti a comprovare il corretto funzionamento o la rispondenza degli impianti alla normativa vigente. In sede di trasferimento parte aggiudicataria dovrà prendere atto che gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che la Procedura non presta alcuna garanzia in ordine alla conformità, al funzionamento o all'adeguatezza degli impianti, restando a carico dell'aggiudicatario stesso ogni eventuale onere di verifica, adeguamento o messa a norma. Di tali circostanze si è tenuto conto nella determinazione del valore posto a base d'asta.



BENI IN TORINO VIA VEROLENGO 159

APPARTAMENTO CON CANTINA – SUB. 18

DI CUI AL PUNTO A

A

appartamento con cantina in Comune di Torino, via Verolengo n.c. 159 della superficie catastale di **69,00** mq, censito al catasto fabbricati al Fg. 1122 n. 518 sub. 18

per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà in capo a AAAAAAA AAAAAAA - esecutato;
- 1/2 di piena proprietà trustee in capo a SSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS - esecutato;

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di complesso edilizio di tipo condominiale sito nel Comune di Torino, con ingresso dai civici numeri 157 e 159 di via Verolengo, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 1122 n. 518 (coordinate geografiche: 45.09509805978668, 7.655427300423968). Si allega al n. 1 estratto di mappa del catasto terreni ed al n. 11 estratto urbanistico.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto del presente lotto: con ingresso dal civico n. 159 di via Verolengo:

- al piano secondo (III fuori terra) alloggio distinto con il n. 12 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio, composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, servizi, oltre a balconi

posto alle coerenze, con riferimento alle planimetrie del regolamento di condominio:

- *via Verolengo, alloggio n. 11, vano scala, cortile, altra U.I. altro stabile;*

- al piano interrato: un vano di cantina distinto con il n. 12 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio,

posto alle coerenze, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 6), descritte in senso antiorario:

- *Corridoio di accesso, cantina n. 9, cortile, cantina n. 13 e vano scala.*

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Identificazione catastale (allegato n. 10):

- **foglio 1122 particella 518 sub. 18**, VIA VEROLENGO n. 159, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale: totale mq. 69 – totale escluse aree scoperte mq. 67, R.C. € 641,70 – **alloggio con cantina;**

Si precisa che il piano è stato erroneamente indicato in visura come “piano 2”, in luogo del corretto piano



“2-S1”, essendo rappresentata nella scheda catastale anche la cantina.

Cronistoria catastale:

Alloggio con cantina sub. 18:

- 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- 07/02/2014: Pratica n. TO0044720 in atti dal 07/02/2014 bonifica identificativo catastale (n. 38300.1/2014)
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario
- 30/06/1987: Impianto meccanografico

Intestazione catastale:

- CCCCCC CCCCCC, nato a CCCCCCCCC CCCCCCCCC CCCC il CC/CC/CCCC, codice fiscale CCCCCCCCCCCCCC, per il diritto di proprietà pari a 1/2;
- SSSSSSSSS SSSSS SSSSSSSSSSS, con sede in MALTA (EE), codice fiscale SSSSSSSSSSS, per il diritto di proprietà pari a 1/2.

L'intestazione riportata in visura non è corretta in quanto il sig. CCCCCC CCCCCC è deceduto in data CC/CC/CCCC.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Lo stabile è ubicato nella porzione nord-occidentale della città, all'interno della Circoscrizione 5, in un ambito urbano posto al confine tra i quartieri Madonna di Campagna, Borgata Ceronda e Lucento. L'area presenta una prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali edificati principalmente tra gli anni Sessanta e Settanta, con locali commerciali e artigianali al piano terreno lungo le principali arterie stradali.

