



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'Addato



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 29/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Federico Ratti

CF:RTTFRC81A11L219M

con studio in TORINO (TO) VIA SAN QUINTINO, 38

telefono: 3474089245

email: federicoratti@gmail.com

PEC: federicoratti@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Federico Ratti

Pagina 1 di 17





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO VIA DEI PIOSSI 18, quartiere FALCHERA, della superficie commerciale di **79,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO OVVERO UN APPARTAMENTO SITO IN *** DATO OSCURATO *** AL PIANO SECONDO E COMPOSTO DA INGRESSO/DISIMPEGNO, SOGGIORNO, CUCINA, N. 2 CAMERE, BAGNO, BALCONE LATO CORTILE E CANTINA AL PIANO INTERRATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala UNICA, ha un'altezza interna di 283 CM..Identificazione catastale:

- foglio 1024 particella 135 sub. 53 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI PIOSSI 18, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: VANO SCALA CONDOMINIALE, ALTRA U.I., CORTILE, ALTRA U.I.

L'ATTUALE INTESTAZIONE DOVRA' ESSERE CORRETTA COMEGIA' PRECISATO IN PRECEDENZA.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

79,50 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. 32.404,50

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

€. 32.400,00

Data di conclusione della relazione:

29/08/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Lo scrivente, ottenuto il certificato di residenza degli esecutati, procedeva all'invio della raccomandata con avviso di ritorno al fine di informarli della data in cui si sarebbe svolto il sopralluogo sul bene oggetto della presente procedura (all. 1).

Al momento del sopralluogo, esperito in data 14.07.2025, l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare risultava occupata da uno degli esecutati ovvero dal *** DATO OSCURATO *** (il quale risulta residente nell'immobile come da certificato di residenza reperito, all. 1), il tutto come risulta dal verbale allegato (all. 1). Lo scrivente precisa che gli altri tre soggetti esecutati non risultano residenti nell'immobile oggetto di procedura.

Le operazioni pertanto proseguivano sull'immobile sito in *** DATO OSCURATO *** verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche (all. 2) e la misurazione dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

Veniva poi esperita un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate (all.3) da cui risulta che per l'immobile in oggetto non sono in essere né contratti di locazione né di comodato d'uso.

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che viene qui allegato nella sua "targhetta di riepilogo" nonché nell'estratto dell'attestato stesso (all. 5).

Per quanto esaminato non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020.

Lo scrivente prendeva anche contatto con l'Amministratore di Condominio al fine di verificare la situazione debitoria aggiornata degli esecutati (all. 10) e recuperare copia del Regolamento di Condominio (all. 9).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

LO SCRIVENTE ESEGUISCE ANCORA ULTERIORE INDAGINE IPOTECARIA (ALL. 11) PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE AL FINE DI VERIFICARE EVENTUALI ULTERIORI FORMALITA' E/O GRAVAMI: NULL'ALTRO VENIVA REPERITO COME RISULTA DALLA NOTA ALLEGATA (ALL. 11).

Inoltre, con l'atto di intervento del 04.10.2023 il *** DATO OSCURATO *** , in forza del decreto ingiuntivo n. 4150/2023, pronunciato dal Tribunale di Torino il 20.6.2023 ritualmente notificato in data 30.6.2023 – 11.7.2023, immediatamente esecutivo, determina il proprio credito in € 19.691,46 così specificato (come da documentazione versata in atti):

- € 18.437,19 quale somma indicata nel titolo esecutivo;
- € 1.254,27 per spese liquidate nel decreto ingiuntivo (pari ad € 421,50, oltre rimborso spese generali 15%, CPA per onorari, € 145,50 per esposti, € 573 per imposta di registro nonché spese di notificazione per 31,67€); oltre interessi di mora ex 1284 c.c. e spese successive occorrente.

L'intervenuto *** DATO OSCURATO *** ,chiede quindi di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla intrapresa esecuzione, per la complessiva somma di € 19.691,46 oltre interessi dal dovuto al saldo effettivo ed oltre spese successive.

Con riserva di specificare ulteriormente il proprio credito

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.



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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/10/2015 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 10162 di repertorio, iscritta il 08/06/2016 a TORINO 1 ai nn. 21171/3152, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO.

