

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

642/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

Avv. Roberta MALABAILA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2025

creata con Tribù Office 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Ivano Bonanno

CF: BNNVNI71L20L219P

con studio in TORINO (TO) CORSO A. TASSONI 25

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: info@studiotecnicobda.it

PEC: ivano.bonanno@pet.pecepo.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Ivano Bonanno

Pagina 1 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 642/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Bionaz 24, quartiere Pozzo Strada - Borgata Lesna, della superficie commerciale di **53,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'esecuzione in oggetto interessa unità immobiliare compresa nello stabile posto in **Comune di Torino (TO) - Via Bionaz n.c. 24** edificato a cinque piani fuori terra oltre a piano interrato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1293 particella 29.

Più precisamente, con accesso dalla scala condominiale dotata di ascensore:

- **Alloggio al piano secondo (3° F.T.)** composto da ingresso, cucina, camera, bagno e due balconi con accessoria cantina al piano interrato.

Alloggio e cantina sono indicati rispettivamente con la sigla "**B/2**" (**l'alloggio**) e con il **n. 11** (la cantina) sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito di Regolamento di Condominio (in allegato) a rogito Notaio Giancarlo ADAMI di Torino in data 05.05.1983 Rep. n. 6933/1407 registrato all'Ufficio del Registro di Torino l'11.05.1983 al n. 20904 Vol. 1A e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 13.05.1983 ai n.ri 10625/8289.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 1293 particella 29 sub. 5004 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: VIA BIONAZ n. 24, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 18/10/2013 Pratica n. TO0439405 in atti dal 18/10/2013 bonifica identificativo catastale. Precedenti identificativi Foglio 78 particella 558 sub. 5004
Coerenze: ALLOGGIO: pianerottolo del piano, alloggio sigla C/2, vuoto su via Bionaz, alloggio sigla A/2 e vano ascensore condominiale. CANTINA: corridoio comune su tre lati, cantina n. 12 e cantina n. 10.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.855,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.000,00

Data di conclusione della relazione:

02/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Si precisa che la debitrice proprietaria Sig.ra *** DATO OSCURATO *** è sotto tutela in forza della Sentenza del Tribunale di Torino n. *** DATO OSCURATO *** che ne ha dichiarato l'interdizione. Il Comune di Torino è stato nominato Tutore in data 02.10.2025 (RGV *** DATO OSCURATO ***). Al momento del sopralluogo (13.11.2025) l'alloggio è risultato occupato dalla stessa debitrice e dalla nipote Sig.ra *** DATO OSCURATO *** nata a Torino il 07.07.1998 quale ospite della nonna.

Per quanto altro ulteriormente occorrente, s'invita a leggere il verbale di accesso redatto dal Custode nel corso del sopralluogo del 13.11.2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulla particella catastale in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

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:

Regolamento di condominio, stipulata il 05/05/1983 a firma di Notaio Giancarlo ADAMI ai nn. 6933/1407 di repertorio, registrata il 11/05/1983 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 20904 Vol. 1A, trascritta il 13/05/1983 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 10625/8289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di deposito regolamento di condominio.

Si richiama integralmente il Regolamento di Condominio allegato ed in particolare, quanto indicato alla pag. 5 del Regolamento di condominio: "Si dà atto che i balconcini verso cortile contraddistinti con la lettera "x" e con accesso dal pianerottolo della scala, sono esclusivi dei proprietari dei seguenti lotti"...omissis..."quello tra il p. 1° ed p. 2° del lotto B/2"...omissis..."

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/09/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Torino ai nn. 19454/2025 di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

repertorio, trascritta il 12/09/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I ai nn. 39368/29618, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Alloggio in Comune di Torino (TO) - Via Bionaz n. 24 a C.F. al Foglio 1293 particella 29 sub 5004.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.777,82
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 10.507,14

Ulteriori avvertenze:

La gestione dell'amministrazione dello stabile è affidata al *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO *** n. *** DATO OSCURATO *** - Torino Tel. 011/ *** DATO OSCURATO ***).

In data 03.11.2025 lo scrivente inviava comunicazione via e-mail all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione. Con risposta in pari data, l'Amministratore inviava via e-mail allo scrivente consuntivi di gestione ordinaria e riscaldamento e spese straordinarie.