Dal punto di vista urbanistico il contesto risulta completamente consolidato e dotato di tutti i principali servizi di quartiere, quali esercizi commerciali di vicinato, supermercati, istituti scolastici, uffici pubblici, farmacie, servizi sanitari e aree verdi.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE – fonte Google maps



VISTA ESTERNA STABILE

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del compendio immobiliare

Il fabbricato, in cui è ubicato il lotto pignorato, si sviluppa su più piani fuori terra, oltre a piano interrato, ha struttura portante in cemento armato e facciate in laterizio faccia a vista con porzioni intonacate.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo (III f.t.), accessibile dal pianerottolo del vano scala comune.

Descrizione dell'unità immobiliare: alloggio al piano secondo (III f.t.) sub. 18

Al sopralluogo effettuato in data 16/06/2026, l'alloggio risultava occupato da numerosi rifiuti, vestiti, e masserizie varie, come si rileva anche dalla documentazione fotografica allegata al n. 9, per cui è risultato difficoltoso l'accesso ai vari locali, finalizzato sia a rilevarne le principali misure, sia ad eseguire ispezione accurata per comprenderne finiture e stato di conservazione.

Ai fini estimativi, l'alloggio è stato valutato considerando uno stato simile a quello dell'unità immobiliare adiacente.

In punto agli impianti, si richiama l'assenza di garanzia da parte della Procedura ed ancora il fatto che verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano. Si allegano al n. 9 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (alloggio con cantina).

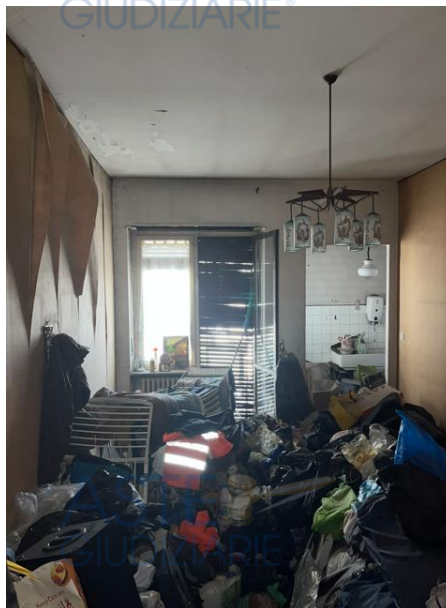
Nel corso del sopralluogo, è stato possibile rilevare le seguenti misure del locale cantina al piano interrato, individuato in loco con il n. 12:

465 cm x 116 cm x H 257 cm

La porzione del locale posta al di sotto del vano scala è da considerarsi di proprietà, per come descritta nelle coerenze del titolo originario di acquisto del 1963 (vedasi nota allegata al n. 6).



SERVIZIO IGIENICO



ZONA GIORNO



CAMERA



CANTINA

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 con cantina	69,00	x	100 %	=	69,00
SUB. 18 – LOTTO II					
Totale:	69,00				69,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, all'esposizione ed all'ubicazione rispetto al Centro Città. Visionato l'immobile all'interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione ed in particolare dello stato di conservazione dell'appartamento e della situazione edilizia amministrativa descritta al paragrafo "Regolarità Edilizia".

Per determinare il prezzo da porre a base d'asta sono state svolte preventivamente alcune indagini ed in

particolare sono stati consultati:

- 4) l'Osservatorio del mercato Immobiliare (O.M.I.) da cui si è desunto che l'immobile ricade in Fascia Periferica Zona: MADONNA DI CAMPAGNA Codice zona: D10, per cui vengono forniti per il secondo semestre 2025 i seguenti valori:

- per abitazioni civili in stato normale: 1.250 €/mq (MIN) - 1.850 €/mq (MAX)
- per abitazioni di tipo economico in stato normale: 700 €/mq (MIN) - 1.050 €/mq (MAX)

- 5) l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹, con consultazione di alcuni atti di compravendita da riferirsi ad immobili facenti parte dello stesso complesso immobiliare.