Importo ipoteca: 14000.

Importo capitale: 9848,28.

SI PRECISA CHE L'IPOTECA SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE, DIPENDENZE, ACCESSIONI, ATTINENZE, RAGIONI E DIRITTI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/09/2010 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 84190/2010 di repertorio, trascritta il 04/10/2010 a TORINO 1 ai nn. 36409/24726, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO.

La formalità è riferita solamente a QUOTA DI 1/6 DI PROPRIETA' IN CAPO ALL'ESECUTATA.
PROCEDURA DICHIARATA ESTINTA CON ORDINANZA DEL 28.11.2024 DAL G.E. DOTT.SSA M.V. CHIAVANZA CHE DISPONEVA LA CANCELLAZIONE DELLA TRASCRIZIONE, COSI' COME RISULTA DAI DOCUMENTI VERSATI IN ATTI NELLA PRESENTE VERTENZA.

pignoramento, stipulata il 27/12/2022 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 30976/2022 di repertorio, trascritta il 21/03/2023 a TORINO 1 ai nn. 11639/8877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

SI PRECISA CHE LA GARANZIA SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, RAGIONI, DIRITTI E FRUTTI DELL'IMMOBILE INDICATO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ORDINANZA DI DIVISIONE AI SENSI ART. 600-601 CPC E ART 181 DISP ATT CPC, stipulata il 20/08/2012 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 63922/2012 di repertorio, trascritta il 17/10/2012 a TORINO 1 ai nn. 32358/24458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 2.600,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00





Millesimi condominiali:

13

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€. 53.119,20

Ulteriori avvertenze:

In merito alle spese ordinarie l'Amministratrice ha precisato che quelle ordinarie cubano a circa €/anno 1.100 a cui aggiungere quelle del riscaldamento variabili in base all'uso ma mediamente attestanti su €/anno 1.000/1.500.

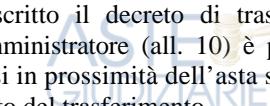
In merito ai millesimi si precisa che:

- metri cubi riscaldamento 195

- mill. generali 13

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo qui indicato, riferito allo scrivente da parte dell'amministratore (all. 10) è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Il bene comprende una quota di proprietà delle parti comuni dello stabile comprendente la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio (all. 9).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LO SCRIVENTE PRECISA CHE AD OGGI, IN ATTESA CHE VENGA AGGIORNATA LA VISURA CATASTALE CON LA SOPPRESSIONE DELLA QUOTA ANCORA IN CAPO ALLA DEFUNTA *** DATO OSCURATO *** , LA RIPARTIZIONE DELLE QUOTA DI PROPRIETA' RISULTA LA SEGUENTE:

- *** DATO OSCURATO *** , QUOTA DI 1/2
- *** DATO OSCURATO *** , QUOTA DI 1/6
- *** DATO OSCURATO *** , QUOTA DI 1/6
- *** DATO OSCURATO *** , QUOTA DI 1/6



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/6, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 09/01/2009), registrato il 04/11/2009 a TORINO 4 ai nn. 45/313, trascritto il 11/01/2010 a TORINO 1 ai nn. 1112/798.

REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE SI INTENDONO RIFERITI ALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE. SI PRECISA CHE LA SENTENZA N. 269/2025 DEL 17.01.2025 EMESSA DAL TRIBUNALE DI TORINO NEL PROCEDIMENTO R.G. N. 17112/2023 HA CONFERMATO CHE IL SOGGETTO IN QUESTIONE E' DIVENUTO PROPRIETARIO QUALE EREDE PURO E SEMPLICE DI *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/6, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 09/01/2009), registrato il 04/11/2009 a TORINO 4 ai nn. 45/313, trascritto il 11/01/2010 a TORINO 1 ai nn. 1112/798.

REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE SI INTENDONO RIFERITI ALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE SI PRECISA CHE LA SENTENZA N. 269/2025 DEL 17.01.2025 EMESSA DAL TRIBUNALE DI TORINO NEL PROCEDIMENTO R.G. N. 17112/2023 HA CONFERMATO CHE IL SOGGETTO IN QUESTIONE E' DIVENUTO PROPRIETARIO QUALE EREDE PURO E SEMPLICE DI *** DATO OSCURATO *** .