Al fine di indicare le spese fisse di gestione, si sono presi in esame i consuntivi relativi alle ultime gestioni ordinaria e riscaldamento. Dall'esame del carteggio è risultato che all'alloggio in oggetto competono le seguenti spese così ripartite:

Esercizio Ordinario:

Spese di proprietà = € 302,22

Spese varie = € 46,00

Spese ripetibili = € 220,95

Spese ascensore = € 107,25

Spese acqua a persona = € 133,03

Spese rifiuti = € 60,00

per un totale di spese di gestione pari ad € 869,45

Esercizio riscaldamento: € 819,66

La proprietà pignorata è in debito con il Condominio di Via Bionaz n. 24 per le seguenti somme così ripartite:

Totale Gestioni ordinaria ante 2024 = € 2.390,31

Gestione Ordinaria anno 2024 = € 1.119,81

Gestione Ordinaria anno 2025 a preventivo = € 1.002,48

Totale Gestioni riscaldamento ante 2023/2024 = € 2.474,07

Gestione Riscaldamento 2023/2024 = € 520,05

Gestione Riscaldamento 2024/2025 = 775,34

Gestione straordinaria sostituzione caldaia anno 2023 = € 1.403,97

Gestione straordinaria sostituzione circolatore anno 2024 = € 134,11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sono stati deliberati i lavori relativi a "Sostituzione tubazione condominiale e ripristino parete facciata principale anno 2025 per un totale di € 687,00.

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.

Gli importi dovuti al Condominio relativi agli ultimi due anni di gestione comprensivi di lavori straordinari, sono pari al totale di € 4.238,79. Tale importo è da intendersi indicativo.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell'unità immobiliare pignorata, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di vendita (dal 28/03/2014), con atto stipulato il 28/03/2014 a firma di Notaio Leonardo DE LUCA ai nn. 16013/11397 di repertorio, trascritto il 01/04/2014 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 10306/7956.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Torino - Via Bionaz n. 24 a C.F. al Foglio 1293 particella 29 subalterno 5004

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 09/09/2004 fino al 28/03/2014), con atto stipulato il 09/09/2004 a firma di Notaio Enrico PREVER ai nn. 15016/10644 di repertorio, trascritto il 22/09/2004 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 43250/27170.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Torino - Via Bionaz n. 24 a C.F. al Foglio 78 particella 558 subalterno 5004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 63, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio a 5 piani, presentata il 04/09/1956 con il n. 1956-1-60436 di protocollo, rilasciata il 06/02/1959 con il n. 63 di protocollo

Licenza di Abitabilità dello stabile N. 1399, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/08/1959 con il n. 1959/2/10075 di protocollo, agibilità del 23/12/1959 con il n. 1399 di protocollo

Istanza per sopraelevazione di un piano N. Prot. 1960-1-30377 del 28.10.1960, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di un piano, presentata il 28/10/1960 con il n. 377 di protocollo.

Non concessa l'autorizzazione all'esecuzione delle opere per contrasti con il piano regolatore vigente all'epoca. Opere non realizzate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. Prot. 1999-9-13680, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Divisione in due unità immobiliari , presentata il 13/09/1999 con il n. 13680 di protocollo, rilasciata il 20/09/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995, l'immobile ricade in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Residenza R3 (art. 8 n.t.a.) - Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq./mq.

Si rimanda alla lettura dell'allegato estratto urbanistico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **ALLOGGIO:** rispetto al progetto licenziato: di fatto assenza della porta tra l'ingresso e la cucina. Leggero ispessimento pareti interne ed un pilastro nella camera. **CANTINA:** tutto il piano cantine è difforme rispetto allo stato licenziato. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria per tutto il piano interrato a cura del Condominio - importo in quota indicativo: € 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

Questa situazione è riferita solamente a principalmente al piano cantine.