Tra gli atti consultati si segnalano:

- RP 1553 del 2025 - atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni SCHETTINO di Torino, rep. 113520/25475 del 20/12/2024 – da riferirsi alla vendita di alloggio al piano secondo (III f.t.) con cantina al piano interrato, sub. 8 di 3,5 vani, con consistenza e distribuzione planimetrica simile a quella dell'U.I. pignorata, per il prezzo dichiarato in atto di € 60.000,00 ovvero circa 965 €/mq;
- RP 28196 del 2023 - atto di compravendita a rogito Notaio Enrico MAMBRETTI di Torino, rep. 207401 del 02/08/2023 – da riferirsi alla vendita di alloggio al piano quarto (V f.t.), sub. 135 di 81 mq, con cantina al piano interrato, sub. 136 di 4 mq, e pertanto con un vano in più rispetto all'U.I. pignorata, per il prezzo dichiarato in atto di € 80.000,00, ovvero circa 975 €/mq;
- RP 3559 del 2023 - atto di compravendita a rogito Notaio Andrea BONOMO di Torino, rep. 1820 del 11/01/2023 – da riferirsi alla vendita di alloggio al piano terzo con cantina al piano interrato, sub. 21 di 62 mq, con consistenza e distribuzione planimetrica simile a quella dell'U.I., pignorata per il prezzo dichiarato in atto di € 50.000,00, ovvero circa 805 €/mq;

- 6) i principali portali di annunci immobiliari, consultando offerte proposte da Agenzie immobiliari per alloggi simili a quello oggetto di stima. Tra gli annunci esaminati si segnalano:

Indirizzo	Sup.	Piano	Stato dichiarato	Prezzo richiesto	€/mq
Via Verolengo 181	60 mq	1°	da ristrutturare	€ 67.000	1.117 €/mq
Via Verolengo 182	75 mq	1°	abitabile	€ 79.000	1.053 €/mq
Valore medio annunci:					1.085 €/mq

Considerando un margine di trattativa commerciale del 20%, come mediamente avviene in ambito commerciale tra privati, si giunge a stimare un valore pari a 868 €/mq, prossimo a quello rilevato dall'analisi degli atti di compravendita prelevati dall'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino¹.

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, come



segue:

**ALLOGGIO CON CANTINA**

- valore unitario di riferimento: 865 €/mq - superficie di riferimento: 69 mq

PROBABILE VALORE DI MERCATO**(SENZA CONSIDERARE DECURTAZIONI):**

865 €/mq x 69 mq = € 59.685 da arrotondarsi a

dicesi **euro sessantamila/00****€ 60.000,00****DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:****descrizione****importo**

- riduzione per assenza di garanzie nonché mancanza di certificazione degli impianti (10%)

€ 6.000,00

- riduzione per regolarizzazione edilizia (presentazione pratica in sanatoria, compresi sanzione e diritti)

€ 3.000,00**Totale decurtazioni:**

€ 6.000,00 + € 3.000,00 =

€ 9.000,00**PROBABILE VALORE DI MERCATO**

€ 60.000,00 - € 9.000,00 =

€ 51.000,00Dicesi **euro cinquantunomila/00****RIEPILOGO VALORI CORPO:****Valore di mercato LOTTO II** (1000/1000 di piena proprietà):**€ 51.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 51.000,00****18. 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	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con cantina LOTTO II (sub. 18)	69,00 (alloggio + cantina)	51.000,00	51.000,00
			51.000,00 €	51.000,00 €

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

-

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

-

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 13/08/2026

il tecnico incaricato
arch. Silvia Simonelli



Allegati:

1. Estratto di mappa catasto terreni lotto I e lotto II;
2. Documentazione fotografica lotto I;
3. Planimetria e visura catasto fabbricati lotto I;
4. Titolo di provenienza lotto I e lotto II;
5. Regolamento di condominio lotto I e lotto II;
6. Atto di provenienza anteriore al ventennio lotto I e lotto II;
7. Informazioni ricevute da amministratore;
8. Documentazione edilizia lotto I e lotto II;
9. Documentazione fotografica lotto II;
10. Planimetria e visura catasto fabbricati lotto II;
11. Estratto urbanistico TorinoFacile;
12. Planimetria del rilievo eseguito lotto I.