*** DATO OSCURATO ***



per la quota di 2/6, in forza di ATTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO (dal 01/02/2011), trascritto il 27/02/2023 a TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 7694/5842.

SI PRECISA CHE TALE QUOTA DI PROPRIETA' DERIVA DALL'ATTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO IN DATA 26.07.2019 R.G. N. 24990/2018, CON IL QUALE VENIVA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 27.02.2023 AI NN. 7694/5842 IN MORTE DI *** DATO OSCURATO *** DECEDUTA IL 01.02.2011 E RICHIAMANDO TUTTE LE PRECISAZIONI DI CUI AL QUADRO "D" DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE IN OGGETTO (RIPORTATA NEGLI ATTI DI CUI AL PRESENTE PROCEDIMENTO).

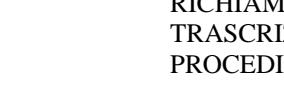
*** DATO OSCURATO ***



per la quota di 1/6, in forza di ATTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO (dal 01/02/2011), trascritto il 27/02/2023 a TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 7694/5842.

SI PRECISA CHE TALE QUOTA DI PROPRIETA' DERIVA DALL'ATTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO IN DATA 26.07.2019 R.G. N. 24990/2018, CON IL QUALE VENIVA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 27.02.2023 AI NN. 7694/5842 IN MORTE DI *** DATO OSCURATO *** DECEDUTA IL 01.02.2011 E RICHIAMANDO TUTTE LE PRECISAZIONI DI CUI AL QUADRO "D" DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE IN OGGETTO (RIPORTATA NEGLI ATTI DI CUI AL PRESENTE PROCEDIMENTO).

*** DATO OSCURATO ***



per la quota di 1/6, in forza di ATTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO (dal 01/02/2011), trascritto il 27/02/2023 a TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 7694/5842.

SI PRECISA CHE TALE QUOTA DI PROPRIETA' DERIVA DALL'ATTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO IN DATA 26.07.2019 R.G. N. 24990/2018, CON IL QUALE VENIVA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 27.02.2023 AI NN. 7694/5842 IN MORTE DI *** DATO OSCURATO *** DECEDUTA IL 01.02.2011 E RICHIAMANDO TUTTE LE PRECISAZIONI DI CUI AL QUADRO "D" DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE IN OGGETTO (RIPORTATA NEGLI ATTI DI CUI AL PRESENTE PROCEDIMENTO).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/05/1984 fino al 09/01/2009), con atto stipulato il 03/05/1984 a firma di NOTAIO AVV. FRANCESCO IOLI ai nn. 109935/13796 di repertorio, registrato il 22/05/1984 a TORINO ai nn. 7318, trascritto il 02/06/1984 a TORINO ai nn. 14631/11419.

ACQUISTO EFFETTUATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON LA DI LUI MOGLIE *** DATO OSCURATO ***.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 4/6, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 09/01/2009 fino al 01/02/2011), registrato il 04/11/2009 a TORINO 4 ai nn. 45/313, trascritto il 11/01/2010 a TORINO 1 ai nn. 1112/798.

REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE SI INTENDONO RIFERITI ALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE SI PRECISA CHE LA SENTENZA N. 269/2025 DEL 17.01.2025 EMESSA DAL



TRIBUNALE DI TORINO NEL PROCEDIMENTO R.G. N. 17112/2023 HA CONFERMATO CHE IL SOGGETTO IN QUESTIONE E' DIVENUTO PROPRIETARIO QUALE EREDE PURO E SEMPLICE DI *** DATO OSCURATO *** .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

LO SCRIVENTE PRECISA CHE LA PRATICA PROT. N. 1956/110640 RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 494 PREVEDEVA LA REALIZZAZIONE DELL' "UNITA' RESIDENZIALE FALCHERA BLOCCO 22" FACENTE PARTE DI UN PIU' AMPIO PIANO DI SVILUPPO ABITATIVO PORTATO AVANTI DALL'ISTITUTO INA CASA. NEI DOCUMENTI REPERITI PRESSO L'ARCHIVIO EDILIZIO VI ERANO SOLO GLI ELABORATI GRAFICI RELATIVI AI VARI FABBRICATI FACENTI PARTE DEL BLOCCO 22.