ALLOGGIO: per ripristinare le condizioni igienico-edilizie, occorrerà provvedere a ricollocare la porta tra l'ingresso e la cucina. **CANTINE:** regolarizzazione in sanatoria di tutto il piano cantine.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

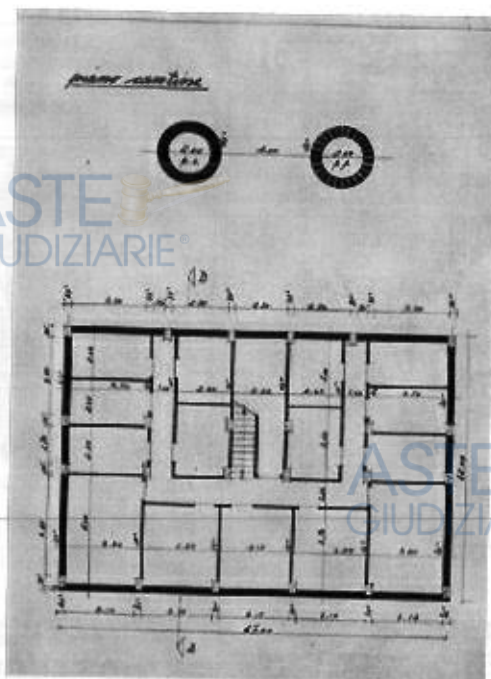
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità: assenza di porta tra l'ingresso e la cucina, lieve inspessimento pareti interne. Migliorare la rappresentazione grafica della cantina. (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010) (CATASTO))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale, previa presentazione pratica edilizia in sanatoria riferita a tutto il piano interrato-cantine.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del professionista e tributi catastali: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Al fine di soddisfare i requisiti igienico-edilizi, si dovrà ripristinare la porta tra la cucina e l'ingresso. Migliorare la rappresentazione grafica dell'alloggio e della cantina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

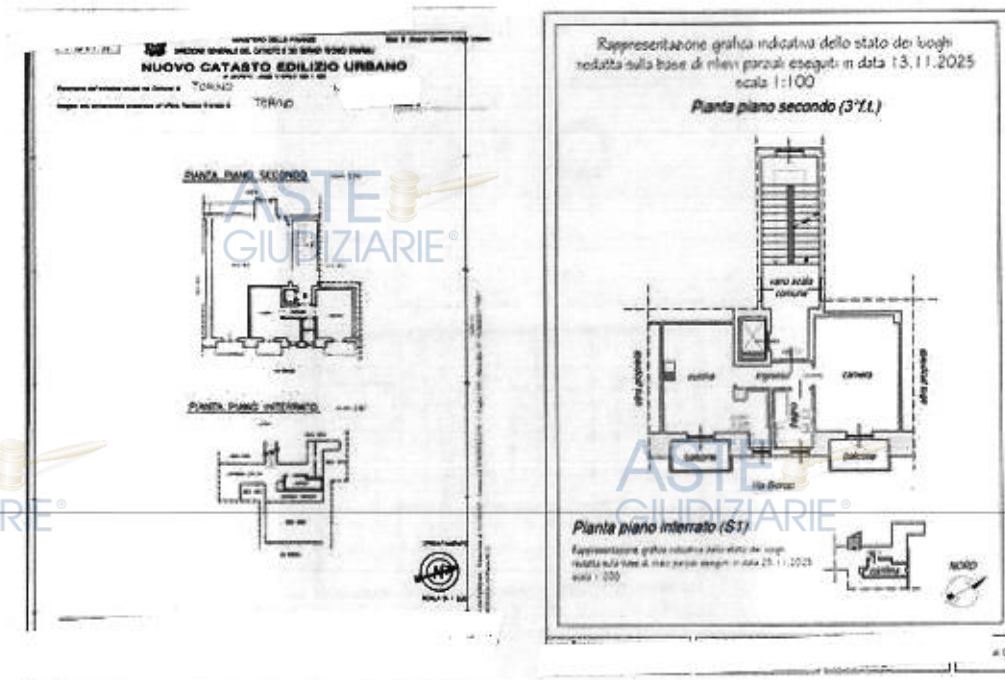
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA BIONAZ 24, QUARTIERE POZZO STRADA - BORGATA LESNA

APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Bionaz 24, quartiere Pozzo Strada - Borgata Lesna, della superficie commerciale di **53,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'esecuzione in oggetto interessa unità immobiliare compresa nello stabile posto in **Comune di Torino (TO) – Via Bionaz n.c. 24** edificato a cinque piani fuori terra oltre a piano interrato, insistente su appezzamento in mappa e Catasto Terreni al Foglio 1293 particella 29.