LO SCRIVENTE PRECISA CHE L'ELABORATO GRAFICO RELATIVO AL BLOCCO IN CUI INSISTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PROCEDURA NON RAPPRESENTA IL PIANO INTERRATO CHE RISULTA IN OGNI CASO PRESENTE (E CHE VENIVA RAPPRESENTATO NEGLI ELABORATI DI TUTTE LE ALTRE PORZIONI DI FABBRICATO CARATTERIZZANTE IL BLOCCO 22).

LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA SOSTANZIALMENTE COSI' COME RAPPRESENTATA NEGLI ELEBORATI DI PROGETTO AL NETTO DI ALCUNE IRREGOLARITA' RILEVATE NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO DI CUI SI DIRA'.

VENIVA POI REPERITO SUCCESSIVO CONDONO EDILIZIO PER LA REALIZZAZIONE DI ALCUNE PARETI FRANGIVENTO E DI UN TETTUCCIO DI COPERTURA DEL BALCONE FRONTE CORTILE.

DI QUANTO INDIVIDUATO VIENE ALLEGATO ESTRATTO (ALL. 8 A/B/C).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **1956 1 10640**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE "UNITA' RESIDENZIALE FALCHERA BLOCCO 22", presentata il 01/01/1956 con il n. 1956/1/10640 di protocollo, rilasciata il 24/07/1956 con il n. 494 di protocollo, agibilità del 25/10/1956 con il n. 976 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. **1986 11 11890**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE FACCIA ESTERNA VERSO IL CORTILE, presentata il 25/03/1986 con il n. 1986 11 11890 di protocollo, rilasciata il 15/09/1990.

TRATTASI DI SANATORIA PER MODIFICHE DI FACCIA (COSTRUZIONE PARETI FRANGIVENTO E PENSILINA SU BALCONE)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LO SCRIVENTE PRECISA ULTERIORMENTE COME LE DIFFORMITA' RILEVATE TRA LO STATO ULTIMO AUTORIZZATO (OVVERO QUELLO INDICATO NELLA PRATICA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PROT. N. 1956/1/10640) E QUELLO RILEVATO IN LOCO NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO (SOMMARIAMENTE SCHEMATIZZATO NELLA PLANIMETRIA ALL. 7), RIGUARDANO PRINCIPALMENTE MODIFICHE ALLE PARTI



COMUNI (FINESTRA SU CORTILE, BALCONE VERSO IL CORTILE/POSIZIONE MURATURE ESTERNE VERSO CORTILE) E PERTANTO DOVRANNO RAGIONEVOLMENTE ESSERE OGGETTO DI UNA PIU' AMPIA SANATORIA CONDOMINIALE IN OGNI CASO COMPLESSA STANTE LE DIFFORMITA' RILEVATE E CON COSTI ATTUALMENTE NON PREVENTIVABILI IN MANIERA CERTA MA SOLAMENTE IPOTIZZABILI IN VIA PRUDENZIALE E DI LARGA MASSIMA. I TEMPI DI REGOLARIZZAZIONE PER PRATICHE SIMILI SONO PIUTTOSTO INCERTI E COMUNQUE MEDIO/LUNGHI. IN OGNI CASO IL CONDOMINIO DOVRA' AFFIDARE SPECIFICO INCARICO AD UN PROFESSIONISTA ABILITATO PER LE OPPORTUNE VERIFICHE E ATTIVITA' NECESSARIE.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Preliminariamente lo scrivente precisa che le tavole di progetto allegate al permesso di costruire iniziale non risultano quotate internamente. Pertanto lo scrivente ha provveduto a rimetterle in scala sulla sola base delle quote esterne: è dunque possibile che vi siano degli errori nelle misure osservate su tale documento derivanti dalla scansione dell'elaborato. Lo scrivente osserva comunque che dal confronto con il rilievo eseguito nel corso del sopralluogo vi è un minimo scostamento delle murature esterne verso il cortile che risulterebbero eseguite per una profondità maggiore di circa cm.15/20. Tale dimensione si ritiene possa rientrare nelle tolleranze esecutive. SI è osservato che la finestra della camera 1 risulta in posizione differente rispetto a quella prevista in progetto e che il balcone verso il cortile aggetta per una lunghezza maggiore rispetto a quella autorizzata di circa cm. 30. Ancora si è osservato che è stata murata la portafinestra che dalla camera 1 dà accesso al balcone: occorrerà ripristinare tale apertura. Internamente invece dovrà essere riposizionata la porta che separa la cucina dalla zona disimpegno nonchè ripristinata la porta del soggiorno dallo stesso disimpegno. In alternativa si potrebbe realizzare un nuovo disimpegno in modo da separare il bagno dagli altri ambienti. (normativa di riferimento: DPR 380/01, REGOLAMENTO EDILIZIO DI TORINO, PIANO REGOLATORE GENERALE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per le parti esterne occorrerà procedere con pratica di SCIA a livello condominiale. Per le parti interne occorrerà procedere con il ripristino dei luoghi rispetto allo stato autorizzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

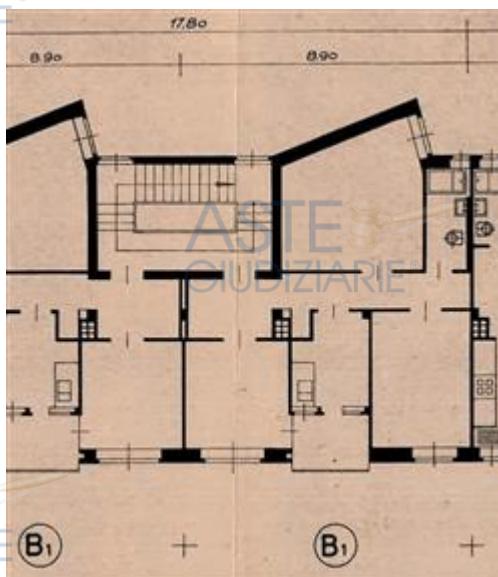
Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici, per regolarizzazione parti esterne (presumibile quota in capo all'unità in oggetto): €.2.500,00
- sanzione per regolarizzazione modifiche esterne: €.1.000,00
- opere edili per il ripristino delle condizioni interne rispetto a quanto autorizzato: €.7.000,00

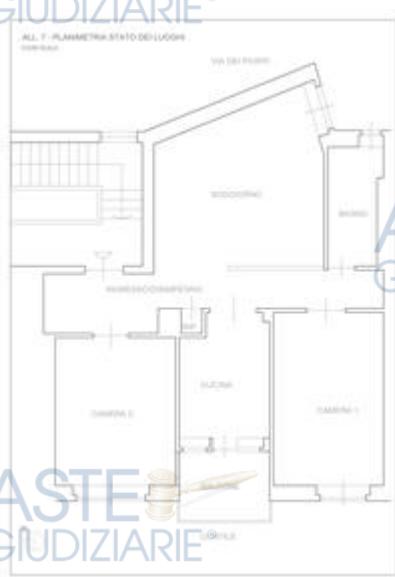
Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 MESI.

L'intervento sulle parti esterne dovrà ragionevolmente riguardare l'intero condominio dato che per quanto osservato le difformità rilevate (posizione murature, posizione serramenti e dimensione balcone) riguardano tutto il fabbricato. Si precisa invece che il condono edilizio presentato per l'unità immobiliare regolarizzava la presenza dei frangivento laterali e del tettuccio sul balcone ma non la diversa dimensione dello stesso.





Estratto planimetria Permesso di Costruire 1956/1/10640



Estratto planimetria stato dei luoghi rilevato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: una volta ripristino la stato dei luoghi interni rispetto a quanto autorizzato, la planimetria catastale attuale rispecchierà lo stato attuale. Occorrerà aggiornare l'intestazione catastale dato che attualmente risulta errata e non aggiornata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione di aggiornamento intestatari

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONERI TECNICI: €.800,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: €.100,00