Più precisamente, con accesso dalla scala condominiale dotata di ascensore:

- **Alloggio al piano secondo (3° F.T.)** composto da ingresso, cucina, camera, bagno e due balconi con accessoria cantina al piano interrato.

Alloggio e cantina sono indicati rispettivamente con la sigla "**B/2**" (**l'alloggio**) e con il **n. 11** (la cantina) sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito di Regolamento di Condominio (in allegato) a rogito Notaio Giancarlo ADAMI di Torino in data 05.05.1983 Rep. n. 6933/1407 registrato all'Ufficio del Registro di Torino l'11.05.1983 al n. 20904 Vol. 1A e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I in data 13.05.1983 ai n.ri 10625/8289.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 1293 particella 29 sub. 5004 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe

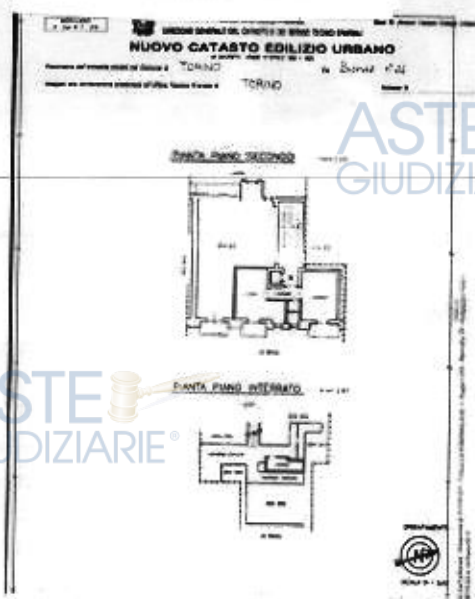
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: VIA BIONAZ n. 24, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 18/10/2013 Pratica n. TO0439405 in atti dal 18/10/2013 bonifica identificativo catastale. Precedenti identificativi Foglio 78 particella 558 sub. 5004

Coerenze: ALLOGGIO: pianerottolo del piano, alloggio sigla C/2, vuoto su via Bionaz, alloggio sigla A/2 e vano ascensore condominiale. CANTINA: corridoio comune su tre lati, cantina n. 12 e cantina n. 10.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

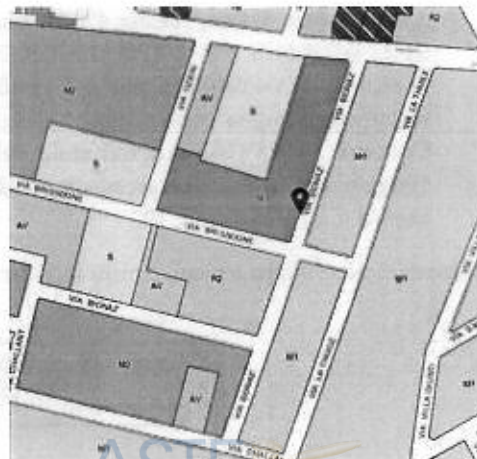


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Parco Ruffini). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

metropolitana distante Km. 1,5

buone ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

in di sotto della media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte in data 04.11.2025 è emersa la presenza di un APE scaduto in data 26.03.2024 con codice 2013 203452 0008.

Lo stabile dispone di un accesso pedonale al n.c. 24, che consente di accedere ai piani dell'edificio e di un accesso carraio al n.c. 24/A che consente l'accesso al cortile condominiale ed al b.f. uso box auto.