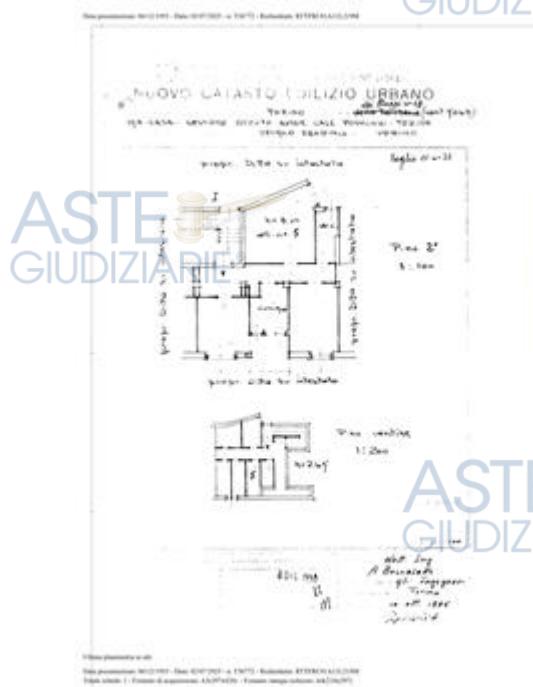
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



tecnico incaricato: Federico Ratti

Pagina 9 di 17





PLANIMETRIA CATASTALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TORINO VIA DEI PIOSSI 18, QUARTIERE FALCHERA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a TORINO VIA DEI PIOSSI 18, quartiere FALCHERA, della superficie commerciale di **79,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO OVVERO UN APPARTAMENTO SITO IN *** DATO OSCURATO *** AL PIANO SECONDO E COMPOSTO DA INGRESSO/DISIMPEGNO, SOGGIORNO, CUCINA, N. 2 CAMERE, BAGNO, BALCONE LATO CORTILE E CANTINA AL PIANO INTERRATO.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala UNICA, ha un'altezza interna di 283 CM..Identificazione catastale:

- foglio 1024 particella 135 sub. 53 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI PIOSSI 18, piano:





2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: VANO SCALA CONDOMINIALE, ALTRA U.I., CORTILE, ALTRA U.I.

L'ATTUALE INTESTAZIONE DOVRA' ESSERE CORRETTA COMEGLIA' PRECISATO
IN PRECEDENZA.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.



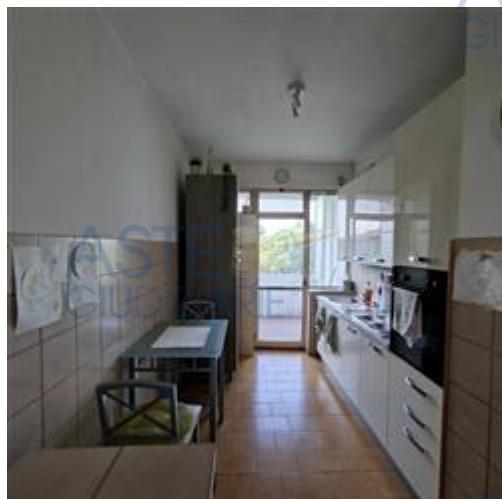
PROSPETTO VERSO VIA



PROSPETTO VERSO IL CORTILE INTERNO



ZONA SOGGIORNO

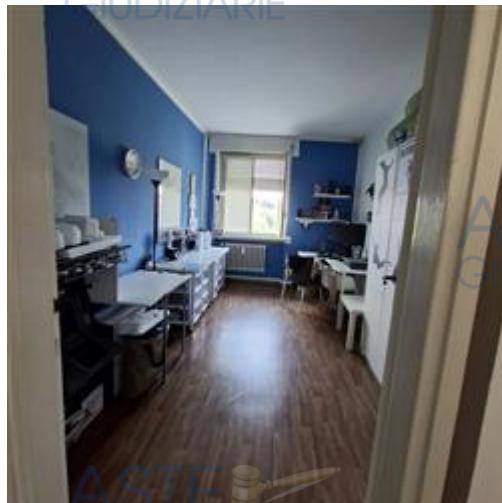


CUCINA





BAGNO



CAMERA 1



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



FOTO AEREA, VIA DEI PIOSSI 18



SERVIZI

centro commerciale
spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 KILOMETRI
tram distante 2 KILOMETRI
ferrovia distante 2 KILOMETRI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO COMPOSTA DA UN APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON ACCESO DA UN VANO SCALA CONDOMINIALE PRIVO DI ASCENSORE RIFINITO AD INTONACO CIVILE CON PAVIMENTO IN PIETRA. ALLA CANTINA SI ACCEDE DAL PIANO TERRA ATTRAVERSO UNA PORTA DI ACCESSO DEDICATA. NON C'E' ACCESSO DIRETTO ALL'AREA CORTILIZIA INTERNA.

L'UNITA' IMMOBILIARE E' SITA NELLA ZONA PERIFERICA (NORD) DEL COMUNE DI TORINO (TO) NEL QUARTIERE FALCHERA. L'EDIFICIO FA PARTE DI UN AMPIO PROGETTO INSEDIATIVO REALIZZATO DALL'ISTITUTO INA CASA. L'ACCESSO E' SITO DA UNA ZONA CON TRAFFICO ESCLUSIVAMENTE LOCALE. IN ZONA SONO PRESENTI AMPIE AREE VERDI, SERVIZI PUBBLICI E POCHI NEGOZI.

IL FABBRICATO SIA SUL FRONTE STRADA SIA SUL LATO INTERNO, SI PRESENTA IN CONDIZIONI ORDINARIE. LA COPERTURA E' A FALDE; LA FACCIATA LATO ESTERNO E' RIVESTITA IN MATTONI PARAMANO ED INTONACO. LA FACCIATA LATO INTERNO E' RIVESTITA IN MATTONI PARAMANO CON INSERTI IN INTONACO.

L'APPARTAMENTO E' SITO AL PIANO SECONDO, ED E' COMPOSTO DA UN INGRESSO/DISIMPEGNO, SOGGIORNO, CUCINA, N. 2 CAMERE, BAGNO E BALCONE VERSO IL CORTILE.

LE CONDIZIONI INTERNE DELL'APPARTAMENTO SONO MEDIOCRI CON LA PRESENZA DI IMPORTANTI SEGANZI DI UMIDITA' E MUFFA IN DIVERSI ANGOLI DELL'APPARTAMENTO RAGIONEVOLMENTE DOVUTI A FENOMENI DI PONTE TERMICO E/O PRECEDENTI INFILTRAZIONI PROVENIENTI DALLA COPERTURA. I PAVIMENTI SONO IN MARMETTE DI GRANIGLIA E PIASTRELLE CERAMICHE. LE PARETI SONO TRATTATE AD INTONACO CIVILE E TINTEGGIATE. LE PARETI DEL BAGNO SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE COSI' COME PARTE DELLA CUCINA. LE CONDIZIONI DEL BAGNO SONO RAGIONEVOLMENTE QUELLE ORIGINALI DELLA COSTRUZIONE COSI' COME TUTTI GLI IMPIANTI. LA ZONA SOGGIORNO SIA PRE SUL DISIMPEGNO MA COSI' FACENDO E' VENUTO MENO IL REQUISITO DELL'ANTIBAGNO E PARTANTO SI DOVRA' RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI AUTORIZZATI. L'IMPIANTO ELETTRICO E' SOTTOTRACCIA MA PRIVO DI DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'. IL BAGNO E' COMPLETO E DOTATO DI VASCA E FINESTRA.

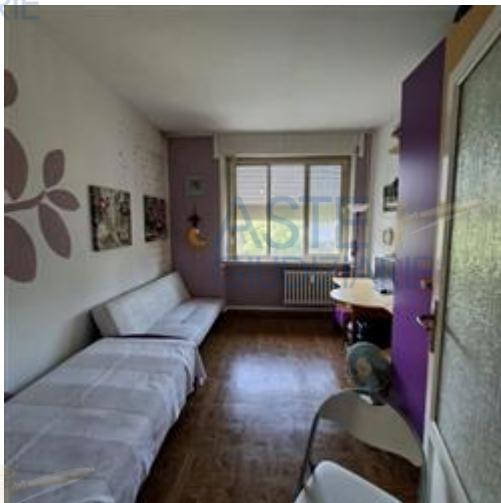
IL RISCALDAMENTO E' CENTRALIZZATO; LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA E' AUTONOMA.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN METALLO CON VETRI DOPPI. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO. LA PORTA D'INGRESSO E' IN LEGNO MA NON DI TIPO BLINDATO.

IN GENERALE LE CONDIZIONI SONO MEDIOCRI COME ANCHE SI DEDUCE DALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA.