Entrando dal portoncino pedonale, ci si immette al piano terreno, da questo, salita una rampa di sei alzate, si giunge al piano rialzato da cui si diparte sia l'ascensore (sulla sinistra) che la scala (frontalmente). La scala è rifinita in lastre di marmo con parapetto in ferro e mancorrente in pvc. Giunti al pianerottolo del piano secondo, il portoncino dell'alloggio (con soprastante NUI 5) è posto sulla destra uscendo dall'ascensore. Il portoncino dispone di doppie serrature ma non è di tipo blindato. Entrando ci si immette nell'ingresso che funge da disimpegno dei vari ambienti: sulla destra la cucina, frontalmente il bagno e sulla sinistra la camera. Sia la cucina che la camera dispongono di balcone verso la via Bionaz. L'alloggio è quindi dotato di una sola aria verso via e, come indicato sul Regolamento di condominio ha l'esclusività del balconcino "x" verso cortile posto sul piano di riposo tra il piano primo ed il piano secondo. Tutto l'alloggio, ad esclusione del bagno e dei balconi, è pavimentato in piastrelle di ceramica di forma rettangolare e tonalità rosa, posato con soluzione di continuità dalla cucina alla camera. In alcuni punti del pavimento sono presenti fessurazioni. La cucina dispone di pareti in parte rivestite in piastrella di ceramica dove trovano collocazione gli attacchi per gli elettrodomestici, carichi e scarichi idraulici. Sulla parete della cucina, a confine con altro edificio, è presente un lavabo incassato in componente d'arredo (e quindi asportabile). In prossimità della finestra della cucina, è presente l'attacco per la lavatrice e, all'interno di una nicchia a parete, boiler a gas di recente installazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bagno è pavimentato e rivestito a parete per i 3/4 dell'altezza in piastrelle di ceramica di tonalità azzurra. E' dotato di finestra e dispone di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni: vaso a sedile con vaschetta incassata a parete, lavabo incassato in top d'arredo (asportabile), bidet e vasca. Le rubinetterie sono in acciaio con miscelatori.

Le porte interne sono in legno tamburato di tipo moderno; i serramenti esterni sono in legno e vetri camera con tapparelle. I balconi sono pavimentati in battuto di cemento e dispongono di parapetto in ferro.

L'alloggio usufruisce del riscaldamento centralizzato condominiale; sui termosifoni distribuiti all'interno dell'alloggio sono collocate valvole e contabilizzatori di calore. Il boiler a gas presente nella cucina fornisce acqua calda sanitaria.

Nel complesso l'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

La cantina occupata corrisponde alla cantina in proprietà. Dispone di porta costituita da assi di legno e semplice serratura. La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti sono in mattoni a vista (prive di intonaco).

L'edificio dispone di unità commerciali a piano terreno e unità abitative ai piani superiori. E' rifinito su via, a piano terreno in mattoncini di pietra a posa verticale ed ai piani superiori in mattoncini di clinker. I balconi sono costituiti da soletta in c.a. con parapetto in ferro.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti (*Allegato 1*) della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato (*Allegato 2*) e fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 26.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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
Alloggio - parte interna	48,98	x	100 %	-	48,98
Balcone	3,24	x	50 %	-	1,62
Balcone	3,24	x	50 %	-	1,62
Cantina	5,48	x	25 %	-	1,37
Totale:	60,94				53,59

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Alloggio composto di ingresso, tinello con cucinino, due balconi, servizio e ripostiglio oltre cantina al piano interrato.

Indirizzo: Via Bionaz, 18 TORINO

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 9

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.779,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 84.000,00 pari a 1.423,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: Ingresso living su soggiorno con cucinino a parte, camera e bagno con due balconi con accessoria cantina.

Indirizzo: Via Monginevro, 271 in Torino

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie: 9

Prezzo richiesto: 128.000,00 pari a 1.802,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 102.400,00 pari a 1.442,25 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "disto™D5".

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	84.000,00	102.400,00
Consistenza	53,59	59,00	71,00
Data [mesi]	0	3,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.779,66	1.802,82

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.423,73	1.423,73

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	84.000,00	102.400,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-7.702,37	-24.787,12
Prezzo corretto	76.297,63	77.612,88

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

76.955,25

Divergenza:

1,69% < 5%

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato, condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. La media dei valori comparativi reperiti ha subito una riduzione percentuale del 10% in funzione del margine di sconto durante la trattativa di compravendita e del 10% in considerazione delle caratteristiche in termini di distanza e/o condizioni manutentive degli immobili comparativi individuati migliori rispetto l'immobile valutato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,59 x 1.436,00 = 76.955,24

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 76.955,24

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76.955,24

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,59	0,00	76.955,24	76.955,24
				76.955,24 €	76.955,24 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 75.855,24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 3.792,76
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.000,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 62,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®
data 02/12/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

il tecnico incaricato
Ivano Bonanno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®