LA CANTINA, POSTA AL PIANO INTERRATO, E' DI DIMENSIONI RIDOTTI CON PORTA IN LEGNO, PARETI IN MURATURA A VISTA E PUNTO LUCE.





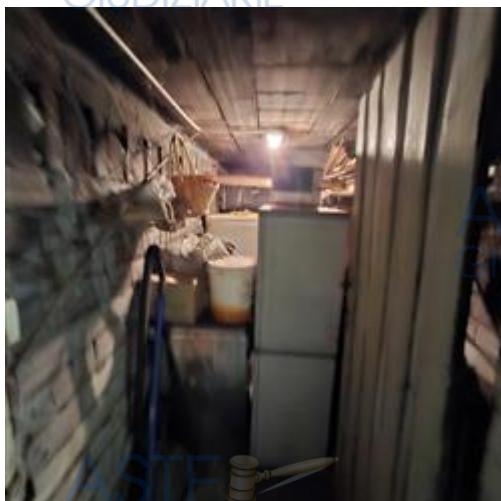
CAMERA 2



PORTA D'INGRESSO



BALCONE



CANTINA



CLASSE ENERGETICA:

F

[172,55 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019 212629 0292 registrata in data 01/03/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
APPARTAMENTO	77,00	x 100 % =	77,00
BALCONE	4,00	x 25 % =	1,00
CANTINA	5,00	x 30 % =	1,50
Totale:	86,00		79,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura si è basata sull'adozione di un metodo di stima sintetico-comparativo. Lo scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I. al 2° semestre 2024), dal Borsino Immobiliare del 2025 e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche confrontabili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza. Infine sono stati applicati dei correttivi al valore indicato dai borsini immobiliari, mediante l'applicazione di coefficienti correttivi che permettono di adattare la quotazione in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame.

Pertanto risulta che l'immobile sia situato nella:

comune: TORINO;

fascia/zona: PERIFERICA (CORONA NORD)

codice zona: D22

tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico"

destinazione "residenziale"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 2° semestre 2024, indica in quella zona per abitazioni di tipo economico in normali condizioni, un intervallo di valore di €/mq. 570,00 – 870,00, con un valore medio pari ad €/mq. 720,00.

La banca dati del Borsino Immobiliare ultimo aggiornamento, indica per appartamenti in condizione come quello in oggetto (in stabili di 2° fascia) un valore medio pari ad €/mq. 921,00.

Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €/mq. 940,00, con un mercato in stallo a causa della perdurante crisi del settore immobiliare.

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi acquisiti non sono rappresentativi di veri immobili comparabili ma sono un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte e valore unitario medio €/mq.

valori O.M.I.: 720,00

valori Borsino Imm.: 921,00

valori di mercato: 940,00

valore unitario medio ponderato €/mq.

$(720,00 + 921,00 + 940,00)/3 = 860,00$

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione del fabbricato: il fabbricato si presenta in ORDINARIE condizioni di



manutenzione generale;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: l'appartamento si presenta in MEDIOCRE condizioni; livello di piano: trattandosi di un secondo piano privo di ascensore, si applica una RIDUZIONE

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Tutto ciò premesso:

caratteristiche - valutazione - punteggio

stato di manutenzione del fabbricato = ordinario = 0,95

stato di manutenzione dell'unità immobiliare = mediocre = 0,75

livello di piano = riduzione = 0,90

punteggio medio totale = 0,6412

valore unitario medio ponderato = €/mq 860,00

valore unitario medio ponderato corretto in arrotondamento = €/mq 551 = (€/mq 860,00 * 0,6412)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,50 x 551,00 = 43.804,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 43.804,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 43.804,50



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO, ufficio tecnico di TORINO, agenzie: TORINO, ZONA FALCHERA, osservatori del mercato immobiliare TORINO

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):

tecnico incaricato: Federico Ratti

Pagina 16 di 17





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,50	0,00	43.804,50	43.804,50
				43.804,50 €	43.804,50 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO NON RISULTA DIVISIBILE.

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

€. 11.400,00

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

€. 32.404,50

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:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 4,50

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

€. 32.400,00

data 29/08/2025

il tecnico incaricato
Federico Ratti

